



PLEC DE CONDICIONS TÈCNIQUES PER A LA CONTRACTACIÓ DE LA REDACCIÓ DEL PLA ESPECIAL URBANÍSTIC DE LA FINCA DE TORREFERRUSSA PROPIETAT DE LA GENERALITAT DE CATALUNYA, DEPARTAMENT D'INTERIOR, SITUADA A LA CARRETERA DE SABADELL A SANTA PERPÈTUA DE LA MOGODA, KM 4.5, BARCELONA

1. OBJECTE

Contractació de la redacció del Pla Especial de la Finca de Torreferrussa, situada a la carretera de Sabadell a Santa Perpètua, Km 4.5, a Santa Perpètua de la Mogoda, al Vallès Occidental.

El contracte compren l'elaboració de tota la documentació del Pla Especial, així com la realització de les reunions i modificacions que siguin oportunes per a la tramitació i aprovació del Pla Especial, seguint la normativa urbanística vigent. Caldrà seguir inicialment el que estableixen el Decret Legislatiu 1/2010, de 3 d'agost, pel qual s'aprova el Text refós de la Llei d'urbanisme, el Decret 305/2006, pel qual s'aprova el Reglament de la Llei d'Urbanisme, i la Llei 3/2012 de 22 de febrer, de modificació del Text refós de la Llei d'urbanisme.

2. ANTECEDENTS

La Finca de Torreferrussa està formada per diverses parcel·les que són propietat de la Generalitat de Catalunya. Està assignada al Departament d'Interior i adscrita al Centre de la Propietat Forestal de la Direcció General de Boscos i Gestió del Medi de la Secretaria d'Agenda Rural del Departament d'Acció Climàtica, Alimentació i Agenda Rural.

La Finca es troba al sud-oest del municipi de Santa Perpètua de Mogoda, llinda pel sud amb la Riera Seca, al nord amb el camí del Padró, a l'est amb l'autopista AP7 i a l'oest amb el Parc de la Riera de Santiga.

Fins fa uns anys s'ubicaven diferents usos vinculats al medi natural com són el Centre de la Propietat Forestal, el Centre de Recuperació de Fauna, una granja cinegètica, viviers vegetals, i d'altres.

Donat el creixement del Centre de Recuperació de Fauna, pel que fa al desenvolupament de programes de cria i recuperació de fauna autòctona, i al no poder adequar les seves infraestructures a les noves necessitats, s'ha traslladat a una nova ubicació més adient. També s'ha suprimit la granja cinegètica.

En tractar-se d'un sòl no urbanitzable, i seguint el que estableix el POUM de Santa Perpètua de la Mogoda i la Llei d'urbanisme, per planificar les futures actuacions és necessària la redacció d'un Pla Especial que desenvolupi i ordeni l'àmbit de la Finca de Torreferrussa.



A continuació s'exposen els Usos i Programa Funcional, així com els requeriments tècnics i condicionants espacials que haurà de seguir inicialment el Pla Especial que es redacti, sense excloure les modificacions que s'esdevinguin de les demandes que facin algun dels Serveis afectats, dels acords a que s'arribi amb la Direcció General d'Urbanisme o amb l'Ajuntament de Sta. Perpètua, o de les esmenes que es puguin presentar durant el període d'informació pública.

3. DEFINICIÓ D'USOS, SUPERFÍCIES I PROGRAMA FUNCIONAL DEL PLA

3.1. USOS INCLOSOS DINS LA FINCA DE TORREFERRUSSA

Els usos que acollirà la Finca de Torreferrussa es descriuen a continuació;

EDUCACIÓ AMBIENTAL

El cos dels Agents Rurals té la intenció de que una part de les instal·lacions del centre siguin completament visitables per qualsevol col·lectiu, per tal d'impulsar l'educació ambiental i la difusió de les tasques del centre, així com la divulgació dels valors històrics del lloc. Amb aquest objectiu, i tenint en compte l'interès públic de l'edifici de Torreferrussa, es proposa rehabilitar aquest edifici per tal d'acollir aquestes tasques, així com els usos comuns de la Finca. A nivell general, s'habilitaran circuits i recorreguts de natura, i alguns espais dedicats a l'educació ambiental.

BASE OPERATIVA DELS AGENTS RURALS

El cos dels Agents Rurals de la Direcció General dels Agents Rurals es troba dins de l'organigrama del Departament d'Interior. Per altra banda, la coordinació de les agrupacions de defensa forestal (ADF) i dels voluntaris forestals (VF) està integrada en el Servei de Prevenció d'Incendis Forestals de la Subdirecció General de Boscos de la Direcció General de Boscos i Gestió del Medi, de la Secretaria d'Agenda Rural del Departament d'Acció Climàtica, Alimentació i Agenda Rural.

El cos dels Agents Rurals s'encarreguen de la vigilància del compliment i de les gestions que es deriven de l'aplicació de les normatives de protecció dels animals, de prevenció d'incendis, de caça, d'espais naturals, d'espais forestals, etc. Actualment s'ubiquen a la Finca de Torreferrussa, la Subdirecció dels Agents Rurals, amb el Control Central i base d'operacions, i la Base Operativa de l'àrea bàsica dels Agents Rurals al Vallès Occidental.

Es preveu seguir disposant de les dependències del Servei de Prevenció d'Incendis Forestals en el mateix local de la Finca de Torreferrussa.



ÚS RESIDENCIAL

Es vol construir un nou edifici com a residència per pernoctar personal del cos dels Agents Rurals.

PLANTACIÓ D'ARBRES PER A LA REFORESTACIÓ

L'Empresa pública de la Generalitat de Catalunya, Forestal Catalana S.A., de la Direcció General de Boscos i Gestió del Medi de la Secretaria d'Agenda Rural del Departament d'Acció Climàtica, Alimentació i Agenda Rural i que té una concessió administrativa de 4.5 ha fins el 22 de desembre de 2037, realitza diferents actuacions mediambientals de conservació, protecció, gestió forestal i repoblació d'espècies naturals. Actualment disposa de varies zones de plantació d'arbres per a la reforestació. També disposa d'un cobert per a ús de magatzem que es preveu que no es conservi en la posició, i per altra banda es preveu ubicar dins la Finca una edificació com a magatzem d'equipaments del cos dels Agents Rurals.

APARCAMENT OBERT

S'adequaran dos àmbits d'aparcament d'ús intern per als treballadors dels diferents centres i les visites.

ALTRES USOS

Heliport, galeria de tir, un petit espai de gimnàs i un altre per a pràctiques d'autoprotecció.

3.2. SUPERFÍCIES D'OCUPACIÓ I SUPERFÍCIES CONSTRUÏDES

A continuació es descriuen les superfícies que haurà de reflectir el Pla Especial i que es preveuen per al seu desenvolupament. S'assenyalen, a continuació els edificis que es mantindran i els de nova construcció.

EDIFICIS

En el plànol adjunt d'estat actual s'indiquen els edificis existents.

		Sup. d'ocupació	Sup. construïda
Edificis existents			
01.	Torreferrussa. Edifici d'educació ambiental i usos comuns Finca.	345 m ²	800 m ²
02.	Edifici existent 02. Subdirecció Agents Rurals i espais comuns.	375 m ²	1.110 m ²
03.	Edifici existent 03. Servei de Prevenció d'Incendis Forestals i Base Operativa de l'Àrea Bàsica dels Agents Rurals del Vallès Occidental	375 m ²	1.059 m ²
04.	Dipòsit cobert	177 m ²	177 m ²
Total superfície edificis existents que es conserven		1.272 m²	3.146 m²



Edificis de nova construcció			
A.	Edifici residencial dels Agents Rurals	375 m ²	750 m ²
B.	Edifici Àrea Regional dels Agents Rurals al Vallès Occidental	1.200 m ²	1.380 m ²
C.	Edifici Annex Base Operativa Àrea Bàsica dels Agents Rurals al Vallès	850 m ²	980 m ²
D.	Magatzem cos dels Agents Rurals	850 m ²	850 m ²
E.	Magatzem Forestal Catalana	850 m ²	850 m ²
Total superfície edificis de nova construcció		4.125 m²	4.810 m²
Total edificis		5.397 m²	7.956 m²

APARCAMENTS

Aparcament 01, Finca	198 places
Aparcament 02, Forestal Catalana SA	54 places

Superfície Finca de Torreferrussa	129.600 m²
------------------------------------------	------------------------------

3.3. PROGRAMA FUNCIONAL DE CADA ÀREA

El programa funcional de les diferents àrees es descriu a continuació.

L'edifici de Torreferrussa (01) s'adequarà per tal de contenir una sala d'actes, un museu, la futura fundació del cos d'Agents Rurals, sales i aules per a l'educació ambiental, els espais necessaris per a la difusió d'educació ambiental, i els espais comuns de la Finca. Continirà la recepció del centre i diverses sales de reunions.

La Base Operativa de l'Àrea Bàsica dels Agents Rurals al Vallès Occidental ocuparà la resta de l'edifici existent 03 així com la totalitat de l'edifici existent 02, on s'ubicarà la Subdirecció dels Agents Rurals i els espais comuns. S'haurà d'adequar un edifici annex d'obra nova, per tal d'adequar la resta d'espais necessaris de servei intern de la Base Operativa dels Agents Rurals, com són l'aparcament cobert de vehicles i el magatzem. Aquest edifici annex s'ubicarà proper a l'edifici 03, i haurà de disposar d'accés rodat. Tots els edificis disposaran d'accés per a vianants des de l'aparcament d'ús intern.

Les dependències necessàries del **Servei de prevenció d'incendis** s'ubicaran en una part de l'edifici existent 03.

Edifici Àrea Regional dels Agents Rurals al Vallès Occidental. Es construirà un nou edifici proper a la Base Operativa de l'Àrea Bàsica dels Agents Rurals al Vallès Occidental i un altre que s'utilitzarà com a magatzem per al mateix cos.

Edifici residencial. Es construirà un nou edifici com a residència per pernoctar personal del cos dels Agents Rurals.

Pel que fa a **Forestal Catalana SA**, per tal de dur a terme les tasques d'aprofitament i gestió dels planters forestals de la Generalitat de Catalunya, és necessària



l'adequació d'una edificació d'obra nova per destinar-la a l'ús de magatzem d'eines i aparcament de tractors. S'haurà de preveure un accés rodat que no interfereixi en les circulacions d'altres usos, i també un accés per a vianants des de l'aparcament.

Els aparcaments hauran d'estar comunicats amb la via pública i s'ubicaran de tal manera que garanteixin que tant els treballadors i les visites, no hagin de recórrer grans distàncies fins arribar a les diverses edificacions de la Finca. Els aparcaments disposaran d'arbrat suficient per tal de preservar la qualitat paisatgística d'aquests àmbits.

4. CONDICIONANTS ESPAIALS I DE PROTECCIÓ

4.1. PRESERVACIÓ D'ELEMENTS CULTURALS I NATURALS

Àrea Protegida inclosa en el Catàleg de Patrimoni Arquitectònic del municipi de Santa Perpètua de Mogoda

Actualment l'edifici de Torreferrussa 01, i el seu entorn pròxim figuren en el Catàleg de Patrimoni Arquitectònic del municipi de Santa Perpètua de Mogoda. Aquesta àrea de protecció inclou l'edifici de Torreferrussa, la palmera, la bassa d'aigua i el camí d'accés,

Elements inventariats de la Mina de la Ferrussa

Dins la Finca de Torreferrussa hi ha inventariat un registre a la Mina de la Ferrussa i la sortida a la Bassa.

Protecció d'arbrat existent en la Finca

Dins la finca de Torreferrussa existeixen nombrosos arbres que es preveu que es mantindran en la seva majoria, dins del que es pugui. Caldrà reflectir el seu valor i criteris per a la seva conservació en el Pla Especial.

4.2. RECUPERACIÓ DE CAMINS EXISTENTS

La intenció del Departament és recuperar els camins rurals existents, participant en l'estructura d'itineraris d'interès paisatgístic.

Es proposa el manteniment i millora del corriol que voreja la riera seca i que comunica el Parc de la Riera de Santiga amb el camí de Can Llobet, no per a ús públic, però sí per mantenir la seva continuïtat. Es preveu que es mantingui o millori el camí de connexió de la Torreferrussa fins al límit de la Finca, donant accés puntual al Parc de la Riera de Santiga, per tal de que vehicles de manteniment de l'Ajuntament de Sta. Perpètua hi puguin accedir puntualment per fer el manteniment del Parc.



Pel que fa al camí a la resta de camins existents a la Finca, s'estudiarà la seva continuïtat, que siguin d'accés restringit o obert, segons l'ús que n'hagin de fer les unitats que ocuparan les zones contigües.

4.3. LÍMITS DE SEPARACIÓ

Límits de separació

Les edificacions de nova construcció hauran de separar-se com a mínim 25 metres respecte el límit de la Finca, per tal de que, visualment, des de qualsevol parcel·la veïna, no tinguin un impacte visual impropï d'un sòl no urbanitzable.

5. DELIMITACIÓ D'ÀMBITS D'ÚS PÚBLIC I ÀMBITS D'ÚS INTERN

La proposta de delimitació, circulacions i les característiques de cada àmbit es descriuen a continuació:

Àmbit d'ús públic

És voluntat del Departament que tant l'edifici de Torreferrussa com l'entorn protegit estiguin inclosos en l'àmbit d'ús públic. Aquest àmbit tindrà accés directe des de la via pública i comptarà amb un àmbit d'aparcament públic i zona per aparcar autocars. La delimitació d'aquest àmbit es realitzarà amb un tancat que limiti el pas de persones no autoritzades a la resta d'àmbits d'ús intern però que no distorsioni la imatge destacada dins de la Finca de l'edifici de Torreferrussa.

Àmbit d'ús intern

La resta d'àrees estaran incloses en l'àmbit d'ús intern. Es proposa quatre àrees delimitades dins de l'àmbit d'ús intern. La primera àrea inclou els edificis del cos d'Agents Rurals existents i un de nou proper a aquests i l'aparcament 01 de 198 places. La segona àrea inclou la resta d'edificis del mateix cos d'agents Rurals i la tercera àrea inclou l'àmbit de Forestal Catalana. Finalment es proposa un últim àmbit que no formaria part de cap àrea, on s'ubicaria l'aparcament 02 de 54 places i la resta seria espai verd.

En general, cada àrea disposarà d'un accés rodat des de l'exterior de la Finca, que comunicarà directament amb les edificacions. Els accessos rodats de cada àrea seran d'ús intern i hauran de ser independents, de tal manera que no creuin àrees d'altres usos. S'haurà de preveure que els accessos rodats tinguin un acabat que no modifiqui la permeabilitat del terreny, a excepció de la via principal de la primera àrea, d'accés a l'aparcament 01, que podrà ser asfaltada o pavimentada.



Les delimitacions de les diferents àrees amb els àmbits i circulacions d'ús públic, es realitzaran amb tanques que limitin les visuals, mentre que les tanques ubicades entre les diferents àrees, no serà necessària aquesta condició.



Parc de la Riera de Santiga