

PLA ESPECIAL URBANÍSTIC PER A LA CONCRECIÓ DE L'ORDENACIÓ DE L'EDIFICACIÓ DE LA CIUTAT ESPORTIVA DEL FUTBOL CLUB BARCELONA



**DOCUMENT COMPRESIU PER A LA CONSULTA PÚBLICA PRÈVIA
A EFECTES DE L'ARTICLE 133 DE LA LLEI 39/2015**

0. Introducció

En compliment del que estableix l'article 133 de la Llei 39/2015, d'1 d'octubre, del Procediment Administratiu Comú de les Administracions Públiques, el present *Document comprensiu* es formula amb caràcter previ a la redacció del "*Pla especial urbanístic per a la concreció de l'ordenació de l'edificació de la Ciutat Esportiva del Futbol Club Barcelona*", amb l'objectiu de recaptar l'opinió dels subjectes i organitzacions potencialment afectats per aquest nou instrument d'ordenació urbanística.

1. Antecedents

L'àmbit del "*Pla especial urbanístic per a la concreció de l'ordenació de l'edificació de la Ciutat Esportiva del Futbol Club Barcelona*" es troba definit per la "*Modificació puntual del PGM a l'Entorn de la Ciutat Esportiva del Futbol Club Barcelona al Terme Municipal de Sant Joan Despí*", aprovada definitivament per Resolució del Conseller de Territori i Sostenibilitat de la Generalitat de Catalunya de data 25 d'abril de 2016 (en endavant, MPGM 2016).

La MPGM 2016 es va formular amb l'objectiu de reforçar el valor de l'àmbit objecte d'ordenació, integrat per la Ciutat Esportiva del Futbol Club Barcelona i el seu entorn, com espai de continuïtat del teixit urbà del municipi, tot potenciant la mixtura d'usos inherent a la cohesió urbana. D'altra banda, la MPGM 2016 permet donar a les instal·lacions de la Ciutat Esportiva una continuïtat i extensió que en el planejament general anterior no era possible, permetent la configuració d'un nou estadi i una ciutat esportiva a l'alçada de les d'altres grans clubs esportius europeus.

La MPGM 2016 va qualificar els terrenys que configuren la Ciutat Esportiva majoritàriament com a equipament per a ús esportiu (clau 7c-e), i va establir-ne una divisió en dues subcategories: els terrenys que hauran d'ésser objecte de la tramitació d'un Pla especial urbanístic (clau 7c-e1) i els

terrenys que quedaran fora de l'àmbit del Pla especial urbanístic destinats al nou estadi (clau 7c-e2). També s'integra en l'àmbit de la Ciutat Esportiva objecte del Pla especial urbanístic una superfície de 1.650 m² de sòl, que la MPGM 2016 habilita per a destinar-la a zona 18 T (usos terciaris) o a qualificar-la total o parcialment, igual que la resta de l'àmbit, com a zona 7c-e1.

En aquest sentit, l'article 14.3 de les Normes Urbanístiques de la MPGM 2016, va preveure expressament la formulació d'un Pla especial urbanístic que "*tindrà per objecte ajustar les qualificacions que, de manera indicativa, recullen els plànols O.01 i O.02 i concretar la ordenació de l'edificació dels terrenys inclosos dins de l'àmbit*".

2. Necessitat i oportunitat que suposa la formulació del Pla Especial. Inexistència de solucions regulatòries o no regulatòries alternatives

El "*Pla especial urbanístic per a la concreció de l'ordenació de l'edificació de la Ciutat Esportiva del Futbol Club Barcelona*", d'iniciativa privada, a formular pel Futbol Club Barcelona, és necessari per donar compliment a les previsions de l'article 14.3 de les Normes Urbanístiques de la MPGM 2016, tot concretant la qualificació urbanística d'equipament 7c-e1 i les condicions d'ordenació de l'edificació de l'àmbit.

No existeix cap altra figura alternativa per donar compliment a les determinacions de la MPGM 2016, que contemplin específicament la formulació d'aquest instrument de planejament derivat, en coherència amb les previsions de la normativa urbanística.

3. Objectius del Pla Especial

En relació amb la Ciutat Esportiva del Futbol Club Barcelona, la MPGM 2016 tenia com a objectiu principal l'ampliació del dit equipament en ares a permetre-hi la construcció de l'estadi Johann Cruyff. Aquesta ampliació va

comportar la supressió d'una porció del vial que transcorre per l'interior de l'àmbit en paral·lel a la Ciutat Esportiva, actual carrer de Pepe Samitier.

Tal i com es detallava en l'informe de mobilitat generada que formava part de la MPGM 2016, la supressió d'aquest tram del carrer de Pepe Samitier no incidia en la mobilitat de l'àmbit, garantida per la resta d'elements de vialitat existents, i en canvi permetia ampliar i dotar de continuïtat els usos d'equipament esportiu, en el seu cas, i en particular, mitjançant la ubicació d'un nou estadi connectat amb la resta de l'entorn esportiu.

A tals efectes, la MPGM 2016 va concretar l'ordenació de l'àmbit destinat a allotjar l'actual estadi Johann Cruyff. Per la seva banda, la resta de terrenys de la Ciutat Esportiva havien de ser objecte d'un Pla Especial que ajustés les qualificacions indicatives previstes per la MPGM 2016 i que en concretés l'ordenació de l'edificació.

El Pla especial urbanístic, doncs, tindrà com a objectiu general establir una ordenació urbanística millorada de la Ciutat Esportiva del Futbol Club Barcelona, partint i respectant els trets essencials de l'esquema d'ordenació actual de l'equipament, amb la finalitat de satisfer les necessitats esportives del club, fet que redundarà en favor de l'interès general tal com esbossava la MPGM 2016.

4. Àmbit d'actuació del Pla Especial

L'àmbit del Pla especial urbanístic, de forma trapezoidal, ha de comprendre una superfície de sòl de 132.757,70 m², que es correspon amb part de la parcel·la amb referència cadastral 0811105DF2801B0001ES, de propietat del Futbol Club Barcelona, al terme municipal de Sant Joan Despí.

La delimitació gràfica de l'àmbit objecte del Pla especial urbanístic figura al plànol O.02 de la MPGM 2016, que s'acompanya com Annex al present document comprensiu.

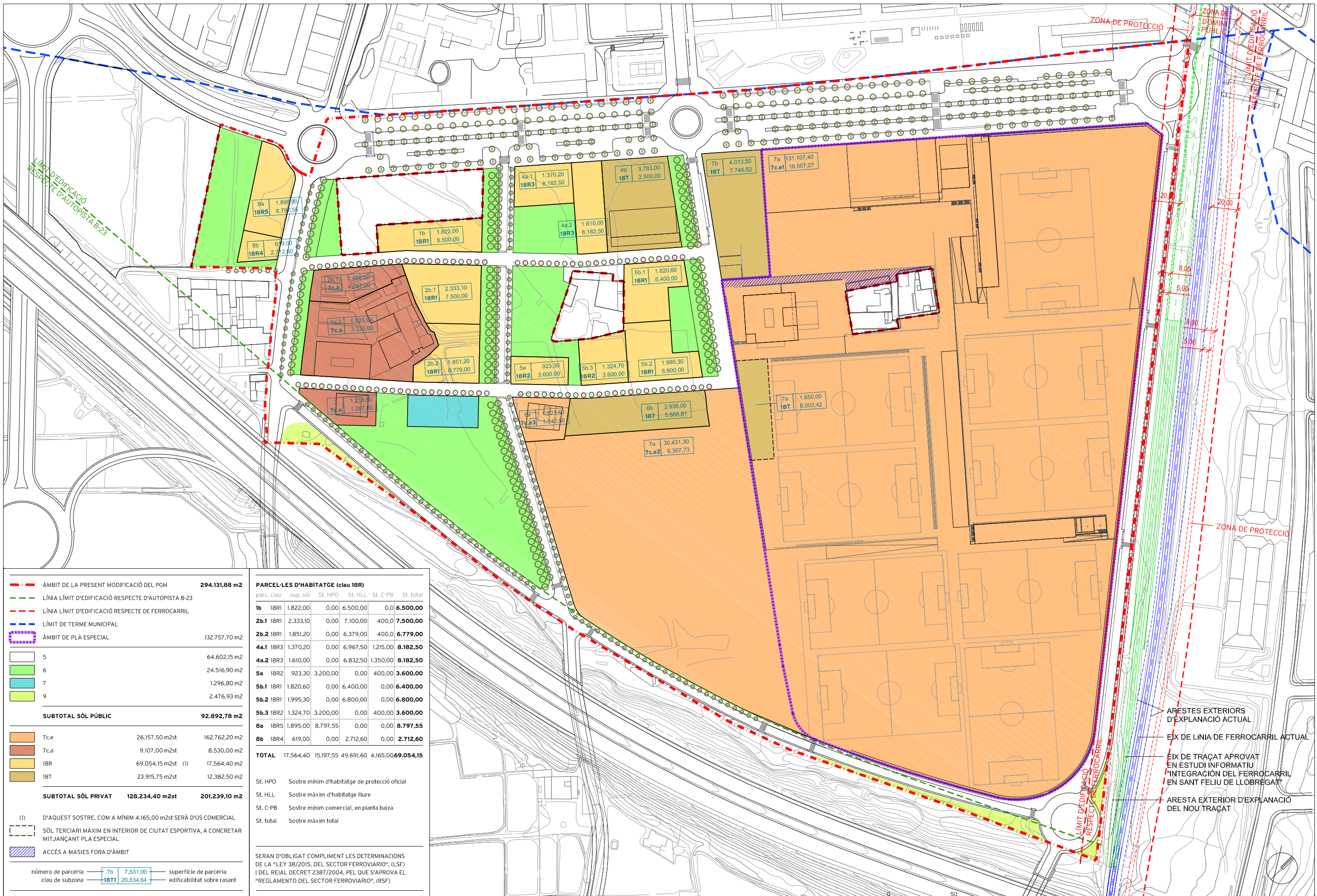
5. Resum de l'abast de les actuacions del Pla Especial a formular

La proposta a desenvolupar pel "*Pla especial urbanístic per a la concreció de l'ordenació de l'edificació de la Ciutat Esportiva del Futbol Club Barcelona*" consisteix en qualificar la totalitat de l'àmbit d'actuació com a equipament per a usos esportius (clau 7c-e1), tot concretant els paràmetres urbanístics bàsics aplicables i ordenant volumètricament les edificacions i instal·lacions esportives de la Ciutat Esportiva per mitjà de la definició de les àrees edificables i no edificables.

El Pla especial urbanístic recollirà els principis d'ordenació establerts pel planejament general, reforçant el criteri inicial d'ubicar les edificacions principals de l'equipament pròximes a l'avinguda Onze de Setembre i allunyades de l'autopista B-23, a fi de remarcar el caràcter urbà de l'avinguda, i situant les edificacions de major alçada adjacents a les instal·lacions actuals que es recolzen en l'avinguda Onze de Setembre.

Per últim, el Pla especial urbanístic incorporarà un seguit de mesures ambientals i de resiliència davant el canvi climàtic a les quals hauran de donar compliment els futurs projectes que desenvolupin el Pla.

Barcelona, març del 2022



	ÀMBIT DE LA PRESENT MODIFICACIÓ DEL PGM	294.131,88 m2
	LÍNIA LÍMIT D'EDIFICACIÓ RESPECTE D'AUTOPISTA B-23	
	LÍNIA LÍMIT D'EDIFICACIÓ RESPECTE DE FERROCARRIL	
	LÍMIT DE TERME MUNICIPAL	
	ÀMBIT DE PLA ESPECIAL	132.757,70 m2
	5	64.602,15 m2
	6	24.516,90 m2
	7	1.296,80 m2
	9	2.476,93 m2
SUBTOTAL SÒL PÚBLIC		92.892,78 m2
	7c.e	26.157,50 m2st 162.762,20 m2
	7c.a	9.107,00 m2st 8.530,00 m2
	18R	69.054,15 m2st (1) 17.564,40 m2
	18T	23.915,75 m2st 12.382,50 m2
SUBTOTAL SÒL PRIVAT		128.234,40 m2st 201.239,10 m2
(1)	D'AQUEST SOSTRE, COM A MÍNIM 4.165,00 m2st SERÀ D'ÚS COMERCIAL	
	SÒL TERCARI MÀXIM EN INTERIOR DE CIUTAT ESPORTIVA, A CONCRETAR MITJANÇANT PLA ESPECIAL	
	ACCÉS A MASIES FORA D'ÀMBIT	

PARCEL·LES D'HABITATGE (clau 18R)						
parc. clau	sup. sòl	St. HPO	St. HLL	St. C-PB	St. total	
1b 18R1	1.822,00	0,00	6.500,00	0,0	6.500,00	
2b.1 18R1	2.333,10	0,00	7.100,00	400,0	7.500,00	
2b.2 18R1	1.851,20	0,00	6.379,50	400,0	6.779,00	
4a.1 18R3	1.370,20	0,00	6.967,50	1.215,0	8.182,50	
4a.2 18R3	1.610,00	0,00	6.832,50	1.350,0	8.182,50	
5a 18R2	923,30	3.200,00	0,00	400,00	3.600,00	
5b.1 18R1	1.820,60	0,00	6.400,00	0,00	6.400,00	
5b.2 18R1	1.995,30	0,00	6.800,00	0,00	6.800,00	
5b.3 18R2	1.324,70	3.200,00	0,00	400,00	3.600,00	
8a 18R5	1.895,00	8.797,55	0,00	0,00	8.797,55	
8b 18R4	619,00	0,00	2.712,60	0,00	2.712,60	
TOTAL	17.564,40	15.197,55	49.691,60	4.165,00	69.054,15	
St. HPO	Sostre mínim d'habitatge de protecció oficial					
St. HLL	Sostre màxim d'habitatge lliure					
St. C-PB	Sostre mínim comercial, en planta baixa					
St. total	Sostre màxim total					

SERAN D'OBLIGAT COMPLIMENT LES DETERMINACIONS DE LA "LEY 38/2015, DEL SECTOR FERROVIARI", (LSF) I DEL REIAL DECRET 2387/2004, PEL QUE S'APROVA EL "REGLAMENTO DEL SECTOR FERROVIARI", (RSF)

parc. clau	sup. sòl	St. HPO	St. HLL	St. C-PB	St. total
7b 18T	4.013,50	0,00	7.746,52	0,00	7.746,52
7a 7c.e1	131.107,40	0,00	18.507,27	0,00	18.507,27
4a.1 18R3	1.370,20	0,00	8.182,50	0,00	8.182,50
4b 18T	3.783,00	0,00	2.500,00	0,00	2.500,00
4a.2 18R3	1.610,00	0,00	8.182,50	0,00	8.182,50
2a.1 7c.a	1.495,50	4.587,00	0,00	0,00	4.587,00
2a.2 7c.a	6.826,40	3.233,00	0,00	0,00	3.233,00
2b.1 18R1	2.333,10	0,00	7.500,00	0,00	7.500,00
2b.2 18R1	1.851,20	0,00	6.779,00	0,00	6.779,00
5a 18R2	923,30	3.600,00	0,00	0,00	3.600,00
5b.1 18R1	1.820,60	0,00	6.400,00	0,00	6.400,00
5b.2 18R1	1.995,30	0,00	6.800,00	0,00	6.800,00
5b.3 18R2	1.324,70	3.600,00	0,00	0,00	3.600,00
7a 18T	1.650,00	0,00	8.002,42	0,00	8.002,42
7c.e2	30.431,30	0,00	6.307,73	0,00	6.307,73