



APROVAT DEFINITIVAMENT PER LA  
COMISSIÓ D'URBANISME DE BARCELONA  
EN SESSIÓ 25 Octubre 1989  
TENINT EN COMPTE LES PRESCRIPCIONS  
ESMENTADES A L'ACORD, QUE HAN ESTAT INCORPORADES  
D'OFICI.

LA SECRETÀRIA

22-8-89

4410

4838/89

1969 233

PLA ESPECIAL DE AREA

COMERCIAL DE RUBI

DOCUMENTACIÓ ESCRITA

2pàgines mencionades  
no conté l'annexa  
de la C.U.B. la qual  
es recull en el  
text vegeu's.



APROVAT DEFINITIVAMENT PER LA COMISSIÓ D'URBANISME DE BARCELONA EN SESSIÓ **25 Octubre 1988** TENINT EN COMPTE LES PRESCRIPCIONS ESMENTADES A L'ACORD, QUE HAN ESTAT INCORPORADES D'OFICI.

LA SECRETÀRIA

*[Handwritten signature]*

AJUNTAMENT DE RUBI  
APROVAT INICIALMENT  
segons acord plenari  
de data  
..... **25-11-88** .....

EL SECRETARI, *[Signature]*

PLA ESPECIAL DEL AREA COMERCIAL DE RUBI

MEMÒRIA JUSTIFICATIVA

=====

(exemplar per aprovació inicial)

AJUNTAMENT DE RUBI  
APROVAT PROVISIONALMENT  
segons acord plenari  
de data  
..... **24-2-89** .....

EL SECRETARI, *[Signature]*

PEACOR, RUBI

OCTUBRE 1988

**ARXIU DOCUMENTACIÓ**  
Data d'entrada 14 12 1989  
N.º 184-22





APROVAT DEFINITIVAMENT PER LA  
COMISSIÓ D'URBANISME DE BARCELONA EN SESSIÓ **25 Octubre 1989**  
TENINT EN COMPTE LES PRESCRIPCIONS ESMENTADES A L'ACORD, QUE HAN ESTAT INCORPORADES D'OFICI.

LA SECRETÀRIA

1. INTRODUCCIÓ DE L'OBJECTE

La comissió de Govern de l'Ajuntament de Rubí, acordà en sessió de 23 d'abril de 1987 la contractació de la redacció del present Pla Especial.

En data 16 de juny del mateix any fou signat el contracte entre l'Alcalde de Rubí i el redactor del present Pla per a la seva execució.

L'objecte del Pla Especial del centre urbà de Rubí ( en endavant PEACOR) es el de subministrar medis urbanístics i de disseny urbà per a la consolidació de l'àrea central de Rubí com a centre comercial.

2. JUSTIFICACIÓ DE LA PROCEDÈNCIA DE LA FORMULACIÓ DEL PEACOR

El PEACOR es formula a l'empara de l'art. 22,a) i c) de la Llei del Sòl, i de l'art 82,1, paragrafs a), b) i d) del seu Reglament de Planejament. Es tracta, en conseqüència, d'un Pla Especial de millora urbana.

La procedència de la seva formulació ve justificada per la necessitat de millorar les condicions de l'àrea que es caracteritza com a centre comercial de la ciutat, a fi d'afavorir l'implantació comercial, i facilitar l'accés i la circulació dels compradors.

3. AMBIT DEL PEACOR

Un dels objectius del Pla es delimitar l'ambit en el qual es proposaran les mesures tendents a la consolidació del centre comercial.

A tal efecte, es defineix un primer sector, amb finalitats informatius, practicament coincident amb l'àrea de centre urbà de Rubí.

La informació practicada dintre d'aquest àmbit s'explicita a l'apartat 4 de la present Memòria.

Un segon sector, també informatiu i més reduït, es el que es centra en l'Av. Francesc Macià i vials paral·lels entre l'estació dels FFCC de la Generalitat i l'Ajuntament, allargant-se fins el mercat municipal. En aquest àmbit s'ha centrat, bàsicament, l'enquesta practicada a comerciants i compradors, que s'adjunta com a ANNEX nº IV. Tanmateix s'han estudiat les figures urbanístiques aprovades o en tràmit, com a conseqüència del PGO municipal, i que tindran repercussions en la configuració d'aquest àmbit.

Finalment, i com a conseqüència de l'informació practicada i les anàlisis efectuades, del PEACOR proposa un àmbit de planejament amb tres sub-àmbits, que tindran tractaments diferenciats: un d'ells es el que es considerarà àrea comercial central, i els altres dos àrees d'influència.

4. INFORMACIÓ URBANÍSTICA

4.1. PRIMER SECTOR D'INFORMACIÓ

Dintre del primer sector especificat a l'anterior apartat, la informació practicada ha consistit en:

a) identificació de les illes tancades segons PGM. Se situen bàsicament en el que es considera el centre urbà de Rubí tot i que s'en han localitzat en àrees més externes. Cadascuna de les illes ha rebut una numeració i una nova identificació.

 Generalitat de Catalunya  
Departament de Política Territorial  
i Obres Públiques  
Comissió d'Urbanisme de Barcelona



b) confecció d'una fitxa base per a cada illa, sobre la cartografia 1/500 existent (on consten les dades topogràfiques, d'estructura de la propietat del sòl, i edificatòries actuals) amb el següent contingut:

- planta amb expressió de les fondàries i alçàries edificables previstes pel P.G.O., i amb cotes de rasant dels vials,
- seccions longitudinals amb les mateixes alçàries i fondàries,
- superfície de la illa, i del pati,

Aquesta col·lecció de fitxes constitueix l' ANNEX nº I, del PECUR (Pla Especial del Centre Urbà de Rubí)

S'han exclòs les illes totalment ocupades per espais lliures i/o equipaments, les que han de desenvolupar la seva volumetria mitjançant PERI o ED, aquelles que no constueixen illa tancada per quedar obert per més d'un punt l'espai interior i les que per les seves dimensions es preveuen al P.G.O. com illes totalment edificables,

c) treball de camp consistent en la identificació d'usos no residencials en planta baixa. S'ha grafiat sobre plànol escala 1/2000 i, més detalladament sobre les fitxes esmentades a l'anterior paràgraf, que constitueixen l' ANNEX nº II del PECUR,

d) la informació continguda a les fitxes referides a l'apartat b) s'ha introduït a l'ordinador, a l'efecte de obtenir una sèrie de dades que permetin classificar segons diversos paràmetres les illes. S'ha de notar que les illes totalment edificables i aquelles que pel seu desenvolupament requereixen PERI o ED que fixi volumetria no han estat introduïdes a l'ordinador, en tant que la seva



està definida pel PGD, i, en el segon, ho serà per la corresponent figura urbanística a desenvolupar. Es l'ANNEX nº III del PECUR, amb els quadres obtinguts.

Tal com s'explicita al propi ANNEX nº III, les nou primeres columnes son les dades de les fitxes, i les columnes restants corresponen als seus creuaments, que permeten diverses classificacions. Les que s'han emprat son:

- columna 10: es la relació entre la superfície de l'espai interior i la total de la illa. Situa respecte de la "compactació" de la illa per edificació.
- columnes 11 i 12: donen els pendents del pati en els dos sentits transversals, i per tant, orienten sobre l'existència de dificultats per edificar en l'espai interior.
- columna 16: relaciona les dues dimensions del pati, fent abstracció de la seva forma real i assimilant-lo a un rectangle, que es el cas més frequent. Indica, per tant, la forma de pati (si s'acosta al quadrat, si es molt allargat,...).

Cal recordar que tota aquesta informació s'utilitza també - i en alguns aspectes, com el del paragraf d), bàsicament- per el Plà Especial del centre Urbà de Rubí (PECUR) actualment aprovat provisionalment.



Generalitat de Catalunya  
Departament de Política Territorial  
i Obres Públiques  
**Comissió d'Urbanisme de Barcelona**



#### 4.2. SEGON SECTOR D'INFORMACIÓ

En aquest segon sector, més restringit que l'anterior, s'ha desenvolupat:

a) Una enquesta practicada a comerciants (343 comerços, que suposen un 40% dels cens comercial total de Rubí) i un altre enquesta a compradors (uns 700). S'adjunta com a ANNEX nº IV de la Memòria, i, dintre d'aquesta, es reproduïxen textualment les conclusions de major interès.

b) posteriorment, aquesta enquesta s'ha completat, intentant confirmar l'afluència de forasters els dies de mercat. S'adjunta com a ANNEX nº V, i també es reproduïxen a la memòria les conclusions més interessants.

c) anàlisi de les figures urbanístiques (P.E., E.D.,...) aprovades o en tramit sobre la futura configuració d'aquest àmbit.

d) anàlisi de la possibilitat de formació d'illes de vianants, o de circulació rodada restringida.

e) anàlisi de la viabilitat de l'establiment d'àrees d'aparcament controlat (zones blaves)

##### 4.2.1. Figures urbanístiques dintre de l'àmbit

Hi ha aprovats uns sèrie d'Estudis de Detall que regulen l'edificació a l'interior dels patis de manjana, i que, en principi, no tenen cap transcendència respecte de les finalitats del PEACOR.

Hi ha, però, dos estudis d'innegat interès:



Generalitat de Catalunya  
Departament de Política Territorial  
i Obres Públiques

Comissió d'Urbanisme de Barcelona

a) el Projecte d'Ordenació del Centre Històric, basicament centrat en la Plaça de l'Església i la Plaça de Catalunya, però amb propostes que superen l'àmbit, La proposta de deixar l'església com a element central, monument, d'una gran plaça que enllaça amb la Plaça de Catalunya té potència suficient per definir físicament un centre urbà com a nucli, superant l'actual definició física de centre urbà com a element lineal, i, per tant, poc concentrat en quant a referències ambientals, i a possibles activitats presents,

Actualment aquest projecte no ha tingut cap mena de tramitació, per cal considerar-lo vital als efectes de creació de centre i, per tant, als dels objectius del PEACOR

Entenem que amb aquest estudi es justifica a bastament el canvi de qualificació -d'equipaments a verd públic- de l'illa limitada pels carrers Mn. Cinto i Maximi Fornés, justificació que demana la C.U.B. mitjançant el seu acord de 29/6/88 i l'informe subsegüent,

b) el P.E.R.I. 10.1, es lleugerament marginal a l'àmbit del PEACOR, però tindrà una sensible influència sobre ell, en tant que ordena un sector actualment marginal, Així, l'execució del P.E.R.I. ha de potenciar l'ús del parc de l'Escardívol i de les naus Fich, ja transformades en centre cultural, creant una interessant tensió amb el centre de la plaça de l'Església, i resoldrà viàriament un area actualment deficient,

EL P.E.R.I. 10.1. ha estat  aprovat definitivament  
 Departament de Política Territorial  
 i Obres Públiques  
 Comissió d'Urbanisme de Barcelona



#### 4.2.2. Formació d'illes de vianants

De l'"Estudi del Transport i Circulació a la Ciutat de Rubí", realitzat per 7-SET a setembre de 1985 s'en dedueix la pràctica impossibilitat de reduir les intensitats de tràfic rodat al doble eix Francesc Macià/Maximí Fornés i prolongacions, degut a les característiques d'escassa secció de tota la xarxa viària.

Per tant, cal descartar, en principi, qualsevol hipòtesi d'illa de vianants, encara que fos a temps parcial, per aquests vials.

Apareixen, però altres possibilitats en vials que, encara que actualment tenen escassa rellevància en quant a la implantació comercial, poden arribar a tenir-la en funció de les propostes del PEACDR.

Aquests vials són:

- St. Ignasi i Xercavins, entre St. Francesc i plaça de l'Església
- St. Joan entre Maximí Fornés i F. Macià, baixada de St. Joan entre F. Macià i St. Jaume (que ja es només per a vianants) i St. Jaume entre baixada St. Joan i prolongació C. Montserrat.
- C. Montserrat i prolongació, proposant-se per a aquest només una certa regulació de tràfic, i un canvi de secció, eixamplant voravies.

La combinació entre la peatonalitat -total o parcial- d'aquest vials i algunes obertures de carrer en forma de galeries, immediats al




Catalunya la ajudarà a consolidar una estructura de centre compacte, del qual avui Rubí està desproveït.

#### 4.2.3. Viabilitat de l'establiment d'arees d'aparcament controlat

De l'anàlisi de l'estructura urbana d'aquest àmbit d'informació d'en dedueix la dificultat enorme d'obtenir places d'aparcament en plantes baixes o patis d'illa. D'una part, aquest no es un problema excessivament greu (segons l'esmentat "Estudi del transport...."), i les despeses d'actuacions com les dites no vindrien compensades; d'un altre part, l'estructura de parcel·lació, i la densificació de l'àmbit, fan poc viables operacions d'una rendibilitat més que dubtosa.

El repetit estudi es questiona també la viabilitat de les arees d'aparcament controlat (zones blaves), fins al punt d'obviar-les. No obstant, cal introduir un nou element que pot ser faria modificar aquestes conclusions: essent la finalitat del PEACOR la consolidació de l'àrea comercial de Rubí com a centre comercial, es indubtable que cal facilitar-ne l'accés als eventuals compradors que es desplacen en automòbil.

Encara que aquests son, percentualment pocs -un 13.7% dels residents a Rubí, i un 33% del foranis- la tendència sembla que hagi de ser creixent, a fi d'aprofitar millor els desplaçaments al centre per carregar més; tanmateix, la mateixa tendència pot implicar la concentració dels viatges per compra els divendres per la tarda i dissabtes, quan coincideix el mercat amb les jornades menys laborables.

Per tant, es de tot punt logic facilitar l'accessibilitat d'aquests compradors, existint  **Departament de Política Territorial i Obres Públiques** relativament senzilles de fer-ho;

**Comissió d'Urbanisme de Barcelona**



- a) aparcaments periferics, pero immediats al centre; poden ser el situat al costat del parc de l'Escardivol, i el que podria ubicar-se a l'Unitat d'Actuació 9.2, (que segons l'esmentat acord i informe de C.U.B. de 29/6/88 haurà de ser obligatoriament soterrat)
  
- b) implantació d'algunes arees de zona blava, molt centrals, i restringides en quant als dies i horaris de pagament, de manera que només funcionin com a tals els dies -i hores- de major activitat, i puguin cubrir els costos del servei (màquines vigilants)

 Generalitat de Catalunya  
Departament de Política Territorial  
i Obres Públiques  
**Comissió d'Urbanisme de Barcelona**

## 5. OBJECTIUS I CRITERIS DE L'ORDENACIÓ

L'objectiu bàsic del PEACOR ha quedat fixat en l'introducció de la Memòria:

"Subministrar medis urbanístics i de disseny urbà per a la consolidació de l'àrea central de Rubí com a centre comercial."

Com a altres objectius complementaris, que s'han anat formulant al llarg de l'informació urbanística, cal mencionar:

a) millorar el nivell de competitivitat de la majoria d'establiments, enfront de la competència de centres comercials veïns,

b) consolidar la demanda interna envoltant del centre comercial, ja que la externa es molt minsa (inferior al 10% dels clients) No obstant, i considerant que aquesta demanda externa es concentra en uns dies determinats i en uns determinats sectors comercials, una millor oferta podria col·laborar a la seva extensió en quant als sectors comercials,

Els criteris del PEACOR per assolir aquests objectius son:

a) millora de les condicions urbanístiques de l'àrea comercial -mitjançant illes de vianants o de circulació reduïda- que puguin transformar-la en un centre d'atracció,

b) propostes d'adequació del mobiliari urbà a la finalitat de centre comercial, o, d'altre manera, d'àrea amb una elevada circulació de vianants,

c) facilitar les implantacions comercials, mitjançant els incentius corresponents, limitant al mateix temps els usos

industrials, en tant que consumidors d'un espai poc adequat a la seva funció, i, per la mateixa raó, regulant els garatge-aparcament.

d) aprofitar les actuacions urbanístiques aprovades o en tràmit a fi d'especialitzar àrees noves, o reordenades.

e) possibilitar la creació d'aparcaments propers -ja que es difícil, pel tamany de les illes i la seva parcel·lació, obtenir-los a l'interior de l'àrea- i plantejar la possibilitat de zones blaves. Tanmateix, regular les àrees de càrrega i descàrrega.

f) mentalitzar a les Associacions de Comerciants respecte de la necessitat de dinamitzar el comerç general, com a via per a competir amb altres centres i consolidar la demanda interior.

## 6. DIAGNOSI

### 6.1. SITUACIÓ URBANÍSTICA

L'àrea comercial de Rubí, segons es despren de l'informació obtinguda mitjançant el treball de camp, s'estructura envoltant dels carrers Francesc Macià (antiga carretera de Gràcia a Manresa) i Maximi Fornés, paral·lel a ell, en el tram comprés entre l'Ajuntament i el carrer de St. Cugat. A partir d'aquí, s'exten fins a l'estació de FFCC de la Generalitat al llarg de l'Av. de Barcelona (prolongació de Francesc Macià). Un subcentre, més dèbil però d'una relativa importància, es desenvolupa envoltant del mercat municipal.

El primer tema que es planteja es la relativa grandària d'aquesta àrea, i la seva relativament baixa especialització; entre l'estació i l'Ajuntament hi ha 800 m., i el mercat municipal està a ~~300 m. de Francesc Macià~~; però mentre el primer recorregut es





la millor vialitat de centre urbà de Rubí, el segon es forga pendent, i amb vialitat molt estreta.

Pel que fa a la baixa especialització, entre comerços existeixen molt buits -ocupats per habitatge, tallers, garatges, etc.- que dificulten la concentració comercial, i augmenten els recorreguts dels compradors que requereixen adquirir bens a diversos comerços.

En segon lloc la situació de l'area comercial, al llarg dels dos vials amb més circulació del centre urbà, dificulta també la consecució d'un ambient atractiu, que ajudaria a consolidar la "fidelitat" dels compradors. Tanmateix, el desordre dels retols comercials, i sovint la poca cura en l'aspecte dels comerços, no col.laboren tampoc als objectius proposats.

En tercer lloc, la compactació per edificació, i el petit tamany de les parcel·les i de les illes no faciliten la implantació de comerços de gran tamany, ni de grans galeries comercials; aquest fet, pero, no ha de considerar-se negatiu, en tant que permetria l'especialització dels comerços de menor tamany en condicions de competitivitat similars.

Finalment, les actuacions urbanístiques en estudi (Plaça de l'Esglesia) i aprovades definitivament (PERI 10.1) incidiran notablement en la configuració i funcionalitat d'aquest àmbit; si fins ara es un àmbit lineal desenvolupat sobre vies de comunicació, podrà obrir-se cap als seus laterals, configurant nuclis d'interés immediats a les comunicacions, pero externs a elles.

6.2. SITUACIÓ DE L'ESTRUCTURA COMERCIAL

Es reproduueixen les conclusions de l'enquesta als consumidors (ANNEX nº IV):




- 1- El centre urbà de Rubí es configura com a l'autèntic centre comercial reunint més d'un 40% de tots els establiments comercials del municipi.
- 2- La forma de venda més estesa és la clàssica (90%) amb un mostrador i un dependent o amo que despatxa i cobra ell mateix.
- 3- L'organització de l'establiment és majoritàriament independent (70%) treballant un sol sector i un sol producte i amb una localització aïllada.
- 4- Els comerços són en la majoria petits (75 m2) i per regla general, deficientment equipats i regits pel mateix propietari.
- 5- El nivell d'associacionisme és realment escàs; només un 16 % dels comerciants pertany a alguna de les associacions existents.

6.3, DELS CONSUMIDORS I ELS SEUS HABITS

Aquestes conclusions han estat completades i en part modificades per la segona enquesta "Els Habits de consum a Rubí. Una anàlisi del comportament dels consumidors" (ANNEX nº 5), estudi del que es reprodueixen les conclusions:

- 1- Només un 4,5% dels compradors són de fora de Rubí; i d'aquests, la meitat només de forma esporàdica.
- 2- Aquests compradors foranis acostumen a comprar majoritàriament productes alimentaris (50%) i vestit i calçat (17%).
- 3- Els compradors del pròxim entorn de Rubí compren quasi sempre a Rubí (a


 Generalitat de Catalunya sempre o  
 Departament de Política Territorial  
 i Obres Públiques un 93% dels  
 Comissió d'Urbanisme de Barcelona

entrevistats), la qual cosa configura una demanda molt sòlida,

4- La principal motivació que porta als habitants de Rubí a comprar-hi és, sens dubte, la localització (un 67%) mentre que pels de fora, ho és el preu (63%),

5- Finalment, pel que fa al tipus de transport utilitzat, els habitants de Rubí ho fan majoritàriament a peu (80%) mentre que els de fora ho fan amb ferrocarrils de la Generalitat (49%) o amb automòbil (33%),

Certament, Rubí té un atractiu per un determinat tipus de consumidors forans que compren assiduament un tipus de producte en un determinat dia de la setmana i en una zona concreta. Així, s'ha detectat que un 16% del total de consumidors que compren durant el cap de setmana, són de fora de Rubí i compren fonamentalment alimentació a la zona del mercat amb una gran continuïtat,

L'existència d'aquest fet planteja un repte important tant a l'Ajuntament com als comerciants: com utilitzar aquest "atractiu" que ja està consolidat, perquè a partir d'aquí es pugui, d'una banda, augmentar la cuota de població que sent de fora realitza les seves compres a Rubí; i de l'altre, aconseguir que diversifiquin més el seu interès comercial, ~~actualment centrat de forma~~ quasi exclusiva, en l'oferta ~~al mercat~~ "mercat".



Generalitat de Catalunya  
 Departament de Polítics Territorials  
 i Obres Públiques  
 Comissió d'Urbanisme de Barcelona



QUADRE RESUM

	CONSUMIDORS DE RUBI	CONSUMIDORS FORA RUBI
1, <i>Analisi de la de la despesa</i>	Homogeneïtat en tots els productes	Preferentment alimentació
2, <i>Mitjà de transport</i>	Caminat	Els Ferrocarrils de la Generalitat L'automobil
3, <i>Motivacions de compra</i>	Proximitat Preu	Preu Serveis
4, <i>Característiques del consumidor</i>	Heterogeneïtat	Joves, Estudiants Classe mitja baixa Parella que els dos treballen fora casa
5, <i>Periodicitat de compra</i>	Sempre Quasi sempre	Sempre Quasi sempre
6, <i>Preferència</i>	Indiferent	Els caps de setmana
7, <i>Periodicitat dies compra</i>	Quasi cada dia	Un cop per setmana
8, <i>Problemes a solucionar</i>	Atractius municipi Millorar imatge oferta Qualitat productes Zones peatonals o Voreres amples	Circulació Aparcament
9, <i>Pes relatiu</i>	Molt Alt (90,7)	Molt baix (9,3)
10, <i>Procedència</i>	Rubi	La Floresta, St. Cugat




<7. PROPOSTA DE DESENVOLUPAMENT DEL PEACOR

7.1. PROPOSTA URBANÍSTICA

Es pot resumir en els següents punts:

- a) determinació d'un ambit de desenvolupament del PEACOR, amb la finalitat, per una part, de millorar les condicions de l'area comercial, i per un altre, de produir les condicions que puguin donar lloc a una estructura de centre comercial actiu,
- b) dintre d'aquest ambit -en general coincident amb el segon ambit informatiu descrit a l'apartat, excepte en que no s'allarga fins al mercat- es fixen tres areas amb dos tipus diferents de tractament; un molt més especific per l'ambit nº 1 corresponent a la plaça de l'Esglesia i envoltants, area on es considera que per les seves condicions d'estructura urbana i localització pot apareixer el nucli comercial; i un altre més generic per els ambits nº 2, que es la resta de l'ambit de desenvolupament,
- c) la no inclusió del mercat i la seva area d'influència dintre d'aquesta determinació es deguda a la seva relativa llunyania, i a l'estretor i fortes pendents dels carrers que comuniquen el mercat amb l'Av. Francesc Macià, Tanmateix, es previsible que el mercat consolidi un determinat tipus de comerç de primera necessitat o de reposició diària, pero difilment tindrà atracció per a altres comerços (sobre tot no alimentaris ni químics com perfumeria, drogueria, ...) que son precisament els que <sup>millor podran contribuir a</sup> centre comercial.


 Generalitat de Catalunya  
 Departament de Política Territorial  
 i Obres Públiques  
 Comissió d'Urbanisme de Barcelona

d) l'ambit global del PEACOR marca l'area on es preveuran una sèrie d'actuacions per millorar les seves condicions. Aquestes actuacions seran:

- normatives, en el sentit d'afavorir les implantacions comercials, i, al mateix temps, limitar les industrials i residencials (aquestes només es veurien limitades en planta baixa) i els garatges-aparcament, a fi de que no competeixin per un espai que cal considerar més útil a les finalitats comercials. A més, tractament específic dels patis de manzana.
- de disseny (amb recolzament normatiu), fixant normes respecte de l'aspecte dels establiments comercials i els seus retols, i indicant, on convingui, propostes de mobiliari urbà adient a la finalitat de l'area.
- de regulació, si s'escau, de l'aparcament i les areas de carrega i descarrega.

e) dintre de l'ambit global del PEACOR es marca un area de menor dimensió (unes 7 ha, enfront de les 12, aproximadament, totals) i d'actuació més intensa, anomenada ambit nº 1.

Els criteris per a l'especialització d'aquesta àrea deriven del fet de la seva centralitat, de l'existència de dues importants actuacions en estudi (Plaça de l'Esglesia i P.E.R.I. nº 10.1) que modificaran l'estructura urbana del sector, i de la possibilitat d'una tercera actuació (U.A.9.2.) que, conjuntament amb les anteriors, defineixen un potent eix perpendicular als vials de màxima circulació, creant un nucli amb capacitat d'esdevenir el veritable "centre ciutat", per posició, tamany, característiques, possibilitat de dos grans





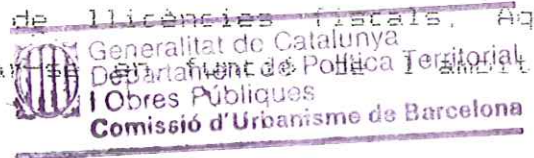
Les actuacions dintre d'aquest ambit reduit serien, a més de les anteriors:

- prioritizació dels planejaments esmentats
- definició d'arees de vianants
- execució de les arees d'aparcament periferic:  
una al costat dels jardins de l'Escardivol, l'altre (probable) dintre de l'Unitat d'Actuació 9,2.
- tractament especial dels patis de mançana, i plantes baixes en general, que permeti el màxim aprofitament i crei una vialitat per a vianants alternativa -o complementària- dels vials públics. Podrán, en aquests cassos, definir-se actuacions de conjunt de varies parcel·les destinades a la creació de galeries comercials o arees de comerç especialitzat.

7.2. PROPOSTA RESPECTE DE L'ESTRUCTURA COMERCIAL

Queda resumida en els següents punts:

- a) promoció de l'arrelament i dinamització de la Associación de Comerciants. Aquest fet no podrà produir-se si no es mitjançant una presa de consciència respecte de la situació actual per part dels propis comerciants, a la qual l'Ajuntament pot col·laborar divulgant dades i propostes del PEACOR, i possibilitats d'ajuts i/o col·laboracions de la Generalitat i el propi municipi.
- b) aprovació o modificació de l'ordenança fiscal adient, que permeti reduccions de taxes de llicència per construcció, nou establiment, millora i/o modernització dels comerços, i reduccions, si s'escau, de llicències fiscals. Aquestes reduccions podrien graduar-se segons el tipus d'activitat i el



tipus d'establiments, i inclús en funció del tamany de l'actuació,

c) divulgació, mitjançant l'Associació de Comerciants, dels tipus d'associacionisme comercial adients a una millor competitivitat de cada sector, i del marc legal per a desenvolupament i promoció de l'activitat comercial (que queda recollit a l'ANNEX nº IV, pag 61 següents)

d) el retrat-robot de l'estructura comercial de Rubí queda reflectit a les pag 49 a 51 de l'ANNEX nº IV. S'hi assenyalen deficiències que caldria a corregir a curt, mig i llarg termini, i per a les quals el PEACOR dona propostes de solució, a partir de l'actuació municipal i, evidentment, la dels propis comerciants.

7.3. ALGUNES CONCRECIIONS DE LA PROPOSTA

7.3.1. Illes de vianants

Cal distingir al respecte alguns nivells:

a) aquelles que son plenament reservades pels vianants, amb l'unica excepció d'accesos de veïns a garatges propis, i eventualment als vehicles de càrrega i descarrega. Impliquen l'interés de tractar el paviment i el mobiliari urbà com a passeig, transformant la imatge tradicional de carrer com a circulació en la de lloc d'estar a l'aire lliure, o inclús a cobert, com podria ser el cas, per exemple, de la baixada de St. Joan.

b) les que admeten la circulació rodada -que inclús podria arribar a eliminar-se els dies i les hores de major activitat. En aquests cassos es tracta de restringir la circulació rodada, creant vies alternatives i reduint la secció de calçada en benefici

Aquest podria ser el cas del carrer Montserrat i prolongació, que presenta alternatives rodades prou clares, a través del carrer Torrijos, i del que voreja el parc de l'Escardívol.

c) les circulacions interiors a les manganes, que poden connectar les anteriors vies, constituint passos a cobert o, preferentment, galeries comercials. Existeix ja el cas de la galeria que comunica l'Av. Francesc Macià amb el c. St. Jaume, si bé, per raons de disseny i desnivell entre els dos carrers acumula un excés d'escales que en fan un pas poc clar.

La conjugació dels tres nivells pot configurar una estructura central bàsicament per a vianants, amb escasos punts de creuament o conflicte amb el tràfic rodat.

Es d'interés exposar que la creació d'una illa de vianants - en part total, en part a temps parcial- no afecta les condicions de circulació rodada, en tant que se situa sobre carrers que actualment no tenen capa mena de tràfic, i sobre d'altres secundaris de circulació ja actualment poc important.

7.3.2. Àrees d'aparcament

Com a conseqüència del que s'ha explicat al punt 4.2.3., es proposa:

a) acondicionament de l'aparcament de l'Escardívol, amb la consideració de que, a curt termini, ha de ser un aparcament gratuït, i només la seva consolidació permetria la implantació de tarifes, calculades als mínims per a cobrir estrictament els costos del servei. Cal tenir present que es tracta d'un aparcament perifèric del centre de Barcelona que resulti immediatament a l'àrea central de la ciutat de Barcelona amb una capacitat de 145 habits dels quatre quadrants de la ciutat de Barcelona





l'automobilistes a Rubí son encara els d'aparcar "a la porta". Es tracta, per tant, d'una actuació que cal considerar, econòmicament, a fons perdut .

b) ampliació de les areas de càrrega i descàrrega, que presenten actualment un bon funcionament a l'Av. Francesc Macià. L'abans esmentat estudi de 7-SET proposava altres noves localitzacions, que caldria revisar en funció dels criteris del PEACOR

c) plantejament d'una area d'aparcament horari -zona blava- amb algunes condicions;

- funcionament inicial només divendres tarda i dissabte (matí o tot el dia) que progressivament, i en funció de la demanda, pot estendre's a altres dies de la setmana
- localització molt estricta en vials interiors i molt propers a l'area comercial
- Calcul ajustat, de manera que puguin compensar-se les despeses d'instal·lació i manteniment amb els ingressos produïts.

Entenem que no es tracta d'una operació prioritaria, pero que cal tenir prevista per poder,la implantar així que la demanda d'aparcament ho requereixi

d) area d'aparcament a l'U.A. 9,2. Presenta una dificultat inicial, en tant que l'espai interior on podria ubicar-se està destinat a zona verda i la C.U.B, segons repetits acord i informe de 29/6/88 només accepta la seva ubicació soterrada, garantint les possibilitats d'ajardinament i arbrat de la superfície exterior. Es una operació relativament complexa, en tant que implica una important despesa que difilment podria ser explotada com a aparcament per hores.

Per tant, i de cara a plantejar-se la viabilitat de l'operació, caldria tenir present:

- la superfície aproximada es de 2500 m<sup>2</sup>, el que dona lloc a unes 120 places
- la possibilitat d'amortitzar l'operació es sobretot per venda de places. Caldria investigar la capacitat d'absorció del mercat. El remanent temporal de places no venudes podria destinar-se a aparcament horari
- el fet de la venda de places es positiu, en tant que treu vehicles del carrer, i deixa places lliures.
- tractant-se de terrenys públics, s'ha d'actuar directament o mitjançant concessió. En els cassos de venda de plaça a particulars, la concessió hauria de ser de 50 anys, amb garantia de renovació per uns altres 25/50 anys.

Es tracta, doncs, d'una operació problemàtica, que cal deixar plantejada, pero sense caracter d'urgència.

### 7.3.3. Mesures normatives i de foment

Serà d'interés la aplicació d'un conjunt de mesures, unes de tipus limitatiu, unes altres animadores de les actuacions. En esquema, podrin ser:

a) limitació -podent arribar a prohibició- dels usos industrials i residencials en planta baixa. En concret, les indústries per sobre de categoria 1a i 2a s'hauran de prohibir; i, dintre d'aquestes categories, s'estableixen limitacions de superfície.

b) control de portes de garatge; amb una parcel·lació estreta com la del centre de Rubí, poden impedir l'activitat comercial a determinats trams.



~~Generalitat de Catalunya~~  
~~Departament de Política Territorial~~  
~~i Obres Públiques~~  
~~Comissió d'Urbanisme de Barcelona~~

c) exclusió de l'ambit nº 1 de la normativa general dictada pel PECUR dels patis d'illa de l'ambit comercial, amb la finalitat de dificultar l'edificació parcel·la per parcel·la, i facilitar implantacions comercials de major tamany: botigues i, especialment, galeries comercials, conferint,les,hi, a més, alguns graus de major llibertat normativa. No sembla d'interés fer extensiva aquesta exclusió a tot l'ambit del PEACOR, en tant que es tracta d'afavorir la concentració d'activitat dintre d'un espai de dimensions petites,

d) fixació de normes pels retols i elements caracteritzadors del comerç, per evitar la disbauxa actual

e) reduccions de taxes de llicències d'obres i d'apertura, i fiscals pels cassos previstos al punt 7,2,b),

f) prioritització d'actuacions urbanístiques (plaça de l'Església, P.E.R.I. 10,1, UA 9,2., obertura de la prolongació del carrer Montserrat) i urbanitzadores (vials total o parcialment reservats per a vianants),

8. SUSPENSIÓ DE LLICÈNCIES

Les operacions plantejades al PEACOR impliquen algunes modificacions respecte de la suspensió de llicències acordada amb l'aprovació de l'Avanç de Pla. Es proposa:

a) *M*antenir i, si s'escau, prorrogar la suspensió de llicències de construcció i reparcel·lació als patis interiors d'illa del ambit nº 1 de l'area comercial delimitada,

b) mantenir i, si s'escau, ~~prorrogar la suspensió de~~ llicències per als





industrials i de garatge aparcament prohibits per la normativa del PEACOR a les plantes baixes dels ambits 1 i 2.

- c) Tanmateix, serà necessari suspendre la tramitació d'Estudis de Detall tendents a l'ordenació del pati de les illes compreses a l'ambit nº 1.

Caldrà, amb l'acord d'exposició al public del present Pla Especial, procedir a la suspensió preautòria de llicències a l'ambit assenyalat al planol N5, tot prenent l'acord separat corresponent amb peu de recurs de reposició.

#### 9. RESULTAT DE L'INFORMACIÓ PÚBLICA

L'Avanç de PEACOR ha estat sotmès a exposició pública, sense que s'hagi recollit cap escrit d'al·legació.

L'Ajuntament va sol·licitar, en el seu dia, informe previ a la C.U.B. que va emetre en sessió de 29 de juny de 1988, i s'acompanya annex. Les observacions contingudes a l'informe es recullen en aquest exemplar del PEACOR per aprovació inicial.



Rubi, octubre 1988

PLA ESPECIAL DEL AREA COMERCIAL DE RUBI

NORMES URBANISTIQUES

=====

(exemplar per aprovació inicial)

PEACOR, RUBI

OCTUBRE 1988



Generalitat de Catalunya  
Departament de Política Territorial  
i Obres Públiques  
Comissió d'Urbanisme de Barcelona

Cap. I. DISPOSICIONS DE CARACTER GENERAL

=====

ART. 1er. OBJECTE

Constitueix l'objecte d'aquestes Normes Urbanístiques la regulació dels aspectes constructius, tècnics, sanitaris, de seguretat i de règim d'usos de l'edificació.

ART. 2on. AMBIT D'APLICACIÓ

Les presents Ordenances son d'aplicació a l'ambit del Pla Especial de l'Area Comercial de Rubi (en endavant PEACOR), a l'espai lliure interior de mançana de la zona residencial en mançana tancada, desenvolupant alló que especifiquen els art. 95 a 98 de les N.N.U.U. del P.G.O. de Rubí.

ART. 3er. VIGÈNCIA

Les presents Ordenances entraran en vigor des de la seva aprovació definitiva, restant aplicables les Normes Urbanístiques del P.G.O. de Rubí amb caracter general i amb les matisacions que inclouen les presents.

ART. 4art. INTERPRETACIÓ

1. Les presents Ordenances s'interpretaran segons el sentit propi de les seves paraules, en relació amb el contexte, amb subordinació a les Ordenances Urbanístiques del P.G.O. de Rubí atenent fonamentalment a l'esperit, objectius i finalitats del present Pla.

2. En cassos de dubte o imprecissió prevaldrà la solució més favorable a la menor edificabilitat i a la major dotació per equipaments comunitaris.





ART, 5è, CODI D'IDENTIFICACIÓ

Per als fins previstos pel PEACOR, el codi d'identificació de zones es el següent

Jardins urbans JU

Equipaments:

- Social i cultural SC
- administratiu AD
- esportiu ES

Zona residencial en mançana tancada:

- inclosa a l'ambit 1 A1
- incloses als ambits 2 A2

Xarxa viària:

- rodada
- per a vianants a temps parcial VP
- per a vianants a temps total VT

CAP, II, REGULACIÓ DE SISTEMES

ART, 6è, JARDINS URBANS I EQUIPAMENTS

Es regulen pels articles corresponents de les N.N.U.U. del P.G.O. de Rubí,

ART, 7è XARXA VIARIA

Es regulen com especifiquen les N.N.U.U. del P.G.O. de Rubí, amb les següents condicions:



Generalitat de Catalunya  
Departament de Política Territorial  
i Obres Públiques  
Comissió d'Urbanisme de Barcelona


- a) la xarxa destinada a vianants a temps parcial es dissenyarà de manera que l'accés a les voravies resulti difícil o impossible per als vehicles a motor, sense que això impedeixi als vianants la fàcil utilització de la calçada durant el temps de prohibició o limitació del tràfic rodat.
- b) la xarxa destinada a vianants a temps total es dissenyarà amb tot l'ample viari preferentment a un sol nivell, i obturant els accessos de manera que s'impedeixi el tràfic rodat sense dificultar el de vianants.  
Aquesta obturació haurà de ser movable a fi de permetre l'accés rodat per càrrega i descàrrega i veïns, si s'escau, i per emergències.

**CAP. III. REGULACIÓ DE ZONES**  
 =====

**SUBCAP. III.1. DISPOSICIONS COMUNS**

**ART. 8è, REGULACIÓ DE L'ACTIVITAT PUBLICITARIA**

- 1. El present article es refereix exclusivament a l'activitat publicitària fixada sobre façanes d'edificis de l'àmbit del PEACDR, amb caracter provisional fins que l'Ajuntament publiqui una ordenança de publicitat general.
- 2. L'activitat publicitària està subjecte a llicència, que tindrà una durada màxima de cinc anys prorrogables per períodes d'igual duració, a no ser que l'Ajuntament estimi que llicència i/o prorroga han de concedir-se en cassos concrets per períodes inferiors.
- 3. Els actuals elements d'activitat publicitària (a dir, els retols) disposaran, per adaptació a la nova normativa, d'un

 **Generalitat de Catalunya**  
**Departament de Política Territorial**  
**Obres Públiques**  
**Comissió d'Urbanisme de Barcelona**

període màxim de quatre anys a partir de la publicació de l'aprovació definitiva del FEACDR.

4. Els retols se situaran de la següent manera:

a) a planta baixa, cap dels seus punts pot trobar-se a una alçada inferior a 2,50 m. per sobre de la voravia, amb vol màxim de 0,45 m. pels carrers de 8,00 m. o més d'ample, i de 0,25 m. pels de menys de 8,00 m. d'ample

b) els retols bandera (es a dir, aquells on la dimensió principal es perpendicular a façana) se situaran també a 2,50 m. o més per sobre de la voravia. El seu vol màxim serà inferior en 0,50 m. a l'ample de voravia, sempre que no puguin produir interferència amb arbrat, enllumenat públic o altres elements del mobiliari urbà. Als carrers reservats per a vianants, el seu ample no superarà una desena part (1/10) de l'ample del carrer.

c) els retols a planta pis només s'autoritza quan responguin a l'ús comercial de la totalitat de l'edifici, o de la planta corresponent.

ART. 9è. REGIM D'USOS

S'admeten els següents usos:

- a) residencial, amb limitacions a planta baixa que s'expressen a les disposicions particulars de les zones
- b) hoteler
- c) comercial
- d) oficines
- e) educatiu
- f) recreatiu
- g) esportiu
- h) sociocultural





- i) sanitari-assistencial
- j) industrial, amb limitacions expressades a les disposicions particulars de les zones
- k) aparcament, amb limitacions a planta baixa expressades a les disposicions particulars de les zones.

ART. 10è. CONDICIONS D'EDIFICACIÓ

Son les corresponents als articles 95 a 98 de les N.N.U.U. del P.G., de Rubí, amb les especificacions de les disposicions particulars de les zones.

En particular, i respecte de les façanes dels establiments comercials, hauran de tractar-se amb materials i acabats que no resultin dissonants respecte dels utilitzats al sector, ni de mal gust. Tanmateix, la seva composició haurà de ser respectuosa amb l'entorn.

SUBCAP. III.2. DISPOSICIONS PARTICULARS

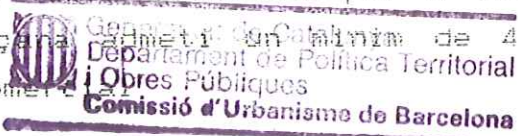
ART. 11è. ZONA RESIDENCIAL EN MANÇANA TANCADA INCLOSA A L'AMBIT 1 (CLAU A1)

1. Definició

Zona en mançana tancada, caracteritzada com a centre comercial de Rubí.

2. Usos

- a) veure art. 9è
- b) l'ús residencial en planta baixa només s'autoritzarà:
  - b1: quan vagi lligat amb activitat comercial que ocupi un ample mínim de 4 m, de façana en planta baixa
  - b2: a més, i només als vials totalment per a vianants, quan l'ample de façana admeti un mínim de 4,00 m, destinats a local comercial



Els habitatges existents no queden fora d'ordenació en tant que mantinguin l'ús actual,

c) l'ús industrial resta admés exclusivament a la situació A en planta pis, amb categoria I, i els tallers de reparació de vehicles en les condicions de les N.N.U.U. del P.G.O.

d) Garatge-aparcament: només s'autoritzarà quan l'ample de la façana sigui suficient per admetre, a més dels accessos separats al garatge i a la resta de l'edifici, un local comercial a planta baixa de façana mínima 4 m.

No obstant, als vials totalment per a vianants es prohibeixen els garatges i aparcament.

Els garatges i aparcaments existents no quedaran fora d'ordenació en tant que mantinguin el seu ús actual

3. Condicions específiques per als patis de mançana

a) Son tots edificables en les condicions resultants del PECUR, i assimilant-se tots ells al cas I, sempre que l'edificació de l'espai interior d'illa sigui per a usos comercials. Per a altres usos, caldrà ajustar-se a les condicions del PECUR

b) pels que tenen ampl superior a 8 m, ( o per la part d'ample superior a 8 m, d'aquells d'ample variable) i per actuacions comercials que afectin l'espai interior d'illa en el menor dels següents valors: a) 150 m2 b) 20% de l'espai interior, s'autoritzaran els següents paràmetres:

- alçada 6,50 m. i planta baixa i pis, elevant-se amb angle de 45° (equivalent a pendent del 100 per cent) respecte de les mitgeres

- sobre l'alçada màxima definida s'admet un gàlib definit per pendents de 30 per cent màxim, sempre que no afectin habitatge o s'enretirin d'ella

Departament de Política Territorial i Obres Públiques  
Comissió d'Urbanisme de Barcelona

- l'escreix de volum del pati es compensarà reduint la fondària edificable corresponent. Si es produís pèrdua d'alçada, hauran de tractar-se les mitgeres corresponents.
- l'espai entre els 6,50 m. i, la coberta no es considera coma escreix de volum

- c) aquesta regulació serà també aplicable a la resta d'illes de l'ambit 1 sempre que s'ocupi totalment l'espai interior d'illa per activitats comercials.
- d) si tota una illa es destina a usos comercials, podrà canviar-se la seva volumetria, sense excés d'edificabilitat, mitjançant E.D.
- e) galeries comercials: quan tinguin dos accessos a carrers diferents, podent per tant crear un recorregut alternatiu al de la vialitat pública, la part destinada a circulacions no computarà als efectes de sostre ni de volum edificable.

ART. 124. ZONA RESIDENCIAL EN MANÇANA TANCADA INCLOSA AL AMBITS 2 (CLAU A2)

1. Definició

Zona en mançana tancada, caracteritzada coma entorn o expansió del centre comercial de Rubí.

2. Usos

- a) veure art 9è.
- b) l'ús residencial en planta baixa resta autoritzat en els següents casos:





- a) quan tot l'edifici sigui habitatge unifamiliar, Admet a més garatge per 1 a 4 places de vehicles al servei del propi habitatge.
- b) en edifici plurifamiliar amb garatge, quan quedi façana mínima de 4 m, disponible per local comercial
- c) quan vagi lligat amb activitat comercial que ocupi un ample mínim de 4 m, de façana.

Els habitatges existents no queden fora d'ordenació en tant que mantinguin l'ús actual.

- c) l'ús industrial resta admès a les situacions A i B, amb categories 1 i 2, i els tallers de reparació de vehicles segons les condicions de les N.N.U.U. del P.G.O.
- d) garatge-aparcament: en edificis plurifamiliars, només s'autoritzen amb capacitat igual o superior a quatre vehicles, i superfície igual o superior a 60 m<sup>2</sup>.  
Els existents no queden fora d'ordenació en tant que mantinguin el seu ús.

### 3. Condicions específiques per als patis de manzana

- a) es d'aplicació la normativa general del "Pla Especial del Casc Urbà de Rubí" (PECUR)
- b) els que resultin edificables d'acord amb l'esmentada normativa, es podran acollir a la normativa específica de l'àmbit 1 (art 11è,3) per actuacions que suposin el menor dels següents paràmetres:
  - 30% de l'espai interior illa
  - 250 m<sup>2</sup> dintre de l'espai interior d'illa

## DIPOSICIONS TRANSITÒRIES

### PRIMERA

Les indústries existents que resultin afectades per les disposicions del PEACOR, disposaran d'un termini de quatre anys, prorrogable per dos més, a partir de la publicació de l'aprovació definitiva del PEACOR per situar-se en terrenys on siguin admeses.

Durant aquest període podran efectuar-se les millores necessàries per al funcionament industrial, però no ampliacions, ni canvi d'ús industrial.

### SEGONA

Durant un període de quatre anys, prorrogables per acord municipal, a partir de la publicació de l'aprovació definitiva del PEACOR, els establiments comercials podran gaudir dels següents avantatges:

1. Obres de millora, acondicionament i ampliació de locals comercials existents: reducció del 90% de la taxa de llicència d'edificació a tot l'àmbit
2. Nous locals comercials
  - a) a l'àmbit 2, reducció del 50% de la taxa de llicència d'edificació en quant a la part d'edificació atribuïble (locals en si, accessos, p.p. d'espais comuns, places garatge atribuïbles),
  - b) a l'àmbit 1:
    - reducció del 75% de la taxa de llicència d'edificació per actuacions de menys de 200 m<sup>2</sup> construïda.

- reducció del 95% per les de 200 m2 o més construïts

3. Drets municipals per llicència d'apertura ; exempts

4. Impost de radicació

a) reducció del 90% per nova activitat comercial que no es produeixi en substitució d'una altre

b) reducció del 50% per nova activitat en substitució d'una altre, o per la que hagi efectuat obres de millora i/o condicionament.

c) reducció 90 ó 50% per les ampliacions, en funció de que no o sí substitueixen altre activitat comercial

Generalitat de Catalunya  
Departament de Política Territorial  
i Obres Públiques  
Comissió d'Urbanisme de Barcelona





PLA ESPECIAL DEL AREA COMERCIAL DE RUBI

PLA ETAPES I ESTUDI ECONOMIC I FINANCER

=====

(exemplar per aprovació inicial)

PEACOR, RUB

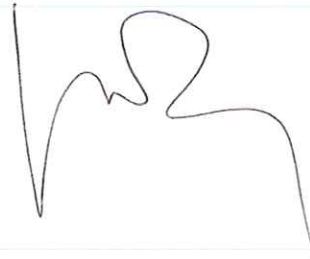
OCTUBRE 1988

 Generalitat de Catalunya  
Departament de Política Territorial  
i Obres Públiques  
Comissió d'Urbanisme de Barcelona

El PEACOR es un pla basicament normatiu, i les principals operacions que preveu -plaça de l'Esglesia, UA nº 9,2- no depenen específicament del seu desenvolupament.

Les altres operacions de tractament de vialitat poden desenvolupar-se a ritmes diferents en funció de les necessitats urbanes i/o de la pròpia dinàmica de l'area comercial. Hi van implicades dintre d'elles altres aspectes -xarxa de clavegueram, electricitat, etc- que surten de la competència del PEACOR, i son difícilment valorables en tant que es desconeix l'estat actual d'aquestes instal.lacions i la necessitat de renovar-les.

En conclusió, doncs, cal dir que el PEACOR no conté pla d'etapes ni estudi economic i financer, en tant que pot anar-se desenvolupant sense despesa pública, o bé amb despesa pública que no es directa conseqüència de la pròpia formulació del PEACOR.



 Generalitat de Catalunya  
Departament de Política Territorial  
i Obres Públiques  
Comissió d'Urbanisme de Barcelona



APROVAT DEFINITIVAMENT PER LA  
COMISSIÓ D'URBANISME DE BARCELONA  
EN SESSIÓ **25 Octubre 1989**  
TENINT EN COMPTE LES PRESCRIPCIONS  
ESMENTADES A L'ACORD, QUE HAN-ESTAT INCORPORADES  
D'OFICI.

LA SECRETÀRIA

TEXT REFÓS  
234 a 269

PLA ESPECIAL  
ÀREA COMERCIAL DE  
RUBÍ

DOCUMENTACIÓ ESCRITA

22-8-89

4410

4838/89

Joan A. Paez  
Arquitecte

JUNY 89





APROVAT DEFINITIVAMENT PER LA  
COMISSIÓ D'URBANISME DE BARCE-  
LONA EN SESSIÓ **25 Octubre 1989**  
TENINT EN COMPTE LES PRES-  
CRIPCIONS ESMENTADES A L'A-  
CORD, QUE HAN ESTAT INCORPO-  
RADES D'OFICI.

LA SECRETÀRIA

*[Handwritten signature]*

PLA ESPECIAL DEL AREA COMERCIAL DE RUBÍ

MEMÒRIA JUSTIFICATIVA

=====

(exemplar per aprovació provisional)

ARXIU DOCUMENTACIÓ  
Data  
d'Entrada 14 12 1989  
N.º 184-22

PEACDR, RUB

JUNY 1, 1989



APROVAT DEFINITIVAMENT PER LA COMISSIÓ D'URBANISME DE BARCELONA EN SESSIÓ 25 Octubre 1989 TENINT EN COMPTE LES PRESCRIPCIONS ESMENTADES A L'ACORD, QUE HAN ESTAT INCORPORADES D'OFICI.

LA SECRETÀRIA

*[Handwritten signature]*

1. INTRODUCCIÓ I OBJECTE

La comissió de Govern de l'Ajuntament de Rubí, acordà en sessió de 23 d'abril de 1987 la contractació de la redacció del present Pla Especial.

En data 16 de juny del mateix any fou signat el contracte entre l'Alcalde de Rubí i el redactor del present Pla per a la seva execució.

L'objecte del Pla Especial del centre urbà de Rubí (en endavant PEACOR) es el de subministrar medis urbanístics i de disseny urbà per a la consolidació de l'àrea central de Rubí com a centre comercial.

2. JUSTIFICACIÓ DE LA PROCEDÈNCIA DE LA FORMULACIÓ DEL PEACOR

El PEACOR es formula a l'empara de l'art. 22,a) i c) de la Llei del Sòl, i de l'art 82,1, paragrafs a), b) i d) del seu Reglament de Planejament. Es tracta, en conseqüència, d'un Pla Especial de millora urbana.

La procedència de la seva formulació ve justificada per la necessitat de millorar les condicions de l'àrea que es caracteritza com a centre comercial de la ciutat, a fi d'afavorir l'implantació comercial, i facilitar l'accés i la circulació dels compradors.

3. AMBIT DEL PEACOR

Un dels objectius del Pla es delimitar l'ambit en el qual es proposaran les mesures tendents a la consolidació del centre comercial.

A tal efecte, es defineix un primer sector, amb finalitats informatius, practicamente coincident amb l'àrea de centre urbà de Rubí.

La informació practicada dintre d'aquest ambit s'explicita a l'apartat 4 de la present Memòria.

Un segon sector, també informatiu i més reduït, es el que es centra en l'Av. Francesc Macià i vials paral·lels entre l'estació dels FFCC de la Generalitat i l'Ajuntament, allargant-se fins el mercat municipal. En aquest ambit s'ha centrat, bàsicament, l'enquesta practicada a comerciants i compradors, que s'adjunta com a ANNEX nº IV. Tanmateix s'han estudiat les figures urbanístiques aprovades o en tràmit, com a conseqüència del PGO municipal, i que tindran repercussions en la configuració d'aquest ambit.

Finalment, i com a conseqüència de l'informació practicada i les anàlisis efectuades, del PEACOR proposa un ambit de planejament amb tres sub.ambits, que tindran tractaments diferenciats: un d'ells es el que es considerarà àrea comercial central, i els altres dos areas d'influència.

#### 4. INFORMACIÓ URBANÍSTICA

##### 4.1. PRIMER SECTOR D'INFORMACIÓ

Dintre del primer sector especificat a l'anterior apartat, la informació practicada ha consistit en:

- a) identificació de les illes tancades segons PGM. Se situen bàsicament en el que es considera el centre urbà de Rubí tot i que s'en han localitzat en àrees més exteriors. Cadascuna de les illes ha rebut una numeració, per a la seva identificació.
- b) confecció d'una fitxa base per a cada illa, sobre la cartografia 1/500 existent (on consten les dades topogràfiques, d'estructura de la propietat del sòl, i edificatòries actuals) amb el següent contingut:

- planta amb expressió de les fondàries i alçaries edificables previstes pel P.G.O., i amb cotes de rasant dels vials.


 Departament de Territori i Obres Públiques  
 Comissió d'Urbanisme de Barcelona



- seccions longitudinals amb les mateixes alçàries i fondàries.
- superfície de la illa, i del pati.

Aquesta col·lecció de fitxes constitueix l' ANNEX nº I, del PECUR (Pla Especial del Centre Urbà de Rubí)

S'han exclòs les illes totalment ocupades per espais lliures i/o equipaments, les que han de desenvolupar la seva volumetria mitjançant PERI o ED, aquelles que no constiueixen illa tancada per quedar obert per més d'un punt l'espai interior i les que per les seves dimensions es preveuen al P.G.O. com illes totalment edificables.

- c) treball de camp consistent en la identificació d'usos no residencials en planta baixa. S'ha grafiat sobre plànol escala 1/2000 i, més detalladament sobre les fitxes esmentades a l'anterior paràgraf, que constitueixen l' ANNEX nº II del PECUR.
- d) la informació continguda a les fitxes referides a l'apartat b) s'ha introduït a l'ordinador, a l'efecte de obtenir una sèrie de dades que permetin classificar segons diversos paràmetres les illes. S'ha de notar que les illes totalment edificables i aquelles que pel seu desenvolupament requereixen PERI o ED que fixi volumetria no han estat introduïdes a l'ordinador, en tant que la seva ordenació, en el primer cas, està definida pel PGO, i, en el segon, ho serà per la corresponent figura urbanística a desenvolupar. Es l'ANNEX nº III del PECUR, amb els quadres obtinguts.

Tal com s'explicita al propi ANNEX nº III, les nou primeres columnes són les dades de les fitxes, i les columnes restants corresponen als seus creuaments, que permeten diverses classificacions. Les que s'han emprat són:

- columna 10: es la relació entre la superfície de l'espai interior i la total de la illa. Situa respecte de la "compactació" de la illa per edificació.

- columnes 11 i 12: donen els pendents del pati en els dos sentits transversals, i per tant, orienten sobre l'existència de dificultats per edificar en l'espai interior.
- columna 16: relaciona les dues dimensions del pati, fent abstracció de la seva forma real i assimilant-lo a un rectangle, que es el cas més freqüent. Indica, per tant, la forma de pati (si s'acosta al quadrat, si es molt allargat,...).

Cal recordar que tota aquesta informació s'utilitza també - i en alguns aspectes, com el del paragraf d), bàsicament- per el Plà Especial del centre Urbà de Rubí (PECUR), actualment aprovat provisionalment.

#### 4.2.SEGON SECTOR D'INFORMACIÓ

En aquest segon sector, més restringit que l'anterior, s'ha desenvolupat:

- a) Una enquesta practicada a comerciants (343 comerços, que suposen un 40% dels cens comercial total de Rubí) i un altre enquesta a compradors (uns 700). S'adjunta com a ANNEX nº IV de la Memòria, i, dintre d'aquesta, es reproduïxen textualment les conclusions de major interès.
- b) posteriorment, aquesta enquesta s'ha completat, intentant confirmar l'afluència de forasters els dies de mercat. S'adjunta com a ANNEX nº V, i també es reproduïxen a la memòria les conclusions més interessants.
- c) anàlisi de les figures urbanístiques (P.E., E.D.,...) aprovades o en tramit sobre la futura configuració d'aquest àmbit.
- d) anàlisi de la possibilitat de formació d'illes de vianants, o de circulació rodada restringida.

- e) anàlisi de la viabilitat de l'establiment d'àrees d'aparcament controlat (zones blaves)

4.2.1. Figures urbanítiques dintre de l'ambit

Hi ha aprovats uns sèrie d'Estudis de Detall que regulen l'edificació a l'interior dels patis de mançana, i que, en principi, no tenen cap transcendència respecte de les finalitats del PEACOR.

Hi ha, pero, dos estudis d'innegable interés:

- a) el Projecte d'Ordenació del Centre Històric, basicament centrat en la Plaça de l'Esglesia i la Plaça de Catalunya, pero amb propostes que superen l'ambit.

La proposta de deixar l'esglèsia com a element central, monument, d'una gran plaça que enllaça amb la Plaça de Catalunya té potència suficient per definir físicament un centre urbà com a nucli, superant l'actual definició física de centre urbà com a element lineal, i, per tant, poc concentrat en quant a referències ambientals, i a possibles activitats presents.

Actualment aquest projecte no ha tingut cap mena de tramitació, per cal considerar-lo vital als efectes de creació de centre i, per tant, als dels objectius del PEACOR

Entenem que amb aquest estudi es justifica a bastament el canvi de qualificació -d'equipaments a verd públic- de l'illa limitada pels carrers Mn. Cinto i Maximi Fornés, justificació que demana la C.U.B. mitjançant el seu acord de 29/6/88 i l'informe subsegüent.

- b) el P.E.R.I. 10.1. es lleugerament marginal a l'ambit del PEACOR, pero tindrà una sensible influència sobre ell, ~~en tant que~~ ordena un sector actualment



Així, l'execució del P.E.R.I. ha de potenciar l'ús del parc de l'Escardívol i de les naus Pich, ja transformades en centre cultural, creant una interessant tensió amb el centre de la plaça de l'Església, i resoldrà viàriament un area actualment deficient.

EL P.E.R.I. 10.1. ha estat aprovat definitivament

**4.2.2. Formació d'illes de vianants**

De l'"Estudi del Transport i Circulació a la Ciutat de Rubí", realitzat per 7-SET a setembre de 1985 s'en dedueix la pràctica impossibilitat de reduir les intensitats de tràfic rodat al doble eix Francesc Macià/Maximí Fornés i prolongacions, degut a les característiques d'escassa secció de tota la xarxa viària.

Per tant, cal descartar, en principi, qualsevol hipòtesi d'illa de vianants, encara que fos a temps parcial, per aquests vials.

Apareixen, però altres possibilitats en vials que, encara que actualment tenen escassa rellevància en quant a la implantació comercial, poden arribar a tenir-la en funció de les propostes del PEACOR.

Aquests vials son:

- St. Ignasi i Xercavins, entre St. Francesc i plaça de l'Església
- St. Joan entre Maximí Fornés i F. Macià, baixada de St. Joan entre F. Macià i St. Jaume (que ja es només per a vianants) i St. Jaume entre baixada St. Joan i prolongació C. Montserrat.
- C. Montserrat i prolongació, proposant-se per a aquest només una certa regulació de tràfic, i un canvi de secció, eixamplant voravies.

La combinació entre la peatonalitat -total o parcial- d'aquest vials i algunes obertures de baixos en forma de galeries, immediats al conjunt plaça Església/plaça Catalunya la ajudarà a consolidar una estructura de centre compacte, del qual avui Rubí està desproveït.

4.2.3. Viabilitat de l'establiment d'arees d'aparcament controlat

De l'anàlisi de l'estructura urbana d'aquest àmbit d'informació d'en dedueix la dificultat enorme d'obtenir places d'aparcament en plantes baixes o patis d'illa. D'una part, aquest no es un problema excessivament greu (segons l'esmentat "Estudi del transport...."), i les despeses d'actuacions com les dites no vindrien compensades; d'un altre part, l'estructura de parcel·lació, i la densificació de l'àmbit, fan poc viables operacions d'una rendibilitat més que dubtosa.

El repetit estudi es questiona també la viabilitat de les arees d'aparcament controlat (zones blaves), fins al punt d'obviar-les. No obstant, cal introduir un nou element que pot ser faria modificar aquestes conclusions: essent la finalitat del PEACOR la consolidació de l'àrea comercial de Rubí com a centre comercial, es indubtable que cal facilitar-ne l'accés als eventuals compradors que es desplacen en automòbil.

Encara que aquests son, percentualment pocs -un 13.7% dels residents a Rubí, i un 33% del foranis- la tendència sembla que hagi de ser creixent, a fi d'aprofitar millor els desplaçaments al centre per carregar més; tanmateix, la mateixa tendència pot implicar la concentració dels viatges per compra els divendres per la tarda i dissabtes, quan coincideix el mercat amb les jornades menys laborables.

Per tant, es de tot punt logic facilitar l'accessibilitat d'aquests compradors, existint dues maneres relativament senzilles de fer-ho:

- a) aparcaments periferics, pero immediats al centre: poden ser el situat al costat del parc de l'Escardivol, i el que podria ubicar-se a l'Unitat d'Actuació 9.2. (que segons l'esmentat acord i informe de C.U.B. de 29/6/88 haurà de ser obligatoriament soterrat)
- b) implantació d'algunes arees de zona blava, molt centrals, i restringides en quant als dies i horaris de pagament, de manera que només funcionin com a tals els dies -i hores- de major activitat, i puguin cubrir els costos del servei (màquines, vigilant,...)

**5. OBJECTIUS I CRITERIS DE L'ORDENACIÓ**

L'objectiu bàsic del PEACOR ha quedat fixat en l'introducció de la Memòria:

"Subministrar medis urbanístics i de disseny urbà per a la consolidació de l'àrea central de Rubí com a centre comercial."

Com a altres objectius complementaris, que s'han anat formulant al llarg de l'informació urbanística, cal mencionar:

- a) millorar el nivell de competitivitat de la majoria d'establiments, enfront de la competència de centres comercials veïns.
- b) consolidar la demanda interna envoltant del centre comercial, ja que la externa es molt minsa (inferior al 10% dels clients) No obstant, i considerant que aquesta demanda externa es concentra en uns dies determinats i en uns determinats sectors comercials, una millor oferta podria col.laborar ala seva extensió en quant als sectors comercials.

Els criteris del PEACOR per assolir aquests objectius són:



- a) millora de les condicions urbanístiques de l'àrea comercial - mitjançant illes de vianants o de circulació reduïda- que puguin transformar-la en un centre d'atracció.
- b) propostes d'adequació del mobiliari urbà a la finalitat de centre comercial, o, d'altre manera, d'àrea amb una elevada circulació de vianants.
- c) facilitar les implantacions comercials, mitjançant els incentius corresponents, limitant al mateix temps els usos industrials, en tant que consumidors d'un espai poc adequat a la seva funció, i, per la mateixa raó, regulant els garatge-aparcament.
- d) aprofitar les actuacions urbanístiques aprovades o en tràmit a fi d'especialitzar àrees noves, o reordenades.
- e) possibilitar la creació d'aparcaments propers -ja que es difícil, pel tamany de les illes i la seva parcel.lació, obtenir-los a l'interior de l'àrea- i plantejar la possibilitat de zones blaves. Tanmateix, regular les àrees de càrrega i descàrrega.
- f) mentalitzar a les Associacions de Comerciants respecte de la necessitat de dinamitzar el comerç general, com a via per a competir amb altres centres i consolidar la demanda interior.

6. DIAGNOSI

6.1. SITUACIÓ URBANÍSTICA

L'àrea comercial de Rubí, segons es despren de l'informació obtinguda mitjançant el treball de camp, s'estructura envoltant dels carrers Francesc Macià (antiga carretera de Gràcia a Manresa) i Maximí Fornés, paral.lel a ell, en el tram comprés entre l'Ajuntament i el carrer de St. Cugat. A partir d'aquí, s'exten fins a l'estació de ~~FFCC de la Generalitat~~ de la Generalitat al llarg de l'Av. de Barcelona (prolongació de ~~Francès~~ Gràcia) ~~o~~ Un subcentre, més

Departament de Política Territorial  
Comissió d'Urbanisme de Barcelona



dèbil pero d'una relativa importància, es desenvolupa envoltant del mercat municipal.

El primer tema que es planteja es la relativa grandària d'aquesta àrea, i la seva relativament baixa especialització: entre l'estació i l'Ajuntament hi ha 800 m., i el mercat municipal està a 300 m. de Francesc Macià; pero mentre el primer recorregut es pràcticament pla, i disposa de la millor vialitat de centre urbà de Rubí, el segon es força pendent, i amb vialitat molt estreta.

Pel que fa a la baixa especialització, entre comerços existeixen molt buits -ocupats per habitatge, tallers, garatges, etc.- que dificulten la concentració comercial, i augmenten els recorreguts dels compradors que requereixen adquirir bens a diversos comerços.

En segon lloc la situació de l'area comercial, al llarg dels dos vials amb més circulació del centre urbà, dificulta també la consecució d'un ambient atractiu, que ajudaria a consolidar la "fidelitat" dels compradors. Tanmateix, el desordre dels retols comercials, i sovint la poca cura en l'aspecte dels comerços, no col.laboren tampoc als objectius proposats.

En tercer lloc, la compactació per edificació, i el petit tamany de les parcel·les i de les illes no facil.liten la implantació de comerços de gran tamany, ni de grans galeries comercials; aquest fet, pero, no ha de considerar-se negatiu, en tant que permetria l'especialització dels comerços de menor tamany en condicions de competitivitat similars.

Finalment, les actuacions urbanístiques en estudi (Plaça de l'Esglesia) i aprovades definitivament (PERI 10.1) incidiran notablement en la configuració i funcionalitat d'aquest àmbit: si fins ara es un àmbit lineal desenvolupat sobre vies de comunicació, podrà obrir-se cap als seus laterals, configurant nuclis d'interés immediats a les comunicacions, pero externs a elles.



### 6.2. SITUACIÓ DE L'ESTRUCTURA COMERCIAL

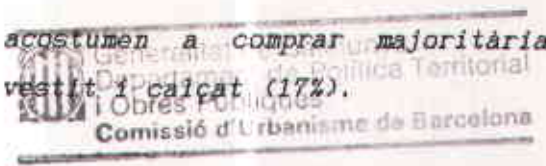
Es reprodueixen les conclusions de l'enquesta als consumidors (ANNEX nº IV):

- 1- El centre urbà de Rubí es configura com a l'autèntic centre comercial reunint més d'un 40% de tots els establiments comercials del municipi.
- 2- La forma de venda més extesa és la clàssica (90%) amb un mostrador i un dependent o amo que despatxa i cobra ell mateix.
- 3- L'organització de l'establiment és majoritàriament independent (70%) treballant un sol sector i un sol producte i amb una localització aïllada.
- 4- Els comerços són en la majoria petits (75 m<sup>2</sup>) i per regla general, deficientment equipats i regits pel mateix propietari.
- 5- El nivell d'associacionisme és realment escàs; només un 16 % dels comerciants pertany a alguna de les associacions existents.

### 6.3. DELS CONSUMIDORS I ELS SEUS HABITS

Aquestes conclusions han estat completades i en part modificades per la segona enquesta "Els Habits de consum a Rubí. Una anàlisi del comportament dels consumidors" (ANNEX nº 5), estudi del que es reprodueixen les conclusions:

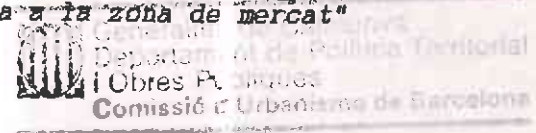
- 1- Només un 4,5% dels compradors són de fora de Rubí; i d'aquests, la meitat només de forma esporàdica.
- 2- Aquests compradors foranis acostumen a comprar majoritàriament productes alimentaris (50%) i vestit i calçat (17%).



- 3- Els compradors del propi Rubí compren sempre o quasi sempre a Rubí (aixó es cert en un 93% dels entrevistats), la qual cosa configura una demanda molt sòlida.
- 4- La principal motivació que porta als habitants de Rubí a comprar-hi és, sens dubte, la localització (un 67%) mentre que pels de fora, ho és el preu (63%).
- 5- Finalment, pel que fa al tipus de transport utilitzat, els habitants de Rubí ho fan majoritàriament a peu (80%) mentre que els de fora ho fan amb ferrocarrils de la Generalitat (49%) o amb automòbil (33%).

Certament , Rubí té un atractiu per un determinat tipus de consumidors forans que compren assiduament un tipus de producte en un detrmnat dia de la setmana i en una zona concreta. Així, s'ha detectat que un 16% del total de consumidors que compren durant el cap de setmana, son de fora de Rubí i compren fonamentalment alimentació a la zona del mercat amb una gran continuïtat.

L'existència d'aquest fet planteja un repte important tant a l'Ajuntament com als comerciants: cóm utilitzar aquest "atractiu" que ja està consolidat, perquè a partir d'aquí es pugui, d'una banda, augmentar la cuota de població que sent de fora realitza les seves compres a Rubí; i de l'altre, conseguir que diversifiquin més el seu interés comercial, actualment centrat de forma quasi exclusiva, en l'oferta alimentària a la zona de mercat"



QUADRE RESUM

	<i>CONSUMIDORS DE RUBI</i>	<i>CONSUMIDORS FORA RUBI</i>
1. <i>Analisi de la de la despesa</i>	<i>Homogeneitat en tots els productes</i>	<i>Preferentment alimentació</i>
2. <i>Mitjà de transport</i>	<i>Caminat</i>	<i>Els Ferrocarrils de la Generalitat L'automobil</i>
3. <i>Motivacions de compra</i>	<i>Proximitat Preu</i>	<i>Preu Serveis</i>
4. <i>Característiques del consumidor</i>	<i>Heterogeneitat</i>	<i>Joves, Estudiants Classe mitja baixa Parella que els dos treballen fora casa</i>
5. <i>Periodicitat de compra</i>	<i>Sempre Quasi sempre</i>	<i>Sempre Quasi sempre</i>
6. <i>Preferència</i>	<i>Indiferent</i>	<i>Els caps de setmana</i>
7. <i>Periodicitat dies compra</i>	<i>Quasi cada dia</i>	<i>Un cop per setmana</i>
8. <i>Problemes a solucionar</i>	<i>Atractius municipi Millorar imatge oferta Qualitat productes Zones peatonals o Voreres amples</i>	<i>Circulació Aparcament</i>
9. <i>Pes relatiu</i>	<i>Molt Alt (90.7)</i>	<i>Molt baix (9.3)</i>
10. <i>Procedència</i>	<i>Rubi</i>	




7. PROPOSTA DE DESENVOLUPAMENT DEL PEACOR

7.1. PROPOSTA URBANÍSTICA

Es pot resumir en els següents punts:

- a) determinació d'un ambit de desenvolupament del PEACOR, amb la finalitat, per una part, de millorar les condicions de l'area comercial, i per un altre, de produir les condicions que pugua donar lloc a una estructura de centre comercial actiu.
- b) dintre d'aquest ambit -en general coincident amb el segon ambit informatiu descrit a l'apartat, excepte en que no s'allarga fins al mercat- es fixen tres areas amb dos tipus diferents de tractament: un molt més específic per l'ambit nº 1 corresponent a la plaça de l'Església i envoltants, area on es considera que per les seves condicions d'estructura urbana i localització pot apareixer el nucli comercial; i un altre més generic per els ambits nº 2, que es la resta de l'ambit de desenvolupament.
- c) la no inclusió del mercat i la seva area d'influència dintre d'aquesta determinació es deguda a la seva relativa llunyania, i a l'estretor i fortes pendents dels carrers que comuniquen el mercat amb l'Av. Francesc Macià. Tanmateix, es previsible que el mercat consolidi un determinat tipus de comerç de primera necessitat o de reposició diària, pero difilment tindrà atracció per a altres comerços (sobre tot no alimentaris ni químics com perfumeria, drogueria,...) que son precisament els que millor poden configurar un centre comercial.
- d) l'ambit global del PEACOR ~~marca l'area on es preveuran una sèrie d'actuacions per millorar les seves condicions. Aquestes actuacions seran:~~


 Generalitat de Catalunya  
 Departament d'Obres Públiques  
 i Urbanisme  
 Comissió d'Urbanisme de Barcelona

- normatives, en el sentit d'afavorir les implantacions comercials, i, al mateix temps, limitar les industrials i residencials (aquestes només es veurien limitades en planta baixa) i els garatges-aparcament, a fi de que no competeixin per un espai que cal considerar més útil a les finalitats comercials. A més, tractament específic dels patis de mançana.
  - de disseny (amb recolzament normatiu), fixant normes respecte de l'aspecte dels establiments comercials i els seus retols, i indicant, on convingui, propostes de mobiliari urbà adient a la finalitat de l'area.
  - de regulació, si s'escau, de l'aparcament i les areas de carrega i descarrega.
- e) dintre de l'ambit global del PEACOR es marca un area de menor dimensió (unes 7 ha, enfront de les 12, aproximadament, totals) i d'actuació més intensa, anomenada ambit nº 1.

Els criteris per a l'especialització d'aquesta àrea deriven del fet de la seva centralitat, de l'existència de dues importants actuacions en estudi (Plaça de l'Esglesia i P.E.R.I. nº 10.1) que modificaran l'estructura urbana del sector, i de la possibilitat d'una tercera actuació (U.A.9.2.) que, conjuntament amb les anteriors, defineixen un potent eix perpendicular als vials de màxima circulació, creant un nucli amb capacitat d'esdevenir el veritable "centre ciutat", per posició, tamany, característiques, possibilitat de dos grans aparcaments immediats, etc.

Les actuacions dintre d'aquest ambit reduït serien, a més de les anteriors:

- prioritització dels planejaments esmentats
- definició d'areas de vianants

- execució de les arees d'aparcament periferic: una al costat dels jardins de l'Escardivol, l'altre (probable) dintre de l'Unitat d'Actuació 9.2.
- tractament especial dels patis de mançana, i plantes baixes en general, que permeti el màxim aprofitament i crei una vialitat per a vianants alternativa -o complementària- dels vials públics. Podrán, en aquests cassos, definir-se actuacions de conjunt de varies parcel.les destinades a la creació de galeries comercials o arees de comerç especialitzat.

**7.2. PROPOSTA RESPECTE DE L'ESTRUCTURA COMERCIAL**

Queda resumida en els següents punts:

- a) promoció de l'arrelament i dinamització de la Associación de Comerciants. Aquest fet no podrà produir-se si no es mitjançant una presa de consciència respecte de la situació actual per part dels propis comerciants, a la qual l'Ajuntament pot col.laborar divulgant dades i propostes del PEACOR, i possibilitats d'ajuts i/o col.laboracions de la Generalitat i el propi municipi.
- b) aprovació o modificació de l'ordenança fiscal adient, que permeti reduccions de taxes de llicència per construcció, nou establiment, millora i/o modernització dels comerços, i reduccions, si s'escau, de llicències fiscals. Aquestes reduccions podrien graduar-se en funció de l'àmbit i el tipus d'establiments, i inclús en funció del tamany de l'actuació.
- c) divulgació, mitjançant l'Associació de Comerciants, dels tipus d'associacionisme comercial adients a una millor competitivitat de cada sector, i del marc legal per a desenvolupament i promoció de l'activitat comercial (que queda desplegat en els següents)

- d) el retrat-robot de l'estructura comercial de Rubí queda reflectit a les pag 49 a 51 de l'ANNEX nº IV. S'hi assenyalen deficiències que caldria a corregir a curt, mig i llarg termini, i per a les quals el PEACOR dona propostes de solució, a partir de l'actuació municipal i, evidentment, la dels propis comerciants.

### 7.3. ALGUNES CONCRECIIONS DE LA PROPOSTA

#### 7.3.1. Illes de vianants

Cal distingir al respecte alguns nivells:

- a) aquelles que son plenament reservades pels vianants, amb l'unica excepció d'accesos de veïns a garatges propis, i eventualment als vehicles de càrrega i descarrega. Impliquen l'interés de tractar el paviment i el mobiliari urbà com a passeig, transformant la imatge tradicional de carrer com a circulació en la de lloc d'estar a l'aire lliure, o inclús a cobert, com podria ser el cas, per exemple, de la baixada de St. Joan.
- b) les que admeten la circulació rodada -que inclús podria arribar a eliminar-se els dies i les hores de major activitat. En aquests cassos es tracta de restringir la circulació rodada, creant vies alternatives, i reduint la secció de calçada en benefici d'unes voravies més àmplies. Aquest podria ser el cas del carrer Montserrat i prolongació, que presenta alternatives rodades prou clares, a través del carrer Torrijos, i del que voreja el parc de l'Escardívol.
- c) les circulacions interiors a les mançanes, que poden connectar les anteriors vies, constituint passos a cobert o, preferentment, galeries comercials. Existeix ja el cas de la galeria que comunica l'Av. Francesc Macià amb el c. ~~St. Jaume, el bé, per raons de~~ disseny i desnivell entre els dos carrers, ~~acumula un excés d'escales~~ que en fan un pas poc clar.




La conjugació dels tres nivells pot configurar una estructura central bàsicament per a vianants, amb escasos punts de creuament o conflicte amb el tràfic rodat.

Es d'interés exposar que la creació d'una illa de vianants -en part total, en part a temps parcial- no afecta les condicions de circulació rodada, en tant que se situa sobre carrers que actualment no tenen capa mena de tràfic, i sobre d'altres secundaris de circulació ja actualment poc important.

7.3.2. Àrees d'aparcament

Com a conseqüència del que s'ha explicat al punt 4.2.3., es proposa:

- a) acondicionament de l'aparcament de l'Escardívol, amb la consideració de que, a curt termini, ha de ser un aparcament gratuït, i només la seva consolidació permetria la implantació de tarifes, calculades als mínims per a cobrir estrictament els costos del servei. Cal tenir present que es tracta d'un aparcament perifèric -per més que resulti immediatament a l'àrea central- i que els hàbits dels l'automobilistes a Rubí son encara els d'aparcar "a la porta". Es tracta, per tant, d'una actuació que cal considerar, econòmicament, a fons perdut
- b) ampliació de les àrees de càrrega i descàrrega, que presenten actualment un bon funcionament a l'Av. Francesc Macià. L'abans esmentat estudi de 7-SET proposava altres noves localitzacions, que caldria revisar en funció dels criteris del PEACOR
- c) plantejament d'una àrea d'aparcament horari -zona blava- amb algunes condicions:
  - funcionament inicial només divendres tarda i dissabte (matí o tot el dia) que progressivament, i en funció de la demanda, pot estendre's a altres dies de la setmana.


 Generalitat de Catalunya  
 Departament de Política Territorial  
 i Obres Públiques  
 Comissió d'Urbanisme de Barcelona

- localització molt estricta en vials interiors i molt propers a l'area comercial
- Calcul ajustat, de manera que puguin compensar-se les despeses d'instal.lació i manteniment amb els ingressos produïts.

Entenem que no es tracta d'una operació prioritaria, pero que cal tenir prevista per poder-la implantar així que la demanda d'aparcament ho requereixi

- d) area d'aparcament a l'U.A. 9.2. Presenta una dificultat inicial, en tant que l'espai interior on podria ubicar-se està destinat a zona verda i la C.U.B, segons repetits acord i informe de 29/6/88 només accepta la seva ubicació soterrada, garantint les possibilitats d'ajardinament i arbrat de la superfície exterior. Es una operació relativament complexa, en tant que implica una important despesa que difilment podria amortitzar-se amb l'explotació com a aparcament per hores.

Per tant, i de cara a plantejar-se la viabilitat de l'operació, caldria tenir present:

- la superfície aproximada es de 2500 m<sup>2</sup>, el que dona lloc a unes 120 places
- la possibilitat d'amortitzar l'operació es sobretot per venda de places. Caldria investigar la capacitat d'absorció del mercat. El remanent temporal de places no venudes podria destinar-se a aparcament horari
- el fet de la venda de places es positiu, en tant que treu vehicles del carrer, i deixa places lliures.
- tractant-se de terrenys publicos, s'ha d'actuar directament o mitjançant concessió. En els cassos de venda de plaça a particulars, la concessió hauria de ser de 50 anys, amb garantia de renovació per uns altres 25/50 anys.

Es tracta, doncs, d'una operació problemàtica, que cal deixar plantejada, pero sense caracter d'urgència.




Generalitat de Catalunya  
 Departament de Política Territorial  
 i Obres Públiques  
 Comissió d'Urbanisme de Barcelona

7.3.3. Mesures normatives i de foment

Serà d'interès la aplicació d'un conjunt de mesures, unes de tipus limitatiu, unes altres animadores de les actuacions. En esquema, podrin ser:

- a) limitació -podent arribar a prohibició- dels usos industrials i residencials en planta baixa. En concret, les indústries per sobre de categoria 1a i 2a s'hauran de prohibir; i, dintre d'aquestes categories, s'estableixen limitacions de superfície.
- b) control de portes de garatge: amb una parcel·lació estreta com la del centre de Rubí, poden impedir l'activitat comercial a determinats trams de via.
- c) exclusió de l'àmbit nº 1 de la normativa general dictada pel PEUR dels patis d'illa de l'àmbit comercial, amb la finalitat de dificultar l'edificació parcel·la per parcel·la, i facilitar implantacions comercials de major tamany: botigues i, especialment, galeries comercials, conferint-les-hi, a més, alguns graus de major llibertat normativa. No sembla d'interès fer extensiva aquesta exclusió a tot l'àmbit del PEACOR, en tant que es tracta d'afavorir la concentració d'activitat dintre d'un espai de dimensions petites.
- d) fixació de normes pels retols i elements caracteritzadors del comerç, per evitar la disbauxa actual
- e) reduccions de taxes de llicències d'obres i d'apertura, i fiscals pels casos previstos al punt 7.2.b).
- f) prioritització d'actuacions urbanístiques (plaça de l'Església, P.E.R.I. 10.1. UA 9.2., obertura de la prolongació del carrer Montserrat) i urbanitzadores (vials total o parcialment reservats per a vianants).


 Generalitat de Catalunya  
 Departament de Política Territorial  
 i Obres Públiques  
 Comissió d'Urbanisme de Barcelona

## 8. SUSPENSIO DE LLICENCIES

Les operacions plantejades al PEACOR impliquen algunes modificacions respecte de la suspensió de llicències acordada amb l'avanç de Pla. Es proposa:

- a) mantenir i, si s'escau, prorrogar la suspensió de llicències de construcció i reparcel·lació als patis interiors d'illa del àmbit nº 1 de l'àrea comercial delimitada.
- b) mantenir i, si s'escau, prorrogar la suspensió de llicències per als tipus d'usos residencials, industrials i de garatge aparcament prohibits per la normativa del PEACOR a les plantes baixes dels àmbits 1 i 2.
- c) Tanmateix, serà necessari suspendre la tramitació d'Estudis de Detall tendents a l'ordenació del pati de les illes compreses a l'àmbit nº 1.

Caldrà, amb l'acord d'exposició al públic del present Pla Especial, procedir a la suspensió precautòria de llicències a l'àmbit assenyalat al planol N5, tot prenent l'acord separat corresponent amb peu de recurs de reposició.

## 9. RESULTAT DE L'INFORMACIO PUBLICA DE L'AVANG DE PLA

L'Avanç de PEACOR ha estat sotmès a exposició pública, sense que s'hagi recollit cap escrit d'al·legació.

L'Ajuntament va sol·licitar, en el seu dia, informe previ a la C.U.B. que va emetre en sessió de 29 de juny de 1988. Les observacions contingudes a l'informe es recullen en aquest exemplar del PEACOR.

 Govern de Catalunya  
Departament de Política Territorial  
i Obres Públiques  
Comissió d'Urbanisme de Barcelona



10. RESULTAT DE L'INFORMACIÓ PÚBLICA DEL PLA

Durant el període d'exposició pública no s'ha recollit tampoc cap escrit d'al·legació.

L'Ajuntament sol·licita a C.U.B. informe previ respecte del PEACOR aprovat inicialment. L'informe fou emés en sessió de 1 de febrer de 1.989.

Rubi, octubre 1989



---



Generalitat de Catalunya  
Departament de Política Territorial  
i Obres Públiques  
Comissió d'Urbanisme de Barcelona

---

PLA ESPECIAL DEL AREA COMERCIAL DE RUBÍ

**NORMES URBANISTIQUES**

=====

(exemplar per aprovació provisional)



Generalitat de Catalunya  
Departament de Política Territorial  
i Obres Públiques  
Comissió d'Urbanisme de Barcelona

PEACOR . RUB

JUNY 1, 1989

Cap. I. DISPOSICIONS DE CARACTER GENERAL

=====

ART. 1er. OBJECTE

Constitueix l'objecte d'aquestes Normes Urbanístiques la regulació dels aspectes constructius, tècnics, sanitaris, de seguretat i de règim d'usos de l'edificació.

ART. 2on. AMBIT D'APLICACIÓ

Les presents Ordenances son d'aplicació a l'ambit del Pla Especial de l'Area Comercial de Rubí (en endevant PEACOR), a l'espai lliure interior de mançana de la zona residencial en mançana tancada, desenvolupant alló que especifiquen els art. 95 a 98 de les N.N.U.U. del P.G.O. de Rubí.

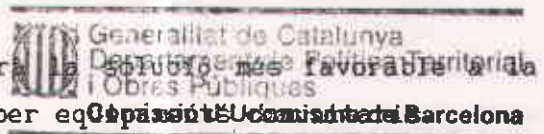
ART. 3er. VIGÈNCIA

Les presents Ordenances entraran en vigor des de la seva aprovació definitiva, restant aplicables les Normes Urbanístiques del P.G.O. de Rubí amb caracter general i amb les matisacions que inclouen les presents.

ART. 4art. INTERPRETACIÓ

1. Les presents Ordenances s'interpretaran segons el sentit propi de les seves paraules, en relació amb el contexte, amb subordinació a les Ordenances Urbanístiques del P.G.O. de Rubí atenent fonamentalment a l'esperit, objectius i finalitats del present Pla.

2. En casos de dubte o imprecissió prevaldrà la menor edificabilitat i a la major dotació per eq



**ART. 5è. CODI D'IDENTIFICACIÓ**

Per als fins previstos pel PEACOR, el codi d'identificació de zones es el següent

Jardins urbans JU

**Equipaments:**

- Social i cultural SC
- administratiu AD
- esportiu ES

**Zona residencial en mançana tancada:**

- inclosa a l'ambit 1 A1
- incloses als ambits 2 A2

**Xarxa viària:**

- rodada
- per a vianants a temps parcial VP
- per a vianants a temps total VT

**CAP. II. REGULACIÓ DE SISTEMES**  
=====

**ART. 6è. JARDINS URBANS I EQUIPAMENTS**

Es regulen pels articles corresponents de les N.N.U.U. del P.G.O. de Rubí.



**ART. 7è XARXA VIARIA**

Es regulen com especifiquen les N.M.U.U. del P.G.O. de Rubí, amb les següents condicions:

- a) la xarxa destinada a vianants a temps parcial es dissenyarà de manera que l'accés a les voravies resulti difícil o impossible per als vehicles a motor, sense que això impedeixi als vianants la fàcil utilització de la calçada durant el temps de prohibició o limitació del tràfic rodat.
- b) la xarxa destinada a vianants a temps total es dissenyarà amb tot l'ample viari preferentment a un sol nivell, i obturant els accessos de manera que s'impedeixi el tràfic rodat sense dificultar el de vianants. Aquesta obturació haurà de ser mòvible a fi de permetre l'accés rodat per càrrega i descàrrega i veïns, si s'escau, i per emergències.

**CAP. III. REGULACIÓ DE ZONES**

=====

SUBCAP. III.1. DISPOSICIONS COMUNES

**ART. 8è. REGULACIÓ DE L'ACTIVITAT PUBLICITARIA**

- 1. El present article es refereix exclusivament a l'activitat publicitària fixada sobre façanes d'edificis de l'àmbit del PEACOR, amb caracter provisional fins que l'Ajuntament publiqui una ordenança de publicitat general.
- 2. L'activitat publicitària està subjecte a llicència, que tindrà una durada màxima de cinc anys prorrogables per períodes d'igual duració, a no ser que l'Ajuntament estimi que llicència i/o ~~període de concessió~~ es en casos concrets per períodes inferiors.

 **Generalitat de Catalunya**  
 Departament de Política Territorial  
 i Obres Públiques  
 Comissió d'Urbanisme de Barcelona

3. Els actuals elements d'activitat publicitària (es a dir, els retols) disposaran, per adaptar-se a la present normativa, d'un període màxim de quatre anys a partir de la publicació de l'aprovació definitiva del PEACOR.

4. Els retols se situaran de la següent manera:

a) a planta baixa, cap dels seus punts pot trobar-se a una alçada inferior a 2.50 m. per sobre de la voravia, amb vol màxim de 0.45 m. pels carrers de 8.00 m. o més d'ample, i de 0.25 m. pels de menys de 8.00 m. d'ample

b) els retols bandera (es a dir, aquells on la dimensió principal es perpendicular a façana) se situaran també a 2.50 m. o més per sobre de la voravia. El seu vol màxim serà inferior en 0.50 m. a l'ample de voravia, sempre que no puguin produir interferència amb arbrat, enllumenat públic o altres elements del mobiliari urbà. Als carrers reservats per a vianants, el seu ample no superarà una desena part (1/10) de l'ample del carrer.

c) els retols a planta pis només s'autoritzaran quan responguin a l'ús comercial de la totalitat de l'edifici, o de la planta corresponent.

**ART. 9è. REGIM D'USOS**

S'admeten els següents usos:

- a) residencial, amb limitacions a planta baixa que s'expressen a les disposicions particulars de les zones
- b) hoteler
- c) comercial
- d) oficines
- e) educatiu
- f) recreatiu
- g) esportiu
- h) sociocultural



- i) sanitari-assistencial
- j) industrial, amb limitacions expressades a les disposicions particulars de les zones
- k) aparcament, amb limitacions a planta baixa expressades a les disposicions particulars de les zones.

**ART. 10è. CONDICIONS D'EDIFICACIÓ**

Son les corresponents als articles 95 a 98 de les N.M.U.U. del P.G.. de Rubí, amb les especificacions de les disposicions particulars de les zones.

En particular, i respecte de les façanes dels establiments comercials, hauran de tractar-se amb materials i acabats que no resultin dissonants respecte dels utilitzats al sector, ni de mal gust. Tanmateix, la seva composició haurà de ser respectuosa amb l'entorn.

**SUBCAP. III.2. DISPOSICIONS PARTICULARS**

**ART. 11è. ZONA RESIDENCIAL EN MANÇANA TANCADA INCLOSA A L'AMBIT 1 (CLAU A1)**

1. Definició

Zona en mançana tancada, caracteritzada com a centre comercial de Rubí.

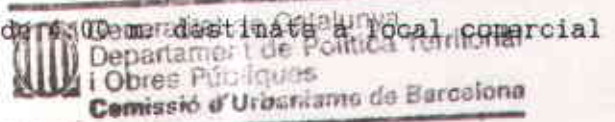
2. Usos

a) veure art. 9è

b) l'ús residencial en planta baixa només s'autoritzarà:

b1: quan vagi lligat amb activitat comercial que ocupi un ample mínim de 4 m. de façana en planta baixa


b2: a més, i només als vials totalment per a vianants, quan l'ample de façana admeti un mínim de 6 m.



DILIGENCIA: Per fer constar que la Comissió d'Urbanisme de Barcelona en sessió del 25 d'octubre de 1989, va acordar: Aprovar definitivament el Pla especial de l'àrea comercial de Rubí, substituint d'ofici el redactat dels apartats 3.c i 3.d pel següent:

L'edificació del pati interior d'illa tindrà una alçada màxima de 4,50 m i una única planta, tanmateix s'hi admet el desdoblament en planta baixa per a ús comercial i semisoterrani només per a ús d'aparcament sense superar l'alçada màxima fixada.

Barcelona, 27 de novembre de 1989

  
Blanca Feliu i Borrell  
LA SECRETÀRIA DE LA COMISSIÓ  
D'URBANISME DE BARCELONA



Comissió d'Urbanisme de Barcelona  
Departament de Política Territorial  
i Obres Públiques  
Generalitat de Catalunya



Els habitatges existents no queden fora d'ordenació en tant que mantinguin l'ús actual.

c) l'ús industrial resta admés exclusivament a la situació A en planta pis, amb categoria 1, i els tallers de reparació de vehicles en les condicions de les N.N.U.U. del P.G.O.

d) Garatge-aparcament: només s'autoritzarà quan l'ample de la façana sigui suficient per admetre, a més dels accessos separats al garatge i a la resta de l'edifici, un local comercial a planta baixa de façana mínima 4 m.

No obstant, als vials totalment per a vianants es prohibeixen els garatges i aparcament.

Els garatges i aparcaments existents no quedaran fora d'ordenació en tant que mantinguin el seu ús actual

3. Condicions específiques per als patis de mançana

a) Son tots edificables en les condicions resultants del PECUR, i assimilant-se tots ells al cas 1, sempre que l'edificació de l'espai interior d'illa sigui per a usos comercials. Per a altres usos, caldrà ajustar-se a les condicions del PECUR

b) les condicions que segueixen (apartats c) a f)) estan supeditades al desenvolupaments d'un Estudi de Detall condicionat a la conformitat del 80% de la propietat i a que no hi hagi increment en l'edificabilitat

c) pels que tenen ampl superior a 8 m. (o per la part d'ample superior a 8 m. d'aquells d'ample variable) i per actuacions comercials que afectin l'espai interior d'illa en el menor dels següents valors: a) 150 m2 b) 20% de l'espai interior, s'autoritzaran els següents paràmetres:

- alçada 6,50 m. i planta baixa i pis, ~~elevant-se amb angle de 45°~~  
(equivalent a pendent del ~~100 per cent~~) respecte de les mitgeres



- sobre l'alçada màxima definida s'admet un gàlib definit per pendent de 30 per cent màxim, sempre que no afectin habitatge o s'enretirin d'ell un mínim de 4,50 m.
- l'escreix de volum del pati es compensarà reduint la fondària edificable corresponent. Si es produís pèrdua d'alçada, hauran de tractar-se les mitgeres corresponents.
- l'espai entre els 6,50 m. i, la coberta no es considera coma escreix de volum

- (d) aquesta regulació serà també aplicable a la resta d'illes de l'ambit 1 sempre que s'ocupi totalment l'espai interior d'illa per activitats comercials.
- e) si tota una illa es destina a usos comercials, podrà canviar-se la seva volumetria, sense excés d'edificabilitat, mitjançant E.D.
- f) galeries comercials: quan tinguin dos accessos a carrers diferents, podent per tant crear un recorregut alternatiu al de la vialitat pública, la part destinada a circulacions no computarà als efectes de sostre ni de volum edificable.

**ART. 12è, ZONA RESIDENCIAL EN MANÇANA TANCADA INCLOSA AL AMBITS 2 (CLAU A2)**

1. Definició

Zona en mançana tancada, caracteritzada coma entorn o expansió del centre comercial de Rubí.

2. Usos

- a) veure art 9è.



b) l'ús residencial en planta baixa resta autoritzat en els següents casos:

- a) quan tot l'edifici sigui habitatge unifamiliar .Admet a més garatge per 1 a 4 places de vehicles al servei del propi habitatge.
- b) en edifici plurifamiliar amb garatge, quan quedi façana mínima de 4 m. disponible per local comercial
- c) quan vagi lligat amb activitat comercial que ocupi un ample mínim de 4 m. de façana.

Els habitatges existents no queden fora d'ordenació en tant que mantinguin l'ús actual.

- c) l'ús industrial resta admés a les situacions A i B, amb categories 1 i 2, i els tallers de reparació de vehicles segons les condicions de les N.N.U.U. del P.G.O.
- d) garatge-aparcament: en edificis plurifamiliars, només s'autoritzen amb capacitat igual o superior a quatre vehicles, i superfície igual o superior a 60 m2.

Els existents no queden fora d'ordenació en tant que mantinguin el seu ús.

3. Condicions específiques per als patis de mançana

- a) es d'aplicació la normativa general del "Pla Especial del Casc Urbà de Rubí" (PECUR)
- b) els que resultin edificables d'acord amb l'esmentada normativa, es podran acollir a la normativa específica de l'ambit 1 (art 11è,3) per actuacions que suposin el menor dels següents paràmetres:

- 30% de l'espai interior illa

- 250 m2 dintre de l'espai interior d'illa

**DIPOSICIONS TRANSITÒRIES**

**PRIMERA**

Les indústries existents que resultin afectades per les disposicions del PEACOR, disposaran d'un termini de quatre anys, prorrogable per dos més, a partir de la publicació de l'aprovació definitiva del PEACOR per situar-se en terrenys on siguin admeses.

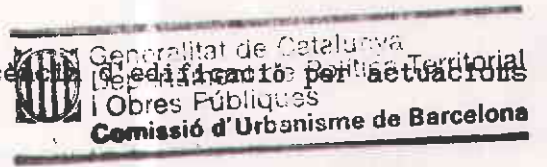
Durant aquest període podran efectuar-se les millores necessàries per al funcionament industrial, però no ampliacions, ni canvi d'ús industrial.

**SEGONA**

Durant un període de quatre anys, prorrogables per acord municipal, a partir de la publicació de l'aprovació definitiva del PEACOR, els establiments comercials podran gaudir dels següents avantatges:

- 1. Obres de millora, acondicionament i ampliació de locals comercials existents: reducció del 90% de la taxa de llicència d'edificació a tot l'àmbit
- 2. Nous locals comercials
  - a) a l'àmbit 2, reducció del 50% de la taxa de llicència d'edificació en quant a la part d'edificació atribuïble (locals en si, accessos, p.p. d'espais comuns, places garatge atribuïbles).
  - b) a l'àmbit 1:

- reducció del 75% de la taxa de llicència d'edificació per actuacions de menys de 200 m2 construïts





- reducció del 95% per les de 200 m<sup>2</sup> o més construïts

3. Drets municipals per llicència d'apertura : exempts

4. Impost de radicació

- a) reducció del 90% per nova activitat comercial que no es produeixi en substitució d'una altre
- b) reducció del 50% per nova activitat en substitució d'una altre, o per la que hagi efectuat obres de millora i/o condicionament.
- c) reducció 90 ó 50% per les ampliacions, en funció de que no o sí substitueixen altre activitat comercial

*Handwritten signature*

Generalitat de Catalunya  
 Departament de Política Territorial  
 i Obres Públiques  
 Comissió d'Urbanisme de Barcelona

PLA ESPECIAL DEL AREA COMERCIAL DE RUBI

PLA ETAPES I ESTUDI ECONOMIC I FINANCER

=====

(exemplar per aprovació provisional)

PEACOR, RUB

JUNY 1, 1989



Generalitat de Catalunya  
Departament de Política Territorial  
i Obres Públiques  
Comissió d'Urbanisme de Barcelona

El PEACOR es un pla basicament normatiu, i les principals operacions que preveu -plaça de l'Esglesia, UA nº 9.2- no depenen específicament del seu desenvolupament.

Les altres operacions de tractament de vialitat poden desenvolupar-se a ritmes diferents en funció de les necessitats urbanes i/o de la pròpia dinàmica de l'area comercial. Hi van implicades dintre d'elles altres aspectes -xarxa de clavegueram, electricitat, etc- que surten de la competència del PEACOR, i son difícilment valorables en tant que es desconeix l'estat actual d'aquestes instal.lacions i la necessitat de renovar-les.

En conclusió, doncs, cal dir que el PEACOR no conté pla d'etapes ni estudi economic i financer, en tant que pot anar-se desenvolupant sense despesa pública, o bé amb despesa pública que no es directa conseqüència de la pròpia formulació del PEACOR.



 **Generalitat de Catalunya**  
**Departament de Política Territorial**  
**i Obres Públiques**  
**Comissió d'Urbanisme de Barcelona**