

PLA ESPECIAL URBANÍSTIC

DOCUMENT COMPRENSIU



**EQUIPAMENT METROPOLITÀ A LA
CTRA. DE SANT CLIMENT**

Aprovació Inicial

Juliol 2025

Promotor:

Aspehof Spain SLU

Equip redactor:JORDI
ARTIGAS (R:
B42929588)Firmado digitalmente
por JORDI
ARTIGAS (R:
B42929588)
Fecha: 2025.07.18
10:45:56 +02'00'Direcció tècnicaJordi Artigas Masdeu Arquitecte
Mauro Mas Pujó, Arquitecte
Núria Noguer Pujadas, ArquitectaDirecció i coordinació de processos GIS

Carles Cabellos Pruna, Arquitecte

Coordinació

Núria Noguer Pujadas, Arquitecta

EquipNuria Noguer Pujadas, arquitecta
Ernest Sànchez Miranda, arquitecte
Clara Alvau Morales, urbanista
Marta Torres, advocada
Ramon Font, enginyer**Col·laboradors:**Avantprojecte d'arquitectura**OUA ARQUITECTURA**Andreu Franquesa, arquitecte
Jordi Framis, arquitecte
Marcos García, arquitecteAvantprojecte d'urbanització**OUA CIAE**Marc Serrat, enginyer
Patricia Jiménez, enginyera
Guillermo Rodríguez, enginyerInforme Ambiental, Estudi d'Avaluació de la Mobilitat Generada,
Estudi d'Impacte i Integració Paisatgística**TRAÇA Estudi de Serveis Ambientals**Enric de Bargas Sellarés, ambientòleg
Carles E. Casabona Ferré, ambientòleg

Estudi Històric

ATICS, SLP

Francesc Xavier Busquets Costa, arqueòleg

Estudi d'Impacte Acústic

Axioma Consultors Acústics

Jeroen Paymans, enginyer acústic

Olga Espadalé, enginyera acústica

Quim Matheu, enginyer acústic

CONTINGUT

El document compresiu del Pla Especial Urbanístic en l'àmbit de l'equipament metropolità a la ctra. de Sant Climent, al municipi de Viladecans, té el següent contingut:

ÍNDEX

1. INTRODUCCIÓ I ANTECEDENTS.....	7
1.1 INTRODUCCIÓ	9
2. RESUM I ABAST DEL PLA ESPECIAL.....	11
1.2 SITUACIÓ I ÀMBIT	12
1.3 ANALISI DEL PLANEJAMENT VIGENT.....	12
1.3.1 Pla director urbanístic. PDUM (document en tràmit).....	¡Error! Marcador no definido.
1.3.2 Pla General Metropolità. PGM.....	13
1.3.3 Modificació de les normes urbanístiques del PGM en relació amb la regulació del sistema d'equipaments comunitaris	¡Error! Marcador no definido.
1.4 OBJECTE I JUSTIFICACIÓ DEL PLA ESPECIAL.....	14
1.4.1 Objectiu	15
1.4.2 Desenvolupament Metropolità.....	15
1.4.3 Estratègia Viladecans 2030 i agenda urbana local	15
2.1 PROPOSTA D'ORDENACIÓ.....	18
2.1.1 Equipament esportiu de referencia	18
2.1.2 Encaix.....	18
2.1.3 Descripció de la proposta	19
2.1.4 Qualificació.....	19
2.1.5 Tipus d'equipament	20
2.1.6 Tipus d'ordenació i paràmetres reguladors de l'edificació.....	20
2.2 QUADRE DE SUPERFÍCIES	22
3. PLÀNOLS	24

1.1 INTRODUCCIÓ

El present Pla Especial Urbanístic (d'ara endavant, PEU) es redacta amb un doble objectiu; per una banda, la concreció de l'ús de l'equipament i, d'altra banda, la definició dels paràmetres urbanístics bàsics que hauran de regir l'edificació de l'equipament. L'àmbit que abasta aquest PEU és l'equipament situat a la Carretera de Sant Climent, nº 97, al municipi de Viladecans i que es mostra delimitat en imatge adjunta.



Imatge 1. Delimitació àmbit del present PEU

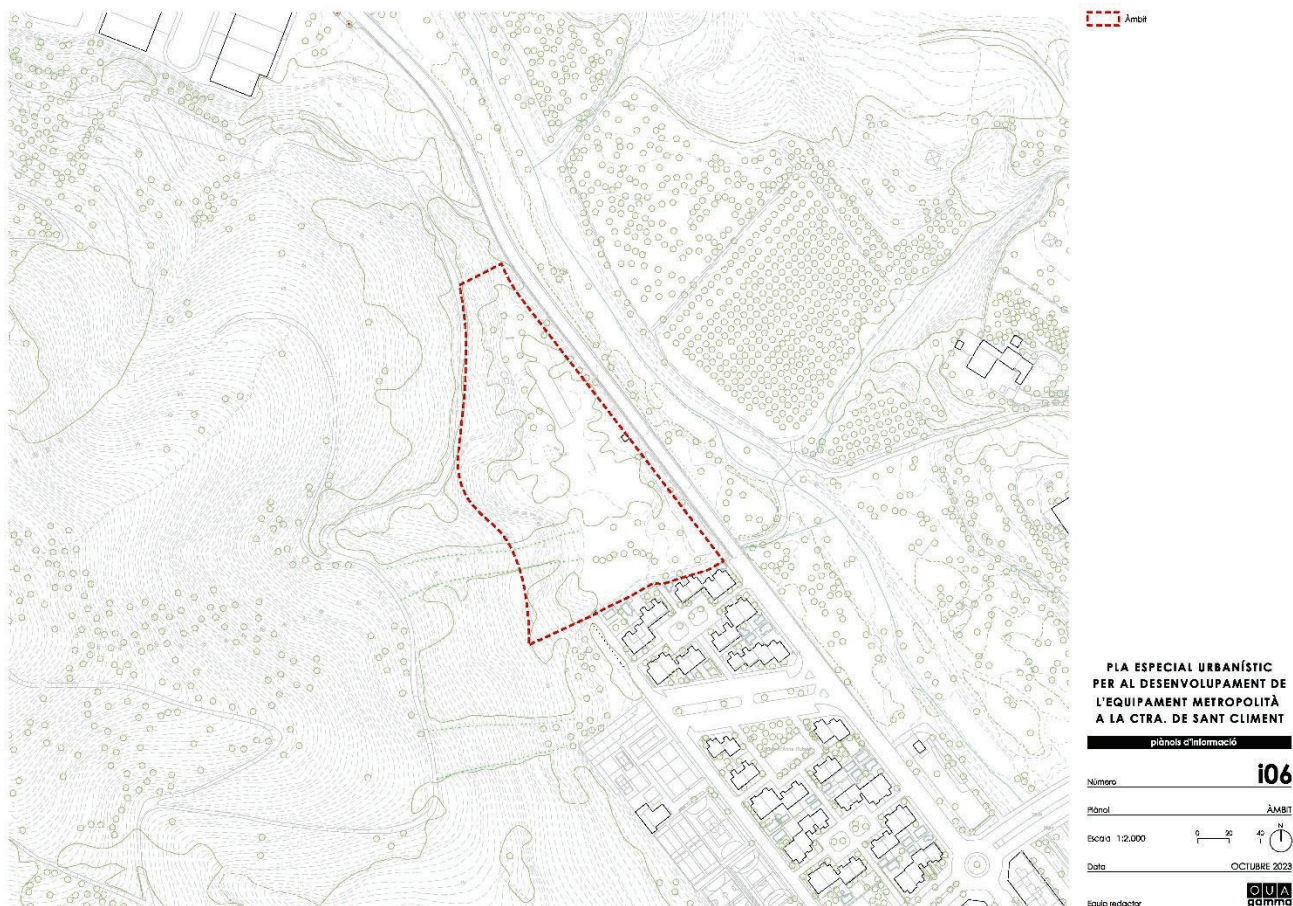
D'acord amb el planejament vigent, l'àmbit del present PEU es troba classificat com a sòl urbà i qualificat d'Equipaments comunitaris i dotacions actuals i de nova creació d'àmbit metropolità (7c). D'acord amb el planejament vigent, és necessari redactar un Pla Especial urbanístic de desenvolupament d'equipaments comunitaris (art.67.1 TRLU) per tal de concretar el tipus d'equipament i també les seves condicions d'ordenació. L'àmbit del present PEU es troba situat al nord del nucli urbà de Viladecans, a tocar del límit municipal amb Sant Climent de Llobregat, i en el límit entre el sòl urbà i el sòl no urbanitzable del municipi. En el seu límit est, l'àmbit limita amb la carretera BV-2003 que va cap Sant Climent de Llobregat i amb la Riera de Sant Climent. Així, l'àmbit limita en un percentatge força elevat del seu perímetre amb un entorn no urbanitzable i forestal. En el límit sud dona continuïtat al teixit residencial de Mas Ratés. L'àmbit abasta una superfície total de 19.868m².



Imatge 2. Vista de la parcel·la en el seu límit amb la carretera de St. Climent i el teixit residencial de Mas Ratés

1.2 SITUACIÓ I ÀMBIT

L'àmbit objecte del present PEU es situa al nord del nucli urbà de Viladecans, en una posició estratègica, ja que està emplaçat en una de les entrades del municipi, a tocar del límit municipal amb Sant Climent de Llobregat. Llinda a llevant amb la carretera BV-2003 que connecta el municipi amb Sant Climent de Llobregat, a nord i a ponent amb una gran zona natural, amb cobertura forestal arbrada i a sud limita amb el sòl urbà del mateix municipi, concretament amb el teixit residencial de Mas Ratés. Resulta de particular importància la proximitat a la Riera de Sant Climent, que creua tot el municipi, fins a arribar a Sant Climent de Llobregat, on pren el nom de Riera de Salom. Es tracta d'un àmbit de forma irregular, que abasta una superfície total de 19.868 m².



Imatge 3. Plànol topogràfic àmbit

1.3 ANALISI DEL PLANEJAMENT VIGENT

1.3.1 Planejament d'àmbit superior. PTMB

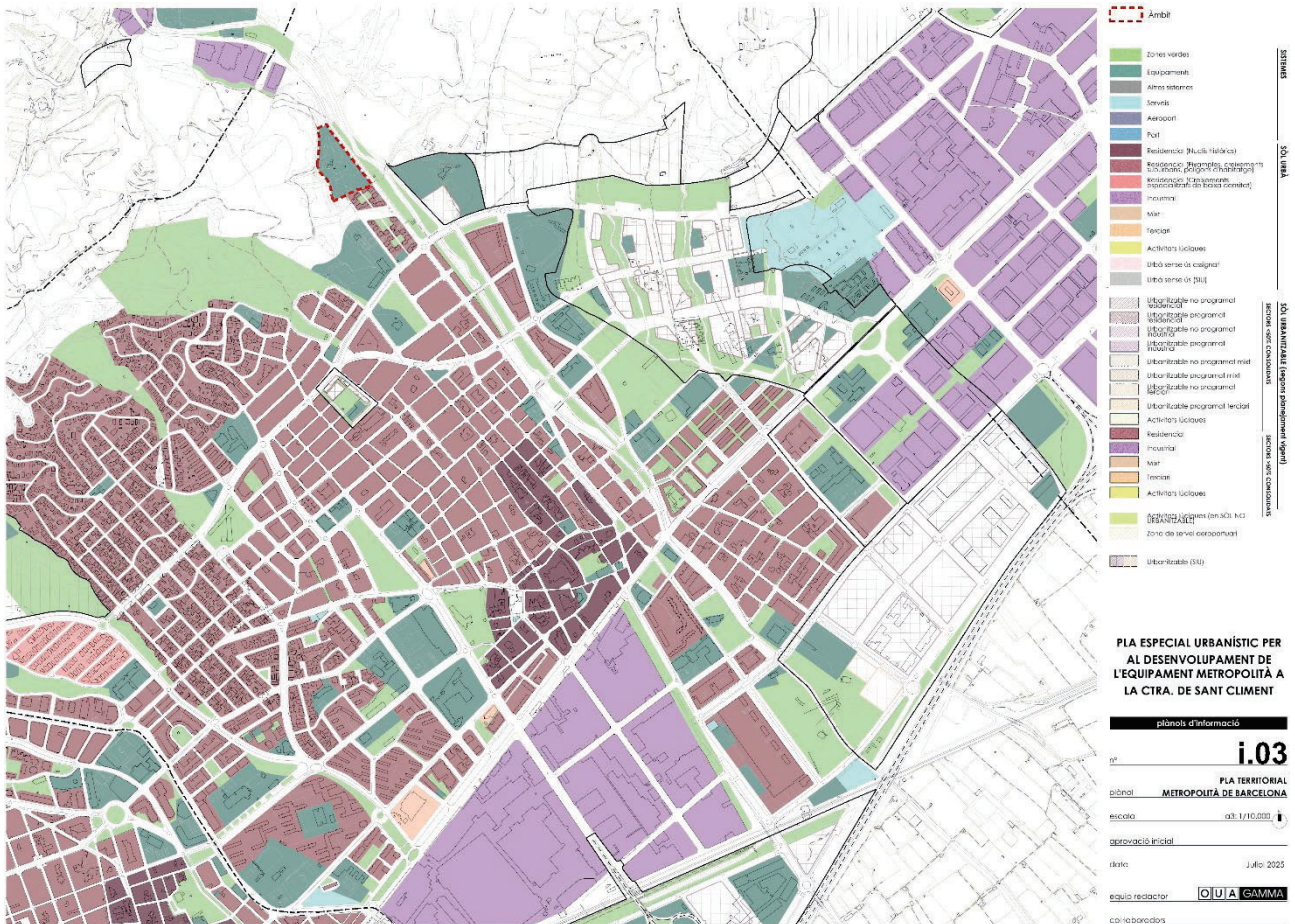
Pel que fa al planejament territorial de rang superior, el municipi de Viladecans està inclòs en el Pla Territorial Metropolità de Barcelona (PTMB), aprovat definitivament el 20 d'abril de 2010 i publicat el 12 de maig del mateix any.

El PTMB s'estructura al voltant de tres eixos diferenciats; el sistema d'assentaments urbans, el sistema d'espais lliures i el sistema de les infraestructures de comunicació. El Pla avarca un territori extens establint criteris i objectius per a diferents àmbits funcionals.

Pel que fa Viladecans, el PTMB identifica el teixit urbà del municipi com a "Nuclis urbans i les seves extensions, amb capacitat de desenvolupament", segons el Plànol 2.3 Estratègies Urbanes, i més en el detall, identifica noves centralitats urbanes, una d'elles, adjacent a l'àmbit del PEU.

Igualment, el PTMB ha inclòs el municipi dins la "Finestra 4" de desenvolupament de noves estratègies del "Sistema d'espais oberts. Proposta amb zones verdes i equipaments" qualificant l'àmbit del PEU com a equipament.

Es tracta d'un espai entre creixements urbans o zones verdes urbanes, a mantenir i potencial pel seu paper connector en el sistema d'espais oberts.

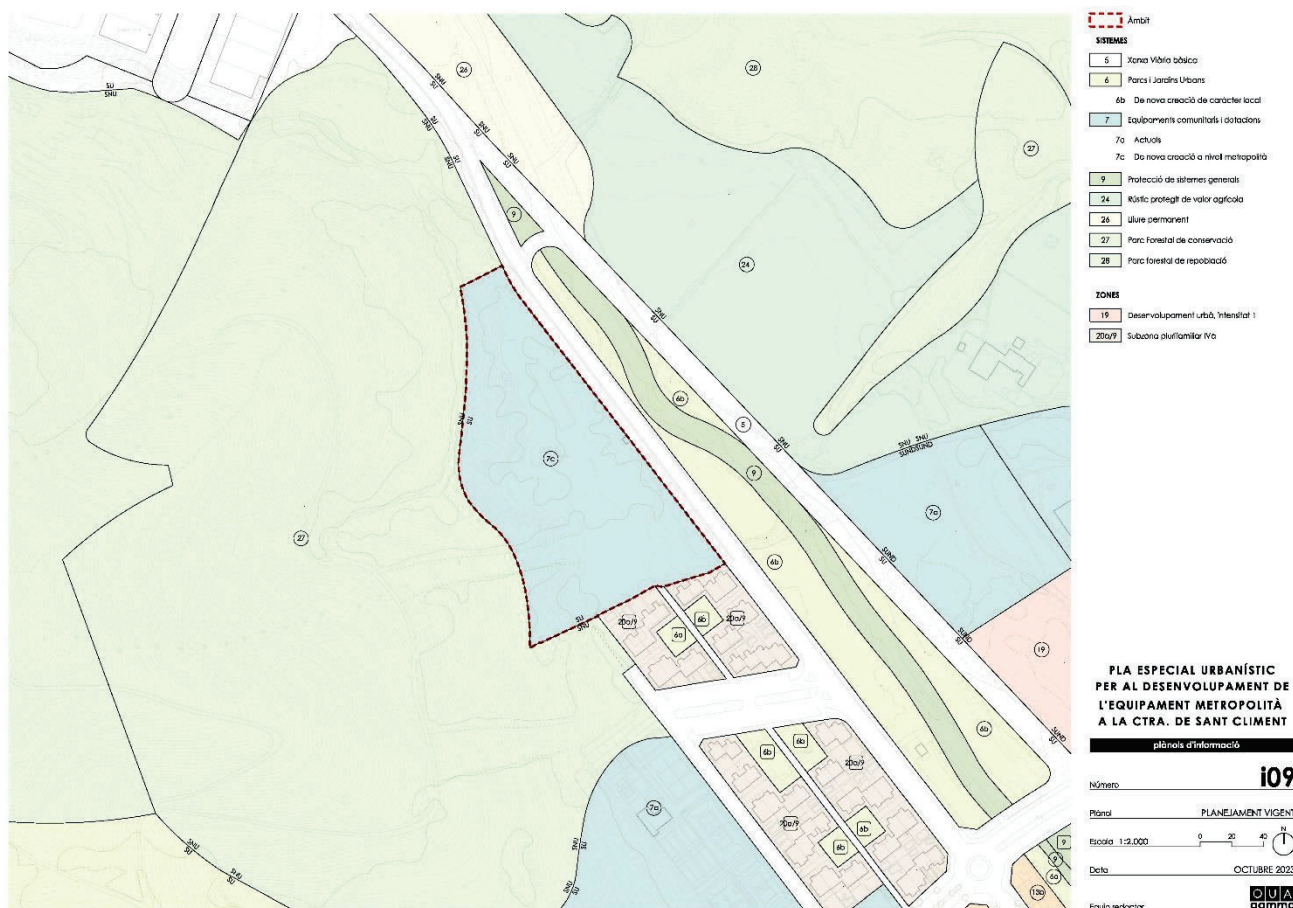


Imatge 4. Plànol PTMB

1.3.2 Pla General Metropolità. PGM

Tal i com ja s'ha exposat anteriorment, el planejament vigent en l'àmbit del present PEU és el PGM aprovat per la Comissió Provincial d'Urbanisme de Barcelona el 14 de juliol de 1976.

L'àmbit del present PEU està qualificat de Equipaments comunitaris i dotacions actuals i de nova creació d'àmbit metropolità (clau 7c).



Imatge 5. Plànol de planejament vigent

Tanmateix, l'ús de l'equipament no queda definit i per tant, tal i com es recull a l'article 215 de la normativa del PGM, cal la redacció d'un Pla Especial per tal de concretar-lo.

1.3.3 Modificació de les normes urbanístiques del PGM en relació amb la regulació del sistema d'equipaments comunitaris

La Modificació puntual del PGM en relació del sistema d'equipaments comunitaris de diversos municipis aprovat el 21 de desembre de 2023 per la Subcomissió d'Urbanisme del municipi de Barcelona i publicada al DOGC el 20 de febrer de 2024.

Les raons que han portat l'AMB a optar per una modificació del PGM són diverses, però sobretot es basen en el fet que els usos i els tipus d'equipaments comunitaris han anat evolucionant al llarg de les darreres dècades, com a conseqüència dels canvis en les necessitats de la societat. Tanmateix, les definicions dels tipus d'equipaments comunitaris del PGM són vigents des de l'any 1976. A més, s'han detectat algunes disfuncions de la regulació dels equipaments relacionades amb el desenvolupament del Pla i la concreció dels usos i la titularitat, així com l'edificabilitat, les condicions d'edificació i l'encaix de la normativa general amb les particularitats de cada municipi, entre d'altres.

Per això, la proposta de la modificació de les normes urbanístiques del PGM consisteix en actualitzar els articles del 212 al 217 en base a l'estudi i la reflexió sobre els aspectes següents:

- La tipologia i els usos dels equipaments comunitaris, així com les activitats complementàries, amb la finalitat d'ajustar i completar el llistat d'usos admesos i la seva definició i recollir les noves tipologies que han anat apareixent al llarg dels anys.
- El desenvolupament del sistema d'equipaments i la concreció dels usos i la titularitat, per tal de garantir la prestació dels serveis i les dotacions essencials al territori, a més de clarificar i agilitzar la tramitació actual.
- Les condicions d'edificació dels equipaments, amb la finalitat de facilitar les actuacions d'interès públic i social, assegurar un tractament adequat dels sòls d'equipament i clarificar els paràmetres d'aplicació.

- L'encaix de la normativa general en els 27 municipis de l'àmbit del PGM, per tal de possibilitar que els ajuntaments puguin establir determinacions específiques que permetin adequar la regulació genèrica a les seves circumstàncies particulars.

L'article del PGM anteriorment esmentat "art 215. Desenvolupament de les previsions sobre equipaments comunitaris" es veurà substituït per l'"art 214. Desenvolupament de les previsions sobre equipaments comunitaris" de la MPPGM, quedant aquest article de següent manera:

Article 214 - Desenvolupament de les previsions sobre equipaments comunitaris

1. La regulació dels sòls qualificats com a equipaments es desenvoluparà i concretarà mitjançant la tramitació de plans especials d'abast supramunicipal o municipal que estableixin els usos i la titularitat dels equipaments des d'una perspectiva general. També es podran tramitar plans especials d'abast inferior o individual/s per a cadascun dels equipaments, amb la mateixa finalitat.

2. Els plans especials hauran de justificar els usos proposats d'acord amb les necessitats de la població i assegurar que la seva implantació no impedirà la prestació dels serveis i les dotacions essencials en l'àmbit territorial en el qual s'ubiquen. En aquest sentit, hauran d'incloure una anàlisi dels equipaments existents i previstos en relació amb els serveis i les dotacions essencials establertes pel marc normatiu vigent en cada moment. Aquesta justificació no serà necessària en el cas que els usos proposats tinguin Ja consideració d'essencials ni tampoc quan el planejament general estableixi el caràcter estructurant de l'equipament.

3. Per la seva dimensió, els equipaments de titularitat pública que tinguin una superfície de sòl igual o inferior als 1.000 metres quadrats es podran destinar a qualsevol dels usos esmentats a l'article 212 sense necessitat de tramitar un pla especial que en concreti l'ús.

Aquest article mostra la necessitat de la tramitació d'un Pla Especial per al desenvolupament i concreció de l'àmbit qualificat com a Equipaments comunitaris i dotacions actuals i de nova creació d'àmbit metropolità (clau 7c) pel PGM, i que es considera un equipament estructurant d'acord amb el que disposa l'article 212.2 de MPPGM de referència:

Article 212 - Usos dels equipaments comunitaris

...

2. Als efectes d'aquesta normativa:

Tenen la consideració d'essencials els equipaments destinats a prestar serveis de proximitat al ciutadà i que garanteixen els drets fonamentals de les persones en el marc de l'estat del benestar, com ara centres d'atenció primària, centres de dia, centres d'educació bàsica i secundària obligatòria, centres de la xarxa bàsica d'equipaments esportius, centres cívics, casals, biblioteques, mercats, comissaries de la policia local i altres centres equivalents.

Tenen la consideració d'estructurants aquells equipaments destinats a prestar serveis de caràcter supramunicipal que tinguin una superfície mínima a l'entorn de 4.000 metres quadrats de sòl, com ara centres hospitalaris, centres universitaris, equipaments esportius d'interès nacional i altres centres esportius de referència, recintes firals, centres de recerca i altres centres equivalents.

...

1.4 OBJECTE I JUSTIFICACIÓ DEL PLA ESPECIAL

1.4.1 Objectiu

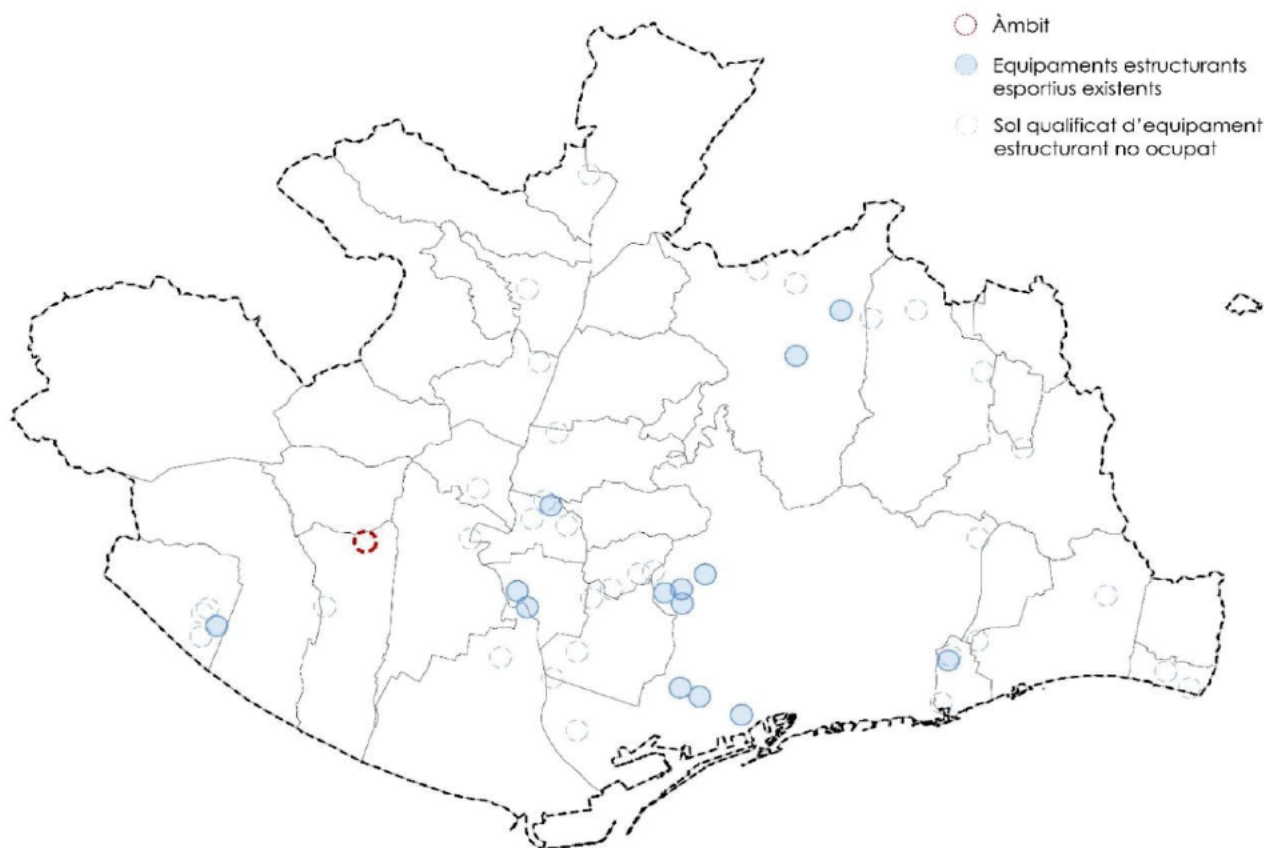
L'objectiu del present PEU és per una banda, la concreció de l'ús de l'equipament i, per una altra, la definició dels paràmetres urbanístics bàsics que hauran de regir l'edificació de l'equipament.

1.4.2 Desenvolupament Metropolità

Viladecans es troba travessat per un eix verd estructurant de caràcter metropolità, Aquest eix té la funció d'entrelligar els assentaments urbans entre si i també amb el seu entorn a través d'intervencions urbanístiques i paisatgístiques més sostenibles i que tinguin particular atenció en la preservació de l'entorn natural i patrimonial. En el cas de l'àmbit del present PEU i del seu entorn més immediat, es tracta d'entrelligar Viladecans i Sant Climent posant en valor l'entorn natural protegit i al mateix temps, tal com s'ha vist amb el PTMB, configurant un espai de separació, entre creixements urbans o zones verdes urbanes.

Aquest eix ha d'estar conformat per seqüències que encadenin parcs estructurants, equipaments, estacions de transport públic i portes a grans parcs naturals d'interès territorial amb valor social i ecològic.

Per facilitar la creació dels eixos verds, la Modificació puntual del Pla General Metropolità relativa al sistema d'equipaments comunitaris (MPPGM, DOGC 9105, 20-02-2024) estableix que l'equipament objecte d'aquest PEU té la condició d'equipament estructurant (art. 212.2) i manté la qualificació 7c definida pel PGM de 1976 («Equipaments comunitaris i dotacions actuals i de nova creació d'àmbit metropolità»). Aquesta qualificació, ja prevista originàriament pel PGM, respon a un interès supralocal o metropolità i és coherent amb els criteris actuals de la MPPGM pel que fa a superfície mínima i abast territorial dels equipaments.



Imatge 6. Esquema Equipaments estructurants. Elaboració pròpia. Font: PDU.

Tal com es pot veure en l'anterior esquema, l'àmbit del present PEU, esta considerat equipament estructurant, en un sol no desenvolupat, es troba en una posició estratègica, també en relació amb els equipaments estructurants esportius existents, ja que en l'entorn més proper de l'àmbit, no se'n troba cap. Per això qualificar aquest sòl com a equipament estructurant esportiu donaria una continuïtat al teixit existent dels equipaments estructurants esportius actuals, i servei a l'entorn metropolità, tal com s'ha esmentat anteriorment.

El desenvolupament de l'àmbit buscarà, per tant, donar continuïtat al desenvolupament actual d'aquesta infraestructura verda, integrant-se dins la xarxa d'Equipaments Esportius Estructurants, degut a que es troba en una situació geogràfica privilegiada per donar servei a Viladecans i l'Àrea Metropolitana de Barcelona.

Tal com s'ha exposat, la qualificació actual no concreta l'ús de l'equipament previst i, per tant, seguint l'article 214 de la MPPGM, tal com s'ha exposat anteriorment, cal la redacció d'un Pla Especial Urbanístic per tal de concretar-lo i així solucionar el problema i possibilitar la concreció de l'ús i el posterior desenvolupament de l'equipament.

En conclusió, el PEU concretarà l'ús de l'equipament com a ús esportiu per poder assolir els següents objectius:

- Completar el sistema d'equipaments estructurants esportius a nivell metropolità.
- Complir amb les directrius dels eixos verds plantejades.

Aquesta realitat, sumada a l'emplaçament de la parcel·la en qüestió, fan que sigui enormement rellevant la possibilitat de reforçar aquesta localització com a pol esportiu de referència a escala municipal, però també a escala metropolitana; connectant Viladecans i Sant Climent i formant part de la seqüència d'equipaments que conformen l'eix verd i blau estructurant de la Riera de Sant Climent. Tot això s'integra en un marc general amb l'objectiu de fer una ciutat més còmoda i més naturalitzada, el que vol dir també, més saludable, responent als Objectius de Desenvolupament Sostenible (ODS).

Sobre la base del que s'ha exposat fins aquest moment, es resumeixen els principals objectius d'aquest PEU:

- Complir amb les directrius dels eixos verds plantejades.
- Completar el sistema d'equipaments estructurants esportius a nivell metropolità
- Respectar i desenvolupar els objectius de sostenibilitat, els objectius concretats a l'Agenda 2030 i els de l'Agenda Urbana de Viladecans
- Reforçar la connexió entre el municipi de Viladecans i Sant Climent de Llobregat
- Definir una transició respectuosa i coherent entre el teixit urbà i el Sòl no urbanitzable del municipi
- Reforçar i donar continuïtat a l'estructura d'espais lliures i equipaments de Viladecans
- Integrar els elements patrimonials amb el desenvolupament de la proposta de forma respectuosa
- Preservar l'entorn natural a través d'una ordenació que garanteixi la correcta integració de la proposta
- Formalitzar la cessió dels sòls de la Carretera de Sant Climent.

1.4.3 Estratègia Viladecans 2030 i agenda urbana local

A nivell municipal, cal esmentar que l'Ajuntament de Viladecans està prenent part de forma activa en el dibuix d'un territori sostenible, i ben integrat amb les polítiques supramunicipals. De fet, ha dissenyat l'Estratègia Viladecans 2030 amb la intenció de crear un document que defineixi el marc estratègic de la ciutat de cara el 2030, identificant les necessitats, els reptes, els problemes i les oportunitats que haurà d'afrontar la ciutat en la dècada vinent i preparant l'horitzó 2050, formulant de la seva pròpia Agenda Urbana Local seguint la metodologia proposada per l'Agenda Urbana Espanyola (AUE).

Aquesta Agenda ha de servir de guia per a orientar i alinear les polítiques públiques i els instruments de planificació sectorial en el marc dels Objectius Estratègics i Específics de l'Agenda Urbana Espanyola, contribuint així al compliment dels Objectius de Desenvolupament Sostenible (ODS) concretats a l'Agenda 2030 de l'Organització de les Nacions Unides (ONU).

L'Estratègia Viladecans 2030 pren com a punt de partida els sis eixos estratègics de ciutat; la dinamització econòmica, la innovació educativa, l'estil de vida saludable, la transició ecològica, la resiliència de ciutat i el model de regeneració urbana. D'acord amb aquest punt de partida, l'estratègia defineix els reptes de ciutat per a la dècada vinent.

En relació amb el present PEU, es destaquen tres objectius estratègics de l'AUE, amb els relatius objectius específics i les accions de l'Agenda Urbana de Viladecans, en matèria d'esport:

ÀMBIT ESPORTIU

Objectiu estratègic AUE	Objectiu Específic AUE	Acció AUV
2. Evitar la dispersió urbana y revitalizar la ciudad existente	2.1 Definir un Modelo urbano que fomente la compacidad, el equilibrio urbano y la dotación de servicios básicos	2. Construcción de nuevos equipamientos municipales deportivos y educativos innovadores, desde su concepción, construcción, uso y mantenimiento. Entre estos equipamientos municipales destacar la construcción de 3 nuevas pistas polideportivas cubiertas, la rehabilitación y mejora del campo de fútbol municipal y campo de béisbol, piscina municipal descubierta, pista de atletismo, campos de vóley, gimnasios públicos, y skatepark.
6. Fomentar la cohesión social y buscar la equidad	6.1 Reducir el riesgo de pobreza y exclusión social en entornos urbanos desfavorecidos	4. Impulsar programas para promover la práctica deportiva como un elemento fundamental para la mejora de la salud de la población (construcción de nuevas instalaciones deportivas y organización de más actividades, especialmente dirigidas a grupos de población joven y a personas mayores para garantizar un envejecimiento activo)
7. Impulsar y favorecer la economía urbana	7.2 Fomentar el turismo inteligente, sostenible y de calidad y los sectores clave de la economía local	15. Creación y comercialización de productos / experiencias turísticas basada en activos turísticos de Viladecans, como los espacios naturales, la cultura y el patrimonio, el turismo de compras , el MICE o el deportivo , para fomentar y proyectar el territorio como experiencia alrededor del producto local, la restauración, las ferias y el comercio de la ciudad en el entorno metropolitano.

Seguint aquest full de ruta, Viladecans ha estat integrant aquestes polítiques en el marc més general d'escala supramunicipal. Resulta important esmentar que el municipi ha iniciat el desenvolupament de l'eix verd, referit

en el PDUM, en la seva estructura urbana, a través de parcs urbans, d'equipaments esportius i educatius, que tot i no estar en la primera línia de l'eix, participen molt activament en el seu desenvolupament, degut a les dimensions que tenen. Alguns d'aquests equipaments són: el Club de beisbol Viladecans, l'Escola Miquel Martí i Pol, l'IES Torre Roja, l'Escola Àngela Roca II, entre d'altres.



Imatge 1. Plànol d'equipaments esportius i educatius, i parcs. Ajuntament de Viladecans

En aquest sentit, seguint la voluntat de desenvolupar i potenciar aquesta via verda, Viladecans té previst també en aquest eix l'inici de les obres, durant l'any 2024 per a la creació d'una via cívica en la carretera BV-2003 que enllaça amb Sant Climent de Llobregat.

Es tracta d'un projecte realitzat per la Diputació de Barcelona, d'un nou vial paral·lel a l'actual carretera per incentivar i consolidar de forma segura i ordenada la mobilitat, tant l'obligada com també la d'oci i lleure a peu o en bicicleta, entre els dos municipis. El nou itinerari estarà segregat per vianants i bicicletes amb un parterre separador, amb dues seccions diferenciades i amb una llargada de 700 metres que va des de la rotonda de l'avinguda de la Roureda i Fraternitat fins al límit amb el terme municipal de Sant Climent, on enllaçarà amb l'itinerari per a vianants existent.

Vist el que s'ha esmentat fins aquest moment, resulta clara la voluntat i la necessitat de seguir desenvolupant aquest eix, tant a escala local, municipal i metropolitana.

1.5 PROPOSTA D'ORDENACIÓ

1.5.1 Equipament esportiu de referència

Analitzats diversos referents del àmbit metropolità es proposa un equipament esportiu de referència d'influència metropolitana, tant per la seva dimensió (19.868 m²s) com per la seva ubicació i connexió amb les infraestructures i les poblacions veïnes. Com per la seva capacitat d'albergar fins 23 pistes de pàdel, entre les quals 10 serien indoor i 13 outdoor. El programa d'aquest equipament també contempla l'ús de dues d'aquestes pistes com a pistes de competició amb grades.

El programa també contempla entre les seves activitats complementaries, una residència per esportistes que atraurà públic més enllà de l'Àrea Metropolitana de Barcelona i fins i tot internacional.

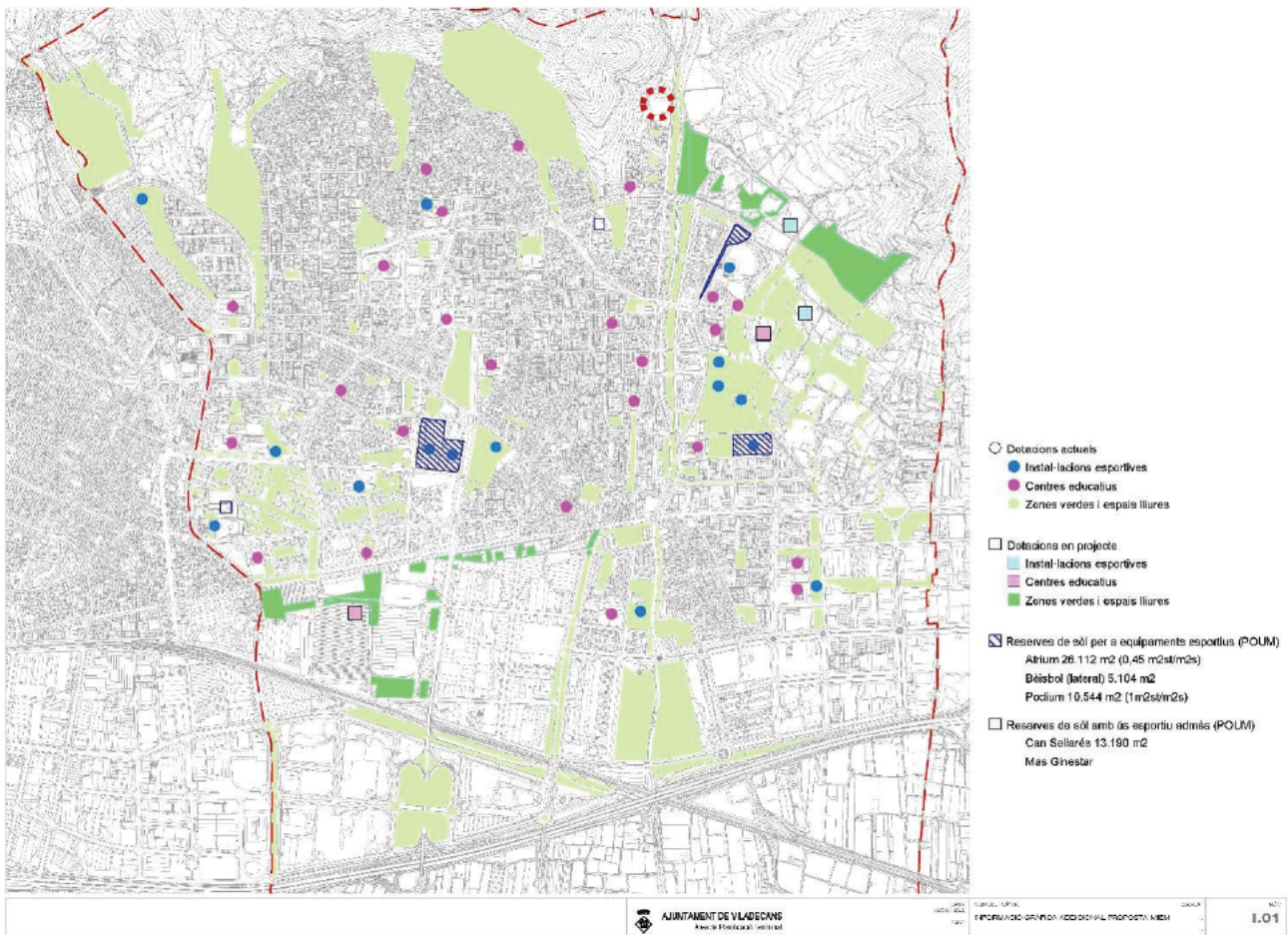
També cal destacar que l'ús esportiu permetrà arribar a un públic molt ampli, de moltes

L'ubicació respecte al PDUM en tràmit, buscarà completar la xarxa d'equipaments esportius, alhora que buscarà reforçar l'estructura blava i verda. Aquesta ubicació permetrà la transició entre l'espai lliure forestal i el sòl urbà.

Tenint en compte els referents exposats i les condicions que tindrà l'equipament proposat, convertiran el Pàdel de la ctra. de Viladecans en un equipament esportiu de referència per tota l'Àrea Metropolitana de Barcelona.

1.5.2 Encaix

L'Equipament esportiu formaria part del Mapa d'instal·lacions esportives de Viladecans (MIE), completant així el sistema d'equipaments del municipi i reforçant l'eix verd estructurant de la riera de Sant Climent, juntament amb les intervencions iniciades sobre l'eix a inicis dels 2000 amb l'urbanització del Parc de la riera de de Sant Climent, el Parc de la Marina...



Imatge 2. Mapa d'instal·lacions esportives de Viladecans (MIE)

1.5.3 Descripció de la proposta

D'acord amb els objectius anteriorment exposats, i l'abast del PEU en sí que es redacta per tal de preveure d'una banda, la concreció de l'ús de l'equipament i, d'altra banda, la definició dels paràmetres urbanístics bàsics que hauran de regir l'edificació de l'equipament, la proposta d'ordenació es concreta en:

- Concreció de l'ús de l'equipament com a ús esportiu d'abast metropolità
- Concreció dels paràmetres urbanístics bàsics.

Per tal d'adaptar les instal·lacions esportives a l'entorn es proposa el tipus d'ordenació de volumetria específica, que facilita donar compliment a les necessitats funcionals de l'equipament alhora que es respecten els paràmetres urbanístics bàsics de l'entorn (zona de 20a/9) pel que fa per exemple la ocupació o les separacions mínimes.

Funcionalment la proposta es concretarà en un Club de Pàdel d'abast Metropolità, amb aproximadament 10 pistes de pàdel *indoor* i aproximadament 13 pistes de pàdel *outdoor* que donarà servei a Viladecans i als municipis de tot l'entorn. El programa previst busca justament generar un referent esportiu pel que fa als clubs de pàdel de l'àrea metropolitana.

Tot i que el present PEU no concreta l'ordenació i la localització precisa de les pistes *indoor* i *outdoor* ni dels edificis annexes per a activitats complementaries com vestuaris, recepció, piscina, restaurant, gimnàs, allotjament temporal pel col·lectiu, etc., sí que es fixen els paràmetres d'ordenació per tal de garantir la correcta integració amb l'entorn, tant natural com consolidat.

Aquests paràmetres garanteixen no només la correcta integració amb l'entorn natural i el teixit residencial de Mas Ratés, sinó també la correcta integració de les restes arqueològiques amb valor patrimonial de la parcel·la. S'adjunta com a documentació del present PEU, una ordenació indicativa que respon a les voluntats i necessitats del programa funcional, a l'hora que es posa de manifesta la correcta integració amb l'entorn i amb les restes de l'antiga Bòbila d'en Ramells.

1.5.4 Qualificació

El present document de PEU, manté gairebé en la totalitat de l'àmbit, la qualificació de 7c d'Equipaments Comunitaris i Dotacions d'abast Metropolità, prevista al PGM.

L'àmbit s'ha vist augmentat en 89m² degut a l'ajust d'aquesta a la parcel·la cadastral. Aquest ajust permet ajustar la reserva d'equipament a la realitat física i a l'estructura de la propietat.

1.5.5 Tipus d'equipament

Tal i com s'ha comentat anteriorment, el present PEU proposa concretar l'ús de l'equipament com a ús Esportiu i Recreatiu, d'acord amb els usos contemplats en l'article 212 de la Modificació de les normes urbanístiques Pla General Metropolità de Barcelona en relació amb la regulació del Sistema d'Equipaments comunitaris:

Art. 212. Tipus d'equipaments comunitaris

1. *Els sòls qualificats com a equipaments comunitaris es poden destinar als usos d'interès públic o social que es defineixen a continuació:*

(...)

a) *Equipaments esportius: instal·lacions i centres destinats a l'activitat esportiva, de conformitat amb la normativa en matèria d'esports*

Adicionalment, a l'ús esportiu, i d'acord amb la mateixa normativa del PGM, el PEU contempla també altres usos que es denominaran "activitats complementaries" d'acord amb l'objectiu de la proposta de la MpPGM sist. Equipaments:

3. *El programa funcional dels equipaments comunitaris podrà incorporar activitats complementàries, enteses com aquelles activitats directament vinculades amb la funció principal de l'equipament que son necessàries per aportar diversitat funcional i donar un millor servei als seus usuaris. En tot cas, s'haurà de donar compliment a les determinacions següents:*

- *Les activitats complementaries hauran de ser compatibles, dimensionades i proporcionades al programa funcional i el volum d'usuaris de l'equipament. Així mateix, es podran establir condicions de funcionament (accés i horari, entre d'altres) si es considera necessari per evitar la desnaturalització de l'equipament.*

La incorporació d'activitats complementaries a l'esportiu permetran el correcte funcionament de l'ús principal assignat a l'equipament. Aquestes activitats complementaries, que es detallen en la normativa del present PEU, en cap cas seran usos independents, sinó que estaran vinculats a l'ús principal.

1.5.6 Tipus d'ordenació i paràmetres reguladors de l'edificació

El tipus d'ordenació previst en el present PEU és el de volumetria específica, establert a partir de les condicions d'ordenació de l'entorn immediat i que es correspon amb la clau 20a/9a per tal de garantir la correcta integració de la proposta.

L'ordenació de la forma de l'edificació es realitza en el present PEU mitjançant la determinació del perímetre i perfil regulador de l'edificació i de la cota de referència de la planta baixa. Addicionalment, s'estableix l'ocupació màxima de l'edificació i, en aquest cas concret, també l'ocupació màxima de les pistes esportives a l'aire lliure així com l'edificabilitat màxima del conjunt, distingint també entre edificacions principals i pistes a l'aire lliure.

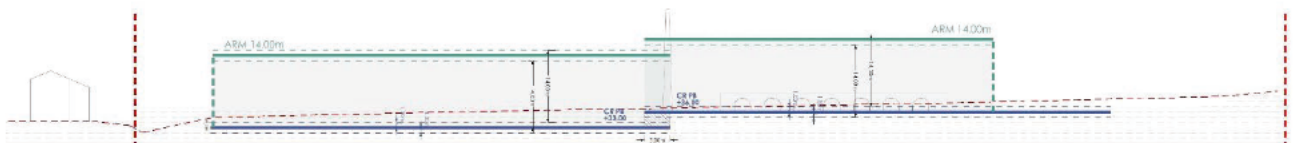
RESUM I ABAST DEL PLA ESPECIAL



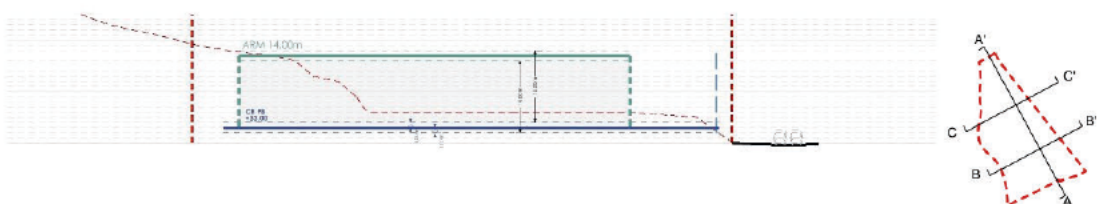
Imatge 16: Plànol normatiu.

A-A'

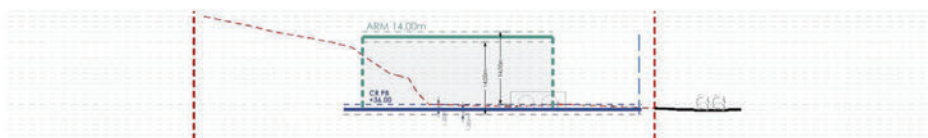
A-A'



B-B'



C-C'



1.6 QUADRE DE SUPERFÍCIES

Quadre resum Ctra de Sant Climent, 97: PGM vs PEU					
		PGM		PLA ESPECIAL URBANÍSTIC	
		SUPERFÍCIE		SUPERFÍCIE	
clau					
ÀMBIT PEU		19.779 m²s	100,00%	19.868 m²s	100,00%
SISTEMES		19.779 m²s	100,00%	19.868 m²s	100,00%
Equipaments comunitaris i dotacionals	7c	19.779 m ² s	100,00%	19.868 m ² s	100,00%
Índex edif. bruta		1,00 m²st/m²s		0,60 m²st/m²s	
Sostre màxim		19.779 m ² st		11.921 m ² st	
Ocupació màxima		7.912 m ² s	40%	7.947 m ² s	40%

PLANEJAMENT VIGENT (PGM)



PLANEJAMENT VIGENT (PEU)



Àmbit

SISTEMES

- 4 Serveis tècnics
- 5 Xarxa Viària bàsica
- 5 Xarxa Viària bàsica
Càrrega externa d'urbanització
- 6 Parcs i Jardins Urbans
 - 6b De nova creació de caràcter local
- 7 Equipaments comunitaris i dotacions
 - 7a Actuals
 - 7c De nova creació a nivell metropolità
- 9 Protecció de sistemes generals
- 24 Rústic protegit de valor agrícola
- 26 Lliure permanent
- 27 Parc Forestal de conservació
- 27 Parc Forestal de conservació
- 28 Parc forestal de repoblació

ZONES

- 19 Desenvolupament urbà, intensitat 1
- 20a/9 Subzona plurifamiliar IVa

Àmbit aplicació normativa

Superfície parcel·la fora àmbit

- 5. Xarxa Viària bàsica (1.180 m²)
- 27. Parc Forestal de conservació (2.549 m²)

**PLA ESPECIAL URBANÍSTIC PER
AL DESENVOLUPAMENT DE
L'EQUIPAMENT METROPOLITÀ A
LA CTRA. DE SANT CLIMENT**

Document comprensu

nº **dc.01**

plànol **PLANEJAMENT PROPOSAT**

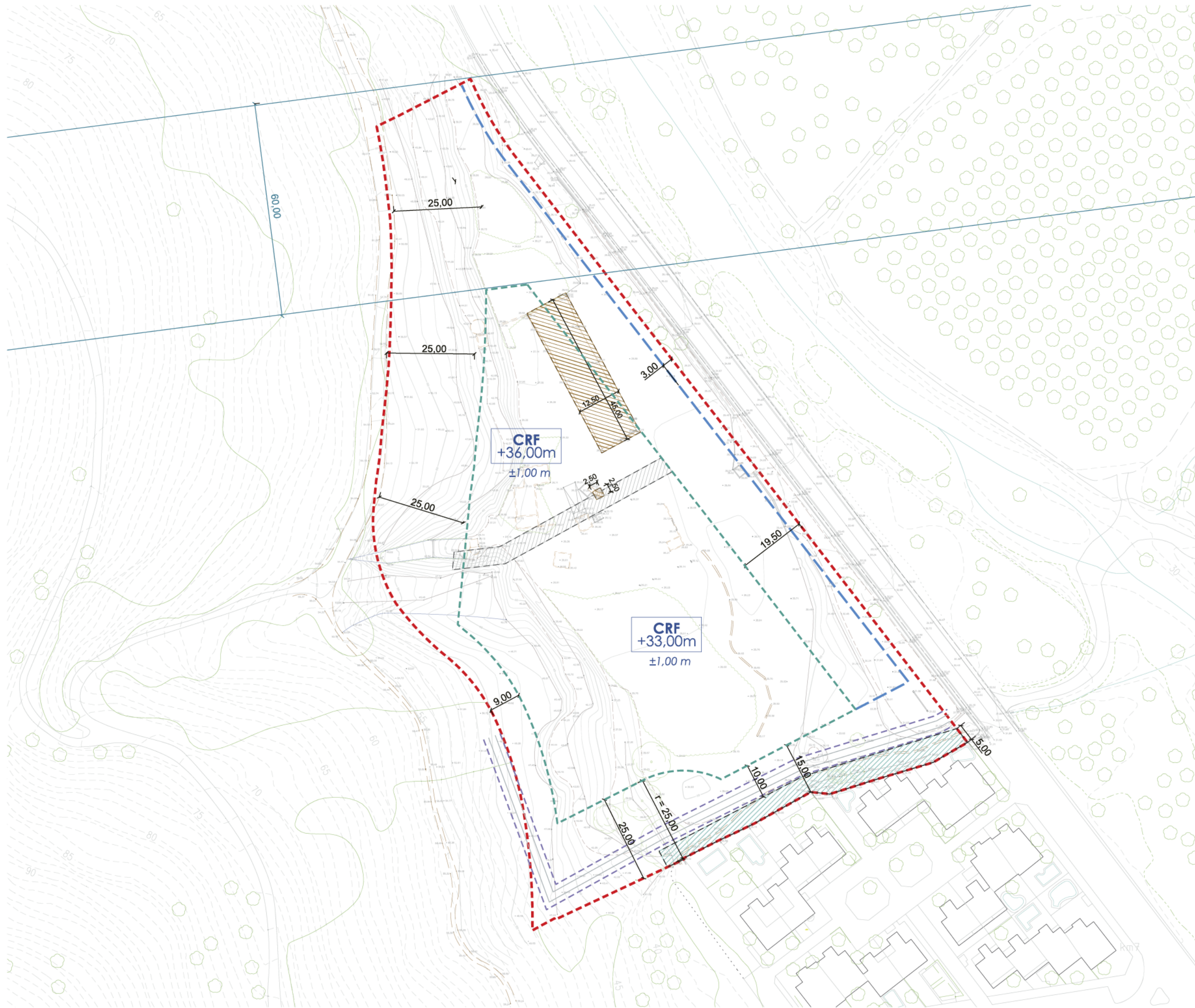
escala a3: 1/2.000

aprovació inicial

data Juliol 2025

equip redactor **OUA GAMMA**

col·laboradors



Àmbit 19.868 m²

AFFECTACIONS

- Canalització soterrament línia alta tensió
- - - Servitud línia alta tensió soterrada
- Protecció línies alta tensió

NORMATIVA

- - - - - Gòlib màxim 8.848 m²
- Gòlib instal·lacions al aire lliure

- CRF +33,00m Cota d'implantació de PB
- ±1,00 m Flexibilitat cota d'implantació de PB
- Flexibilitat del límit de la cota d'implantació de PB

EDIFICACIÓ

- Ocupació màxima: 40% de l'àmbit 7.947 m²
- ARM: 14,00 m
- Edificabilitat: 0,6 m²/m²s. 11.921 m²s

- Àrea no edificable ni ocupable. Art. 12 de la Normativa
- Àmbits de protecció a conservar dels elements d'interès patrimonials

PLA ESPECIAL URBANÍSTIC PER AL DESENVOLUPAMENT DE L'EQUIPAMENT METROPOLITÀ A LA CTRA. DE SANT CLIMENT

document comprensu

nº **dc.02**

plànol **NORMATIVA**

escala a3: 1/1.000

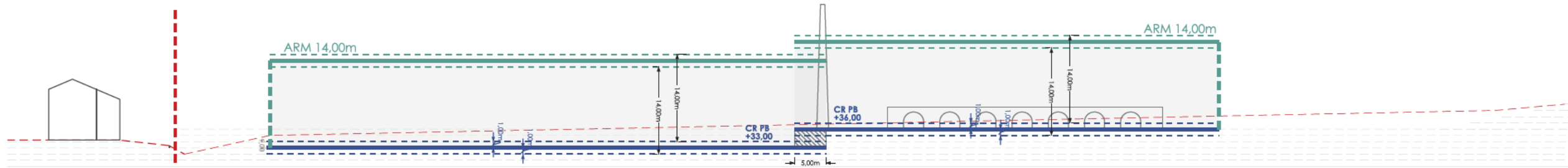
aprovació inicial

data Juliol 2025

equip redactor **OUA GAMMA**

col·laboradors

A-A'



Àmbit

Gàlib màxim

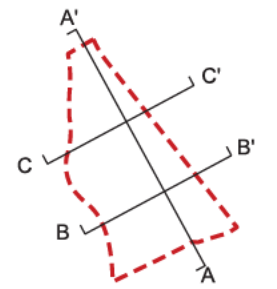
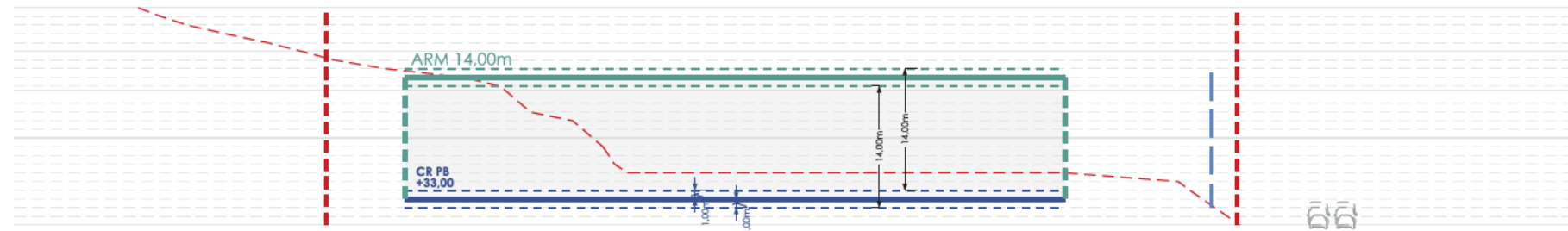
Cota d'implantació de PB +/- 1,00 m

ARM: 14 m +/- 1,00 m

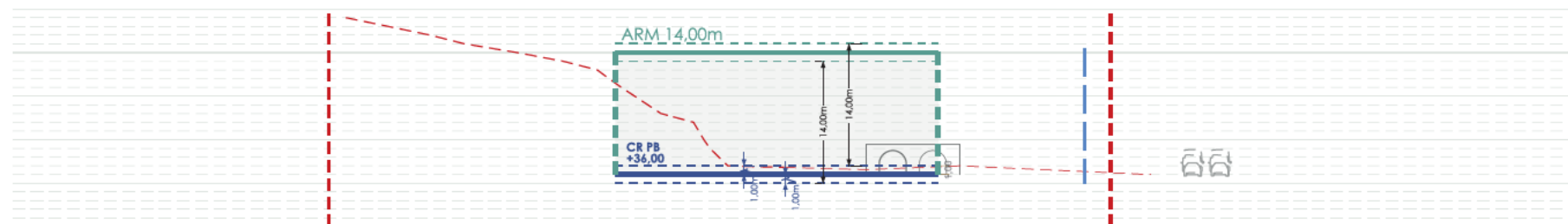
Franja de flexibilitat del límit de la cota d'implantació de PB

Terreny natural

B-B'



C-C'



PLA ESPECIAL URBANÍSTIC PER
AL DESENVOLUPAMENT DE
L'EQUIPAMENT METROPOLITÀ A
LA CTRA. DE SANT CLIMENT

document comprensiu

nº **dc.03**

plànol **SECCIONS NORMATIVES**

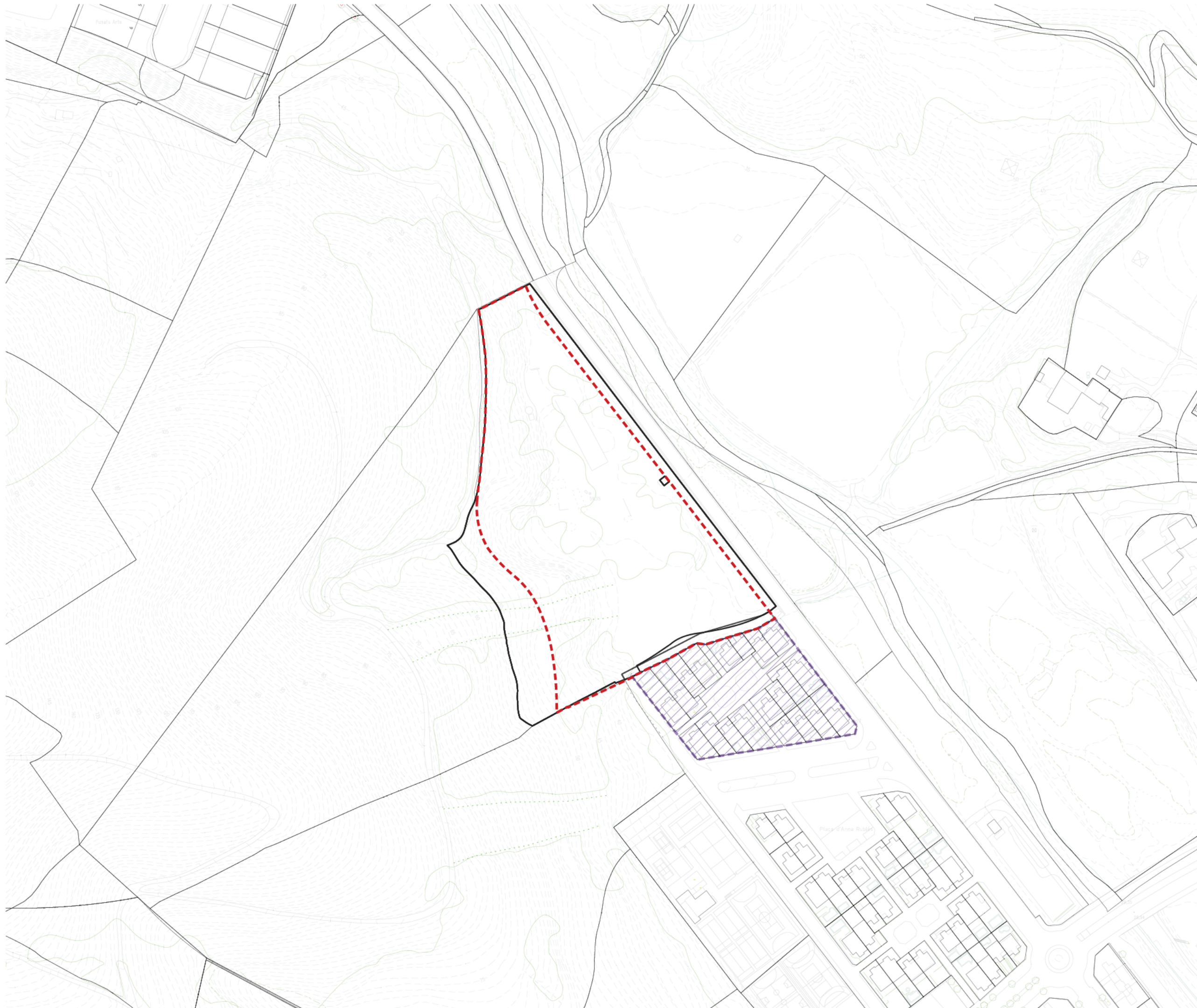
escala a3: 1/750

aprovació inicial

data Juliol 2025

equip redactor **O U A GAMMA**

col·laboradors



Àmbit

Àmbit d'interessats indirectes

**PLA ESPECIAL URBANÍSTIC PER
AL DESENVOLUPAMENT DE
L'EQUIPAMENT METROPOLITÀ A
LA CTRA. DE SANT CLIMENT**

Document comprensu

nº **dc.04**

plànol **ÀMBIT INTERESSATS**

escala a3: 1/2.000

aprovació inicial

data Juliol 2025

equip redactor **O U A GAMMA**

col·laboradors