



MODIFICACIÓ PUNTUAL PGO DE RUBÍ A L'ÀMBIT CARRETERA DE TERRASSA
108, RUBÍ
FASE: APROVACIÓ INICIAL

MAS VALIENTE ARQUITECTOS, SLP
NOVEMBRE 2023

ÍNDEX

ÍNDEX.....	1
1 OBJECTIUS I CRITERIS DEL PLA.....	3
1.1 IDENTIFICACIÓ EXPEDIENT.....	3
1.2 INICIATIVA.....	3
1.3 ÀMBIT D'ACTUACIÓ I OBJECTE DE LA MPGO.....	3
2 MEMÒRIA INFORMATIVA.....	5
2.1 CARACTERÍSTIQUES DE L'ÀMBIT D'ACTUACIÓ.....	5
2.1.1 Encaix territorial.....	5
2.1.2 Encaix local.....	6
2.1.3 Topografia, estat actual i usos.....	7
2.1.4 Valors del medi natural i paisatgístics.....	8
2.1.5 Vectors ambientals, riscos i impactes reconeguts dins l'àmbit.....	8
2.1.6 Situació respecte les infraestructures i serveis existents.....	10
2.1.7 Estructura de la propietat.....	12
2.2 PLANEJAMENT VIGENT.....	13
2.2.1 Planejament vigent.....	13
2.2.2 Planejament territorial.....	14
2.2.3 Planejament general.....	15
2.2.4 Regulació normativa vigent a l'àmbit d'actuació.....	18
2.3 MARC LEGAL.....	24
3 MEMÒRIA D'ORDENACIÓ.....	27
3.1 INTRODUCCIÓ.....	27
3.2 JUSTIFICACIÓ DE LA CONVENIÈNCIA I OPORTUNITAT DE LA MPGO.....	27
3.2.1 Justificació de la iniciativa d'aquesta modificació.....	27
3.2.2 Justificació de la conveniència i oportunitat.....	28
3.3 OBJECTIUS I CRITERIS GENERALS DE LA ORDENACIÓ.....	28
3.3.1 Objectius.....	28
3.3.2 Criteris generals de la ordenació.....	29
3.3.3 Classificació, qualificació, ordenació i cessions proposades.....	33
3.4 QUADRE RESUM COMPARATIU PLANEJAMENT VIGENT VS MPGO.....	35
3.5 JUSTIFICACIÓ I COMPLIMENT DEL MARC LEGAL APLICABLE.....	36
3.5.1 Justificació del contingut documental i adaptació al planejament vigent.....	36
3.5.2 Adequació de l'ordenació a les directrius de rang superior.....	37
3.5.3 Justificació del compliment del TRLU.....	37

3.5.4	Justificació del compliment de les determinacions d'avaluació ambiental	39
3.5.5	Justificació del compliment de les determinacions del planejament urbanístic sobre mobilitat sostenible. 39	
3.6	PROPOSTA DE NORMATIVA.....	41
4	NORMES URBANÍSTIQUES.....	49
5	AGENDA I AVALUACIÓ ECONÒMICA I FINANCERA I ESTUDI DE SOSTENIBILITAT.....	55
5.1	AGENDA.....	55
5.2	AVALUACIÓ ECONÒMICA I FINANCERA I ESTUDI DE SOSTENIBILITAT.....	55
5.2.1	MARC LEGAL	55
5.2.2	ESTRUCTURA DEL DOCUMENT.....	56
5.2.3	CONCEPTES GENERALS D'UN ESTUDI ECONÒMIC I FINANCER.....	56
5.2.4	CÀLCUL DELS VALORS DE REPERCUSSIÓ (VRS).....	57
5.2.5	DETERMINACIÓ DE L'APROFITAMENT URBANÍSTIC	58
5.2.6	CESSIÓ DE L'APROFITAMENT URBANÍSTIC A L'ADMINISTRACIÓ.....	58
5.2.7	ESTABLIMENT DELS INGRESSOS.....	59
5.2.8	ESTABLIMENT DELS COSTOS DE TRANSFORMACIÓ DEL SÒL.....	59
5.2.9	CÀLCUL DEL VALOR RESIDUAL DEL SÒL.....	60
5.2.10	CONCLUSIONS.....	60
5.2.11	SEPARATA. COMPLIMENT DE L'ARTICLE 99.1.C DEL TRLUC.....	61
6	DOCUMENTACIÓ GRÀFICA:.....	63
7	ANNEXOS.....	3
7.1	INFORMACIÓ CADASTRAL.....	5
7.2	INFORMACIÓ REGISTRAL.....	7
7.3	MEMÒRIA SOCIAL.....	9
7.4	ESTUDI D'AVLUACIÓ DE LA MOVILITAT GENERADA.....	13
7.5	AVALUACIÓ ECONÒMICA I FINANCERA I ESTUDI DE SOSTENIBILITAT.....	15

I OBJECTIUS I CRITERIS DEL PLA

I.1 IDENTIFICACIÓ EXPEDIENT

Dades bàsiques

Títol del projecte:	Modificació puntual del PGO de Rubí a l'àmbit Ctra. de Terrassa 108, Rubí
Objecte de l'encàrrec:	MPGO de Rubí a l'àmbit Ctra. de Terrassa 108
Emplaçament:	Ctra. de Terrassa 108
Municipi:	Rubí

Agents del projecte

Promotors:	Ajuntament de Rubí.
Equip redactor:	MAS VALIENTE ARQUITECTOS SLP. Sara Mas Ibañez, arquitecta.

Viabilitat econòmica.	VIA, viabilitat econòmica aplicada a l'urbanisme.
Mobilitat.	EPIM. Ramon Estrada.

I.2 INICIATIVA

Aquesta modificació puntual del Pla General d'Ordenació de Rubí (en endavant MPGO) es redacta per encàrrec de l'Ajuntament de Rubí.

I.3 ÀMBIT D'ACTUACIÓ I OBJECTE DE LA MPGO

L'accés nord de Rubí és un punt on conflueixen la Ctra. de Terrassa, la Ctra. de Sabadell, la C-1413a, i el Passeig de la Riera i on es localitza una gran rotonda que distribueix el trànsit de connexió de la ciutat: Aquest és un indret significatiu de la ciutat que actua com a porta nord d'entrada al nucli.

En aquest entorn es fa patent la necessitat de millora de les condicions d'ordenació del front edificat, de la integració paisatgística de les mitgeres existents, de les condicions d'accessibilitat per a persones amb mobilitat reduïda entre la Ctra. de Sabadell i la Ctra. de Terrassa, i de l'accessibilitat entre els teixits industrials i el nucli residencial, tant de connexió Nord-Sud com en direcció Est-Oest on existeixen previsions de connexió amb el marge dret de la riera.

La present modificació preveu establir l'ordenació urbanística de l'àmbit on conflueixen la Ctra. de Sabadell i la Ctra. de Terrassa. En aquest àmbit, situat a l'est de la rotonda, es preveu completar la urbanització de l'espai existent entre les dues carreteres, obtenir i consolidar una zona verda que garanteixi la comunicació accessible per a persones amb mobilitat reduïda resolent el desnivell entre els dos vials. i ordenar un edifici que resolgui l'impacte visual de la mitgera de nou plantes existent.



Plànol i02. Emplaçament

2 MEMÒRIA INFORMATIVA

2.1 CARACTERÍSTIQUES DE L'ÀMBIT D'ACTUACIÓ

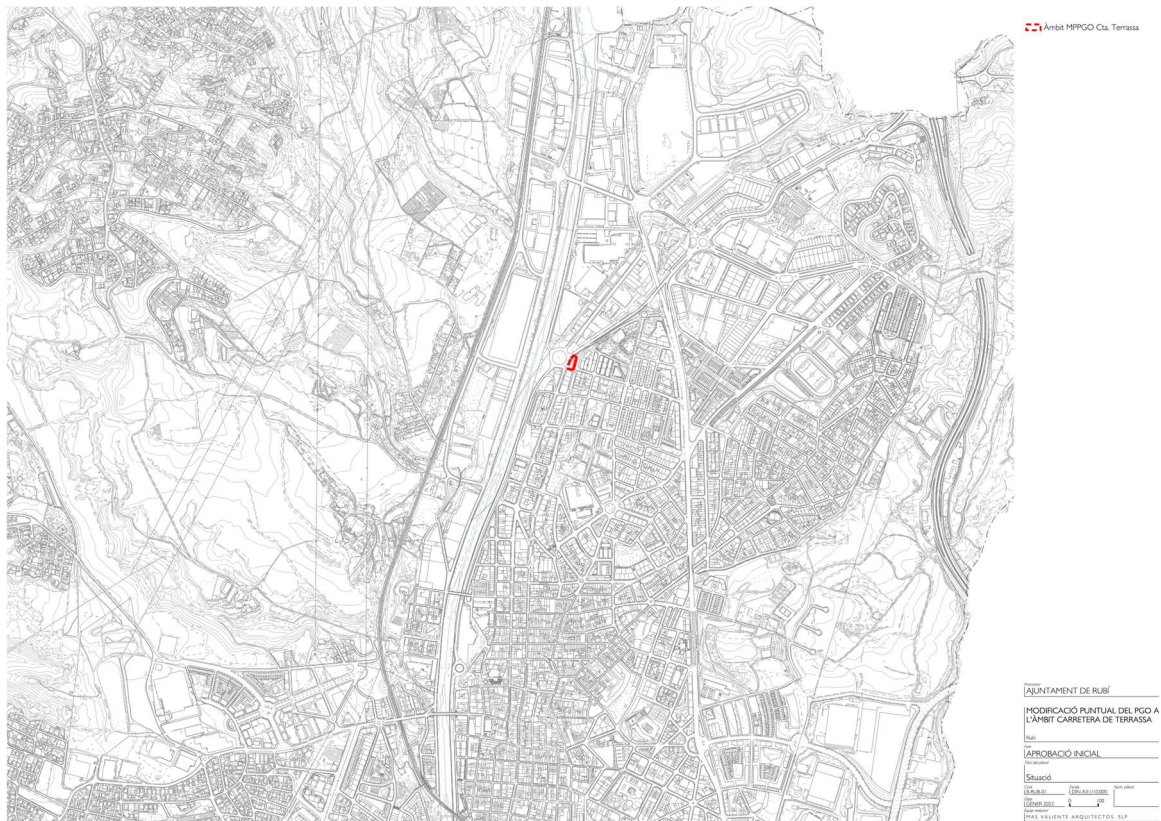
2.1.1 Encaix territorial

Rubí és un municipi situat a 123 m. d'altitud i a uns 20 km de Barcelona, que l'any 2022 tenia 79.007 habitants (dades d'IDESCAT). Pertany a la comarca del Vallès Occidental, llinda amb la Regió Metropolitana de Barcelona i resulta un àmbit molt dinàmic i amb un nivell d'interacció amb la resta de la regió molt important. El terme municipal té la peculiaritat de ser una zona limítrof entre la comarca del Vallès Occidental i l'Àrea Metropolitana de Barcelona, i per tant amb característiques d'aquest tipus de comarques tant pel que fa a l'activitat econòmica com a la morfologia urbana.

El nucli urbà de Rubí s'emplaça entre la Riera de Rubí a l'oest, l'Autovia del Mediterrani (AP-7) a sud, i l'autopista de Manresa (C-16) a l'est. Els usos industrials, que ocupen gairebé el 50% del teixit, es situen principalment a nord i sud del nucli. A l'oest, a l'altre costat de la Riera de Rubí s'han desenvolupat també nombrosos desenvolupaments residencials de baixa densitat.

Les comunicacions són especialment bones en tots els sentits. De Nord a Sud els túnels de Vallvidrera-Autopista de Manresa uneixen la ciutat de Barcelona amb Rubí per l'autopista (C-16). La part sud terme, molt important, és travessada i té un accés fàcil a l'autopista AP-7, gran eix estructurant del territori català. L'interior del nucli urbà queda delimitat per dues carreteres que travessen la població que avui dia ja són unes vies urbanes més del teixit viari de Rubí: La C-1413a, a l'oest, seguint el curs de la riera de Rubí i la BP-1503, a l'est, amb un traçat eminentment paral·lel a l'anterior. A nivell ferroviari el municipi , disposa d'una oferta àmplia de transport ferroviari amb connexions cap a Barcelona i les comarques interiors. Aquestes es produeixen tant des de la xarxa de Ferrocarrils de la Generalitat de Catalunya (FFGC), línia S1, que disposa d'una estació al terme municipal, com des de la xarxa de RENFE (línia R8).

Demogràficament el municipi te actualment un creixement moderat (7%) després d'haver experimentat nombrosos anys de creixements superiors a la mitja que es poden relacionar amb aquesta localització privilegiada i que, per tant, ha generat moviments migratoris en aquesta direcció.



Plànol i01. Situació.

Ajuntament de Rubí	
MODIFICACIÓ PUNTUAL DEL PGO A L'ÀMBIT CARRETERA DE TERRASSA	
Mapa	
APROBACIÓ INICIAL	
Situació	
Elaborat	02/03/2008
Revisat	07/08/2011
DIAZ VALLENTE ARQUITECTOS SLP	

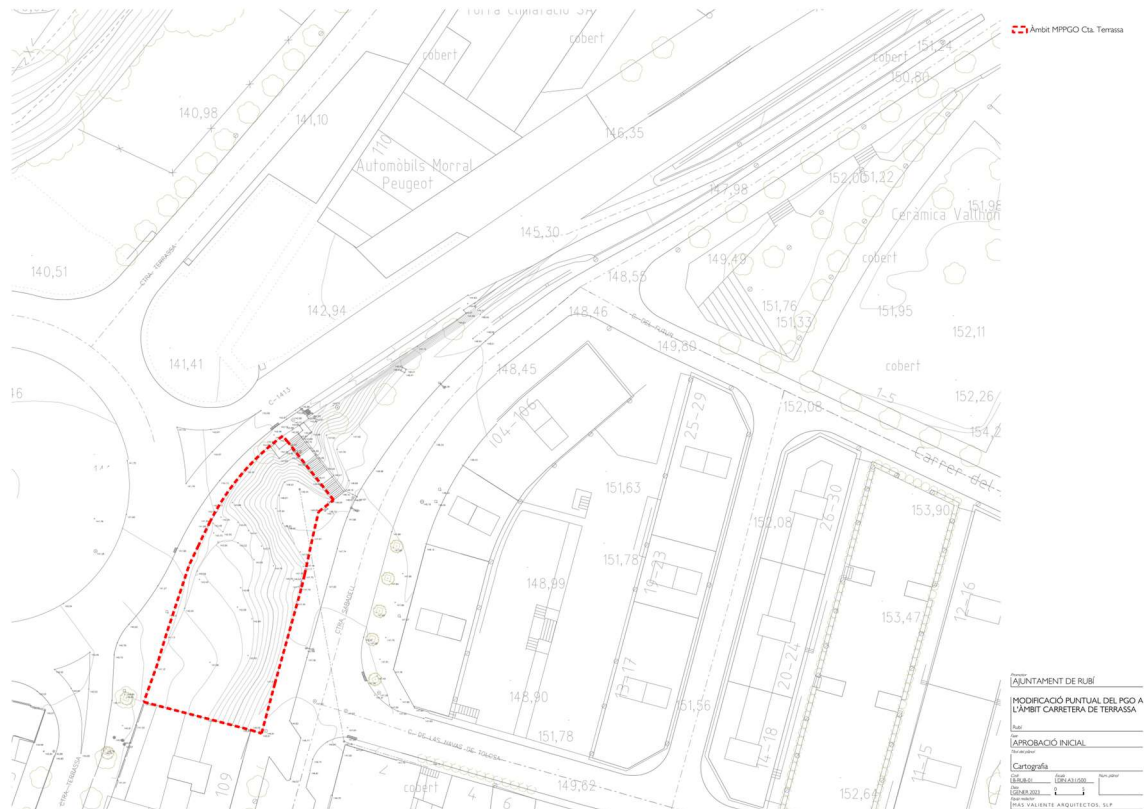
2.1.2 Encaix local

Com s'ha avançat l'àmbit de la present MPGO es troba situat a l'extrem nord del nucli de Rubí, a la confluència entre el teixit residencial i industrial, on es localitza la gran rotonda que distribueix el trànsit de connexió de la ciutat i on conflueixen la Ctra. de Terrassa, la Ctra. de Sabadell, la C-1413a, i el Passeig de la Riera.

Concretament, correspon als terrenys ubicats a l'est d'aquest accés, a la confluència entre la Ctra. de Terrassa, la Ctra. de Sabadell i l'escala existent i té una superfície total de 948,66m² de sòl dins la qual s'inclou la parcel·la identificada com a Ctra. de Terrassa 108.

Els sòls inclosos dins l'àmbit de la modificació estan classificats com a sòl urbà i qualificats com a sistema viari en la seva totalitat segons s'estableix al Pla General d'Ordenació de Rubí i revisió del programa d'actuacions, i modificacions i refosa posteriors, consolidat segons la legislació urbanística vigent. (en endavant PGO).

L'entorn és constituït per una zona de tipologia industrial, situada al nord de l'àmbit, passada la carretera C-1413a, i una zona de tipologia residencial plurifamiliar de planta baixa i vuit, planta baixa i tres i planta baixa dos que es situen als límits, sud, est i oest respectivament.



Plànol i03. i i04. Cartografia i seccions estat actual

2.1.3 Topografia, estat actual i usos

Físicament l'àmbit presenta un fort desnivell, amb una diferència de cota de gairebé 6 metres entre els vials que el limiten per l'est i l'oest:

-D'est a oest existeix un desnivell entre Ctra. de Sabadell i la Ctra. de Terrassa de 5,86m al límit sud i de 5,48m al límit nord.

-De nord a sud l'àmbit presenta una topografia contínua, amb poc desnivell i pendents més suaus, d' 1,59m a l'oest i 1,21m a l'est.

Aproximadament un 50% de l'àmbit està ocupat per un ús provisional d'aparcament en una explanada sense pavimentar a la qual s'accedeix pel límit sud-oest, la resta manté l'estat natural del talús, sense que hi hagi cap edifici construït. Confrontant amb la rotonda hi ha uns grans panells publicitaris actualment en ús.



Imatge global estat Porta Nord i àmbit des de Nord. Cota C-1413a

2.1.4 Valors del medi natural i paisatgístics

A nivell ambiental dins l'àmbit de la present modificació no destaca la presència de cap valor rellevant. L'àmbit es correspon en part amb un talús entapissat d'espècies majoritàriament banals i espais adjacents antropitzats. Només de forma aïllada i al límit nord oriental del terreny es reconeix actualment la presència de vegetació arbustiva i d'uns quants exemplars arboris, dos d'ells de port notable.

Paisatgísticament a l'entorn de l'àmbit hi conflueixen tres paisatges: el del front de la Riera a l'oest configurat pel passeig de la Riera; el del centre urbà al sud, configurat pel teixit residencial compacte i el dels teixits industrials al nord. A més, l'àmbit és adjacent a una paret mitgera de planta baixa i vuit plantes pis que té un fort impacte visual. L'activitat provisional d'aparcament i els cartells publicitaris generen desordre i mala imatge en l'accés nord de la ciutat.

2.1.5 Vectors ambientals, riscos i impactes reconeguts dins l'àmbit

Riscos naturals i ecològics

Pendents. L'àmbit objecte d'aquesta modificació, ubicat en un entorn consolidat per l'edificació, tal com es posa de manifest en la documentació gràfica de la present modificació puntual, no inclou terrenys

amb pendents superiors al 20% que s'haurien de guiar en el desenvolupament en els criteris de preservació dels terrenys amb pendents elevats previstos al Decret legislatiu 1/2010, del 3 d'agost pel qual s'aprova el Text refós de la Llei d'urbanisme i al Decret 305/2006 , de 18 de juliol, pel qual s'aprova el Reglament de la Llei d'urbanisme de Catalunya (d'ara endavant TRLUC i RLUC).

Incendis. Pel que fa al risc d'incendis, per la tipologia del relleu i la vegetació, i l'entorn de l'àmbit de la modificació puntual, allunyat de grans masses forestals el risc d'incendi forestal és baix.

Geologia. L'àmbit es situa en una zona de ventalls i plana al fluvial de la Riera de les Arenes. Plistocè. (Qva I-3). Per tant no hi ha elements geològics indicadors de possibles perills.

Sòls contaminats. No es preveu l'existència de sòls contaminats ja que no hi ha activitats contaminants del sòl.

Inundabilitat. L'àmbit objecte de modificació no està subjecte a cap mena de risc d'inundabilitat tal i com es desprèn de l'estudi de modelització hidràulica de la Riera de Rubí per a la verificació de les infraestructures existents i definició de futures estructures plantejades a la revisió del POUM de l'any 2007 per a la verificació de les infraestructures existents i definició de futures estructures plantejades a la revisió del POUM (document amb desestiment de tramitació del Ple de l'Ajuntament de data 28/05/2020).

Sismicitat. Segons les dades de l'Institut Cartogràfic, el terme municipal de Rubí està situat en una zona d'intensitat sísmica Z2, de grau VI-VII per a períodes de retorn de 500 (MSK que va de l'I a l'XIII), intensitat moderada a l'escala catalana. En conseqüència -atès que el risc sísmic no es considera baix-serà necessari adoptar les recomanacions indicades a la Norma de Construcció Sismorresistent NCSE-02 i realitzar un estudi geotècnic d'acord amb les directrius actuals del "Codi Tècnic de l'Edificació" (CTE) quan arribi el moment de redactar algun projecte d'edificació.

Riscos tecnològics (Químic, derivat del transport de mercaderies perilloses o d'accident nuclear)

L'àmbit objecte de modificació no està subjecte a cap mena de risc tecnològic.

Ambient atmosfèric.

Qualitat de l'aire. Segons l'anàlisi de PM10 de partícules en suspensió, l'àmbit està en valors de 20-25µ/m³. Es considera un valor mig-alt atès que els valors superiors a 20 µ/m³ representen una superació del límit anual. Pel que fa a l'anàlisi anual de la Modelització anual NO₂ (immissions µ/m³, es tracta d'una zona de contaminació mitja-baixa, amb valors entre els 20 i els 25 µ/m³,inferiors als 40 µ/m³ considerats límit.

L'àmbit no està sotmès a un règim especial de protecció amb el qual sigui incompatible per raó dels seus valors, per l'existència de riscos, o pel fet d'estar subjecte a limitacions o a servituds per a la protecció del domini públic.

Qualitat del cel nocturn i contaminació lumínica. L'àmbit es troba en una zona de baixa qualitat del cel nocturn, és a dir amb forta contaminació lumínica.

El risc de contaminació lumínica és un altre factor que cal tenir en compte i, segons el desenvolupa la Llei 6/2001 de 31 de maig, d'ordenació ambiental de l'enllumenament per a la protecció del medi nocturn. L'àmbit afectat, sòl urbà consolidat íntegrament, es classifica com a E3, protecció moderada, que es correspon amb les àrees urbanes residencials. El decret determina les característiques de les instal·lacions i dels aparells d'il·luminació d'acord amb la zona de protecció on està situat l'àmbit afectat, i regula el funcionament de l'enllumenat en els aspectes estacional, horari, manteniment i adequació de la il·luminació existent.

Zonificació acústica. L'àmbit no es troba en cap zona de protecció acústica.

Energia i ecoeficiència.

Serveis existents. L'àmbit es troba en una zona urbana consolidada amb els subministraments garantits.

Assolellament. L'àmbit té una forma més aviat longitudinal en direcció nord sud, que permetrà l'assolellament de les façanes est i oest.

Cicle de l'aigua.

Impermeabilització del sòl. L'àmbit té actualment una configuració totalment permeable del seu sòl.

Abastiment. Els recursos hídrics dels que es disposa d'abastament d'aigua són d'origen superficial a través de la xarxa de SOREA.

Clavegueram. L'àmbit disposa de clavegueram atès que es troba en una zona urbana consolidada.

Gestió de residus.

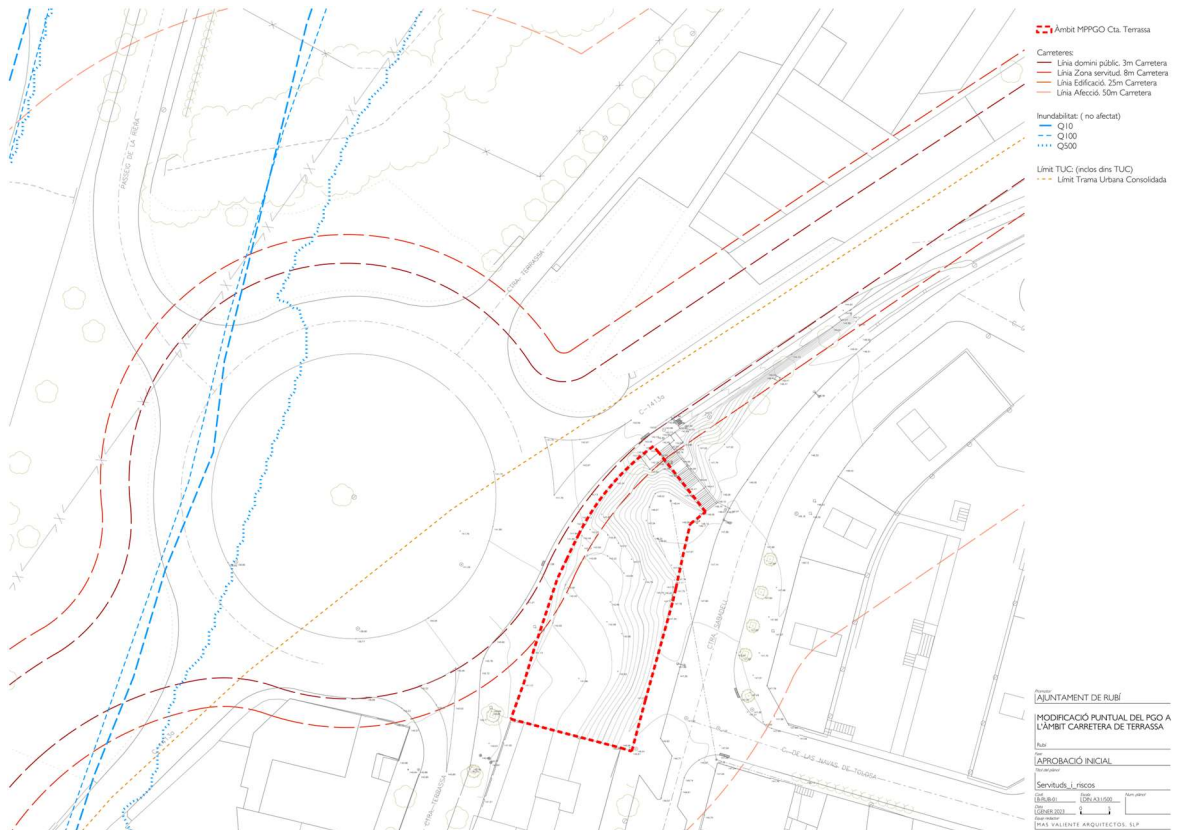
Infraestructures. El sistema de recollida en la zona és el tradicional mitjançant contenidors en superfície amb recollida selectiva.

2.1.6 Situació respecte les infraestructures i serveis existents

A la porta nord i en concret a l'àmbit objecte de modificació, atesa la seva localització, l'accessibilitat és molt bona des de tot el municipi.

L'accés rodat a l'àmbit es produeix principalment des de la C-1413 i la Ctra. de Terrassa (és adjacent), amb possible accés també des de la Ctra. de Sabadell (és adjacent). La connexió de vianants d'aquest espai amb el nucli històric es realitza principalment a través de la Ctra. de Terrassa i complementàriament a través de la Ctra. de Sabadell. En relació al transport públic l'àmbit disposa de parades d'autobús urbà i interurbà en proximitat, a menys de 50 m. En relació a la bicicleta no existeix encara al nucli residencial una xarxa de bicicletes adaptats, però sí que es preveu la seva creació i en concret el desenvolupament dels eixos nord-sud limítrofes a l'àmbit que permetran connectar el centre amb l'anella verda.

La posició confrontant amb la C-1413a fa que part d'aquest àmbit es trobi afectat per la línia d'edificació d'aquesta carretera. El gàlib edificatori que es planteja haurà de ser compatible amb la línia definida per l'informe complementari a l'informe 15108aj emès per la Direcció General de carreteres en data 27 d'octubre de 2010.



Plànol i06 Servituds i riscos

Els terrenys inclosos dins l'àmbit d'aquesta modificació, en tractar-se d'una àrea ja urbanitzada, compten amb tots els serveis urbanístics bàsics definits per l'article 27 del TRLUC.

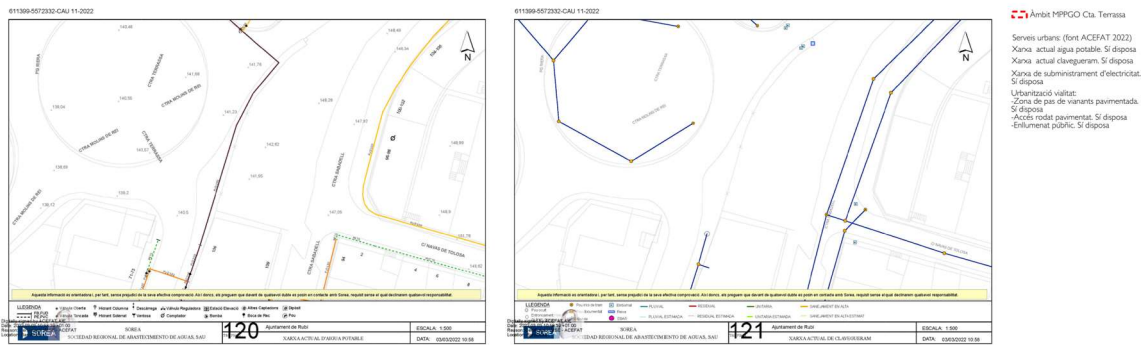
Serveis urbans:

- Xarxa actual aigua potable.
- Xarxa actual clavegueram.
- Xarxa de subministrament d'electricitat.

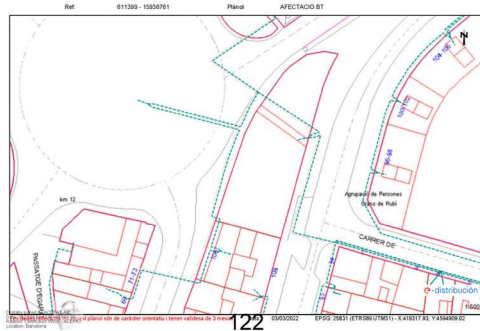
Urbanització vialitat:

- Zona de pas de vianants pavimentada.
- Accés rodat pavimentat.
- Enllumenat públic.

No obstant, la parcel·la identificada com a Ctra. de Terrassa 108, no té la condició de solar ja que no és apta per l'edificació segons els requisits de l'article 29 del TRLUC. (sistema viari).



XARXA ACTUAL AIGUA POTABLE



XARXA ACTUAL CLAVEGUERAM

XARXA DE SUBMINISTRAMENT D'ELECTRICITAT

AILUNTAMENT DE RUBÍ
 MODIFICACIÓ PUNTUAL DEL PGO A L'ÀMBIT CARRERERA DE TERRASSA
 Ref: 120
 APROBACIÓ INICIAL
 Xarxes serveis
 (Scale 1:300)
 (Date 09/07/2022)
 (Author)

Plànol i07.Xarxes de serveis

2.1.7 Estructura de la propietat

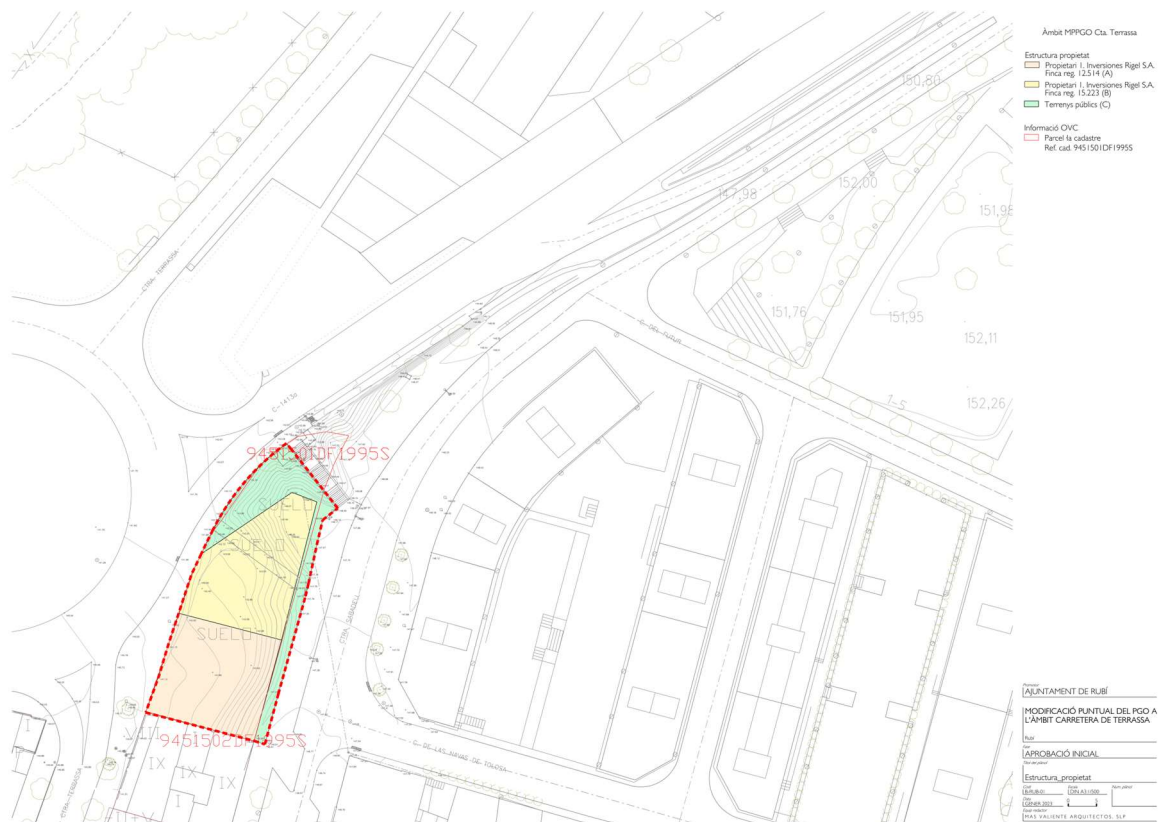
A nivell cadastral, dins l'àmbit es troba la parcel·la cadastral 9451501DF1995S0001LK.

A nivell registral, l'àmbit coincideix amb les finques registrals 12.514 de 356,25 m² de superfície segons registre (propietat A) i la finca registral 15.223 de 360,60 m² de superfície segons registre (propietat B), ambdues propietat de Inversiones Rigel S.A. i els terrenys de propietat pública de 227,28m² de superfície (propietat C).

En el quadre següent es recullen les finques incloses dins l'àmbit de la present MPGO i s'identifiquen els propietaris o titulars d'altres drets reals sobre les finques afectades durant els 5 anys anteriors a l'inici del procediment de modificació, de conformitat amb la previsió continguda a l'article 99 TRLU. Per aquesta modificació s'utilitzaran en tots els casos les superfícies segons topogràfic de detall de l'àmbit.

ESTRUCTURA DE LA PROPIETAT								
ID	TITULAR	% Propietat	REF. CADASTRAL	DADES REGISTRALS		DADES TOPOGRÀFIC	Període propietat	
				Superfície	nº finca		de a actualitat	Class
A	Inversiones Rigel S.A.	100%	9451501DF1995S0001LK	356,25 m ² s	12414	356,06	09/07/1973	SUC
B	Inversiones Rigel S.A.	100%	9451501DF1995S0001LK	360,60 m ² s	15223	365,32	14/09/1973	SUC
C	Terrenys públics	100%				227,28 m ² s		SUC

A l'Annex I i II Fitxes de cadastre i Certificacions del Registre de la Propietat del present document es detallen els titulars inscrits sobre el domini de la finca i altres drets susceptibles d'inscripció dins dels darrers 5 anys, en base a la documentació facilitada pel Registre de la propietat i informació descarregada de l'Oficina Virtual del Cadastre (d'ara endavant OVC).



Plànol i05.Estructura de la propietat

2.2 PLANEJAMENT VIGENT

2.2.1 Planejament vigent

Els terrenys objecte d'aquesta modificació han estat ordenats per diversos documents de planejament que s'han anat superposant en el temps i que determinen les condicions urbanístiques que afecten la finca objecte d'ordenació:

2.2.1.1.1 Planejament territorial:

- Pla Territorial General de Catalunya (en endavant PTGC). Aprovat per la Llei 1/1995, de 16 de març (DOGC de 31 de març de 1995).
- Pla Territorial Metropolità de Barcelona (en endavant PTMB) Aprovat definitivament en data 20 d'abril del 2010 (DOGC de 12 de maig del 2010).
- Catàleg de Paisatge de la Regió Metropolitana de Barcelona (en endavant CPRMB) Aprovat definitivament en data 11 de setembre de 2014. (Edicte de 15 de gener de 2015).

2.2.1.1.2 Planejament municipal:

- Pla General d'Ordenació de Rubí publicat al DOGC en data 23 de setembre de 1981 i la revisió del programa d'actuació, modificacions i refosa del PGO aprovada per la Comissió d'urbanisme en data 10 de desembre de 1986 i publicada al DOGC en data 21 de març de 1988 (en endavant PGO) i modificacions posteriors.

Concretament l'ordenació d'aquest àmbit fou modificada per un Acord de la Comissió d'Urbanisme de Barcelona de 7 de març de 1990 que incorporà d'ofici un reajust en la ordenació de l'àmbit objecte d'aquesta modificació.

2.2.2 Planejament territorial

Pla Territorial general de Catalunya. (PTGC)

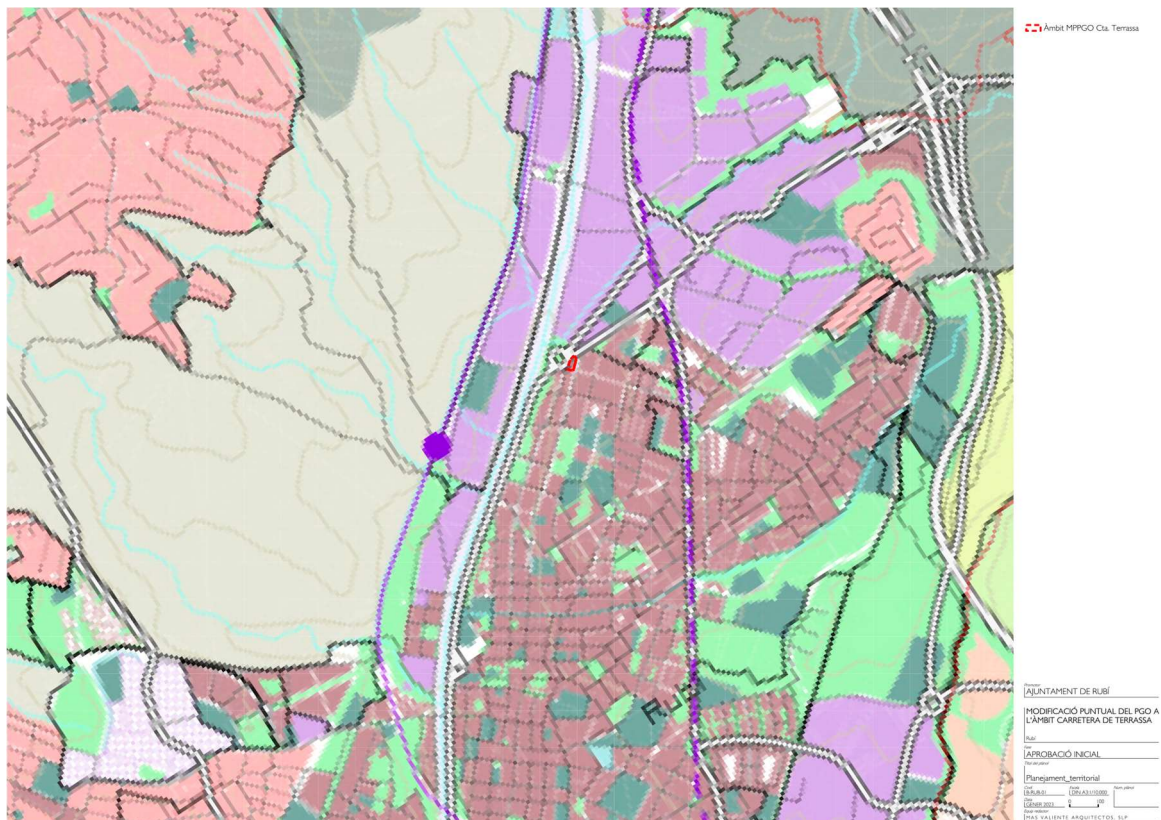
El Pla territorial general de Catalunya és el document marc de referència per a la planificació a Catalunya assegurant l'equilibri territorial i de desenvolupament econòmic i social.

Les seves disposicions es desenvolupen a través dels plans territorials parcials, els plans sectorials i els plans directors. D'aquests, el de més importància jeràrquica a l'àrea de Sant Cugat de Vallès és el Pla territorial metropolità de Barcelona.

Pla Territorial Metropolità de Barcelona (PTMB)

Aprovat definitivament el 20 d'abril del 2010, i publicat al DOGC el 12 de maig del 2010 s'estructura al voltant de tres eixos diferenciats; el sistema d'assentaments urbans, el sistema d'espais lliures i el sistema de les infraestructures de comunicació. El Pla abraça un territori extens establint criteris i objectius per àmbits funcionals.

En aquest pla la finca s'inclou en el sistema d'assentament urbans en un entorn de sòl urbà industrial i residencial.



Imatge. Planejament territorial.

Catàleg de Paisatge de la Regió Metropolitana de Barcelona (CPRMB)

El Catàleg de Paisatge de la Regió Metropolitana de Barcelona aprovat definitivament en data 11 de setembre de 2014 (edicta de 15 de gener de 2015), és el document que orienta la integració del paisatge en el PTRMB. El document inclou: l'inventari dels valors paisatgístics, l'enumeració de les activitats i processos que incideixen o han incidit de manera més notòria en la configuració actual del paisatge, la identificació dels principals recorreguts i espais dels quals es percep el paisatge i la delimitació de les unitats de paisatge.

En aquest catàleg l'àmbit s'inclou dins la unitat Plana del Vallès (17) del catàleg de paisatge de la Regió Metropolitana de Barcelona, però al límit amb la unitat Xaragalls del Vallès (16).

-No s'estableixen condicions específiques dins la Unitat de paisatge delimitada pel catàleg del Paisatge.

2.2.3 Planejament general

Antecedents

L'àmbit objecte de la present modificació ha estat objecte d'ordenació des del planejament del PGO de 1971.

- PGO 1971.

El Pla General d'Ordenació de Rubí de 1971, aprovat definitivament en data 23 de febrer de 1971 incorporava l'àmbit dins del sòl urbà, qualificant l'àmbit dins la zona d'eixample.

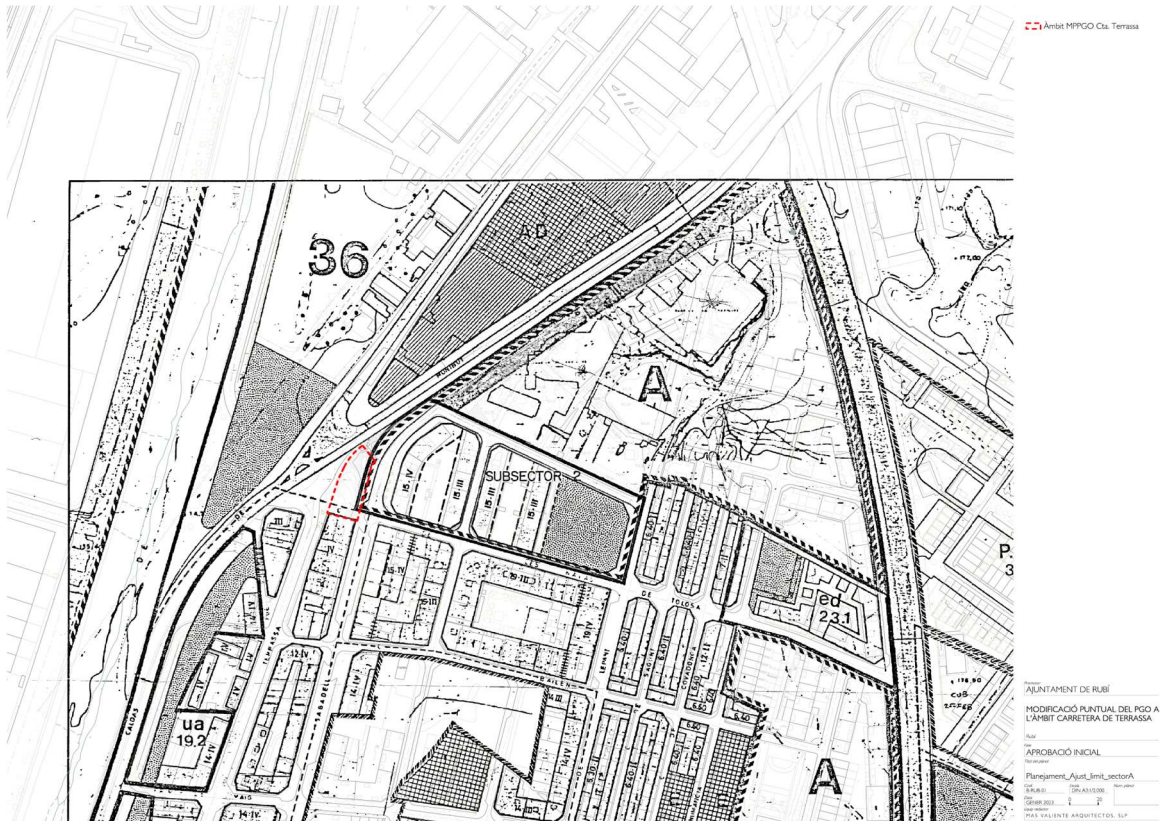
En aquest context, la propietat, Inversiones Rigel S.A. va obtenir el setembre de 1974 una llicència municipal d'obres per a la construcció d'un edifici d'aproximadament 8.500m² de sostre, que va ser prorrogada el novembre de 1976. Aquesta llicència va quedar finalment sense executar, de forma que l'illa de cases entre la Ctra. de Terrassa i la de Sabadell va quedar incompleta en el seu extrem nord.



Imatge. Planejament 1971

- Acord de la Comissió d'Urbanisme de Barcelona 7 de març de 1990.

Posteriorment, l'ordenació de l'àmbit fou modificada per un acord de la Comissió d'Urbanisme de Barcelona de 7 març de 1990 d'aprovació de l'avanç del PP del sector A que incorporava d'ofici el subsector 2 i la seva ordenació i que modificava el límit del sector A. D'aquesta manera la parcel·la de referència va quedar fora del sector urbanitzable A i dins del sòl urbà, qualificada completament de Sistema Viari i per tant no edificable.



Imatge Ajust límit sector A i ordenació detallada Sector A2

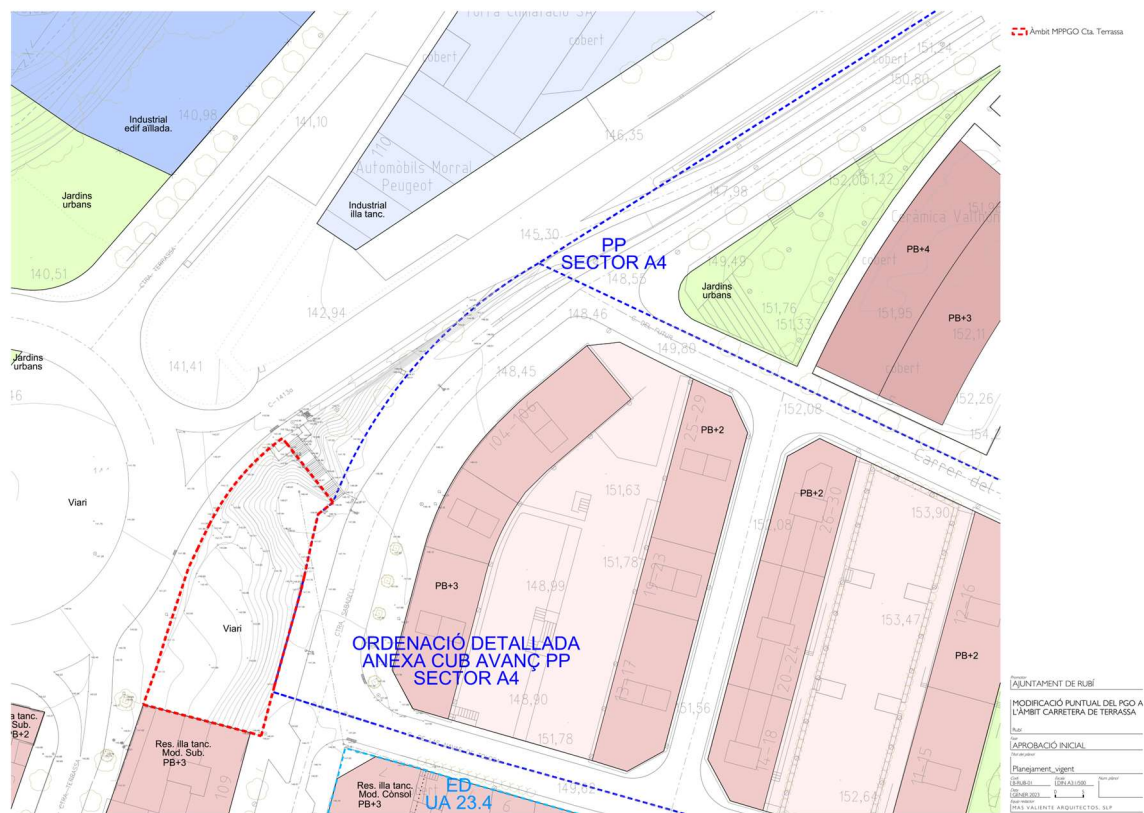
- Pla Parcial Sector A

Les determinacions de sostre i densitat del sector A -del qual l'àmbit d'aquesta modificació fou exclòs-són $0,75m^2st/m^2$ sòl ($0,60m^2/m^2$ max. residencial i $0,2m^2/m^2$ màxim altres usos) i 60hab/ha. 50% zones, 50% sistemes.

Determinacions del planejament vigent.

De l'anàlisi dels antecedents de planejament és desprèn que el sòl objecte d'aquesta modificació de planejament està classificat actualment com a sòl urbà consolidat pel PGO i qualificat íntegrament com a sistema viari.

PLANEJAMENT VIGENT		
CLAU		
TOTAL	948,66 m²s	100,00%
SISTEMES	948,66 m²s	100,00%
Jardins urbans	0,00 m ² s	0,00%
Viari	948,66 m ² s	100,00%
ZONES	0,00 m²s	0,00%
Res illa tancada	0,00 m ² s	0,00%
PP A	0,00 m ² s	0,00%



Plànol 18. Planejament vigent

2.2.4 Regulació normativa vigent a l'àmbit d'actuació

Actualment els articles que regulen l'àrea d'Actuació 19 i la zona residencial en illa tancada són els següents Art 96, 97, 98, 101, 102 i 143. Es transcriuen a continuació:

Zona residencial em illa tancada

Article 96. Tipus d'ordenació.

1. S'aplica el tipus d'ordenació d'edificació segons alineació de vial.
2. No obstant, en els polígons pels que s'estableixi expressament en els plànols d'ordenació la condició de conservar l'ordenació existent, segons el tipus d'edificació aïllada, regiran les condicions establertes en la regulació general d'aquest tipus d'ordenació i per la zona d'edificació unifamiliar o per la zona industrial en illa tancada, tenint en tot cas preferència les normes que regulen les àrees d'actuació.

Article 97. Les condicions d'edificació.

1. Les condicions generals d'edificació queden definides a través de la regulació dels següents paràmetres:
 - a) Parcel·la

- b) *Alçada reguladora màxima*
 - c) *Perímetre regulador.*
 - d) *Espai lliure interior d'illa.*
 - e) *Façana*
 - f) *Façana posterior*
 - g) *Construccions auxiliars*
 - h) *Tanques*
 - i) *Reculades*
 - j) *Xamfrà*
2. *Els paràmetres b), c) i d), queden definits en els plànols d'ordenació a escala 1/2000 sèrie 8.*
- a) *Parcel·la.*
 - 1. *Per modificar la parcel·lació actual, quines línies generals es reflecteixen en els plànols d'ordenació sèrie 8 escala 1/2000 que es van pensar en el trasllat a escala 1/500, serà necessària la prèvia obtenció de llicència de parcel·lació.*
 - 2. *També seran edificables les parcel·les d'inferior superfície i amplada regulades en cada modalitat, sempre que la seva existència independent consti amb anterioritat a l'aprovació d'aquest Pla, mitjançant inscripció registral.*
 - b) *Alçada reguladora màxima.*
 - 1. *L'alçada reguladora de l'edificació i el número de les plantes queda fixat en els plànols d'ordenació sèrie 8 a escala 1/2000.*
 - 2. *No obstant, per als sòls a ordenar mitjançant Plans Especials, Estudis de Detall o Unitats d'Actuació, aquest paràmetre queda establert en la regulació de la corresponent subzona o modalitat.*
 - 3. *Excepcionalment l'alçada màxima podrà superar-se quan la parcel·la limiti lateralment amb un edifici de superior alçada construït a l'empara d'una llicència concedida amb anterioritat a l'aprovació d'aquest Pla. En aquest cas es permetrà construir en una franja com a mínim la de l'amplada mínima de parcel·la i com a màxim el doble de l'amplada mínima de forma paral·lela a la mitgera fins a 6 metres per sota del forjat de l'edifici veí (sense que a aquests efectes pugui computar-se la planta àtic). A continuació l'edificació s'esglaonará en successives franges segons les condicions anteriorment descrites, fins situar-se en l'alçada fixada en els plànols d'ordenació.*
 - c) *Perímetre regulador.*
 - 1. *Queda reflectit en els plànols d'ordenació de la sèrie 8 a escala 1/2000.*
 - 2. *Constitueix el límit màxim de l'edificació en totes les plantes.*
 - 3. *El perímetre regulador interior, en el cas de presentar angles inferiors a 60°, s'haurà d'aixamfrantar en una línia de 8 metres perpendicular a la bisectriu de l'angle format.*
 - 4. *No obstant, la part o parts de parcel·les situades dintre de la fondària edificable corresponent a un vial al qual la parcel·la no doni front serà considerada un annex de l'espai lliure interior d'illa i només serà edificable en planta baixa.*
 - d) *Espai lliure interior d'illa.*
 - 1. *L'espai lliure interior d'illa queda delimitat en els plànols d'ordenació 8 a escala 1/2000.*
 - 2. *Amb caràcter general es prohibeixen les edificacions no compreses en el supòsit a que es refereix la lletra g).*
 - 3. *Per fixar les condicions i característiques d'edificació en aquest espai lliure interior d'illa, es redactarà un Pla Especial. Aquest Pla Especial serà redactat per l'Ajuntament immediatament després de l'aprovació del present Pla General.*
 - 4. *Es podrà construir una o varies plantes soterrani ocupant total la superfície del solar sempre que no es modifiqui la rasant natural del terreny en l'espai lliure interior d'illa.*
 - e) *Façana*

Només tindrà la consideració de façana principal la paret de l'edificació que limiti amb el vial, l'espai lliure produït per la reculada de l'edificació, un espai lliure interior de caràcter públic i un espai generat per la reculada lateral de l'edificació quan existeixin discontinuïtats en el perímetre regulador.
 - f) *Façana posterior.*

Les façanes no compreses en els supòsits de la lletra anterior, es consideraran posteriors, independentment de la forma concreta de la planta de l'edifici. Els angles menors de 60° formats per façanes posteriors, s'hauran d'aixamfrantar amb un plànol de 8 metres de longitud perpendicular a la bisectriu de l'angle corresponent.
 - g) *Construccions auxiliars.*
 - 1. *En l'espai lliure interior de l'illa es permetran construccions auxiliars d'una sola planta sempre que no ocupin més d'un 20% de la porció de la parcel·la compresa en l'espai lliure interior de l'illa.*
 - 2. *En els espais lliures resultants de les reculades de l'edificació, no es permeten les construccions auxiliars.*
 - h) *Tanques.*
 - 1. *L'alçada màxima de les tanques opaques serà de 3 metres en els espais interiors d'illa i d'un metre en els espais lliures generats per la reculada de l'edificació.*
 - 2. *Les tanques amb front a via pública o a espais lliures públics s'hauran d'acabar com les façanes.*
 - i) *Reculades.*
 - 1. *Es distingeix entre les reculades de l'edificació obligatòries i les facultatives.*
 - 2. *Les reculades obligatòries queden fixades en els plànols d'ordenació sèrie 8 a escala 1/2000 referint-se sempre a la totalitat de les plantes de l'edifici.*
 - 3. *S'estableixen les següents modalitats de reculades facultatives:*
- A) *Reculades de la totalitat del front d'illa.*
 - B) *Reculades de la totalitat de les plantes d'un edifici.*

C) *Reculades de les plantes pis.*

D) *Reculades de les plantes pis en la proximitat de les mitgeres.*

Aquestes modalitats venen regulades en l'article 92.11 de la present Normativa.

j) *Xamfrà.*

1. *Per obra nova, la mida del xamfrà ve definida en cada modalitat.*

2. *Per obres de reforma quina realització afecti a la funció estructural s'indica:*

a) *Obres de reforma en planta baixa amb plantes pis construïdes: es construirà xamfrà de 6 metres o 8 metres, segons correspongui per modalitat, podent-se deixar provisionalment un pilar en la cantonada pel suport de les plantes pis. Provisionalitat que desapareixerà quan per reformes en la planta 1er. pis es construeixi el xamfrà corresponent.*

Per tant en les obres de reforma en la planta baixa haurà de deixar-se l'estructura preparada per quan es construeixi el xamfrà en la planta pis.

b) *Obres de reforma en plantes pis, sense xamfrà en la planta baixa: es construirà un xamfrà de 6 metres o 8 metres segons correspongui per modalitat, podent-se utilitzar provisionalment la coberta resultant del xamfrà com a balcó. Utilització provisional que desapareixerà quan per reformes en la planta inferior es construeixi el xamfrà corresponent.*

3. *Quan la parcel·la a la que correspon el xamfrà sigui inferior a la mínima, i sigui edificable de conformitat amb l'apartat 2.a.2. d'aquest article, i per tant l'execució de xamfrà comportés l'afectació de més d'una parcel·la, la mida del xamfrà s'adequarà de manera que només afecti a la parcel·la de la cantonada.*

Article 98. Condicions d'ús.

(MODIFICACIÓ PLA GENERAL REGULACIÓ D'USOS AL CENTRE. Ap. Def. 22 de febrer de 2007)

S'admeten els següents usos:

- a) *Residencial*
- b) *Hoteler*
- c) *Comercial*
- d) *Oficines*
- e) *Educatiu*

(MODIFICACIÓ PLA GENERAL REGULACIÓ DE L'ÚS RECREATIU. Ap. Def. 27 d'octubre de 2011)

Recreatiu. Els locals hauran de tenir un aforament limitat a 100 persones, amb excepció dels locals destinats a espectacles cinematogràfics i teatrals. S'admeten exclusivament les modalitats següents:

- 1) *Espectacles públics: espectacles cinematogràfics, teatrals, musicals, d'audició, les manifestacions festives de caràcter cultural i tradicional i els espectacles de circ.*
- 2) *Activitats recreatives: bars musical, restaurants musical, karaokes, cafès teatre i cafès concert*

- g) *Esportiu*
- h) *Sociocultural*
- i) *Sanitari - assistencial*
- j) *Industrial en les categories 1 i 2 en les situacions A, B i C.*
- k) *Aparcament.*

En les modalitats de consolidació i substitució de l'edificació s'admet també la categoria 3 en les situacions A, B i C.

Regulació d'usos en planta baixa:

En parcel·les que tinguin qualsevol de les seves façanes en els carrers (o tram de carrer) que es relacionen a continuació, no es podran instal·lar, en planta baixa, noves activitats corresponents als següents usos (d'acord amb la Classificació Catalana d'Activitats Econòmiques – CCAE93):

- Mediació financera (CCA93 – 65)*
- Assegurances i plans de pensions (CCA93 – 66)*
- Activitats auxiliars de mediació financera (CCA93 – 67)*
- Activitats Immobiliàries (CCA93 – 70)*
- Altra activitats empresarials - empreses de treball temporal (CCA93 - 741 i 745)*
- Establiments de serveis telefònics per a ús públic – locutoris (CNAE93- 642)*

Relació de carrers:

- Carrer de Sant Sebastià*
- Carrer Xercavins*
- Carrer de Maximini Fornès*
- Carrer del Doctor Robert*
- Passeig de Pau Clarís*
- Carrer de Pere Esmendia*
- Plaça de Pere Esmendia*

Avinguda de Barcelona
Carrer de Francesc Macià
Carrer de Rafael de Casanova
Carrer de Prat de la Riba
Carrer de Sant Jaume
Carrer de Sant Pere
Carrer de Sant Isidre
Carrer de Magallanes (entre carrer Sant Pere i carrer de Magí Ramentol).
Plaça del Doctor Pearson
Carrer del General Prim (entre la plaça de Pep Rovira i carrer de Balmes).
Carrer del Pintor Murillo
Carrer de Cervantes (entre passeig de la Riera i carrer de Cal Gerrer)
Carrer de Cal Gerrer
Carrer de Llobateras
Carrer de Magí Raméntol
Plaça de l'Onze de setembre
Carrer de Sant Cugat
Baixada de Sant Joan
Carrer Sant Francesc
Carrer Sant Ignasi
Carrer de Montserrat
Plaça del Doctor Guardiet
Carrer de Mossèn Cinto
Plaça de Catalunya
Carrer de la Creu
Carrer de la Justícia
Carrer de Narcís Menard
Carrer del Vapor

Modalitat suburbana

Article 101. Definició i aplicació.

- 1. Aquesta modalitat de la zona residencial en illa tancada s'aplica en els sòls en els que l'edificació s'ha consolidat seguint antics camins sense existir una prèvia ordenació de les illes.*
- 2. En la regulació de les àrees d'actuació s'estableix que els Plans Especials, Estudis de Detall i Unitats d'Actuació hauran d'observar aquestes condicions.*
- 3. Han de mantenir-se les reculades irregulars de les edificacions.*

Article 102. Regulació d'elements característics.

- 1. La parcel·la mínima es fixa en 75 m² i la seva amplada mínima en 5 metres.*
- 2. L'alçada màxima es fixa en 13 metres que corresponen a planta baixa i 3 plantes pis.*
- 3. En les cruïlles, les edificacions s'hauran d'aixamfranar 6 metres.*

Article 143. Àrea d'Actuació 19.

Les condicions que configuren l'ordenació urbanística d'aquesta àrea són:

- 1. La qualificació aplicable és la de zona Residencial en illa tancada en la modalitat suburbana.*
- 2. En els polígons delimitats en els plànols d'ordenació de la sèrie 8 el Pla General haurà de desenvolupar-se necessàriament a través de dos Unitats d'Actuació d'acord amb les següents característiques:*
 - o Unitat d'Actuació 19.1.*

(PERI 19.1. Ap. Def. 12 de març de 2003)

a.- La edificabilitat seguirà la traça en L determinada pel PGO vigent, seguint la alineació de la Carretera de Terrassa i la capçalera de la Plaça de la Sardana.

No obstant, la façana a la Carretera de Terrassa després de cobrir la mitgera de 8 plantes existent, es mantindrà a PB+3 com diu el pla general, i només apareixerà una planta addicional reculada 3,5m respecte a la alineació actual.

Un tractament similar tindrà l'edifici amb façana a la Plaça de la Sardana. El desnivell topogràfic permet partir dissimuladament d'una planta més, PB+4. També de forma reculada s'hi afegirà una planta addicional. Així, la línia de façana a l'entorn de la Plaça de la Sardana apareixerà anivellada pels seus tres costats edificats.

S'ha mantingut el sòl públic destinat a vialitat, així com la continuïtat del passeig per vianants i bicicletes paral·lel al Passeig de la Riera.

L'espai lliure interior a l'edifici en L queda incorporat com espai lliure eixamplant el passeig.

El càlcul numèric de la transacció entre sòl lliure privat que passa a públic a canvi d'edificabilitat s'ha mantingut idèntic al que ja assolí el consens durant l'anterior tràmit ja esmentat.

La fondària edificable del nou edifici a la Carretera de Terrassa s'estableix en 14 metres en coincidència amb la fondària de la mitgera que es vol ocultar i es redueix a 10,5 metres en la planta addicional. En canvi l'edifici de la Plaça de la Sardana es limita a 13 metres que es redueixen a 9,75 metres a la planta afegida.

<i>SÒL PÚBLIC VIALITAT</i>		<i>1.533 m²</i>
<i>SÒL PÚBLIC JARDÍ</i>		<i>2.425 m²</i>
<hr/>		
<i>SÒL PÚBLIC TOTAL</i>		<i>3.958 m²</i>
<hr/>		
<i>SÒL PRIVAT OCUPABLE</i>	<i>OCUPABLE (60%)</i>	<i>1.323 m²</i>
<i>SÒL PRIVAT LLIURE</i>		<i>243 m²</i>
<hr/>		
<i>SÒL PRIVAT TOTAL</i>		<i>1.566 m²</i>
<hr/>		
<i>SUPERFÍCIE ÀMBIT</i>		<i>5.524 m²</i>
<hr/>		

b.- QUADRE RESUM SEGONS USOS

SUPERFÍCIE TOTAL PERI 19.1 5.524,00 m2 sòl

SÒL PRIVAT 1.566,00 m2 sòl

CESSIONS OBLIGATÒRIES I GRATUÏTES:

- VIALITAT 1.533,00 m2 sòl

- JARDÍ URBÀ 2.425,00 m2 sòl

TOTAL 3.958,00 m2 sòl

EDIFICABILITAT 7.059,00 m2 sostre

c.- RÈGIM URBANÍSTIC DEL SÒL

L'àmbit del PERI 19.1 està inclòs en sòl urbà a l'àrea d'actuació 19, amb la qualificació aplicable de zona residencial en illa tancada modalitat suburbana.

El sòl objecte del present PERI estarà subjecte al que disposa el text refós de la normativa en matèria urbanística Decret Legislatiu 1/1990 de 12 de juliol i a la modificació per adequació a la llei 30/92 que correspon al Decret Llei 16/94 de 26 de juliol.

Caldrà tenir en compte en el procés d'aquesta tramitació la entrada en vigor del proper 21 de juny de 2002 de la Llei 2/2002 de 14 de març, aplicable a Catalunya en matèria d'urbanisme.

d.- SISTEMA D'ACTUACIÓ

El sistema d'actuació serà el de Cooperació segons acord pres pel Ple Municipal en data 26 de desembre de 1990.

Unitat d'Actuació 19.2.

a) La superfície delimitada és de 7.000 m²

b) La Intensitat d'edificació es fixa en 1,40 m²st / m²sòl

c) L'ocupació màxima es fixa en el 60%

d) Ha de reflectir-se l'espai adscrit a jardí urbà previst en el Pla General quina superfície és de 1.900m² i a sistema viari una superfície de 2.400 m², ambdós de cessió gratuïta.

(MODIFICACIÓ PUNTUAL DEL PLA GENERAL D'ORDENACIÓ. Ap. Def. 18 de novembre de 2002).

3. ILLA DELIMITADA PER LA CARRETERA DE TERRASSA I ELS CARRERS PRAT DE LA RIBA, PAU CLARIS I MARGARIDA XIRGU

3.1. ORDENACIÓ PROPOSADA.

La Modificació proposada, que respon a una anàlisi detallada del territori i de les seves necessitats, consisteix a crear una zona verda i a situar els volums edificables de manera que es disminueix l'impacte visual de les mitgeres existents. En aquest sentit es preveu que el nombre màxim de plantes de les tres edificacions previstes sigui de PB+5, 6 PP, PB+4, i PB+6, segons es detalla en el plànol d'ordenació.

Així mateix, atès que el terreny presenta una topografia accidentada, i per tal d'adaptar les edificacions a la diferència de nivells dels carrers, es preveu que en el cas de les plantes baixes l'altura lliure mínima sigui de 3m i la màxima de 6m.

Del que s'ha exposat, es desprèn que l'abast de la Modificació puntual projectada es limita a la reordenació de les superfícies del solar i modificació dels paràmetres reguladors de l'altura de les plantes baixes i l'altura reguladora màxima i nombre de plantes de les edificacions previstes per tal de minimitzar l'impacte visual de les mitgeres existents, per la qual cosa té un impacte molt limitat, ja que no comporta la necessitat d'alterar cap altre determinació o paràmetre del Pla General.

L'àmbit que es proposa ordenar ve definit en el plànol 1 i la proposta es concreta en el plànol núm.6.

Cessió i urbanització de la zona verda

En el supòsit ordenat, l'operació prevista va destinada fonamentalment a la creació d'una zona verda que faciliti la connectivitat per a vianants entre els carrers de Pau Claris i Prat de la Riba.

En aquest sentit, es preveu que la plaça i el seu entorn constitueixin un espai destinat a comunicar dues zones urbanes i al mateix temps un espai viu, amb la creació de nous pols comercials i d'esbarjo.

A més de la funció de connectivitat física i visual de dues àrees de la ciutat, actualment desconnectades, la nova plaça tindrà un disseny suficientment atractiu per permetre que els vianants hi circulin amb comoditat i l'utilitzin

quotidianament com un element habitual. A aquest objecte, la plaça comptarà amb un mobiliari, jardineria i les instal·lacions necessàries per tal d'aconseguir que sigui un espai agradable, càlid i pròxim al ciutadans.

Es preveu que la plaça estigui formada per una gran superfície pavimentada, amb enjardinament mediterrani, un ascensor i escalinates en la seva part inicial per tal de salvar el desnivell entre els carrers de Pau Claris i Prat de la Riba.

L'ascensor i les escalinates salvaran una altura aproximada de 5 m. L'estructura exterior de l'ascensor serà de vidre i inox.

Per aquest motiu, el present document, a més d'establir la nova ordenació incorpora la previsió de cessió del sòl destinat a zona verda i de la seva corresponent urbanització. Aquesta cessió de 1.144,- m² destinats a zona verda representa el 45,35% del total de sòl ordenat per el present document.

Per realitzar la urbanització de la zona verda s'aplicarà un pressupost mínim de 28.000,- ptes/m², és a dir 32.060.000,- ptes. Trenta-dos milions seixanta mil pessetes.

Edificabilitat

L'edificabilitat neta resultant és de 8.248,- m² que és la que s'adopta com a sostre màxim autoritzat sobre rasant dels terrenys ordenats.

Es compleix el que disposa l'article 75 del Decret Legislatiu 1/1990, de 12 de juliol, pel que fa a la previsió de majors espais lliures derivada de l'increment del volum edificable del sector.

3.2 PARÀMETRES DE LA MODIFICACIÓ PROPOSADA

	Sòl	%	Sostre
Total àmbit de la Modificació	2.525,- m ²	100	
Zona verda	1.144,- m ²	45,30	
Total sòl privat	1.381,- m ²	54,70	
Edificabilitat màxima			8.248,- m ²

2.3 MARC LEGAL

Aquesta modificació puntual del PGO de Rubí s'ha redactat i s'executarà d'acord amb l'ordenament jurídic vigent en matèria urbanística. Les determinacions que no quedin explicitades per aquesta Modificació Puntual seran regulades pels planejaments i les normatives de rang superior:

- Reial Decret Legislatiu 7/2015, del 30 d'octubre, pel qual s'aprova el Text Refós de la Llei del Sòl i Rehabilitació urbana (Publicat al BOE de 31 d'octubre del 2015).
- Reial Decret 1492/2011, del 24 d'octubre, pel qual s'aprova el Reglament de valoracions de la Llei del Sòl.
- Decret Legislatiu 1/2010, del 3 d'agost, pel qual s'aprova el Text refós de la Llei d'urbanisme.
- Decret Llei 17/2019, del 23 de desembre, de mesures urgents per millorar l'accés a l'habitatge.
- Decret Llei 50/2020, del 9 de desembre, de mesures urgents per estimular la promoció d'habitatge de protecció oficial i de noves modalitats d'allotjament en règim de lloguer.
- Decret 305/2006, del 18 de juliol, pel qual s'aprova el Reglament de la Llei d'Urbanisme.
- Decret 64/2014, del 13 de maig, pel qual s'aprova el Reglament sobre protecció de la legalitat urbanística
- Pla territorial Metropolità de Barcelona
- El Pla General d'Ordenació de Rubí publicat al DOGC en data 23 de setembre de 1981 i la revisió del programa d'actuació, modificacions i refosa del PGO aprovada definitivament per la Comissió d'urbanisme en data 10 de desembre de 1986 i publicada al DOGC en data 21 de març de 1988 (en endavant PGO) i posteriors modificacions.

- Llei 8/2005, de 8 de juny, de protecció, gestió i ordenació del paisatge
- Llei 25/1988, de 29 de juliol, de carreteres.
- DL 2/2009, del 25 d'agost, pel qual s'aprova el Text refós de la Llei de carreteres
- Decret 293/2003, del 18 de novembre, pel qual s'aprova el Reglament General de Carreteres de Catalunya.
- Llei 4/1997, del 20 de maig, de protecció civil de Catalunya.
- Llei 3/2010, del 18 de febrer, de prevenció i seguretat en matèria d'incendis en establiments, activitats infraestructures i edificis.
- Llei 32/2003, del 3 de novembre, General de Telecomunicacions.

3 MEMÒRIA D'ORDENACIÓ

3.1 INTRODUCCIÓ

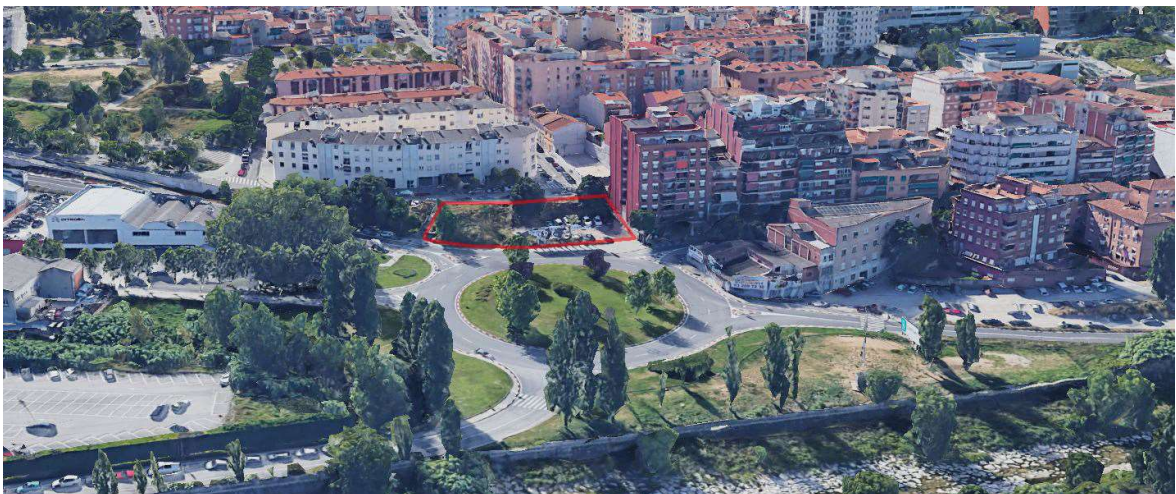
L'àmbit de la present modificació del PGO de Rubí té una superfície de 948,66m², es situa a l'extrem nord del nucli de Rubí, on es localitza la gran rotonda que distribueix el trànsit de connexió de la ciutat, en la confluència de la Ctra. de Terrassa, la Ctra. de Sabadell, la C-1413a, i el Passeig de la Riera.

Aquest àmbit, forma part del conjunt d'espais que constitueixen la porta nord d'entrada al nucli de Rubí. En aquest accés nord a la ciutat resulta necessària la millora de les condicions d'ordenació del front edificat, de la integració paisatgística de les mitgeres existents, de les condicions d'accessibilitat entre la Ctra. de Sabadell i la Ctra. de Terrassa per a persones amb mobilitat reduïda, i de les relacions entre els teixits industrials i el nucli residencial, tant de connexió Nord-Sud com en direcció Est-Oest on existeixen previsions de connexió amb el marge dret de la riera.

L'àmbit objecte de la present modificació correspon als terrenys ubicats a l'est d'aquest accés a la ciutat, està limitat pel sud per un edifici de nou plantes (PB+8), per l'oest per la Ctra. de Terrassa, la Ctra. de Sabadell a l'est i l'escala existent al nord (que salva un desnivell de gairebé 6 metres).

Concretament sobre aquest espai destaca la manca de connectivitat accessible entre les diferents cotes de la Ctra. de Terrassa i Ctra. de Sabadell, la manca d'urbanització del talús existent, la presència de l'aparcament, dels cartells publicitaris i de la mitgera de l'edifici de nou plantes. Tot plegat genera un fort impacte visual sobre aquest punt d'accés a la ciutat.

La present modificació té com a objecte definir les condicions d'ordenació que permetin finalment completar la urbanització de l'illa existent, tenint en compte les diferents rasants dels carrers adjacents, obtenir i consolidar una zona verda que millori les condicions ambientals i paisatgístiques i garanteixi la comunicació accessible entre les dues cotes del barri per a persones amb mobilitat reduïda i definir la volumetria d'un futur edifici que completi l'illa de cases i resolgui l'impacte visual de la mitgera de nou plantes existent. Complementàriament facilitar la identificació dels sòl que ha de permetre garantir la política d'habitatge públic al municipi.



Delimitació àmbit MPGO

3.2 JUSTIFICACIÓ DE LA CONVENIÈNCIA I OPORTUNITAT DE LA MPGO

3.2.1 Justificació de la iniciativa d'aquesta modificació

La present Modificació puntual del Pla General d'Ordenació de Rubí (MPGO) es redacta per iniciativa de l'Ajuntament de Rubí.

3.2.2 Justificació de la conveniència i oportunitat

Segons l'art. 97 del TRLUC la modificació del planejament ha de ser justificada per la concurrència dels interessos públics i privats.

Com s'ha comentat anteriorment, aquest àmbit té una transcendència important per resoldre el final del teixit urbà i garantir la dignificació i millora de la imatge i connectivitat en aquest punt de la ciutat.

La present modificació, sense alterar el model territorial previst al PGO ni revisar la seva estructura bàsica, preveu l'ajust de l'ordenació de l'àmbit sota els següents criteris: proposa i ordena una edificabilitat que resol el final de l'illa de cases que estava incompleta i minimitza l'impacte visual de la mitgera de nou plantes existent, millora la continuïtat de recorreguts per a persones amb mobilitat reduïda, incorpora la construcció d'habitatges de protecció pública i aporta una nova zones verda amb valor ambiental i paisatgístic, garantint així mateix la cessió i la urbanització dels nous sistemes urbanístics.

En aquest sentit la conveniència i oportunitat de la modificació puntual del PGO a l'àmbit, ve determinada fonamentalment pel següents factors en relació als interessos públics i privats concurrents:

- Reordenació del sòl i definició de condicions d'ordenació per afavorir un model més d'acord amb els objectius del model de desenvolupament sostenible previstos en els principis generals de l'actuació urbanística de la Llei d'urbanisme. Consolidació eficient d'una nova edificació que aporta sostre residencial en contigüitat als teixits existents, dinamitza l'accés nord amb activitat terciària, resol el final d'una illa de cases inacabada existent i també evita l'impacte visual que genera la mitgera de nou plantes existent.
- Obtenció per part de l'Ajuntament de Rubí del 15% sobre l'increment de l'aprofitament mitjà.
- Previsió d'habitatge de protecció i habitatge lliure en un únic edifici. Es preveu que un 40% del sostre residencial previst dins de l'actuació es destini a la construcció d'habitatge de protecció oficial en règim de venda, que es posarà a disposició de la ciutat.
- Obtenció per part de l'Ajuntament de Rubí de forma gratuïta de sòl de sistemes que es destinaran a sistema d'Espais Lliures, Jardins urbans (523m²) i a sistema Viari (115,88m²) i que permetran tant consolidar un nou itinerari de connexió per a persones amb mobilitat reduïda, com dignificar l'accés nord a la ciutat i millorar la seva funció ambiental.
- Delimitació d'un àmbit que garantirà la correcta execució de la gestió urbanística de l'actuació i permetrà l'obtenció del sòl de cessió i l'execució de les obres d'urbanització i dels serveis urbanístics necessaris de forma gratuïta pel municipi.

3.3 OBJECTIUS I CRITERIS GENERALS DE LA ORDENACIÓ

3.3.1 Objectius

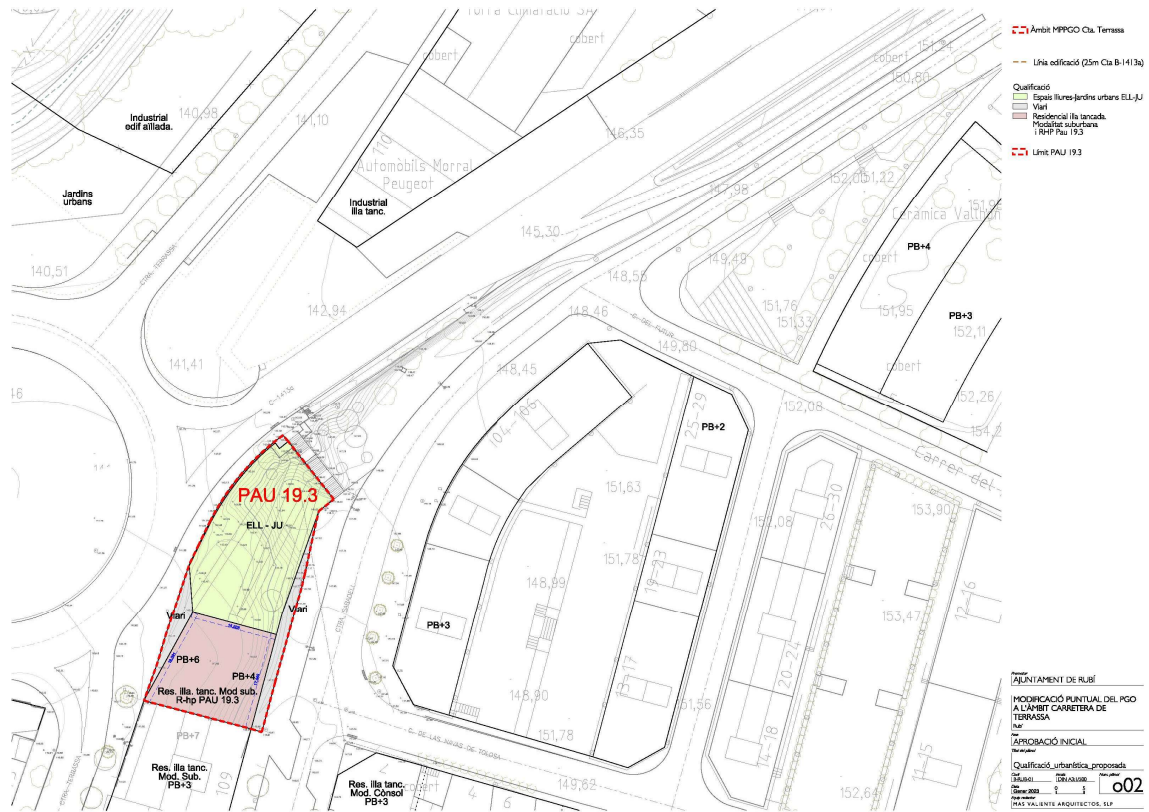
Tal com s'ha anat exposant als punts anteriors, aquesta modificació té quatre objectius fonamentals:

- 1) Reordenar i regular la implantació d'un nou sostre residencial i terciari tenint present la dimensió i posició de l'àmbit al límit nord del nucli.
- 2) Incorporar la provisió de sòl/sostre qualificat per a la construcció d'habitatge de protecció pública dins l'àmbit.
- 3) Aportar nous sistemes públics no previstos que permeten disposar d'una nova zona verda (sistema d'Espais Lliures, Jardí urbà) amb una accessibilitat adaptada que resol el desnivell existent entre els carrers.
- 4) Delimitar un polígon d'actuació urbanística que garanteixi la gestió urbanística de l'actuació, la provisió de cessions i l'execució de les obres d'urbanització i dotació dels serveis urbanístics necessaris.

3.3.2 Criteris generals de la ordenació

L'àmbit objecte de modificació s'ordena sobre la base dels objectius principals exposats anteriorment. En coherència amb aquests s'organitzen tres espais clarament diferenciats:

- Al límit Sud: es preveu la construcció d'una nova edificació.
- Al límit Nord: es proposa una nova zona verda (sistema d'Espais Lliures, Jardí urbà).
- Als fronts Est i Oest: es proposen uns espais de sistema viari que amplien les voreres dels vials existents.



Plànol o.02. Qualificació i delimitació PAU

Límit sud. Al límit Sud l'ordenació preveu la construcció d'una nova edificació que allotjarà, amb un sostre màxim de 1.500m², activitat terciària, habitatge lliure i habitatge protegit.

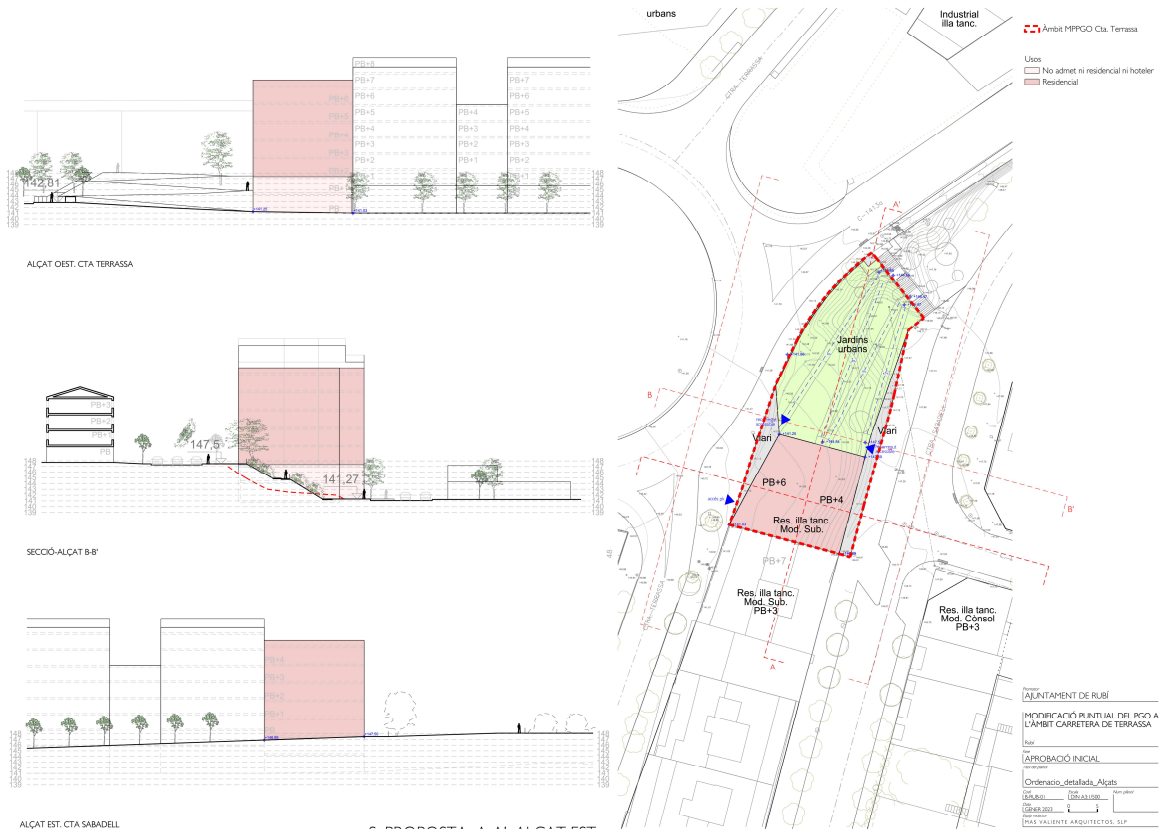
Les condicions d'ordenació permeten garantir en aquest espai la qualitat del sostre residencial resultant i tenen en compte:

- el desnivell entre el carrers, que determina les condicions d'ús dels espais de PB i PI des de Cta de Terrassa i que es computaran parcialment com a en soterrani derivats d'aquest desnivell i de la normativa vigent;
- la voluntat d'ocultació de la mitgera existent que serà un dels objectius principals de la ordenació i que obligarà a la nova edificació a una alçada mínima de PB+6 des de Cta de Terrassa en la part en contacte amb la mitgera i esgraonament possible sempre que es cobreixi la mitgera.
- la orientació i condicions geomètriques de la parcel·la, que es consideren amb la incorporació d'una superfície de sòl suficient per garantir tant la possible implementació d'un espai interior a les plantes superiors que permeti millorar la qualitat dels habitatges i que es computarà com a espai no edificable dins el gàlib de 309m². Amb aquest objectiu a cada planta des de P2 hi ha una gàlib major al sostre edificable.
- la valoració de les oportunitats comercials de l'espai derivades de la visibilitat d'aquest front edificat amb usos terciaris i aparcament obligatoris en PB i PI;

-la incorporació d'habitatge amb règim diferent, habitatge lliure i habitatge protegit, amb una densitat màxima de 13 habitatges, 6 en règim de protecció i 7 en règim lliure, on la posició en alçada es vincula normativament;

-i la garantia de viabilitat econòmica de l'actuació.

Es preveu una ordenació amb gàlib màxim de 309,13m², (color rosat) amb alineació obligatòria dels fronts que donen continuïtat a Cta de Terrassa i Cta de Sabadell en els primers 8 metres de separació des de la paret mitgera existent i alineació flexible dintre del gàlib màxim al front perpendicular entre aquests dos vials (façana nord).



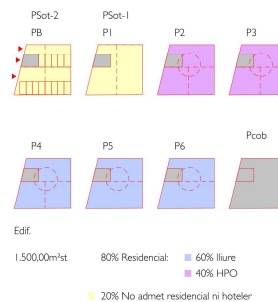
Amb aquests objectius s'ordena una edificació de PB+6 en el front de la Ctra. de Terrassa i de PB+4 en el front de la Ctra. de Sabadell, amb una superfície de sòl suficient per garantir tant la possible implementació d'un espai interior a les plantes superiors que permeti millorar la qualitat dels habitatges, la possible provisió de les places d'aparcament en planta baixa, i la possibilitat de disposar d'un local comercial a les dues plantes inferiors de l'edifici.

Es preveu la definició d'una parcel·la edificable de 309,13m² qualificada de zona residencial en illa tancada modalitat suburbana amb la planta baixa i primera respecte de la Ctra. Terrassa destinades obligatòriament a usos terciaris i aparcament (20% del sostre) i la resta destinades a ús residencial (80% del sostre), amb una densitat màxima de 13 habitatges, 6 en règim de protecció i 7 en règim lliure.

RUBÍ. ÀMBIT CARRETERA DE TERRASSA 108		PLANEJAMENT VIGENT		PROPOSTA DE MOD. PGOU		Diferència	
CLAU		PAU 19.3 Cta Terrassa					
TOTAL	948,66 m ² s	100,00%	948,66 m ² s	100,00%	0,00	0,00%	
SISTEMES	948,66 m ² s	100,00%	639,53 m ² s	67,41%	-309,13	-32,59%	
Jardins urbans	0,00 m ² s	0,00%	523,65 m ² s	55,20%	523,65	55,20%	
Viari	948,66 m ² s	100,00%	115,88 m ² s	12,22%	-832,78	-87,78%	
ZONES	0,00 m ² s	0,00%	309,13 m ² s	32,59%	309,13	32,59%	
Res illa tancada	0,00 m ² s	0,00%	309,13 m ² s	32,59%	309,13	32,59%	

Àmbit MPPGO Cta. Terrassa

CÀLCUL SUP SOSTRE (indicatiu)									
Cta Terrassa									
PSOT	PRAIXA	P1a	P2a	P3a	P4a	P5a	P6a	TOTAL CONSTRUÏT	
Edificables	150	150	240	240	240	240	240	1.500,00 m ² st	
Galib màxim	(resta soterrani)	(resta soterrani)	(resta pati)	(resta pati)	(resta pati)	(resta pati)	(resta pati)		
Nº habitatges	0	0	3	3	3	2	2	13	
Ús	terciari/pk	terciari	habitatge hpo	habitatge hpo	habitatge lliure	habitatge lliure	habitatge lliure		
Sup. Const. amb elements comuns	150,00 m ² st	150,00 m ² st	80,00 m ² st	80,00 m ² st	80,00 m ² st	120,00 m ² st	120,00 m ² st		
Sup. Útil sense elements comuns			80,00 m ² st	80,00 m ² st	80,00 m ² st	90,00 m ² st	90,00 m ² st		
Sostre màxim (sobre rasant)								1.500,00 m²st	
Residencial								1.200,00 m ² st	80,0%
Terciari (no admet residencial ni hotelers)								300,00 m ² st	20,0%
Nº habitatges màxim								13 unitats	



AJUNTAMENT DE RUBÍ
 MODIFICACIÓ PUNTUAL DEL PGO / L'ÀMBIT CARRETERA DE TERRASSA
 Data: _____
 APROBACIÓ INICIAL
 Número: _____
 Data: _____
 Elaborat per: _____
 Data: _____
 MAS VALIENTE ARQUITECTOS, SLP

Imatge Estudi indicatiu distribució sostre i usos.

Límit Nord. Al límit Nord es concentren les cessions de sistema que permeten consolidar una connexió que resol el desnivell entre les cotes de la Ctra. de Sabadell i de la Ctra. de Terrassa, a través d'un recorregut accessible (6%) i urbanitzar un talús enjardinat que es preveu aportarà nous valors ambientals i paisatgístics dins l'àmbit.

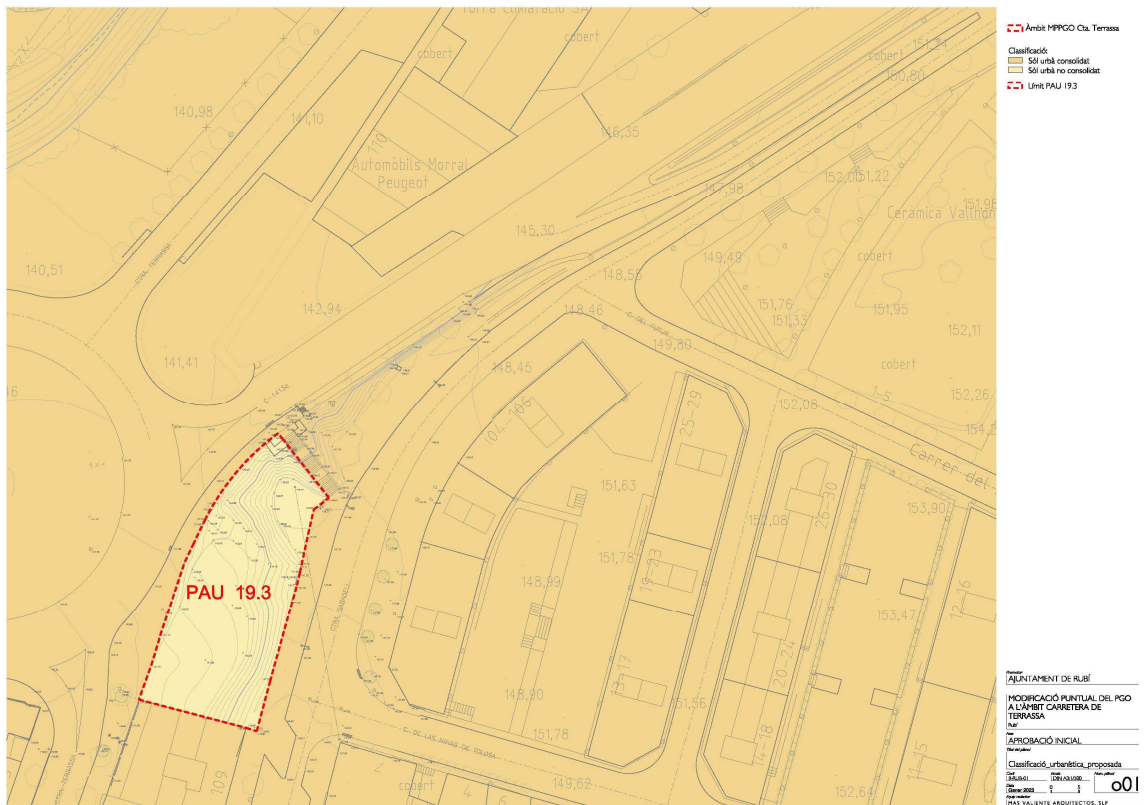
Aquest espai central es qualifica íntegrament com a sistema d'Espais Lliures, Jardí urbà. La consolidació d'aquesta connexió tindrà caràcter vinculant en l'ordenació d'aquest àmbit. Actualment la connexió més propera existent entre aquest dos vials, a través del carrer de Bailén, té una pendent del 13,5%. La dimensió de l'espai qualificat com sistema d'Espais Lliures, Jardí urbà, és de 523,65m².

Fronts Est i Oest. Al front Est i Oest s'amplia també el sistema viari. Aquests espais es qualifiquen com a sistema Viari. La dimensió de l'espai qualificat com sistema Viari és de 115m², dels quals 65,32m² estan a l'est i 50,56m² a l'oest.

3.3.3 Classificació, qualificació, ordenació i cessions proposades

Classificació. Aquesta modificació puntual varia la classificació del sòl prevista pel PGO. D'acord amb el que estableix l'article 31.2 del TRLU, la incorporació del sol inclòs dins l'àmbit d'aquesta Modificació puntual en un polígon d'actuació urbanística implica que els 948,66m² de superfície de l'àmbit es classifiquin com a Sòl Urbà No Consolidat (SUNC).

2. 2. El sòl urbà consolidat esdevé no consolidat quan el planejament urbanístic general el sotmet a actuacions de transformació urbanística incorporant-lo en sectors subjectes a un pla de millora o en polígons d'actuació urbanística, o quan deixa de complir les condicions de les lletres b i d de l'article 29 com a conseqüència de la nova ordenació.



Plànol 0.01. Classificació

Qualificació. Aquesta modificació puntual modifica la delimitació i la qualificació de les zones i sistemes inclosos dins l'àmbit.

D'una banda, s'incorpora sòl destinat a zones amb la mateixa qualificació de l'entorn immediat i de l'altra, es modifica el destí del sòl qualificat de sistemes anteriorment vigent. S'incorpora la clau principal, zona residencial en illa tancada modalitat suburbana, que s'ajusta puntualment i s'amplia per recollir també el règim d'habitatge protegit, i es recullen les qualificacions previstes al PGO per als sistemes inclosos dins l'àmbit.

-Zona residencial en illa tancada. Modalitat suburbana. En aquesta zona, l'objectiu principal del Pla General és la conservació de les característiques morfològiques, tipològiques i usos actuals. No obstant, s'admet la modernització de les construccions actuals i la introducció d'equipaments i espais d'ús col·lectiu. La modalitat suburbana de la zona residencial en illa tancada s'aplica en els sòls en els que l'edificació s'ha consolidat seguint antics camins sense existir una prèvia ordenació de les illes.

- Zona residencial en illa tancada. Modalitat suburbana. (HPO). Idèntica a l'anterior però qualificada en règim de protecció.

-**Sistema Viari.** El sistema viari compren les instal·lacions i els espais reservats al traçat de la xarxa viària exclusivament dedicats a l'ús de vialitat, amb l'objecte de permetre l'accessibilitat entre les diverses àrees i sectors urbans i assegurar un nivell de mobilitat adequat.

-**Sistema d'Espais Lliures, Jardins urbans.** Compren els sòls de titularitat pública ordenats com espais lliures o zones verdes. Es distingeix entre parcs públics, que formen part de l'estructura general i orgànica del territori, i jardins públics que estan al servei directe d'una àrea o sector.

Ordenació de l'edificació, increment de sostre i densitat.

L'ordenació de l'edificació es disposa en un sol volum al límit sud. El volum s'ordena seguint els paràmetres generals propis de l'alineació a vial i concreta les condicions d'ordenació i gestió per al seu desenvolupament dins el **Polígon d'Actuació UA 19.3, Ctra. de Terrassa 108.**

Com s'ha avançat es preveu una ordenació amb gàlib màxim de 309,13m², (color rosat). Es fixa un perímetre regulador que correspon a l'espai situat entre la paret mitgera de l'edifici existent i la línia paral·lela a aquesta a la distància de 8 metres. En aquest perímetre l'alineació de les façanes i el número de plantes establerts al plànols són obligatoris. A partir d'aquesta distància s'admetran retranquejos en les alineacions de façana i variacions en el número de plantes que en cap cas podran sobrepassar el gàlib màxim en planta i alçat ni tampoc el sostre màxim establert.

Dins aquest gàlib es preveu una alçada mínima de PB+6 des de Cta de Terrassa en la part en contacte amb la mitgera i esgraonament admissible sempre que es cobreixi la mitgera i la possible implementació d'un espai interior a les plantes superiors que permeti millorar la qualitat dels habitatges que es computarà com a espai no edificable dins el gàlib de 309m². Amb aquest objectiu a cada planta hi ha una gàlib major al sostre edificable.

Es preveu la implantació de 1500m² de sostre amb una densitat màxima de 13 habitatges, 6 en règim HPO de venda, i 7 en règim lliure.

Es proposa una edificabilitat màxima de 1.500m² de sostre, amb un sostre màxim residencial del 80%, un sostre màxim altres usos (no residencials ni hotelers) del 20%. El 40% del sostre residencial serà en règim d'HPO i el 60% del sostre residencial en règim lliure. S'estableix una densitat màxima de 13 habitatges, 6 habitatges en règim d'HPO de venda, i els altres 7 habitatges en règim lliure.



Plànol o.06. Ordenació imatge indicativa

Cessions. Per fer efectiva la cessió dels terrenys qualificats com a sistema Viari (115,88m²) i sistema d'Espais Lliures, Jardins urbans (523,65m²) es proposa la delimitació del Polígon d'Actuació urbanística, PAU 19.3, Ctra. de Terrassa 108.

Els sòls de sistema d'espais lliures i vialitat es cediran urbanitzats garantint els objectius d'accessibilitat establerts en aquesta modificació, que es concretarà en el corresponent projecte d'urbanització.

Així mateix, tal com es preveu a la legislació urbanística per als sòls urbans subjectes a actuacions de dotació, amb increment de densitat i sostre, el deure de cessió del 15% sobre l'increment d'aprofitament es concretarà i es farà efectiu amb l'aprovació del projecte de reparcel·lació.

3.4 QUADRE RESUM COMPARATIU PLANEJAMENT VIGENT VS MPGO

CLAU	PLANEJAMENT VIGENT		PROPOSTA DE MOD. PGOU		Diferencia	
TOTAL	948,66 m²s	100,00%	948,66 m²s	100,00%	0,00	0,00%
SISTEMES	948,66 m²s	100,00%	639,53 m²s	67,41%	-309,13	-32,59%
Jardins urbans	0,00 m ² s	0,00%	523,65 m ² s	55,20%	523,65	55,20%
Viari	948,66 m ² s	100,00%	115,88 m ² s	12,22%	-832,78	-87,78%
ZONES	0,00 m²s	0,00%	309,13 m²s	32,59%	309,13	32,59%
Res illa tancada	0,00 m ² s	0,00%	309,13 m ² s	32,59%	309,13	32,59%

3.5 JUSTIFICACIÓ I COMPLIMENT DEL MARC LEGAL APLICABLE

3.5.1 Justificació del contingut documental i adaptació al planejament vigent

D'acord amb el que estableix l'article 118 del RLUC, relatiu a les determinacions i documentació de les modificacions dels instruments de planejament urbanístic, les modificacions dels plans urbanístics han de contenir les determinacions adequades a la seva finalitat específica, d'entre les pròpies de la figura de planejament modificada.

A l'apartat 1 d'aquest article s'estableix que en tot cas cal:

- a) *Justificar la conveniència de la modificació i de les noves determinacions que s'hi introdueixen.*
- b) *Identificar i descriure, a la documentació escrita i gràfica, les determinacions i les normes urbanístiques objecte de modificació.*
- c) *Establir, mitjançant les normes urbanístiques i els plànols d'ordenació corresponents, les determinacions que s'introdueixen amb la modificació i que substitueixen les precedents.*
- d) *Justificar el compliment, si escau, de l'increment de les reserves de sòl per a espais lliures públics i equipaments públics que exigeixen els apartats 2, 3 i 4 de l'article 100 de la Llei d'urbanisme. A aquests efectes, en cas de concurrència de diversos usos, és aplicable el que estableix l'article 81.4 d'aquest Reglament i, en els casos de reordenació general d'un àmbit de sòl urbà previstos a l'article 94.4 de la Llei d'urbanisme, tant si comporten com si no increment d'edificabilitat, són aplicables les reserves que estableix l'article 94.4 esmentat.*

La justificació de la conveniència de la modificació i de les determinacions que s'introdueixen queda establerta a l'apartat "Justificació de la conveniència i oportunitat", "Objectius i criteris generals de la ordenació d'aquesta memòria. La justificació de l'increment de reserves establertes a l'article esmentat (augment de densitat amb increment de l'edificabilitat) queda establerta a l'apartat 1.1.2.3 de Justificació del compliment del TRLU.

Així mateix, la documentació gràfica i escrita d'aquest document identifica i descriu les determinacions i les normes urbanístiques objecte de modificació.

Resumint:

-en aquesta memòria s'especifica l'objecte i l'abast de la modificació, identificant-ne l'àmbit territorial i els aspectes gràfics i normatius a modificar.

-Als plànols d'informació i d'ordenació s'ha assenyalat l'àmbit -que es dibuixa de manera precisa al plànol i.03, a escala 1/500 i a tots els plànols d'ordenació-, al plànol o.01, a escala 1/500, estableix la classificació del sòl, al plànol o.02, a escala 1/500, s'estableixen les qualificacions urbanístiques proposades per aquesta modificació i delimitació del PAU i al plànol o.06 es presenta un plànol imatge indicatiu de l'edificació una vegada ja implantada.

-A la normativa urbanística proposada s'estableixen les determinacions generals d'ordenació volumètrica de l'àmbit.

El punt 4 de l'article 118 del RLUC també especifica que:

En tot cas, han d'incorporar l'informe ambiental corresponent les modificacions de plans urbanístics que se sotmetin a avaluació ambiental o aquelles altres que tinguin alguna repercussió ambiental. També s'ha d'incorporar un estudi d'avaluació de la mobilitat generada, en els casos que així ho estableixi la legislació vigent.

A aquests efectes cal recordar que la Llei de l'Estat 21/2013, de 9 de desembre, d'avaluació ambiental i la Llei 6/2009, de 28 d'abril d'avaluació ambiental de plans i programes, estableixen en quins casos les modificacions dels plans i programes se sotmetran a avaluació ambiental. D'acord amb les normes esmentades i atesa la finalitat de la present modificació, resulta que **no s'ha de sotmetre a avaluació ambiental**, donat que la proposta presentada no té efectes significatius per al medi ambient.

Pel que fa a l'estudi d'avaluació de la mobilitat generada, el Decret 344/2006, de 19 de setembre, de regulació dels estudis de mobilitat generada, estableix a l'article 3.1.b), que aquests estudis **s'inclouran**

com a document independent en les modificacions de planejament urbanístic general que comportin nova classificació de sòl urbà o urbanitzable.

El present document es troba en aquest supòsit, atès que tot i no comporta una nova classificació de sòl urbà si que preveu en l'ordenació de l'àmbit la incorporació de nou sostre per nous usos o activitats.

El document també incorpora l'avaluació econòmica financera, ja que cal justificar la viabilitat de l'actuació i justificar que d'aquesta modificació no se'n deriva un cost per a l'administració que pot suposar una variació de les finances públiques de les administracions responsables atès que han de mantenir les infraestructures i els serveis derivats de la modificació.

Finalment, donades les finalitats específiques d'aquesta modificació, s'ha estimat oportú també incloure la memòria social prevista al TRLUC, ja que pot tenir alguna repercussió sobre les polítiques municipals d'habitatge protegit, en preveure un increment d'habitatges amb repercussió en relació amb l'adequació, emplaçament i usos previstos per als equipaments públics del municipi.

3.5.2 Adequació de l'ordenació a les directrius de rang superior

D'acord amb el que estableix el TRLUC a l'article 9 "Directrius per al planejament urbanístic" els sòls amb pendent superior al 20% s'han de preservar de la urbanització. Això no obstant, tal com estableix l'article 7 punt 1.b) del RLUC, per raons de racionalitat i coherència de l'ordenació, els plans d'ordenació urbanística municipal poden incorporar terrenys amb pendent superior al 20% en sectors de planejament derivat, sempre que s'estableixi que els esmentats terrenys no poden acollir cap tipus d'edificació ni d'altres actuacions que alterin la morfologia del relleu. En tot cas, aquests terrenys no són computables als efectes del compliment dels estàndards legals mínims d'espais lliures públics i equipaments comunitaris. A aquests efectes l'àmbit no incorpora terrenys amb pendents superiors al 20%.

D'acord també amb l'Estudi de modelització hidràulica de la Riera de Rubí per a la verificació de les infraestructures existents i definició de futures estructures plantejades a la revisió del POUM de l'any 2007, l'àmbit de modificació tampoc no està afectat per cap tipus de probabilitat d'inundació. A aquests efectes, sobre la base del que determina el RLUC a l'article 6.4.c), es pot concloure que l'àmbit de la modificació no està subjecte en aquest sentit a cap limitació d'usos admissibles.

Finalment, en relació amb les determinacions del PTMB relatives a l'àmbit d'actuació, que es recullen a l'apartat 1.3.2 "Planejament territorial i sectorial", val a dir que no se'n deriva cap afectació o incompatibilitat amb les determinacions d'aquesta modificació puntual.

3.5.3 Justificació del compliment del TRLU

A l'article 3 "Concepte de desenvolupament urbanístic sostenible" i a l'article 9 "Directrius per al planejament urbanístic" del TRLU es determinen els principis que han de garantir l'exercici de les competències urbanístiques.

L'article 31 del TRLU "Concepte de sòl urbà no consolidat" a l'apartat 2 determina que un sòl urbà consolidat esdevé no consolidat quan el planejament urbanístic general l'incorpora en polígons d'actuació urbanística, o quan deixa de complir les condicions de les lletres b) (assenyalades alineacions i rasants) i d) (susceptibles de llicència immediata per no estar inclosos a PAU) de l'article 29 com a conseqüència de la nova ordenació.

L'article 117 del TRLUC "Gestió urbanística integrada i gestió urbanística aïllada" al seu apartat 1 determina que els polígons d'actuació urbanística són els àmbits territorials mínims per definir la gestió urbanística integrada d'un àmbit. Aquesta gestió urbanística integrada abasta el conjunt d'actuacions per repartir equitativament els beneficis i les càrregues derivats de l'ordenació urbanística i per executar o completar les obres i els serveis urbanístics necessaris.

L'article 43 del TRLUC "Deure de cessió de sòl amb aprofitament en sòl urbà no consolidat" a l'apartat 1 determina que els propietaris de sòl urbà subjectes a un pla de millora o dels polígons d'actuació, només en els casos en què aquestes delimitacions tenen per objecte alguna de les finalitats a què fa referència l'article 70.2, incloent-hi una sèrie de supòsits en què determina i modifica el valor o forma en què es determina aquest percentatge, han de cedir gratuïtament a l'administració actuant, quan són actuacions de dotació però amb increment de sostre i densitat el sòl corresponent al 15% de l'aprofitament urbanístic del sector:

b) En cas que per mitjà d'una modificació del planejament urbanístic general s'estableixi un nou polígon d'actuació urbanística que tingui per objecte una actuació aïllada de dotació a què fa referència la disposició addicional segona, el 10% de l'increment de l'aprofitament urbanístic que comporti l'actuació de dotació respecte a l'aprofitament urbanístic atribuït als terrenys inclosos a l'actuació, llevat que la modificació del planejament corresponent incrementi el sostre edificable de l'àmbit de l'actuació, supòsit en què el percentatge esmentat és del 15% de l'increment de l'aprofitament urbanístic

A l'apartat 3 concreta la possibilitat de substitució d'aquesta cessió pel seu valor econòmic en cas que no sigui viable la seva materialització dins l'àmbit.

3.La cessió de sòl a què fa referència l'apartat 1 pot ser substituïda pel seu equivalent en altres terrenys fora del sector o del polígon si es pretén millorar la política d'habitatge, si l'ordenació urbanística dona lloc a una parcel·la única i indivisible o si resulta materialment impossible individualitzar a una parcel·la urbanística l'aprofitament a cedir. En aquests dos darrers supòsits, la cessió pot ser substituïda també per l'equivalent del seu valor econòmic. En tots els casos, l'equivalent s'ha de destinar a conservar, administrar o ampliar el patrimoni públic del sòl.

L'article 100 del TRLUC "Modificació de les figures de planejament urbanístic que requereixen un increment de les reserves de sistemes urbanístics" determina en el seu apartat 1 que si en sòl urbà la modificació comporta un increment del sostre edificable, s'ha de preveure una reserva mínima per a zones verdes i espais lliures de 20m² per cada 100m² de sostre residencial i de 5m² per cada 100m² de sostre d'altres usos. Tanmateix quan la modificació comporti un increment de densitat han d'incrementar les reserves de zones verdes, espais lliures i equipament d'acord amb l'apartat 2 del mateix article.

Atenent els preceptes normatius abans esmentats i tenint en compte el supòsit que ens ocupa, cal tenir present el següent:

- La modificació puntual del PGO a l'àmbit Ctra. de Terrassa 108 compleix amb els principis del desenvolupament urbanístic sostenible i directrius de planejament urbanístic mentre conjuga necessitats de creixement i millora dels valors naturals i paisatgístics. La modificació proposa una ordenació que no ha de comportar un impacte negatiu sobre el paisatge i el caràcter existent a l'entorn i permet així mateix, en benefici del benestar de les persones, ampliar els àmbits destinats a espais lliures amb una ordenació coherent i una distribució funcional dels mateixos.
- La present modificació delimita una figura de gestió, el PAU 19.3, que garanteix la gestió urbanística integrada i cessió efectiva dels terrenys de sistemes de dotació de l'àmbit segons l'ordenació detallada als plànols d'ordenació annexos així com la concreció del deure de cessió del 15% de l'increment de l'aprofitament urbanístic de l'àmbit.
- La present modificació puntual manté el model territorial previst en el planejament vigent.
- La present modificació puntual comporta un increment del sostre edificable en sòl urbà. D'acord amb aquest increment de sostre, la modificació ha d'aportar una reserva mínima de sistemes d'espais lliures i equipaments de 20m² per cada 100m² de sostre residencial i de 5m² per cada 100m² de sostre d'altres usos.

En aquest cas aquest valor queda superat per les reserves plantejades, superiors a les mínimes previstes al TRLU. (El planejament proposa 523,65m² de cessió de zona verda versus els 255m²s requerits en aplicació de l'article 100 del TRLU. (240+15)

El càlcul de les cessions mínimes es quantifica al quadre següent:

QUANTIFICACIÓ INCREMENT RESERVA DE SISTEMES				
Vigent	Increment de sostre		Previsió de reserves	Nova reserva de sistema
	Increment de sostre			
0,00 m ² st	Residencial	1.200,00 m ² st	20m ² / 100m ² st residencial	240,00 m ² s
0,00 m ² st	Altres usos	300,00 m ² st	5m ² / 100m ² st altres usos	15,00 m ² s
				255,00 m²s
				Total

- Detallat l'objecte de la modificació, es constata que la transformació planteja una actuació aïllada de dotació amb increment de sostre i de densitat i per això subjecta al deure de cessió del 15%. Aquesta cessió de l'aprofitament privat es concretarà amb l'aprovació del projecte de reparcel·lació.

El PAU es delimita a fi de garantir la cessió de les reserves de sistemes incloses en l'àmbit d'aquesta modificació i l'execució de la urbanització dels sistemes amb els requisits i condicions establerts en aquesta modificació.

Per tot això cal considerar que el planejament en tràmit respecta el que estableix la legislació vigent en matèria urbanística.

3.5.4 Justificació del compliment de les determinacions d'avaluació ambiental

L'article 118 punt 4 del RLUC, que regula les determinacions i la documentació de les modificacions dels instruments de planejament urbanístic, estableix:

"Les modificacions dels plans urbanístics han d'estar integrades per la documentació adequada a la finalitat, contingut i abast de la modificació. Els plans urbanístics que se sotmetin a avaluació ambiental o aquelles que tinguin alguna repercussió ambiental" (...)

Per les característiques de la present modificació, en sòl urbà en el planejament vigent i també en el proposat, no es considera necessari l'informe ambiental perquè no hi ha una repercussió ambiental. No obstant, s'analitzen els aspectes ambientals i paisatgístics de l'àmbit en els punts -Valors del medi natural i paisatgístics- i -Vectors ambientals, riscos i impactes reconeguts dins l'àmbit- d'aquesta memòria.

3.5.5 Justificació del compliment de les determinacions del planejament urbanístic sobre mobilitat sostenible.

L'article 118 punt 4 del RLUC, que regula les determinacions i la documentació de les modificacions dels instruments de planejament urbanístic, estableix:

"Les modificacions dels plans urbanístics han d'estar integrades per la documentació adequada a la finalitat, contingut i abast de la modificació. (...) També s'hi incorporarà un estudi d'avaluació de la mobilitat generada, en els casos que així ho estableixi la legislació vigent.

Segons l'art. 71 del mateix RLUC:

"La documentació del pla d'ordenació urbanística municipal ha d'incloure un estudi d'avaluació de la mobilitat generada, amb el contingut que determina la legislació sobre mobilitat."
El Decret 344/2006, de 19 de setembre, de regulació dels estudis de mobilitat generada, estableix a l'art. 3.1 relatiu a l'àmbit d'aplicació, el següent:
"Els estudis d'avaluació de la mobilitat generada s'inclouran, com a document independent, als instruments d'ordenació territorial i urbanística:
a) Plans territorials sectorials relatius a equipaments o serveis.
b) Planejament urbanístic general i les seves revisions o modificacions, que comportin nova classificació de sòl urbà o urbanitzable

c) Planejament urbanístic derivat i les seves modificacions, que tinguin per objectiu la implantació de nous usos o activitats. "

Aquest instrument de modificació puntual de planejament general, encara que no comporta una nova classificació de sòl urbà si que preveu en l'ordenació de l'àmbit la incorporació de nou sostre per nous usos o activitats. Per tant, aquesta modificació incorpora un estudi d'avaluació de la mobilitat generada l'objectiu de la qual és analitzar l'increment potencial de desplaçaments provocats per aquesta modificació mentre incorpora nous usos i activitats dins l'àmbit, i avaluar la capacitat d'absorció dels serveis viaris i sistemes de transport, incloent-hi els sistemes de transport de baix o nul impacte, com els desplaçaments a peu o amb bicicleta.

3.6 PROPOSTA DE NORMATIVA

La normativa d'aquesta modificació té un articulat propi. Dins d'aquest articulat hi ha la proposta de modificació de dos articles de la Normativa del Pla General d'Ordenació Urbana de Rubí (article 94. Zones i article 143. Àrea d'Actuació 19), així com la proposta d'afegir un article a la normativa del PGO (article 106 bis) per regular la subzona d'habitatge protegit pel fet que no existia un article que regulés aquest concepte.

Els textos destacats en color blau indiquen les parts de text de nova creació, és a dir, les parts que comporten alguna diferència respecte del text vigent de la normativa del PGO.

Article 1. Objecte de la Modificació Puntual

La present modificació té com a objecte definir les condicions d'ordenació i gestió urbanística de l'àmbit situat entre els carrers Ctra. de Terrassa i Ctra. de Sabadell, en la rotonda de l'accés nord de Rubí, obtenir i consolidar una zona verda que millori les condicions ambientals i paisatgístiques d'aquest àmbit i garanteixi la comunicació accessible entre les cotes dels dos carrers per a persones amb mobilitat reduïda, així com definir la volumetria d'un futur edifici que permeti completar la illa existent i que resolgui l'impacte visual de la mitgera de nou plantes existent. Complementàriament establir la dotació d'habitatge protegit per tal de garantir la política d'habitatge públic al municipi.

Article 2. Àmbit de la modificació puntual

1. L'àmbit objecte de la present modificació de planejament comprèn una superfície de 948,66m² situats entre els carrers Ctra. De Terrassa, Ctra. De Sabadell i l'escala existent al nord de l'àmbit.
2. L'àmbit territorial d'aquesta modificació comprèn dues finques privades i la resta és terreny públic. L'àmbit té la classificació urbanística actual de sòl urbà consolidat i la qualificació urbanística de sistema Viari.
3. L'àmbit territorial queda precisat al plànol I.03 a escala 1/500 d'aquesta modificació i a tots els plànols d'ordenació.

Article 3. Marc legal, acompliment del planejament general, interpretació de les normes.

1. La present modificació s'ha redactat d'acord amb el marc legal vigent i el planejament urbanístic i territorial aplicable.
2. Aquesta modificació s'ha redactat d'acord amb les Normes Urbanístiques del Pla General d'Ordenació de Rubí, i s'ha d'entendre com a complement d'aquestes, que seran d'aplicació universal, llevat de les determinacions concretes de la present modificació.

Article 4. Contingut

1. La present modificació de planejament està integrada pels documents següents:

- Memòria informativa
- Memòria de la ordenació
- Normes urbanístiques
- Agenda i avaluació econòmica i financera i estudi de sostenibilitat (resum)
- Plànols d'informació

Plànols d'ordenació

Plànol d'àmbit de suspensió de llicències

Annexos:

- Avaluació econòmica i financera
- Informe de sostenibilitat
- Informació registral de les finques incloses
- Memòria social
- Estudi avaluació mobilitat generada

Article 5. Determinacions gràfiques

Els plànols d'ordenació o.01, o.02, o.03, o.04 i o.05 tenen valor normatiu.

Article 6. Zones i garantia d'identificació de sòl per a la política d'habitatge públic. Modificació de l'apartat 3 de l'article 94. Zones de les normes urbanístiques del PGO de Rubí.

Article 94. Zones.

1. En funció de les principals característiques de la morfologia urbana, tipologia dels edificis i usos predominants, es distingeixen les següents zones:

- Residencial en illa tancada.
- Industrial en illa tancada.
- Residencial unifamiliar.
- Industrial en edificació aïllada.
- Conservació de polígons residencials.

2. El Pla General i concretament aquestes Normes i les determinacions incloses en els plànols de la sèrie 8 estableix per a cada zona les condicions sobre tipologia de l'edificació i les condicions d'ús.

A més de les normes contingudes en la regulació de cada zona, els corresponents paràmetres queden definits també en els plànols d'ordenació a escala 1/2000 i en les normes contingudes en la regulació de cada àrea d'actuació.

(Es proposa afegir la subzona Habitatge protegit dins de l'apartat 3 d'aquest article del PG)

3. Així mateix es distingeixen les següents subzones o modalitats a aplicar en els supòsits de Plans Especials o Estudis de Detall en la zona residencial en illes tancades:

- Eixample
- Suburbà
- Consolidació
- Substitució de l'edificació aïllada.
- [Habitatge protegit](#)

Així mateix, la regulació d'aquestes modalitats té valor complementari i indicatiu en la resta de supòsits.

Article 7. Modalitat d'habitatge protegit. Creació de l'article 106 bis. Definició, aplicació i regulació, a les normes urbanístiques del PGO de Rubí.

[SUBZONA O MODALITAT D'HABITATGE PROTEGIT](#)

[Article 106bis. Definició, aplicació i regulació](#)

1. Aquesta subzona de la zona residencial en illa tancada té la clau "R-hp", s'aplica en els sòls destinats total o parcialment a habitatge de protecció pública.
2. Seran d'aplicació les determinacions establertes en aquest article i en el seu defecte, es regiran per tot allò regulat en la zona residencial en illa tancada.
3. Característiques específiques dels sòls qualificats de subzona R-hp:

R-hp PAU 19.3:

- Superfície sòl : 309,13 m²
- Sostre màxim edificable: 1.500m²st
- Sostre màxim residencial: 80%
- Sostre màxim altres usos (no residencials ni hotelers): 20%
- 40% del st residencial en règim HPO i 60% del st residencial en règim lliure.
- densitat màxima d'un habitatge per cada 80 m² del sostre construït per a ús residencial de protecció pública.
- Regulada segons estableix la Modificació puntual del PGO de Rubí a l'àmbit Ctra. de Terrassa 108.

Article 8. Classificació del sòl. Sòl urbà no consolidat.

Els terrenys inclosos dins l'àmbit d'aquesta modificació puntual es classifiquen com a sòl urbà no consolidat com a conseqüència de la seva incorporació dins un polígon d'actuació urbanística.

Article 9. Àrea d'Actuació 19. Modificació de l'article 143. Àrea d'Actuació 19 de les normes urbanístiques del PGO de Rubí. Incorporació Polígon d'actuació urbanística PAU 19.3, Ctra. de Terrassa 108.

Article 143. Àrea d'Actuació 19.

Les condicions que configuren l'ordenació urbanística d'aquesta àrea són:

1. La qualificació aplicable és la de zona Residencial en illa tancada en la modalitat suburbana.
2. S'hauran de desenvolupar les següents Unitats d'Actuació i Polígon d'Actuació:
 - **Unitat d'Actuació 19.1.**
(PERI 19.1. Ap. Def. 12 de març de 2003)

- a) La edificabilitat seguirà la traça en L determinada pel PGO vigent, seguint la alineació de la Carretera de Terrassa i la capçalera de la Plaça de la Sardana.
No obstant, la façana a la Carretera de Terrassa després de cobrir la mitgera de 8 plantes existent, es mantindrà a PB+3 com diu el pla general, i només apareixerà una planta addicional reculada 3,5m respecte a la alineació actual.
Un tractament similar tindrà l'edifici amb façana a la Plaça de la Sardana. El desnivell topogràfic permet partir dissimuladament d'una planta més, PB+4. També de forma reculada s'hi afegirà una planta addicional. Així, la línia de façana a l'entorn de la Plaça de la Sardana apareixerà anivellada pels seus tres costats edificats.
S'ha mantingut el sòl públic destinat a vialitat, així com la continuïtat del passeig per vianants i bicicletes paral·lel al Passeig de la Riera.
L'espai lliure interior a l'edifici en L queda incorporat com espai lliure eixamplant el passeig. El càlcul numèric de la transacció entre sòl lliure privat que passa a públic a canvi d'edificabilitat s'ha mantingut idèntic al que ja assolí el consens durant l'anterior tràmit ja esmentat.

La fondària edificable del nou edifici a la Carretera de Terrassa s'estableix en 14 metres en coincidència amb la fondària de la mitgera que es vol ocultar i es redueix a 10,5 metres en la planta addicional. En canvi l'edifici de la Plaça de la Sardana es limita a 13 metres que es redueixen a 9,75 metres a la planta afegida.

SÒL PÚBLIC VIALITAT.	1.533 m ²
SÒL PÚBLIC JARDÍ.	2.425 m ²
<hr/> SÒL PÚBLIC TOTAL	<hr/> 3.950 m ²
SÒL PRIVAT OCUPABLE (60%)	1.323 m ²
SÒL PRIVAT LLIURE	243 m ²
<hr/> SÒL PRIVAT TOTAL	<hr/> 1.566 m ²
<hr/> SUPERFÍCIE ÀMBIT	<hr/> 5.524 m ²

b) QUADRE RESUM SEGONS USOS

SUPERFÍCIE TOTAL PERI 19.I	5.524,00 m ² sòl
SÒL PRIVAT	1.566,00 m ² sòl
CESSIONS OBLIGATÒRIES I GRATUÏTES:	
- VIALITAT	1.533,00 m ² sòl
- JARDÍ URBÀ	2.425,00 m ² sòl
TOTAL	3.958,00 m ² sòl
EDIFICABILITAT	7.059,00 m ² sostre

c) RÈGIM URBANÍSTIC DEL SÒL

L'àmbit del PERI 19.I està inclòs en sòl urbà a l'àrea d'actuació 19, amb la qualificació aplicable de zona residencial en illa tancada modalitat suburbana.

El sòl objecte del present PERI estarà subjecte al que disposa el text refós de la normativa en matèria urbanística Decret Legislatiu 1/1990 de 12 de juliol i a la modificació per adequació a la Llei 30/92 que correspon al Decret Llei 16/94 de 26 de juliol.

Caldrà tenir en compte en el procés d'aquesta tramitació la entrada en vigor del proper 21 de juny de 2002 de la Llei 2/2002 de 14 de març, aplicable a Catalunya en matèria d'urbanisme.

d) Sistema d'actuació

El sistema d'actuació serà el de Cooperació segons acord pres pel Ple Municipal en data 26 de desembre de 1990.

- Unitat d'Actuació 19.2.
 - a) La superfície delimitada és de 7.000 m²
 - b) La Intensitat d'edificació es fixa en 1,40 m²st / m²sòl
 - c) L'ocupació màxima es fixa en el 60%
 - d) Ha de reflectir-se l'espai adscrit a jardí urbà previst en el Pla General quina superfície és de 1.900m² i a sistema viari una superfície de 2.400 m², ambdós de cessió gratuïta.

(Es proposa afegir el Polígon d'actuació urbanística PAU 19.3 a aquest article del PG)

- Polígon d'actuació urbanística PAU 19.3, Ctra. de Terrassa 108

a) Situació i objectius

Es delimita un polígon d'actuació urbanística que té com a objecte definir les condicions d'ordenació i gestió de l'àmbit situat entre els carrers Ctra. de Terrassa i Ctra. de Sabadell, en la rotonda de l'accés nord de Rubí, obtenir i consolidar una zona verda que millori les condicions ambientals i paisatgístiques i garanteixi la comunicació accessible entre les cotes dels dos carrers per a persones amb mobilitat reduïda, així com definir la volumetria d'un futur edifici que permeti completar la illa existent i que resolgui l'impacte visual de la mitgera de nou plantes existent.

L'àmbit objecte de la present modificació de planejament comprèn 948,66m², està limitat pel sud per la paret mitgera de l'edifici existent, per l'oest per la Ctra. de Terrassa, per l'est per la Ctra. de Sabadell i pel nord amb l'escala existent.

b) Característiques urbanístiques

Les condicions d'edificació i aprofitament seran les que resultin de l'ordenació grafiada als plànols d'ordenació i de la normativa aplicable. El quadre de característiques de l'ordenació proposada és el següent:

PAU 19.3, Ctra. Terrassa		
SUPERFÍCIE TOTAL	948,66 m ² s	100,00%
SISTEMES	639,53 m ² s	67,41%
Sistema E LI, Jardins urbans	523,65 m ² s	55,20%
Viari	115,88 m ² s	12,22%
ZONES	309,13 m ² s	32,59%
Res illa tancada. Modalitat suburbana i Modalitat habitatge protegit R-hp PAU 19.3	309,13 m ² s	32,59%
Sostre màxim edificable	1.500m ² st	
Sostre màxim residencial	80%	40% del st residencial en règim HPO i 60% del st residencial en règim lliure
Sostre màxim altres usos (no residencials ni hotelers)	20%	
Nombre màxim d'habitatges	13	6 HPO, 7 lliures

c) Condicions de gestió i execució

El sistema d'actuació serà el de reparcel·lació en la modalitat de compensació bàsica.

Per la dimensió i posició de l'àmbit la gestió urbanística del mateix haurà de garantir i vincular el seu desenvolupament en una parcel·la única amb un projecte d'edificació unitari.

Dins la urbanització del jardí urbà, caldrà aconseguir un recorregut accessible (6% de pendent màxima) de connexió entre les cotes dels dos carrers.

Els propietaris del sòl inclòs dins aquest àmbit tenen els deures següents:

- Repartir equitativament els beneficis i les càrregues derivats del planejament urbanístic
- Cedir gratuïtament a l'ajuntament de Rubí el sòl reservat per als sistemes urbanístics inclosos en l'àmbit del polígon, delimitats en els plànols d'ordenació.
- Cedir a l'administració actuant el 15% de l'aprofitament.
- Fer-se càrrec de les despeses corresponents a la redacció dels projectes de reparcel·lació i d'urbanització, les indemnitzacions que puguin resultar del desenvolupament de la ordenació i de l'execució de la urbanització del polígon.
- Costejar la urbanització del polígon així com l'adequació de les connexions viàries i de serveis necessàries per al correcte funcionament del polígon.
- Edificar els solars en els terminis establerts pel planejament.
- Executar en els terminis establerts pel planejament urbanístic la construcció de l'habitatge protegit que eventualment correspongui.

d) Condicions d'ordenació, edificació i ús.

En l'àmbit del polígon d'actuació PAU 19.3, Ctra. de Terrassa 108 seran d'aplicació les condicions d'edificació que es grafien en el plànol d'ordenació (o01, o.02, o.03, o.04 i o.05).

- Número de plantes i alçada reguladora:

El número de plantes queden definides a les seccions i alçats.

Les alçades reguladores són:

PB+4 des de Ctra. Sabadell, alçada reguladora: 16m.

PB+6 des de Ctra. de Terrassa, alçada reguladora 22m.

Aquestes alçades seran obligatòries en la part en contacte amb la mitgera amb esgraonament possible sempre que es cobreixi la mitgera.

- Edificabilitat:

El còmput de l'edificabilitat haurà de considerar planta soterrani -1 i -2 el 50% del sostre edificable de les plantes PB i PI des de Ctra. de Terrassa.(P Sot -1 i P Sot -2 des de Ctra. de Sabadell).

El projecte haurà de considerar, a fi de garantir la qualitat dels habitatges, la possible formació d'un pati interior que es definirà en el projecte d'edificació, des de la P2 des de Ctra. de Terrassa. Amb aquest objectiu a cada planta hi ha una gàlib major al sostre edificable.

- Perímetre regulador i gàlib màxim:

Es fixa un perímetre regulador que correspon a l'espai situat entre la paret mitgera de l'edifici existent i la línia paral·lela a aquesta a la distància de 8 metres. En aquest perímetre l'alineació de les façanes i el número de plantes establerts al plànols són obligatoris. A partir d'aquesta distància s'admetran retranquejos en les alineacions de façana i variacions en el número de plantes que en cap cas podran sobrepassar el gàlib màxim en planta i alçat ni tampoc el sostre màxim establert.

- Usos:

PB i PI des de Ctra. de Terrassa. Usos admesos: s'admeten en aquestes dues plantes els mateixos usos que admet la normativa del PG en la zona qualificada de residencial en illa tancada, a excepció del residencial i l'hoteler.

Resta de plantes. Usos admesos: Ús residencial en règim de protecció HPO. 40% del sostre residencial i ús residencial en règim lliure. 60% del sostre residencial.

- Habitatge de protecció:

El 40% del sostre residencial haurà d'ésser destinat a Habitatge de Protecció Pública. Aquestes reserves de caràcter permanent per a habitatge de protecció pública s'emplaçaran dins l'edifici únic previst en la present MPO (des de Carretera de Terrassa).

- Aparcament:

El requeriments d'aparcament es fixen en 1plaça/100m² de sostre residencial i 1plaça/100m² sostre terciari a partir dels 400m² i es mantenen les dimensions mínimes de plaça previstes a la normativa vigent però permetent optimitzar la ràtio de superfície de 20m² per plaça d'aparcament requerida a la normativa.

(MODIFICACIÓ PUNTUAL DEL PLA GENERAL D'ORDENACIÓ. Ap. Def. 18 de novembre de 2002).

3. ILLA DELIMITADA PER LA CARRETERA DE TERRASSA I ELS CARRERS PRAT DE LA RIBA, PAU CLARIS I MARGARIDA XIRGU (MODIFICACIÓ PUNTUAL DEL PLA GENERAL D'ORDENACIÓ. Ap. Def. 18 de novembre de 2002).

3.1. ORDENACIÓ PROPOSADA.

La Modificació proposada, que respon a una anàlisi detallada del territori i de les seves necessitats, consisteix a crear una zona verda i a situar els volums edificables de manera que es disminueix l'impacte visual de les mitgeres existents,. En aquest sentit es preveu que el nombre màxim de plantes de les tres edificacions previstes sigui de PB+5, 6 PP, PB+4, i PB+6, segons es detalla en el plànol d'ordenació.

Així mateix, atès que el terreny presenta una topografia accidentada, i per tal d'adaptar les edificacions a la diferència de nivells dels carrers, es preveu que en el cas de les plantes baixes l'altura lliure mínima sigui de 3m i la màxima de 6m.

Del que s'ha exposat, es desprèn que l'abast de la Modificació puntual projectada es limita a la reordenació de les superfícies del solar i modificació dels paràmetres reguladors de l'altura de les plantes baixes i l'altura reguladora màxima i nombre de plantes de les edificacions previstes per tal de minimitzar l'impacte visual de les mitgeres existents, per la qual cosa té un impacte molt limitat, ja que no comporta la necessitat d'alterar cap altre determinació o paràmetre del Pla General.

L'àmbit que es proposa ordenar ve definit en el plànol I i la proposta es concreta en el plànol núm.6.

a) -Cessió i urbanització de la zona verda

En el supòsit ordenat, l'operació prevista va destinada fonamentalment a la creació d'una zona verda que faciliti la connectivitat per a vianants entre els carrers de Pau Claris i Prat de la Riba.

En aquest sentit, es preveu que la plaça i el seu entorn constitueixin un espai destinat a comunicar dues zones urbanes i al mateix temps un espai viu, amb la creació de nous pols comercials i d'esbarjo.

A més de la funció de connectivitat física i visual de dues àrees de la ciutat, actualment desconnectades, la nova plaça tindrà un disseny suficientment atractiu per permetre que els vianants hi circulin amb comoditat i l'utilitzin quotidianament com un element habitual. A aquest objecte, la plaça comptarà amb un mobiliari, jardineria i les instal·lacions necessàries per tal d'aconseguir que sigui un espai agradable, càlid i pròxim al ciutadans.

Es preveu que la plaça estigui formada per una gran superfície pavimentada, amb enjardinament mediterrani, un ascensor i escalinates en la seva part inicial per tal de salvar el desnivell entre els carrers de Pau Claris i Prat de la Riba.

L'ascensor i les escalinates salvaran una altura aproximada de 5 m. L'estructura exterior de l'ascensor serà de vidre i inox.

Per aquest motiu, el present document, a més d'establir la nova ordenació incorpora la previsió de cessió del sòl destinat a zona verda i de la seva corresponent urbanització. Aquesta cessió de 1.144,- m² destinats a zona verda representa el 45,35% del total de sòl ordenat per el present document.

Per realitzar la urbanització de la zona verda s'aplicarà un pressupost mínim de 28.000,- ptes/m², és a dir 32.060.000,- ptes. Trenta-dos milions seixanta mil pessetes.

b) -Edificabilitat

L'edificabilitat neta resultant és de 8.248,- m² que és la que s'adopta com a sostre màxim autoritzat sobre rasant dels terrenys ordenats.

Es compleix el que disposa l'article 75 del Decret Legislatiu 1/1990, de 12 de juliol, pel que fa a la previsió de majors espais lliures derivada de l'increment del volum edificable del sector.

3.2 PARÀMETRES DE LA MODIFICACIÓ PROPOSADA

	Sòl	%	Sostre
Total àmbit de la Modificació	2.525,- m ²	100	
Zona verda	1.144,- m ²	45,30	
Total sòl privat	1.381,- m ²	54,70	
Edificabilitat màxima			8.248,- m ²

4 NORMES URBANÍSTIQUES

Article 1. Objecte de la Modificació Puntual

La present modificació té com a objecte definir les condicions d'ordenació i gestió urbanística de l'àmbit situat entre els carrers Ctra. de Terrassa i Ctra. de Sabadell, en la rotonda de l'accés nord de Rubí, obtenir i consolidar una zona verda que millori les condicions ambientals i paisatgístiques d'aquest àmbit i garanteixi la comunicació accessible entre les cotes dels dos carrers per a persones amb mobilitat reduïda, així com definir la volumetria d'un futur edifici que permeti completar la illa existent i que resolgui l'impacte visual de la mitgera de nou plantes existent. Complementàriament establir la dotació d'habitatge protegit per tal de garantir la política d'habitatge públic al municipi.

Article 2. Àmbit de la modificació puntual

1. L'àmbit objecte de la present modificació de planejament comprèn una superfície de 948,66m² situats entre els carrers Ctra. De Terrassa, Ctra. De Sabadell i l'escala existent al nord de l'àmbit.
2. L'àmbit territorial d'aquesta modificació comprèn dues finques privades i la resta és terreny públic. L'àmbit té la classificació urbanística actual de sòl urbà consolidat i la qualificació urbanística de sistema Viari.
3. L'àmbit territorial queda precisat al plànol I.03 a escala 1/500 d'aquesta modificació i a tots els plànols d'ordenació.

Article 3. Marc legal, compliment del planejament general, interpretació de les normes.

1. La present modificació s'ha redactat d'acord amb el marc legal vigent i el planejament urbanístic i territorial aplicable.
2. Aquesta modificació s'ha redactat d'acord amb les Normes Urbanístiques del Pla General d'Ordenació de Rubí, i s'ha d'entendre com a complement d'aquestes, que seran d'aplicació universal, llevat de les determinacions concretes de la present modificació.

Article 4. Contingut

1. La present modificació de planejament està integrada pels documents següents:

- Memòria informativa
- Memòria de la ordenació
- Normes urbanístiques
- Agenda i avaluació econòmica i financera i estudi de sostenibilitat (resum)
- Plànols d'informació
- Plànols d'ordenació
- Plànol d'àmbit de suspensió de llicències
- Annexos:

- Avaluació econòmica i financera
- Informe de sostenibilitat
- Informació registral de les finques incloses
- Memòria social
- Estudi avaluació mobilitat generada

Article 5. Determinacions gràfiques

Els plànols d'ordenació o.01, o.02, o.03, o.04 i o.05 tenen valor normatiu.

Article 6. Zones i garantia d'identificació de sòl per a la política d'habitatge públic. Modificació de l'apartat 3 de l'article 94. Zones de les normes urbanístiques del PGO de Rubí.

Article 94. Zones.

3. Així mateix es distingeixen les següents subzones o modalitats a aplicar en els supòsits de Plans Especials o Estudis de Detall en la zona residencial en illes tancades:

- Eixample
- Suburbà
- Consolidació
- Substitució de l'edificació aïllada.
- Habitatge protegit

Així mateix, la regulació d'aquestes modalitats té valor complementari i indicatiu en la resta de supòsits.

Article 7. Modalitat d'habitatge protegit. Creació de l'article 106 bis. Definició, aplicació i regulació, a les normes urbanístiques del PGO de Rubí.

SUBZONA O MODALITAT D'HABITATGE PROTEGIT

Article 106bis. Definició, aplicació i regulació

1. Aquesta subzona de la zona residencial en illa tancada té la clau "R-hp", s'aplica en els sòls destinats total o parcialment a habitatge de protecció pública.
2. Seran d'aplicació les determinacions establertes en aquest article i en el seu defecte, es regiran per tot allò regulat en la zona residencial en illa tancada.
3. Característiques específiques dels sòls qualificats de subzona R-hp:

R-hp PAU 19.3:

- Superfície sòl : 309,13 m²
- Sostre màxim edificable: 1.500m²st
- Sostre màxim residencial: 80%
- Sostre màxim altres usos (no residencials ni hotelers): 20%
- 40% del st residencial en règim HPO i 60% del st residencial en règim lliure.
- densitat màxima d'un habitatge per cada 80 m² del sostre construït per a ús residencial de protecció pública.
- Regulada segons estableix la Modificació puntual del PGO de Rubí a l'àmbit Ctra. de Terrassa 108.

Article 8. Classificació del sòl. Sòl urbà no consolidat.

Els terrenys inclosos dins l'àmbit d'aquesta modificació puntual es classifiquen com a sòl urbà no consolidat com a conseqüència de la seva incorporació dins un polígon d'actuació urbanística.

Article 9. Àrea d'Actuació 19. Modificació de l'article 143. Àrea d'Actuació 19 de les normes urbanístiques del PGO de Rubí. Incorporació Polígon d'actuació urbanística PAU 19.3, Ctra. de Terrassa 108.

Article 143. Àrea d'Actuació 19.

- **Polígon d'actuació urbanística PAU 19.3, Ctra. de Terrassa 108**

a) **Situació i objectius**

Es delimita un polígon d'actuació urbanística que té com a objecte definir les condicions d'ordenació i gestió de l'àmbit situat entre els carrers Ctra. de Terrassa i Ctra. de Sabadell, en la rotonda de l'accés nord de Rubí, obtenir i consolidar una zona verda que millori les condicions ambientals i paisatgístiques i garanteixi la comunicació accessible entre les cotes dels dos carrers per a persones amb mobilitat reduïda, així com definir la volumetria d'un futur edifici que permeti completar la illa existent i que resolgui l'impacte visual de la mitgera de nou plantes existent.

L'àmbit objecte de la present modificació de planejament comprèn 948,66m², està limitat pel sud per la paret mitgera de l'edifici existent, per l'oest per la Ctra. de Terrassa, per l'est per la Ctra. de Sabadell i pel nord amb l'escala existent.

b) **Característiques urbanístiques**

Les condicions d'edificació i aprofitament seran les que resultin de l'ordenació grafiada als plànols d'ordenació i de la normativa aplicable. El quadre de característiques de l'ordenació proposada és el següent:

PAU 19.3, Ctra. Terrassa		
SUPERFÍCIE TOTAL	948,66 m ² s	100,00%
SISTEMES	639,53 m ² s	67,41%
Sistema E LI, Jardins urbans	523,65 m ² s	55,20%
Viari	115,88 m ² s	12,22%
ZONES	309,13 m ² s	32,59%
Res illa tancada. Modalitat suburbana i Modalitat habitatge protegit R-hp PAU 19.3	309,13 m ² s	32,59%
Sostre màxim edificable	1.500m ² st	
Sostre màxim residencial	80%	40% del st residencial en règim HPO i 60% del st residencial en règim lliure
Sostre màxim altres usos (no residencials ni hotelers)	20%	
Nombre màxim d'habitatges	13	6 HPO, 7 lliures

c) **Condicions de gestió i execució**

El sistema d'actuació serà el de reparcel·lació en la modalitat de compensació bàsica.

Per la dimensió i posició de l'àmbit la gestió urbanística del mateix haurà de garantir i vincular el seu desenvolupament en una parcel·la única amb un projecte d'edificació unitari.

Dins la urbanització del jardí urbà, caldrà aconseguir un recorregut accessible (6% de pendent màxima) de connexió entre les cotes dels dos carrers.

Els propietaris del sòl inclòs dins aquest àmbit tenen els deures següents:

- Repartir equitativament els beneficis i les càrregues derivats del planejament urbanístic
- Cedir gratuïtament a l'ajuntament de Rubí el sòl reservat per als sistemes urbanístics inclosos en l'àmbit del polígon, delimitats en els plànols d'ordenació.
- Cedir a l'administració actuant el 15% de l'aprofitament.
- Fer-se càrrec de les despeses corresponents a la redacció dels projectes de reparcel·lació i d'urbanització, les indemnitzacions que puguin resultar del desenvolupament de la ordenació i de l'execució de la urbanització del polígon.
- Costejar la urbanització del polígon així com l'adequació de les connexions viàries i de serveis necessàries per al correcte funcionament del polígon.
- Edificar els solars en els terminis establerts pel planejament.
- Executar en els terminis establerts pel planejament urbanístic la construcció de l'habitatge protegit que eventualment correspongui.

d) Condicions d'ordenació, edificació i ús.

En l'àmbit del polígon d'actuació PAU 19.3, Ctra. de Terrassa 108 seran d'aplicació les condicions d'edificació que es grafien en el plànol d'ordenació (o01, o.02, o.03, o.04 i o.05).

- Número de plantes i alçada reguladora:

El número de plantes queden definides a les seccions i alçats.

Les alçades reguladores són:

PB+4 des de Ctra. Sabadell, alçada reguladora: 16m.

PB+6 des de Ctra. de Terrassa, alçada reguladora 22m.

Aquestes alçades seran obligatòries en la part en contacte amb la mitgera amb esgraonament possible sempre que es cobreixi la mitgera.

- Edificabilitat:

El còmput de l'edificabilitat haurà de considerar planta soterrani -1 i -2 el 50% del sostre edificable de les plantes PB i PI des de Ctra. de Terrassa.(P Sot -1 i P Sot -2 des de Ctra. de Sabadell).

El projecte haurà de considerar, a fi de garantir la qualitat dels habitatges, la possible formació d'un pati interior que es definirà en el projecte d'edificació, des de la P2 des de Ctra. de Terrassa. Amb aquest objectiu a cada planta hi ha una gàlib major al sostre edificable.

- Perímetre regulador i gàlib màxim

Es fixa un perímetre regulador que correspon a l'espai situat entre la paret mitgera de l'edifici existent i la línia paral·lela a aquesta a la distància de 8 metres. En aquest perímetre l'alineació de les façanes i el número de plantes establerts al plànols són obligatoris. A partir d'aquesta distància s'admetran retranquejos en les alineacions de façana i variacions en el número de plantes que en cap cas podran sobrepassar el gàlib màxim en planta i alçat ni tampoc el sostre màxim establert.

- Usos:

PB i PI des de Ctra. de Terrassa. Usos admesos: s'admeten en aquestes dues plantes els mateixos usos que admet la normativa del PG en la zona qualificada de residencial en illa tancada, a excepció del residencial i l'hoteler.

Resta de plantes. Usos admesos: Ús residencial en règim de protecció HPO. 40% del sostre residencial i ús residencial en règim lliure. 60% del sostre residencial.

- Habitatge de protecció:

El 40% del sostre residencial haurà d'ésser destinat a Habitatge de Protecció Pública. Aquestes reserves de caràcter permanent per a habitatge de protecció pública s'emplaçaran dins l'edifici únic previst en la present MPGO (des de Carretera de Terrassa).

- Aparcament:

El requeriments d'aparcament es fixen en 1plaça/100m² de sostre residencial i 1plaça/100m² sostre terciari a partir dels 400m² i es mantenen les dimensions mínimes de plaça previstes a la normativa vigent però permetent optimitzar la ràtio de superfície de 20m² per plaça d'aparcament requerida a la normativa.

5 AGENDA I AVALUACIÓ ECONÒMICA I FINANCERA I ESTUDI DE SOSTENIBILITAT

5.1 AGENDA

Un cop s'hagi produït l'aprovació definitiva de la modificació en el termini de 4 anys es preveu la tramitació del corresponent projecte de urbanització i reparcel·lació amb una única etapa per a l'execució de les obres

Es preveu el següent calendari:

- 4 anys a partir aprovació definitiva. Inici de les obres d'urbanització. L'edificació de la parcel·la es podrà realitzar simultàniament a les obres d'urbanització.

5.2 AVALUACIÓ ECONÒMICA I FINANCERA I ESTUDI DE SOSTENIBILITAT

S'aporta en aquest punt resum del contingut del document de l'Avaluació econòmica i financera i estudi de sostenibilitat de la present modificació. Veure el contingut complet en document Annex

5.2.1 MARC LEGAL

El Decret legislatiu 1/2010, de 3 d'agost, pel qual s'aprova el Text refós de la Llei d'Urbanisme determina en l'article 59.1.e que en la redacció de Plans d'ordenació municipals i la seva modificació cal incorporar l'Agenda i l'avaluació econòmica i financera de les actuacions a desenvolupar:

Art. 59 1.e) L'agenda i l'avaluació econòmica i financera de les actuacions a desenvolupar.

Art. 59 3.d) l'informe de sostenibilitat econòmica, que ha de contenir la justificació de la suficiència i adequació del sòl destinat a usos productius, i la ponderació de l'impacte de les actuacions previstes en les finances públiques de les administracions responsables de la implantació i el manteniment de les infraestructures i de la implantació i prestació dels serveis necessaris.

El Reglament de la Llei d'Urbanisme determina quina és la documentació associada a una figura de planejament general i en el seu article 76.3 detalla com ha de ser el document d'avaluació econòmica i financera:

art. 76 3 L'avaluació econòmica i financera del pla d'ordenació urbanística municipal conté l'estimació del cost econòmic de les actuacions previstes, la determinació del caràcter públic o privat de les inversions necessàries per a l'execució del pla, les previsions de finançament públic, i l'anàlisi de la viabilitat financera de les actuacions derivades de l'execució del pla.

D'altra banda, el TRLUC determina, en el seu article 99.1.c (atenent a les modificacions que va introduir l'art. 40 de la Llei 3/2012 de 22 de febrer de modificació del text refós de la Llei d'urbanisme, aprovat pel Decret legislatiu 1/2010, del 3 d'agost), el contingut addicional de l'avaluació econòmica i financera, en format de separata, per a modificacions de figures de planejament urbanístic general que comporten un increment del sostre edificable, de la densitat de l'ús residencial o de la intensitat, o la transformació dels usos.

art. 99 1.c) Una avaluació econòmica de la rendibilitat de l'operació, en la qual s'ha de justificar, en termes comparatius, el rendiment econòmic derivat de l'ordenació vigent i el que resulta de la nova ordenació. Aquesta avaluació s'ha d'incloure en el document de l'avaluació econòmica i financera, com a separata.

Finalment, el RDL 7/2015, de 30 d'octubre, pel qual s'aprova el text refós de la Llei de Sòl i Rehabilitació Urbana determina, en el seu article 22.5, que l'ordenació i execució de les actuacions sobre el medi urbà, siguin o no de transformació urbanística, requerirà l'elaboració d'una memòria que asseguri la

seva viabilitat econòmica, en termes de rendibilitat, d'adequació als límits del deure legal de conservació i d'un adequat equilibri entre els beneficis i les càrregues derivats de la mateixa, per als propietaris inclosos en el seu àmbit d'actuació

Normativa d'aplicació:

- Text refós de la Llei d'Urbanisme de Catalunya, aprovat pel decret Legislatiu 1/2010, del 3 d'agost.
- Llei 3/2012 de 22 de febrer de modificació del text refós de la Llei d'urbanisme, aprovat pel Decret legislatiu 1/2010, del 3 d'agost.
- Decret 305/2006, de 18 de juliol, pel qual s'aprova el Reglament de la Llei d'urbanisme.
- Real Decreto Legislativo 7/2015, de 30 de octubre, por el que se aprueba el texto refundido de la Ley de Suelo y Rehabilitación Urbana.
- Real Decreto 1492/2011, de 24 d'octubre, por el que se aprueba el Reglamento de valoraciones de la Ley de Suelo.

5.2.2 ESTRUCTURA DEL DOCUMENT

El present document té com a finalitat avaluar la viabilitat econòmica d'una MP de planejament general. Per tant, i entre d'altres qüestions, ha de calcular la viabilitat econòmica segons els paràmetres urbanístics del planejament vigent i segons els paràmetres de la pròpia modificació puntual.

Atenent a aquesta casuística, el present document s'estructurarà de la següent manera:

- Determinació dels paràmetres urbanístics tant del planejament vigent com de la proposta de MPGO.
- Càlcul dels diferents valors de repercussió (VRS) associats als usos previstos tant pel planejament vigent com per la MPGO.
- Determinació de l'aprofitament urbanístic tant del planejament vigent com de la MPGO segons els seus paràmetres urbanístics i els VRS associats.
- Càlcul de l'import econòmic de la cessió d'aprofitament a l'administració actuant.
- Determinació de les despeses de transformació del sòl associades a la MPGO.
- Avaluació econòmica i financera de la MP atenent als seus ingressos i despeses previstos.

En una separata del document, i per tal de donar resposta a l'art. 99.c del TRLUC, es calcularan les despeses de transformació urbanística associada al planejament vigent per, posteriorment, dur a terme l'avaluació econòmica i financera del planejament vigent atenent als seus ingressos i despeses previstos. Finalment, aquesta separata inclourà una comparació del rendiment econòmic derivat de l'ordenació vigent i el que resulta de la nova ordenació.

5.2.3 CONCEPTES GENERALS D'UN ESTUDI ECONÒMIC I FINANCER

A grans trets, un Estudi Econòmic i financer (o Estudi de Viabilitat Econòmica, EVE) consisteix en tenir en consideració tots els ingressos i despeses previstes en el procés de transformació del sòl per tal de determinar si el resultat econòmic de l'operació de transformació és viable econòmicament.

Per a determinar la viabilitat del procés de transformació, el mètode que s'usarà en el present expedient és el de la obtenció del valor residual del sòl brut.

El càlcul del valor residual del sòl (sòl brut) es calcula a la inversa del procés de transformació del sòl. És a dir, es parteix d'una dada coneguda, el valor de mercat del producte immobiliari acabat i, per tant, del valor total del conjunt del resultat de l'operació immobiliària i d'aquest valor cal anar-hi descomptant totes les despeses associades al procés de transformació. Aquests passos, en ordre invers, són:

1. Venda del producte immobiliari
2. Construcció de l'edificació
3. Obtenció dels solars aptes per a la edificació
4. Construcció de la urbanització, reparcel·lació
5. Tramitació del planejament (derivat, modificació de planejament general...)

Aquest procés rep el nom del mètode residual. Quan es tracta d'una operació a mig/llarg termini com és el cas d'aquest estudi, cal aplicar el mètode residual dinàmic en el que es té en consideració el temps i, per tant, el cost financer.

Així mateix, en tot procés de transformació urbanística hi ha dos etapes clarament diferenciades:

- A. Una etapa inicial de transformació del sòl, en el que s'obtenen solars aptes per a la edificació.
- B. Una segona etapa on es construeixen els edificis sobre els solars per tal d'obtenir el producte immobiliari final.

Atenent al fet que cal seguir l'ordre invers en el procés de càlcul, primerament cal obtenir els valors dels solars (un cop urbanitzats) ja aptes per a la edificació (Etapa B).

Per a l'etapa B s'ha optat per utilitzar el mètode residual estàtic on s'obtenen els valors de repercussió en €/m² de sostre per a cadascun dels usos previstos. S'ha usat la metodologia i formulació establerta al Real Decreto Legislativo 7/2015, de 30 de octubre, por el que se aprueba el texto refundido de la Ley de Suelo y Rehabilitación Urbana i el reglament que el desenvolupa, el Real Decreto 1492/2011, de 24 de octubre, por el que se aprueba el Reglamento de valoraciones de la Ley de Suelo.

Per a l'etapa A, i partint dels valors inicialment calculats a l'etapa B, s'aplicarà el mètode residual dinàmic. Per a aquesta etapa, al tractar-se d'un càlcul dinàmic, cal preveure un escenari temporal del procés de transformació del sòl on s'incorporin els ingressos i despeses determinats anteriorment.

Per tant, i a mode resum, el document s'estructurarà en quatre blocs principals:

- Recull i exposició de les dades del planejament necessàries per a la redacció del present Estudi de Viabilitat Econòmica.
- Establiment, per mitjà del mètode residual estàtic previst al RD 1492/2011, dels valors de repercussió del sòl (en €/m² de sostre) per tal d'obtenir els ingressos deguts a l'etapa B per a cadascun dels usos previstos a la MPGO.
- Establiment dels costos de transformació del sòl (urbanització i gestió urbanística).
- Càlcul del valor residual del sòl brut pel mètode residual dinàmic atenent a la seqüència temporal de fluxos de caixa (ingressos i despeses) en base a l'escenari temporal previst de transformació del sòl.

5.2.4 CÀLCUL DELS VALORS DE REPERCUSSIÓ (VRS)

Per al càlcul dels valors de repercussió, s'usarà el mètode residual estàtic establert al Real Decreto 1492/2011, per tal de poder obtenir el valor de repercussió per m² construït.

Per a poder aplicar el mètode residual, cal determinar el valor del producte immobiliari acabat i establir les despeses associades a la construcció d'aquest producte immobiliari acabat per, finalment, poder aplicar la formulació del mètode residual estàtic. El planejament vigent no té aprofitament urbanístic i, per tant, no té usos privatis dels que calgui calcular el seu VRS. A continuació es llisten tots els usos previstos a la MPGO:

- Habitatge lliure plurifamiliar. Sense zona comunitària ni piscina
- Habitatge plurifamiliar. HPO Règim General de compravenda. Zona A
- Aparcament en edifici d'habitatge plurifamiliar lliure i en edifici d'HPO
- Terciari: Local comercial en edifici d'habitatges plurifamiliar

Per a cadascun dels usos, s'han calculat les despeses associades al procés de construcció de les edificacions associades a l'ús.

A continuació es determinen els valors de repercussió del sòl en €/m2st de sostre edificable per a cadascuna de les tipologies, segons la formulació del RD 1492/2011.

Nom de clau	Valor en venda (m2 útil)	Valor en venda (m2const)	Cost de construcció, Vc (€/m2const)	Coefficient K	Valor de repercussió, VRS (€/m2const)
Habitatges lliures en edifici plurifamiliar		2.193,52	1.283,82	1,40	282,99
Terciari. Locals comercials en edifici habitatge plurifamiliar		982,39	660,42	1,40	41,29
Edifici d'habitatges plurif. HPO Règim General de compravenda. Zona A	2.459,43	1.844,57	1.117,71	1,30	301,19
Nom de clau		Valor en venda (plaça)	Cost de construcció, Vc (€/plaça)	Coefficient K	Valor de repercussió, VRS (€/plaça)
Aparcament		10.491,00	16.510,51	1,20	-7.768,02

5.2.5 DETERMINACIÓ DE L'APROFITAMENT URBANÍSTIC

El planejament vigent no preveu aprofitament urbanístic atès que tots els sòl actualment estan classificats com a sistemes.

Càlcul de l'aprofitament urbanístic segons MP PGO

Nom de clau	sostre (m2st)	VRS unitari (€/m2)	núm. Habit.	valor total
Habitatges lliures en edifici plurifamiliar	719	282,99	7	203.411,35 €
Terciari. Locals comercials en edifici habitatge plurifamiliar	302	41,29		12.468,74 €
Edifici d'habitatges plurif. HPO Règim General de compravenda. Zona A	479	301,19	6	144.329,59 €
Cessió a l'administració actuant				
Total	1.500		13	360.209,69 €
Nom de clau		VRS unitari (€/plaça)	núm. Places (*)	valor total
Aparcament		-7.768,02	13	-100.984,20 €
Total			13	-100.984,20 €
TOTAL INGRESSOS				259.225,49 €

5.2.6 CESSIÓ DE L'APROFITAMENT URBANÍSTIC A L'ADMINISTRACIÓ

Segons l'article 99.3 del TRLUC determina:

Si les modificacions d'instruments de planejament general comporten un increment de sostre edificable i es refereixen a sectors o a polígons d'actuació urbanística subjectes a la cessió de sòl amb aprofitament, han d'establir el percentatge de cessió del 15% de l'increment de l'aprofitament urbanístic.

l a la DT3.2 de la llei L3/2012 que determina:

[...]

Les modificacions dels instruments de planejament general aprovats definitivament de conformitat amb la normativa anterior que s'aprovin inicialment a partir de l'entrada en vigor de la llei present i que comportin un increment del sostre edificable de sectors de sòl urbanitzable han d'establir el percentatge de cessió del 15% de l'increment de l'aprofitament urbanístic, a part de la cessió ordinària que corresponia al sector.

La MPGO que s'està avaluant econòmicament està dins del supòsit que s'estableixen a l'article 99.3 del TRLUC i DT.2 de la L3/2012 pel que fa a la cessió de sòl amb aprofitament.

		% cessió	Import Cessió
Aprofitament urbanístic total. P. Vigent	0,00 €	0,00%	0,00 €
Aprofitament urbanístic total. MP PGO	259.225,49 €		
Increment d'aprofitament	259.225,49 €	15,00%	38.883,82 €
TOTAL CESSIÓ D'APROFITAMENT			38.883,82 €

El planejament vigent és sòl urbà consolidat i, consegüentment, no cal preveure cessió.

Atès que la MPGO preveu un únic edifici que albergui tots els usos, la cessió a l'administració actuant es preveu, a efectes de l'avaluació econòmica, que es monetitzi; de tal manera que l'import consta com a una despesa més.

5.2.7 ESTABLIMENT DELS INGRESSOS

Els ingressos per a l'àmbit privat són els que es corresponen del total dels ingressos un cop s'han descomptat els corresponents a la cessió de l'administració actuant.

Aquests ingressos es determinen al quadre següent:

Nom de clau	sostre (m2st)	VRS unitari (€/m2)	núm. Habit.	valor total	% Cessió a l'administració	% d'aprofitament privatiu	aprofitament restant privatiu
Habitatges lliures en edifici plurifamiliar	719	282,99	7	203.411,35 €	0,000000%	100,000000%	203.411,35 €
Terciari. Locals comercials en edifici habitatge plurifamiliar	302	41,29		12.468,74 €	0,000000%	100,000000%	12.468,74 €
Edifici d'habitatges plurif. HPO Règim General de compravenda. Zona A	479	301,19	6	144.329,59 €	0,000000%	100,000000%	144.329,59 €
Cessió a l'administració actuant							-38.883,82 €
Total	1.500		13	360.209,69 €			321.325,86 €
Nom de clau		VRS unitari (€/plaça)	núm. Places (*)	valor total	% Cessió a l'administració		aprofitament restant privatiu
Aparcament		-7.768,02	13	-100.984,20 €	0,000000%	100,000000%	-100.984,20 €
Total			13	-100.984,20 €			-100.984,20 €
TOTAL INGRESSOS				259.225,49 €			220.341,66 €

Tal i com es pot observar al quadre adjunt, l'import total dels ingressos associats a l'àmbit privat són de 220.341,66 €.

5.2.8 ESTABLIMENT DELS COSTOS DE TRANSFORMACIÓ DEL SÒL

Els costos associats a la transformació del sòl que preveu la MPGO inclouen tant costos d'urbanització interns, com despeses d'urbanització externa, indemnitzacions, etc.

Tenint en consideració aquesta supòsits, els costos previstos són els següents:

Despeses urbanització			
	cost unitari	amidament	total PEC
Vialitat (pavimentació de vorera)	62,86	115,88	7.284,49 €
Jardins urbans	97,97	523,65	51.303,40 €
Total PEC urbanització			58.587,89 €
DESPESES DE GESTIÓ I PROJECTES 20%			11.717,58 €
TOTAL DESPESES			70.305,47 €
Cost unitari vialitat segons partides ITEC 2022 (PEM:CD+6%. PEC: PEM+19%):			
Mov. Terres, piconatje caixa paviment, formigó en massa i paviment de panot d'acabat.			
Cost unitari Jardins Urbans segons pressupostos tipus ITEC 2022 "Jardí" (PEM:CD+6%. PEC: PEM+19%)			

5.2.9 CÀLCUL DEL VALOR RESIDUAL DEL SÒL

A partir del tipus i quantia d'ingressos i despeses, es preveu el següent escenari temporal:

INGRESSOS		Semestres	0	1	2	3	4	5	6
Habitatges lliures en edifici plurifamiliar	203.411,35 €				100,00%				
Terciari. Locals comercials en edifici habitatge plurifamiliar	12.468,74 €				100,00%				
Edifici d'habitatges plurif. HPO Règim General de compravenda. Zona A	144.329,59 €				100,00%				
Cessió a l'administració actuant	-38.883,82 €				100,00%				
Aparcament	-100.984,20 €				100,00%				
TOTAL	220.341,66 €								
DESPESES		Semestres	0	1	2	3	4	5	6
Vialitat (pavimentació de vorera)	7.284,49 €				100%				
Jardins urbans	51.303,40 €				100%				
DESPESES DE GESTIÓ I PROJECTES 20%	11.717,58 €			70%	30%				
TOTAL	70.305,47 €								

Tenint en consideració els ingressos i despeses segons l'escenari temporal acabat d'exposar, i aplicant la taxa d'actualització de 4,31% semestral (8,81% anual), es calcula el valor residual del sòl.

INGRESSOS		Semestres	0	1	2	3	4	5	6
Habitatges lliures en edifici plurifamiliar	203.411,35 €		0,00 €	0,00 €	203.411,35 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €
Terciari. Locals comercials en edifici habitatge plurifamiliar	12.468,74 €		0,00 €	0,00 €	12.468,74 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €
Edifici d'habitatges plurif. HPO Règim General de compravenda. Zona A	144.329,59 €		0,00 €	0,00 €	144.329,59 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €
Cessió a l'administració actuant	-38.883,82 €		0,00 €	0,00 €	-38.883,82 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €	-38.883,82 €
Aparcament	-100.984,20 €		0,00 €	0,00 €	-100.984,20 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €	-100.984,20 €
TOTAL INGRESSOS actualitzat	220.341,66 €	TOTAL	0,00 €	0,00 €	220.341,66 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €
									202.509,98 €
DESPESES		Semestres	0	1	2	3	4	5	6
Vialitat (pavimentació de vorera)	7.284,49 €		0,00 €	0,00 €	7.284,49 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €
Jardins urbans	51.303,40 €		0,00 €	0,00 €	51.303,40 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €
DESPESES DE GESTIÓ I PROJECTES 20%	11.717,58 €		0,00 €	8.202,31 €	3.515,27 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €
TOTAL DESPESES actualitzat	70.305,47 €	TOTAL	0,00 €	8.202,31 €	62.103,17 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €
									64.940,73 €
Ingressos-Despeses			0,00 €	-8.202,31 €	158.238,50 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €	150.036,19 €
Ingressos-Despeses Actualitzat			0,00 €	-7.863,41 €	145.432,67 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €	137.569,26 €

Dels quadres anteriors es dedueix que el valor residual del sòl total estimat és de 137.569,26 €, corresponent a 190,70 €/m² de sòl d'aportació. (721,38 m² de sòl d'aportació).

5.2.10 CONCLUSIONS

La Modificació Puntual PGO de Rubí a l'àmbit Carretera de Terrassa 108, Rubí preveu, de manera resumida, els següents valors des de la vessant de la viabilitat econòmica:

- Uns ingressos totals de 259.225,49 €.
- Una cessió a l'administració actuant de 38.883,82 €.
- Uns ingressos associats a l'àmbit privat (un cop descomptades les cessions) de 220.341,66 €.
- Unes despeses de transformació del sòl de 70.305,47 €.

A partir d'aquests ingressos i despeses, i per mitjà del mètode residual dinàmic, s'ha establert el valor residual del sòl abans d'urbanitzar. Aquest s'ha estimat en 137.569,26 €, corresponent a 190,70 €/m² de sòl d'aportació. (721,38 m² de sòl d'aportació).

Es considera que el valor residual del sòl obtingut és raonable atès l'aprofitament urbanístic i càrregues urbanístiques previstes i el seu emplaçament.

5.2.11 SEPARATA. COMPLIMENT DE L'ARTICLE 99.I.C DEL TRLUC

Segons l'article 99 del Text Refós de la Llei d'Urbanisme de Catalunya (TRLUC), incloent les modificacions que va introduir l'art. 40 de la Llei 3/2012, diu:

Article 99

Modificació de les figures de planejament urbanístic general que comporten un increment del sostre edificable, de la densitat de l'ús residencial o de la intensitat, o la transformació dels usos

1. Les modificacions d'instruments de planejament general que comportin un increment del sostre edificable, de la densitat de l'ús residencial o de la intensitat dels usos, o la transformació dels usos establerts anteriorment han d'incloure en la documentació les especificacions següents:

a) La identitat de tots els propietaris o titulars d'altres drets reals sobre les finques afectades, públiques o privades, durant els cinc anys anteriors a l'inici del procediment de modificació, i els títols en virtut dels quals han adquirit els terrenys. Aquesta especificació es duu a terme mitjançant la incorporació a la memòria d'una relació d'aquestes persones i de les certificacions pertinents expedides pel Registre de la Propietat i, si s'escau, pel Registre Mercantil. En el cas de manca d'identificació del propietari en el Registre de la Propietat s'han de fer constar les dades del cadastre. També s'ha de fer constar a la memòria si hi ha un adjudicatari de la concessió de la gestió urbanística, i la seva identitat.

b) La previsió, en el document de l'agenda o del programa d'actuació del pla, de l'execució immediata del planejament i l'establiment del termini concret per a aquesta execució, el qual ha d'ésser proporcionat a la magnitud de l'actuació.]

c) Una avaluació econòmica de la rendibilitat de l'operació, en la qual s'ha de justificar, en termes comparatius, el rendiment econòmic derivat de l'ordenació vigent i el que resulta de la nova ordenació. Aquesta avaluació s'ha d'incloure en el document de l'avaluació econòmica i financera, com a separata. [...]

El planejament vigent no preveu aprofitament privatiu atès que tot el sostre està qualificat de sistemes o claus urbanístiques que no permeten cap edificabilitat.

Per tant, no té sentit calcular la viabilitat econòmica del planejament vigent.

6 DOCUMENTACIÓ GRÀFICA:

- i.01. Situació. E: 1/10.000
- i.02. Emplaçament amb ortofoto E: 1/2.000
- i.03. Cartografia. E: 1/500
- i.04. Cartografia. Seccions estat actual E: 1/500
- i.05. Estructura propietat E: 1/500
- i.06. Servituds i riscos E: 1/500
- i.07. Xarxes de serveis E: 1/500
- i.08. Planejament vigent E: 1/2.000
- o.01. Classificació E: 1/500
- o.02. Qualificació i delimitació del PAU E: 1/500
- o.03. Ordenació detallada Alçats E: 1/500
- o.04. Ordenació detallada Seccions E: 1/500
- o.05. Volumetria en 3D E: 1/500
- o.06. Ordenació imatge indicativa E: 1/500
- s.01. Plànol de l'àmbit de suspensió de llicències E: 1/500



Promotor:
AJUNTAMENT DE RUBÍ

MODIFICACIÓ PUNTUAL DEL PGO A
L'ÀMBIT CARRETERA DE TERRASSA

Rubí

Fase:
APROBACIÓ INICIAL

Títol del plànol

Situació

Codi: LB-RUB-01 Escala: DIN A3:1/10.000 Num. plànol

Data: GENER 2023 0 100

Equip redactor:
MAS VALIENTE ARQUITECTOS, SLP





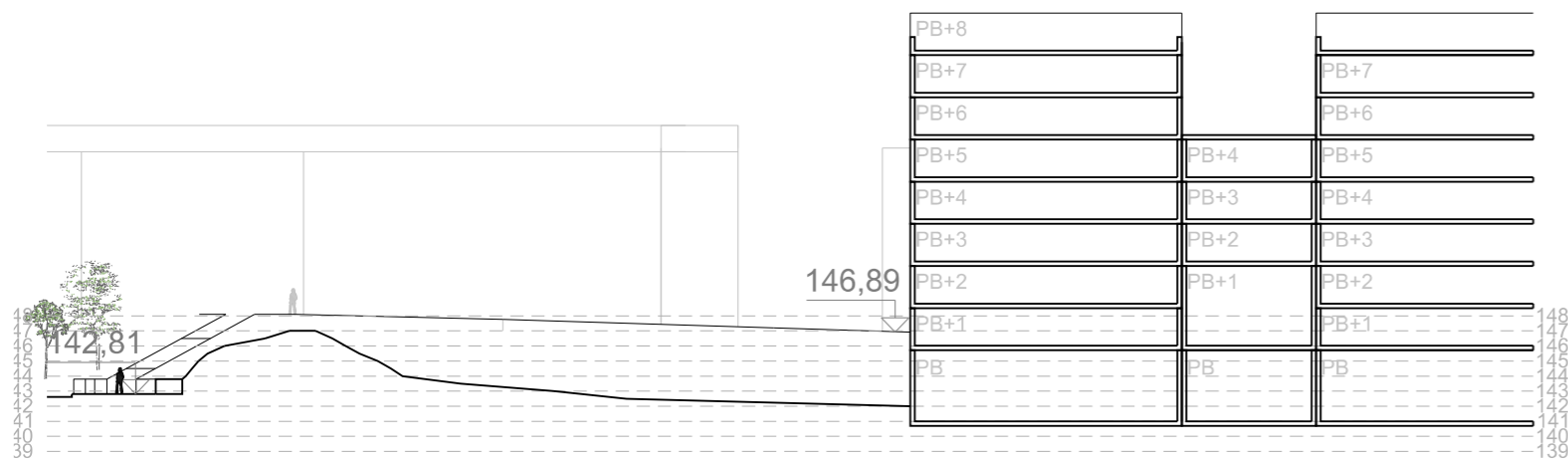
Promotor
AJUNTAMENT DE RUBÍ

MODIFICACIÓ PUNTUAL DEL PGO A
L'ÀMBIT CARRETERA DE TERRASSA

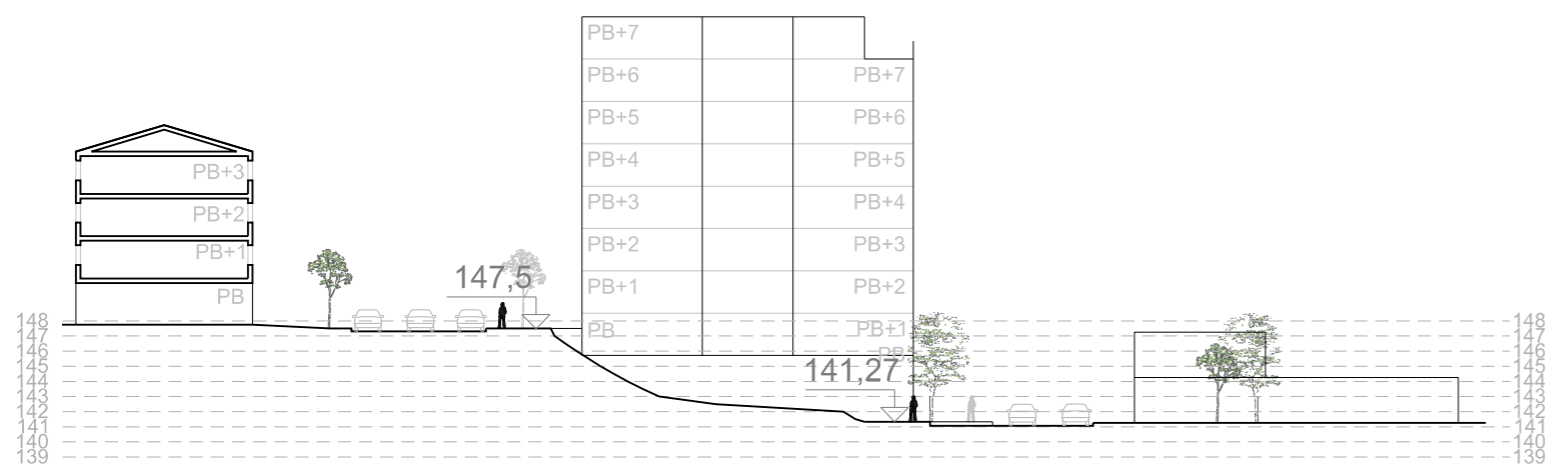
Rubí
Fase
APROBACIÓ INICIAL

Títol del plànol
Emplaçament_amb_ortofoto

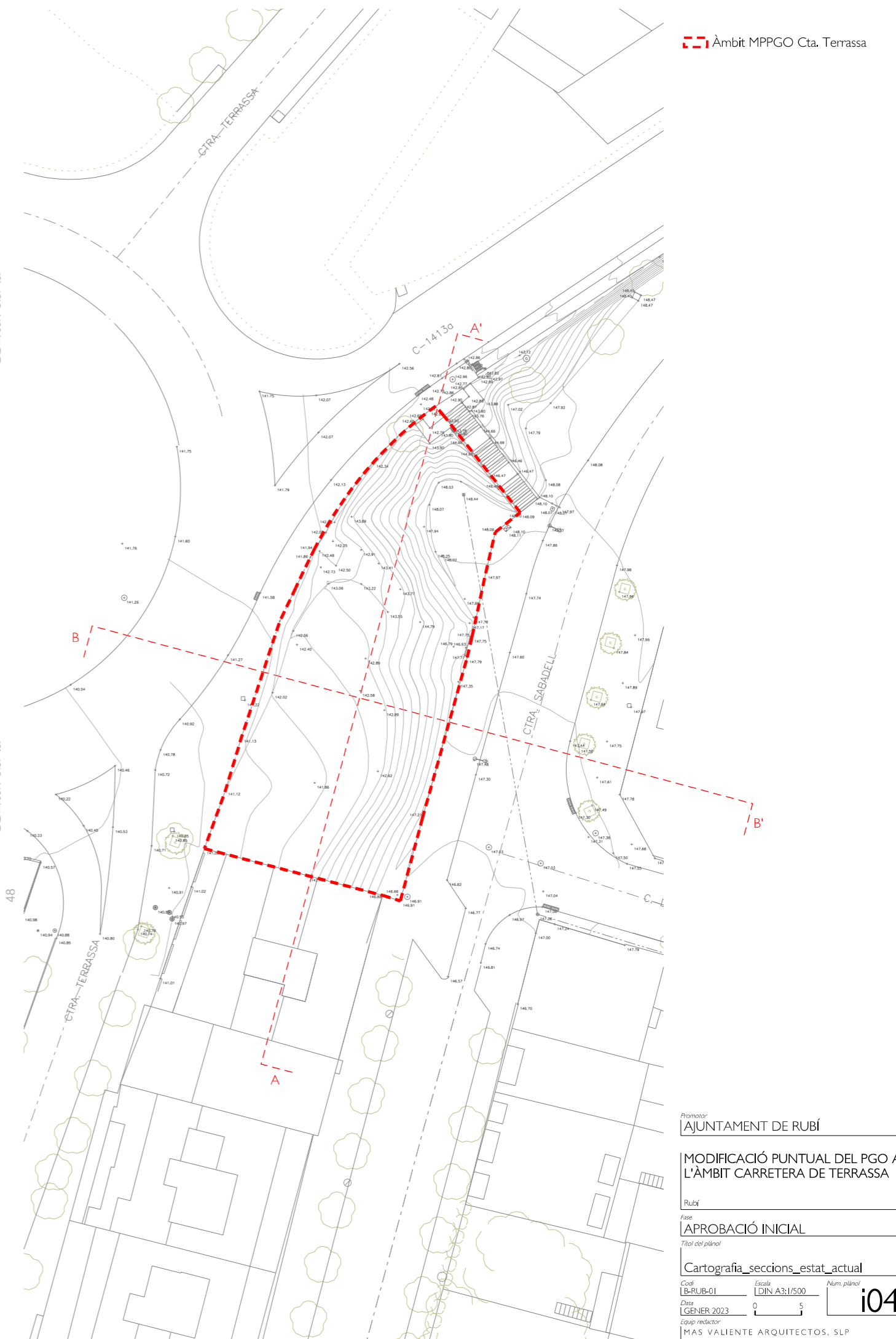
Codi: LB-RUB-01 Escala: LDIN A3:1/2.000 Num. plànol: i02
Data: GENER 2023 0 20
Equip redactor: MAS VALIENTE ARQUITECTOS, SLP



SECCIÓ A-A'

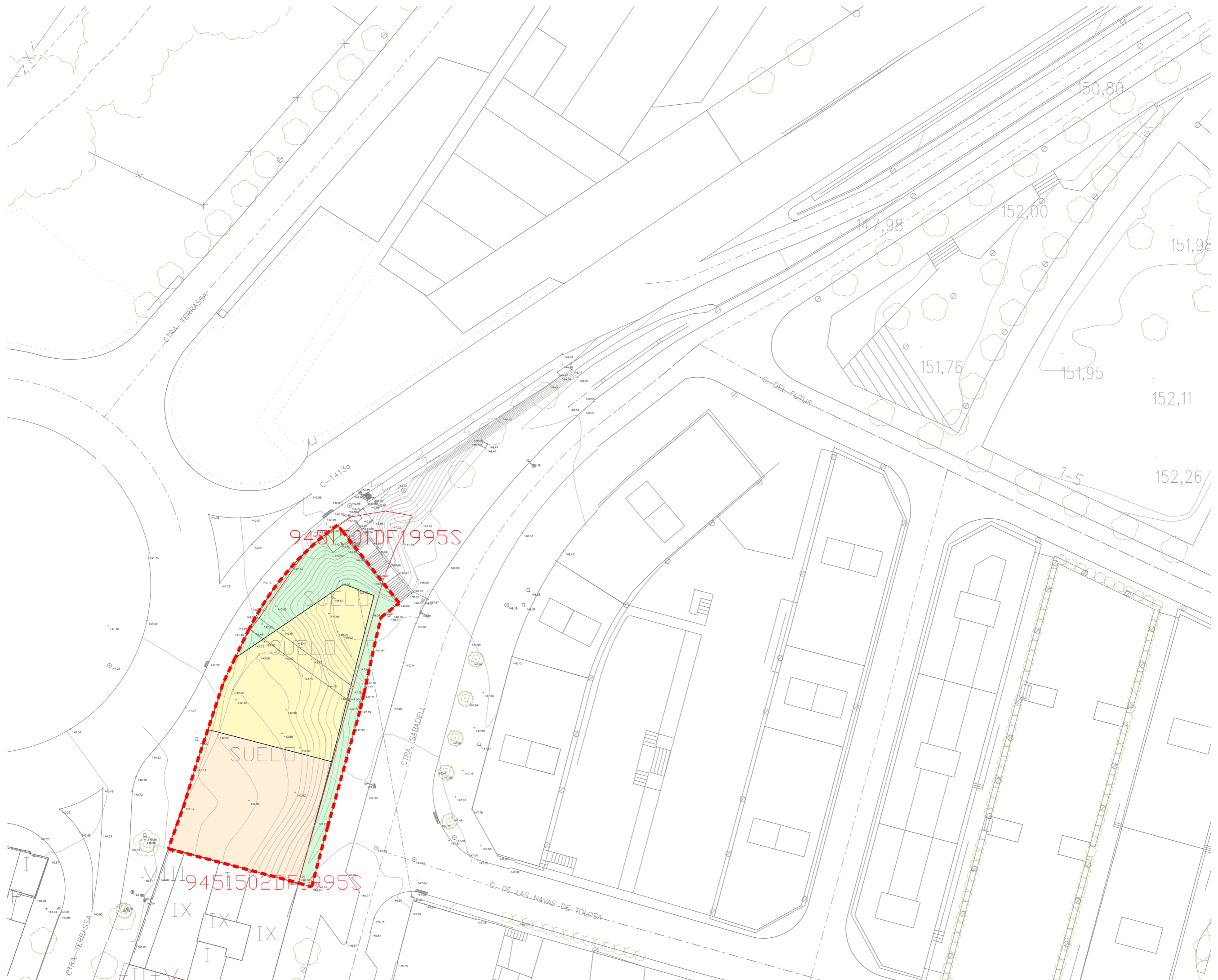


SECCIÓ B-B'



- Estructura propietat
- Propietari I. Inversiones Rigel S.A. Finca reg. 12.514 (A)
 - Propietari I. Inversiones Rigel S.A. Finca reg. 15.223 (B)
 - Terrenys públics (C)

- Informació OVC
- Parcel·la cadastre Ref. cad. 9451501DF1995S



Promotor:
AJUNTAMENT DE RUBÍ

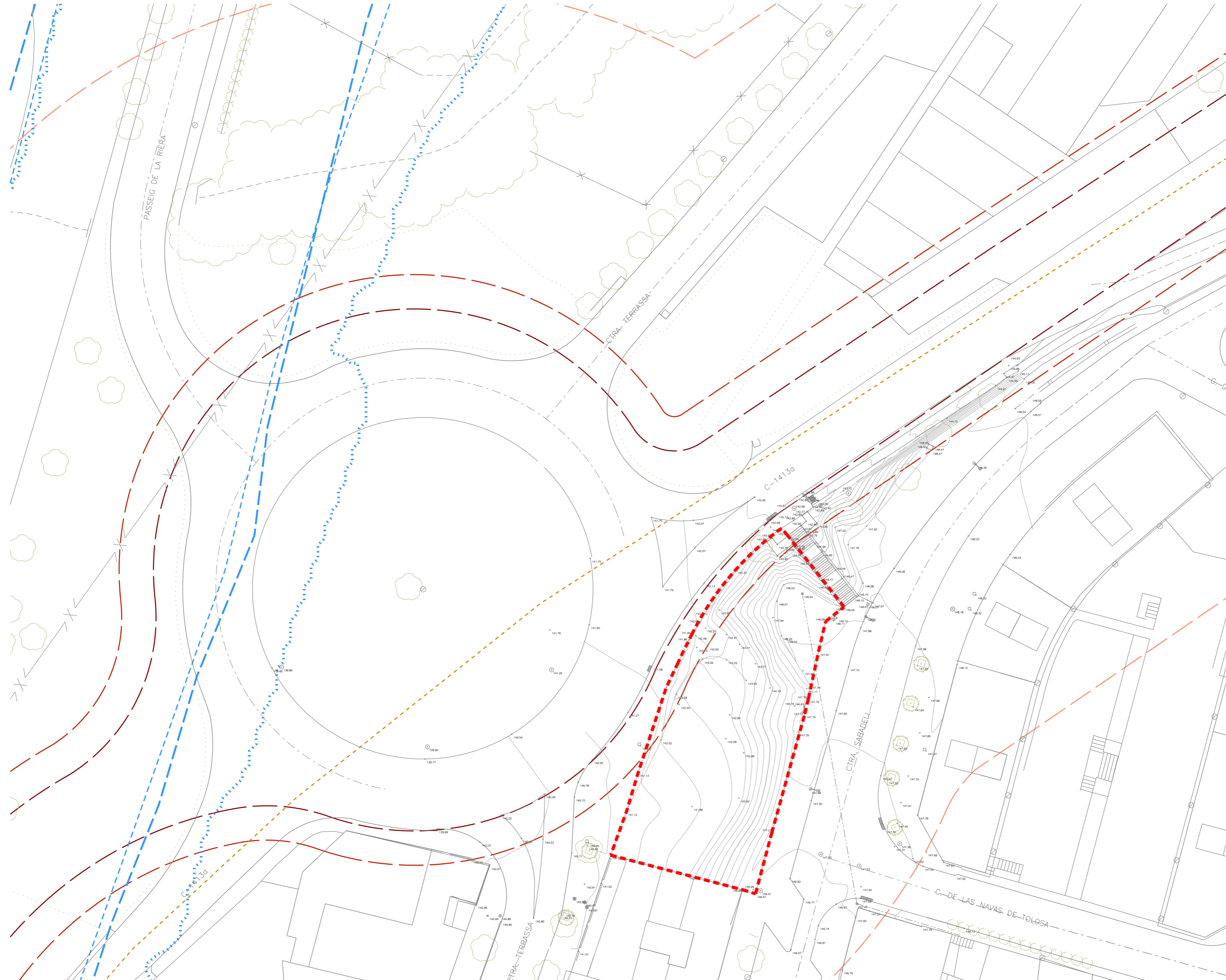
MODIFICACIÓ PUNTUAL DEL PGO A L'ÀMBIT CARRETERA DE TERRASSA

Rubí
Fase:
APROBACIÓ INICIAL

Títol del plànol

Estructura_propietat

Codi: LB-RUB-01 Escala: DIN A3:1/500 Num. plànol: **i05**
Data: GENER 2023 Equip redactor: MAS VALIENTE ARQUITECTOS, SLP



Àmbit MPPGO Cta. Terrassa

Carreteres:
 Línia domini públic. 3m Carretera
 Línia Zona servitud. 8m Carretera
 Línia Edificació. 25m Carretera
 Línia Afecció. 50m Carretera

Inundabilitat: (no afectat)
 Q10
 Q100
 Q500

Límit TUC: (inclos dins TUC)
 Límit Trama Urbana Consolidada

Promotor: **AJUNTAMENT DE RUBÍ**

MODIFICACIÓ PUNTUAL DEL PGO A L'ÀMBIT CARRETERA DE TERRASSA

Rubí

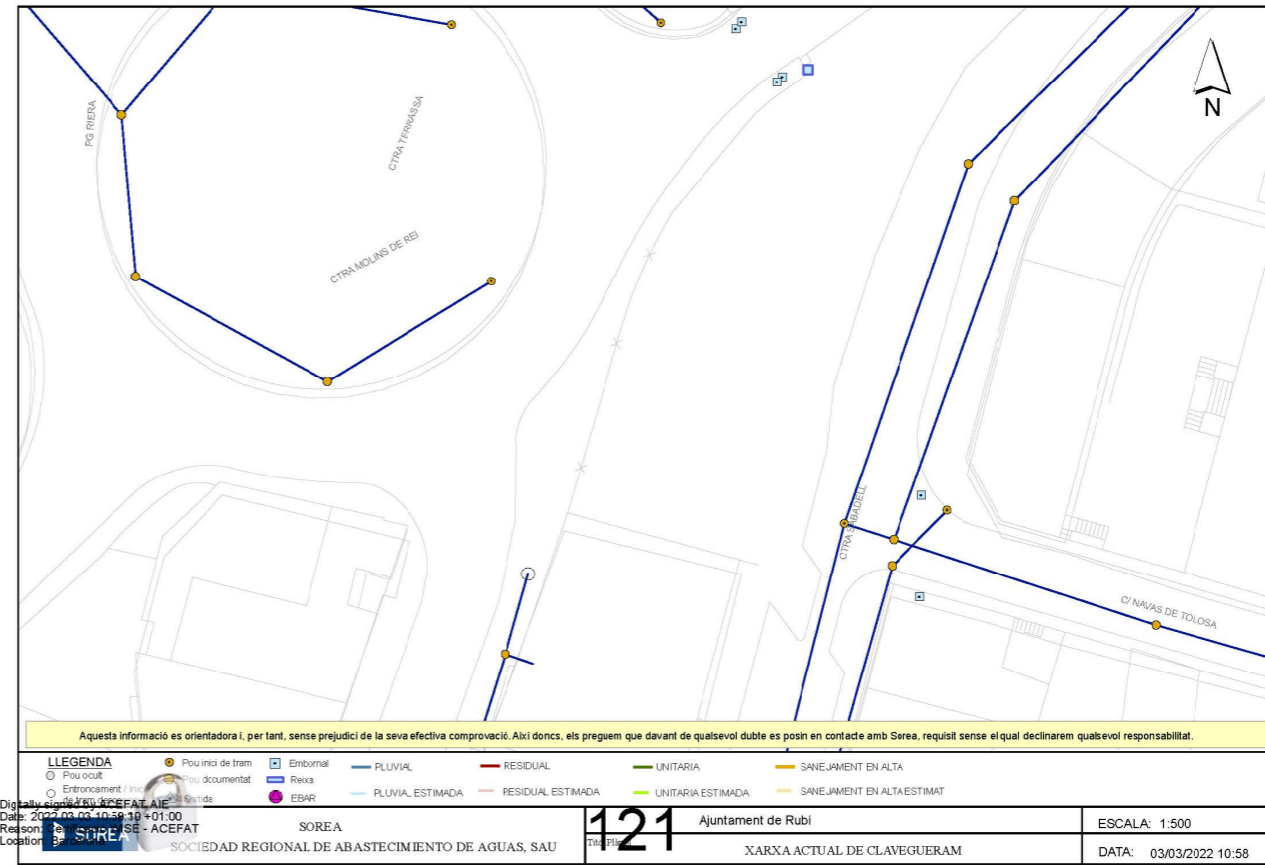
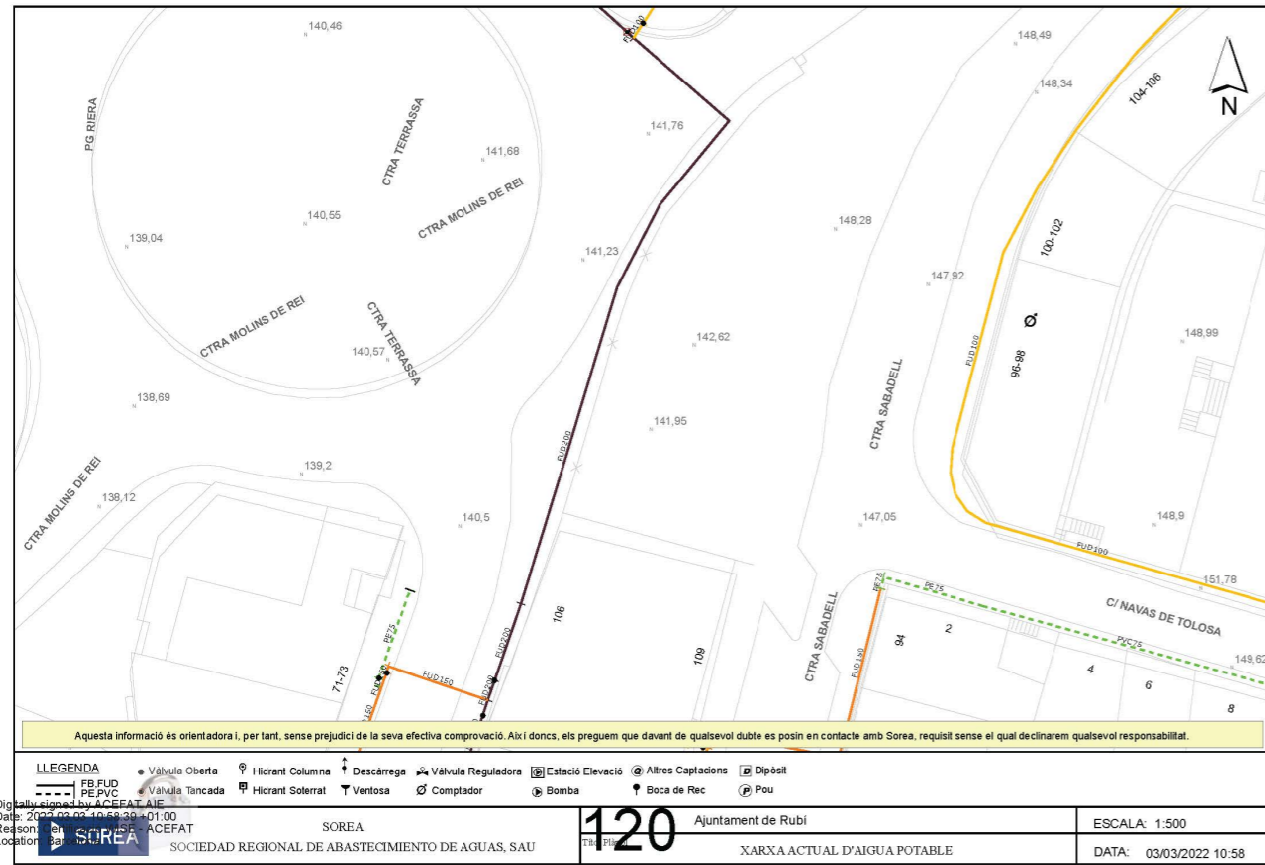
Fase: **APROBACIÓ INICIAL**

Títol del plànol: **Servituds i riscos**

Codi: LB-RUB-01 Escala: LDIN A3:1/500 Num. plànol: **i06**

Data: GENER 2023 0 5

Equip redactor: MAS VALIENTE ARQUITECTOS, SLP

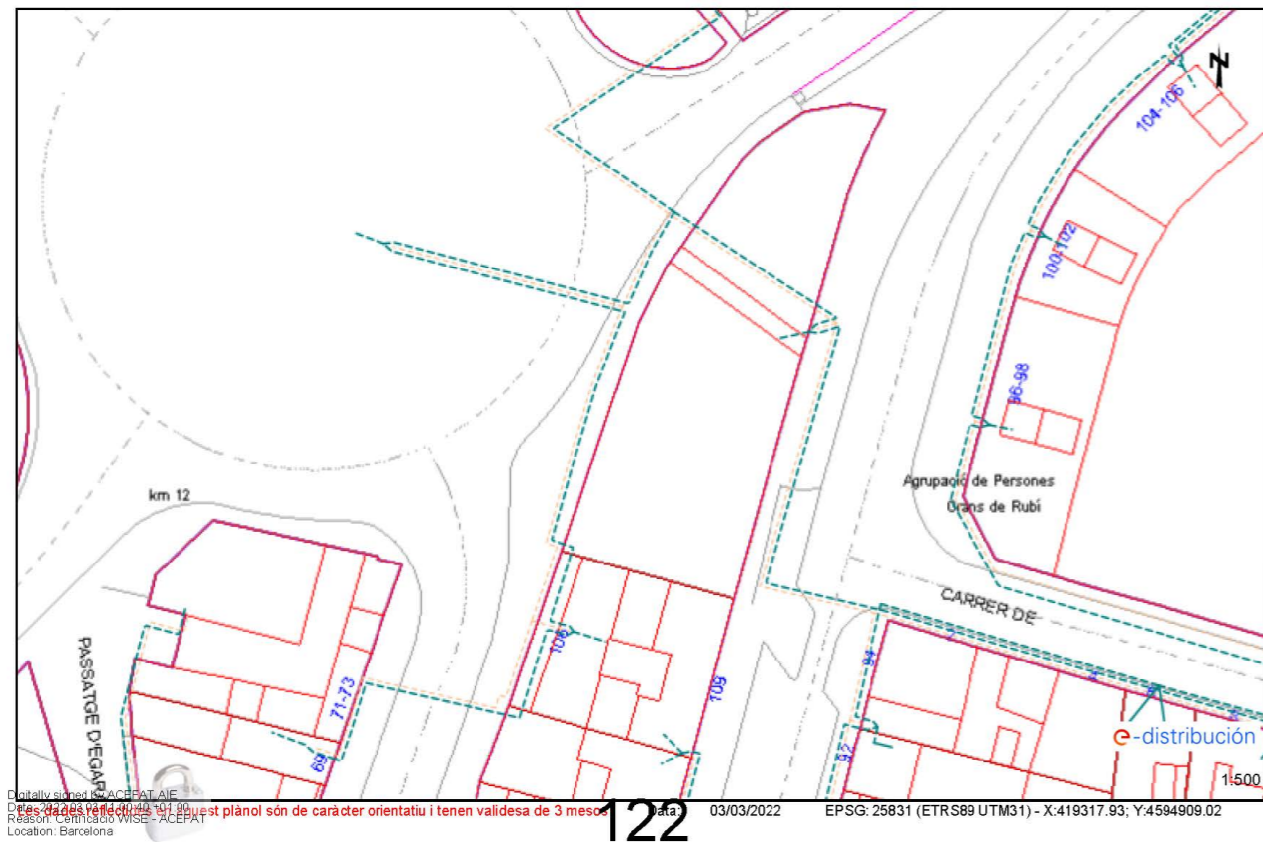


- Serveis urbans: (font ACEFAT 2022)
- Xarxa actual aigua potable. Sí disposa
- Xarxa actual clavegueram. Sí disposa
- Xarxa de subministrament d'electricitat. Sí disposa
- Urbanització vialitat:
 - Zona de pas de vianants pavimentada. Sí disposa
 - Accés rodat pavimentat. Sí disposa
 - Enllumenat públic. Sí disposa

XARXA ACTUAL AIGUA POTABLE

XARXA ACTUAL CLAVEGUERAM

Ref: 611399 - 15936761 Plànol AFECTACIÓ BT



XARXA DE SUBMINISTRAMENT D'ELECTRICITAT

Promotor: AJUNTAMENT DE RUBÍ

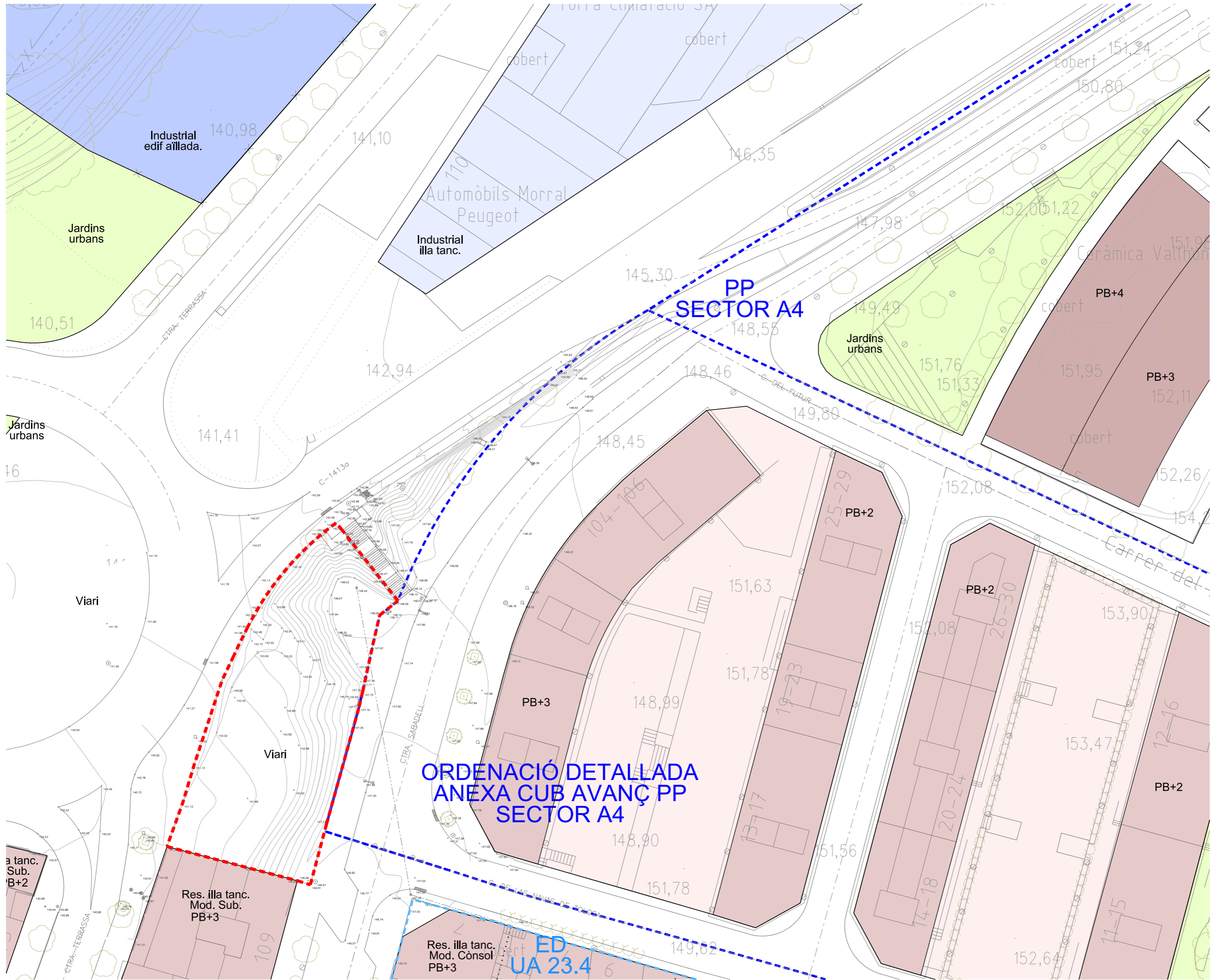
MODIFICACIÓ PUNTUAL DEL PGO A L'ÀMBIT CARRETERA DE TERRASSA

Rubí

Fase: APROBACIÓ INICIAL

Títol del plànol: Xarxes_serveis

Codi: LB-RUB-01	Escala: LDIN A3:1/500	Num. plànol: i07
Data: GENER 2023	0	5
Equip redactor: MAS VALIENTE ARQUITECTOS, SLP		



**ORDENACIÓ DETALLADA
ANEXA CUB AVANÇ PP
SECTOR A4**

Promotor: AJUNTAMENT DE RUBÍ

MODIFICACIÓ PUNTUAL DEL PGO A L'ÀMBIT CARRETERA DE TERRASSA

Rubí

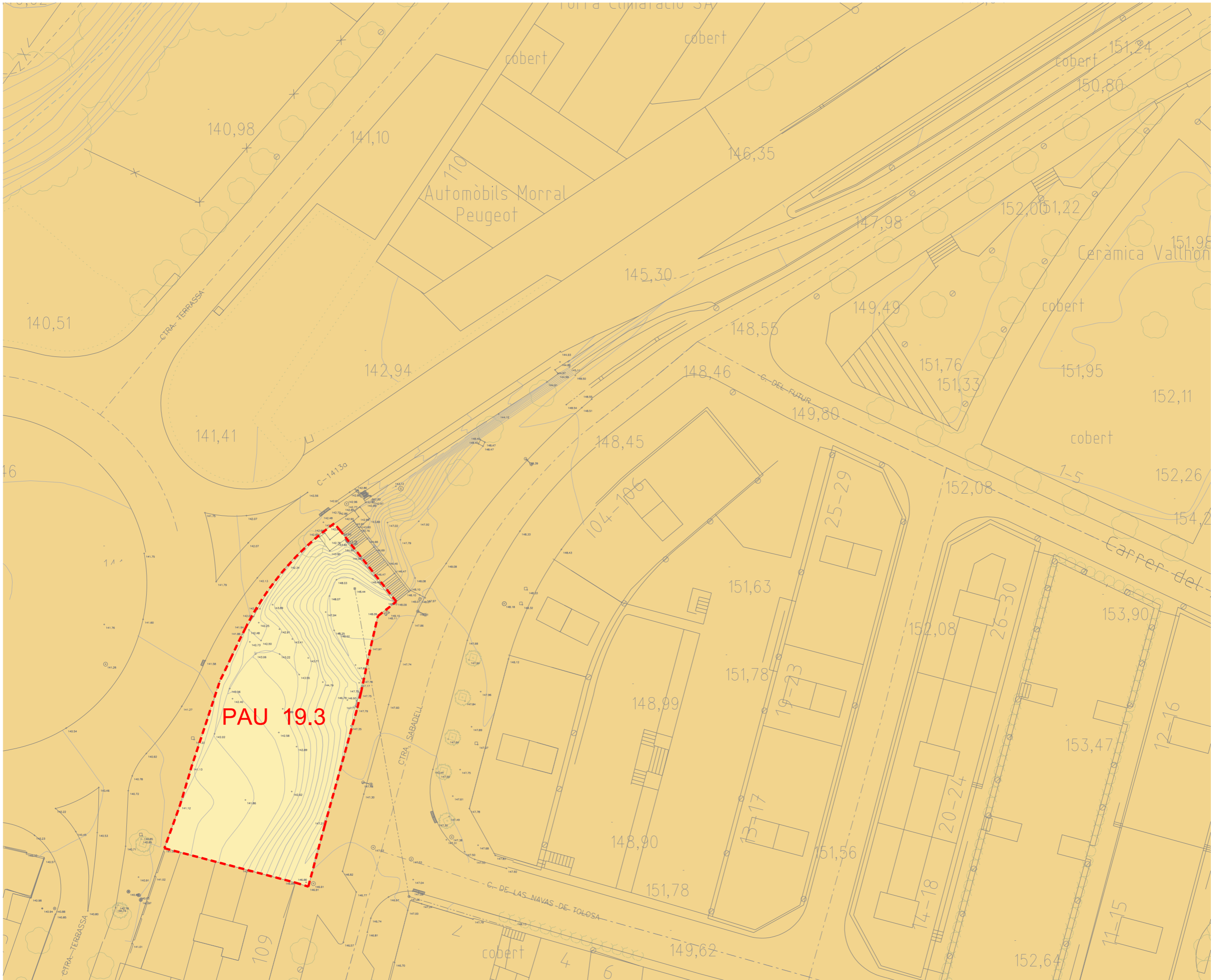
Fase: APROBACIÓ INICIAL

Títol del plànol: Planejament_vigint

Codi: LB-RUB-01 Escala: LDIN A3:1/500 Num. plànol: **i08**

Data: GENER 2023

Equip redactor: MAS VALIENTE ARQUITECTOS, SLP



Àmbit MPPGO Cta. Terrassa

- Classificació:
- Sòl urbà consolidat
 - Sòl urbà no consolidat
 - Límit PAU 19.3

Promotor:
AJUNTAMENT DE RUBÍ

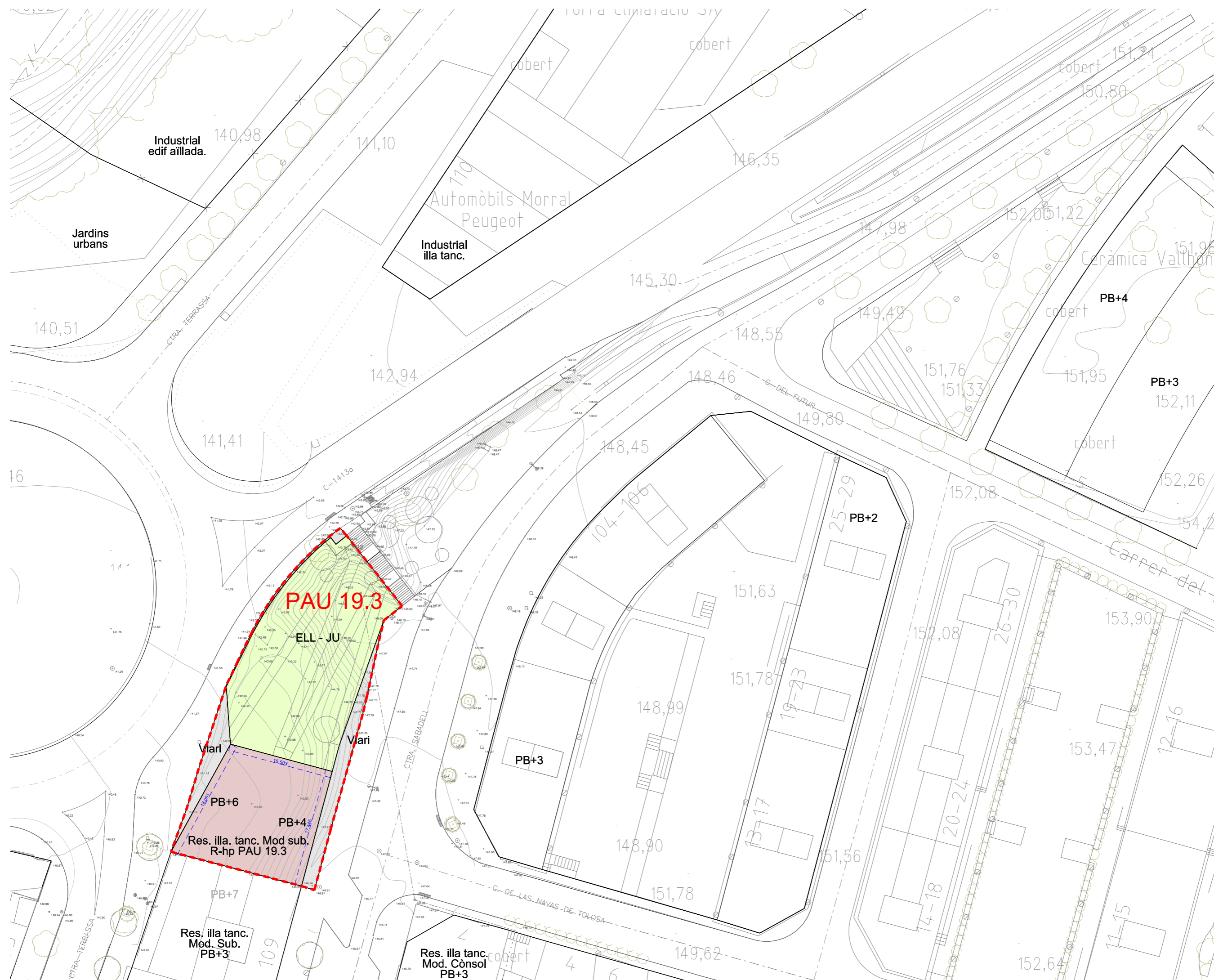
MODIFICACIÓ PUNTUAL DEL PGO
A L'ÀMBIT CARRETERA DE
TERRASSA

Rubí
Fase:
APROBACIÓ INICIAL

Títol del plànol

Classificació_urbanística_proposada

Codi: LB-RUB-01 Escala: LDIN A3:1/500 Num. plànol: 01
Data: Gener 2023 Equip redactor: MAS VALIENTE ARQUITECTOS, SLP



- ▬▬▬ Àmbit MPPGO Cta. Terrassa
- ▬▬▬ Línia edificació (25m Cta B-1413a)
- Qualificació
 - Espais lliures-Jardins urbans ELL-JU
 - Viari
 - Residencial illa tancada. Modalitat suburbana i RHP Pau 19.3
- ▬▬▬ Límit PAU 19.3

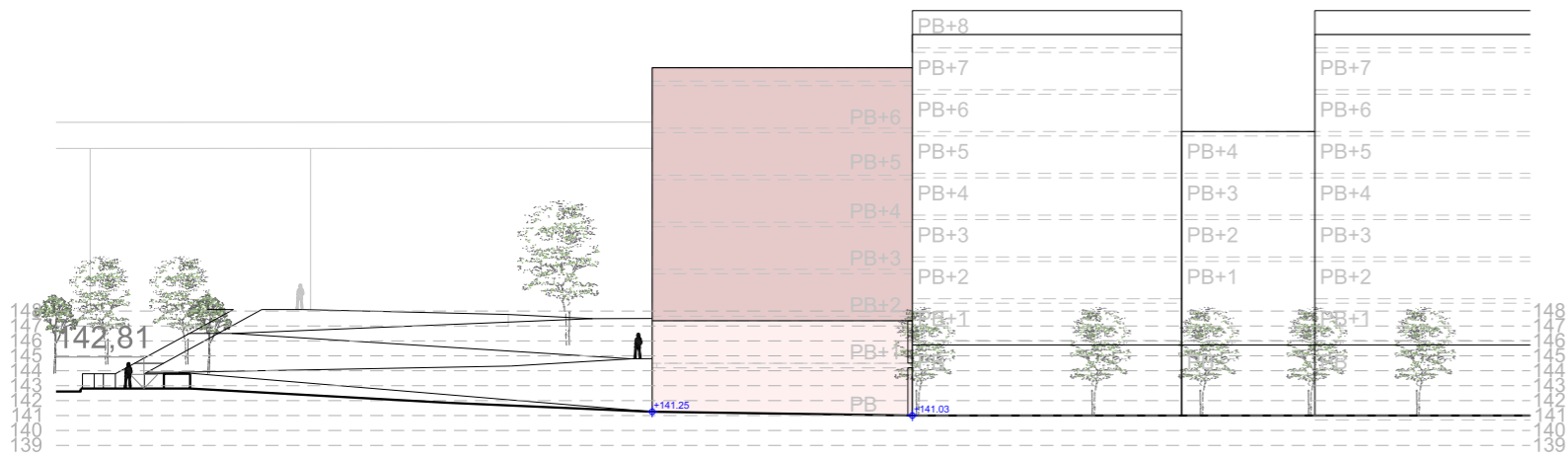
Promotor:
AJUNTAMENT DE RUBÍ

MODIFICACIÓ PUNTUAL DEL PGO A L'ÀMBIT CARRETERA DE TERRASSA
Rubí

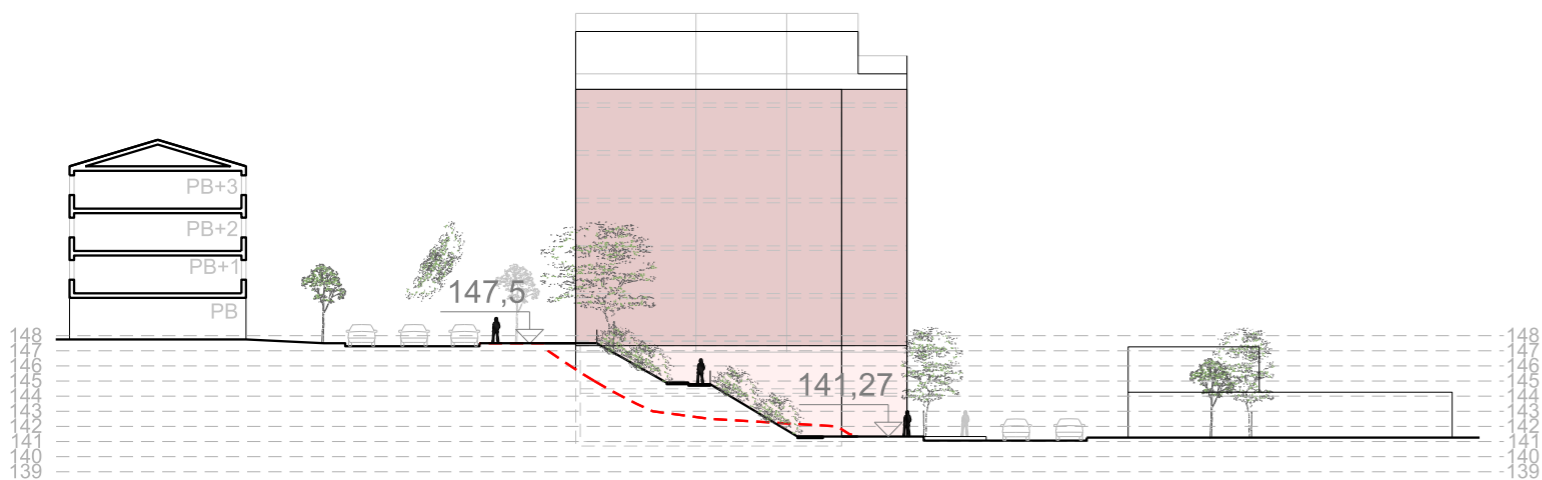
Fase:
APROBACIÓ INICIAL

Títol del plànol:
Qualificació_urbanística_proposada

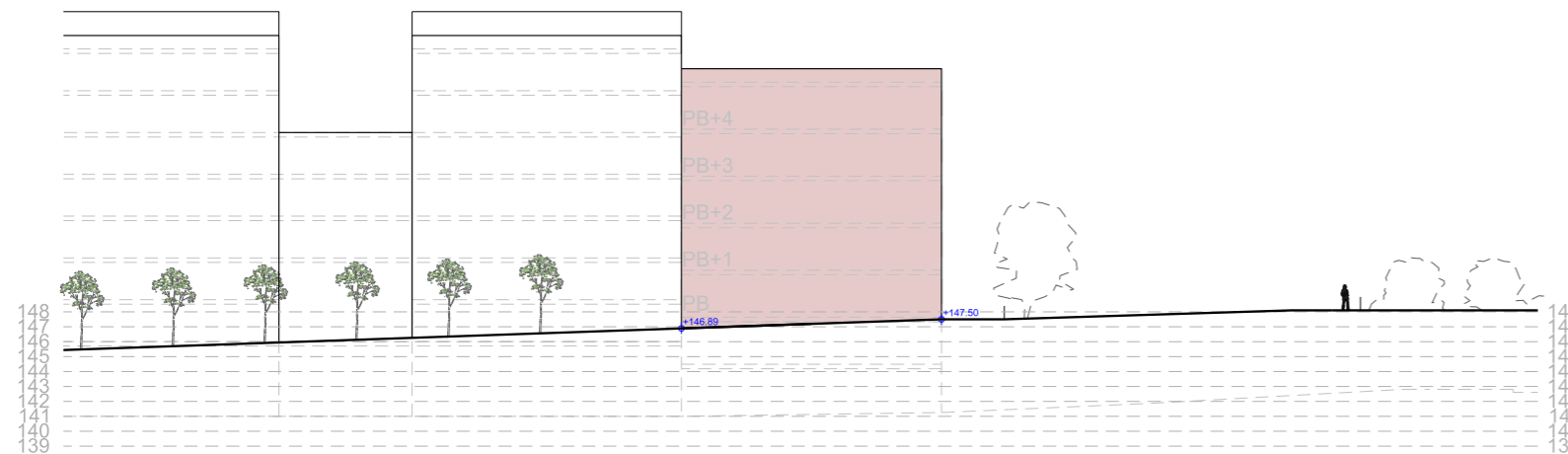
Codi: LB-RUB-01	Escala: LDIN A3:1/500	Num. plànol: 002
Data: Gener 2023		Equip redactor: MAS VALIENTE ARQUITECTOS, SLP



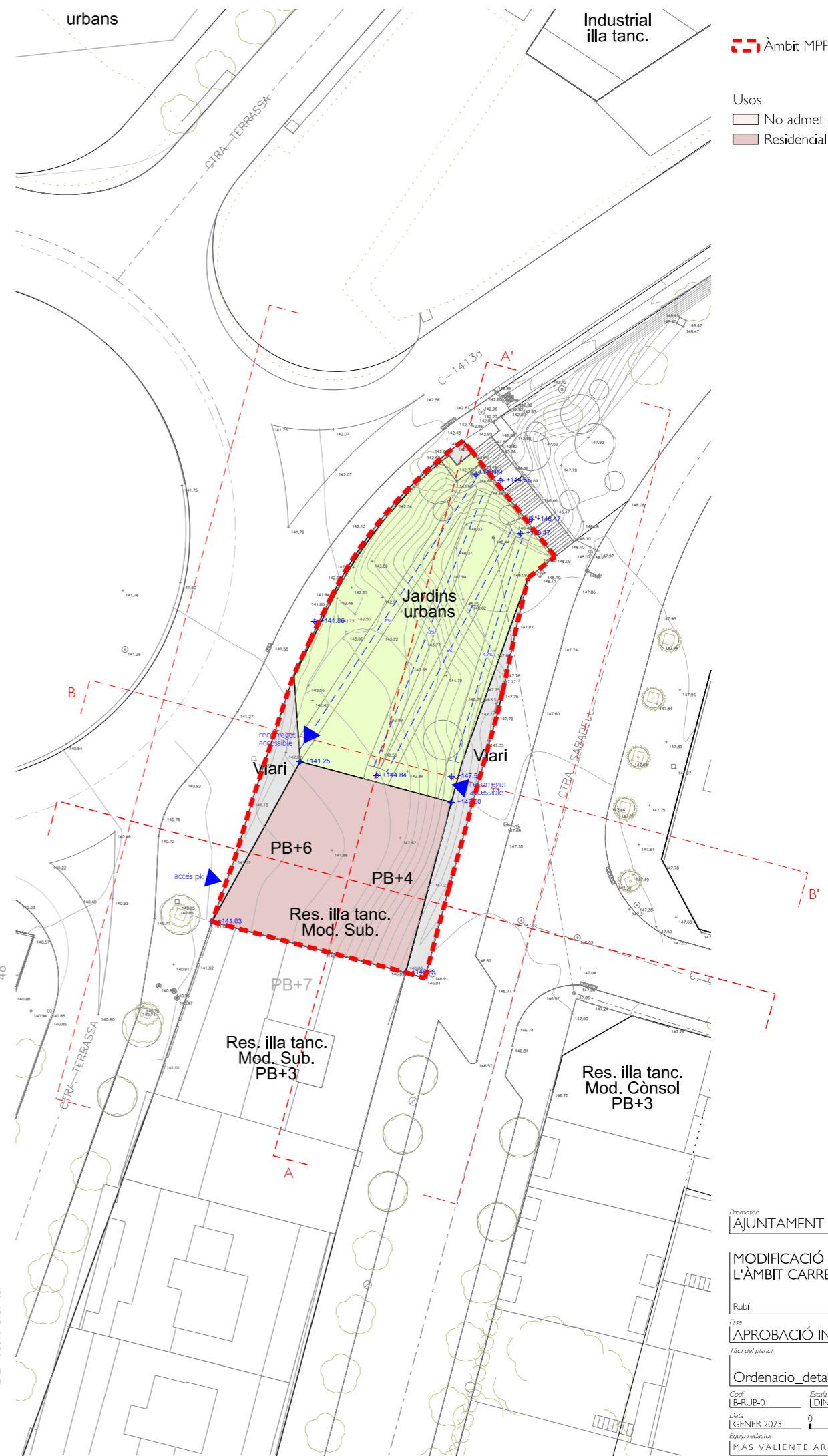
ALÇAT OEST. CTA TERRASSA



SECCIÓ-ALÇAT B-B'



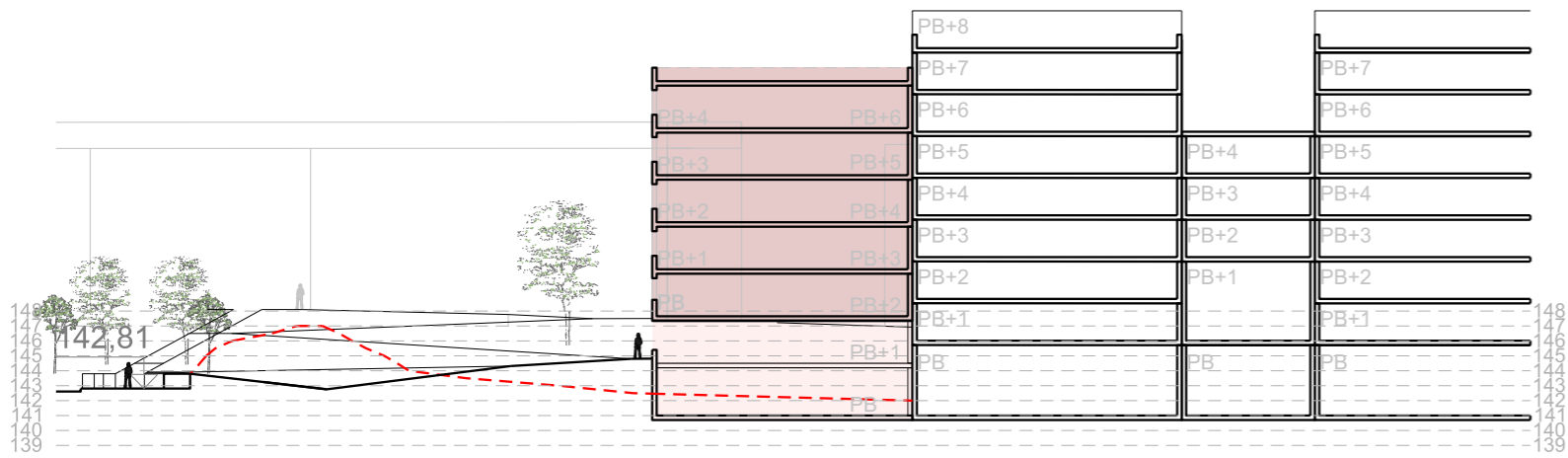
ALÇAT EST. CTA SABADELL



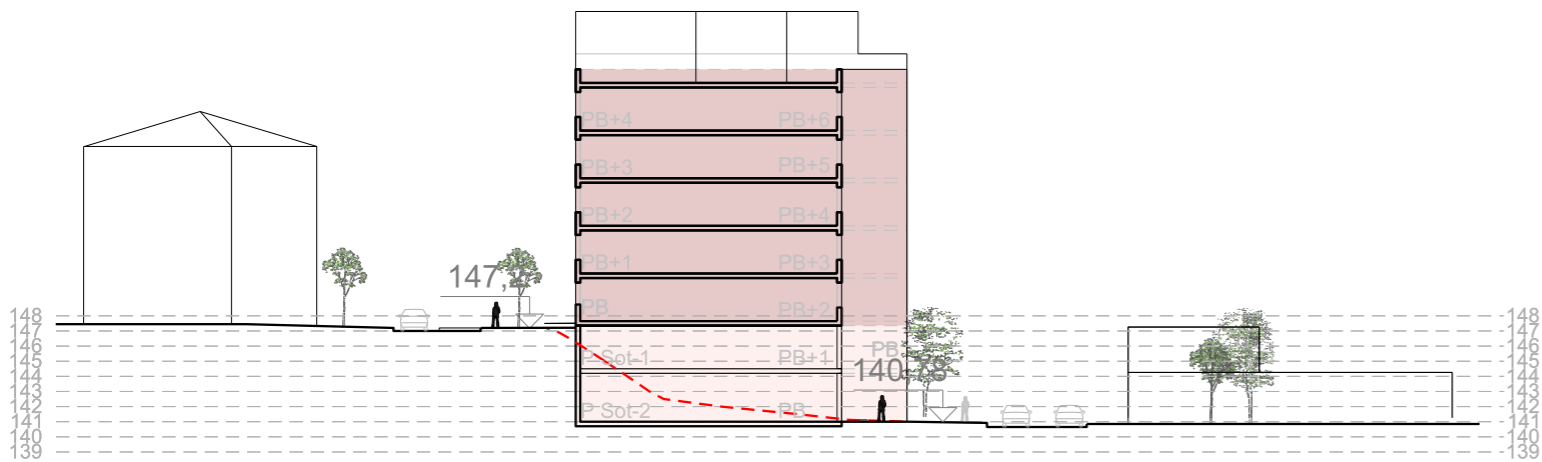
Àmbit MPPGO Cta. Terrassa

Usos
 No admet ni residencial ni hotelers
 Residencial

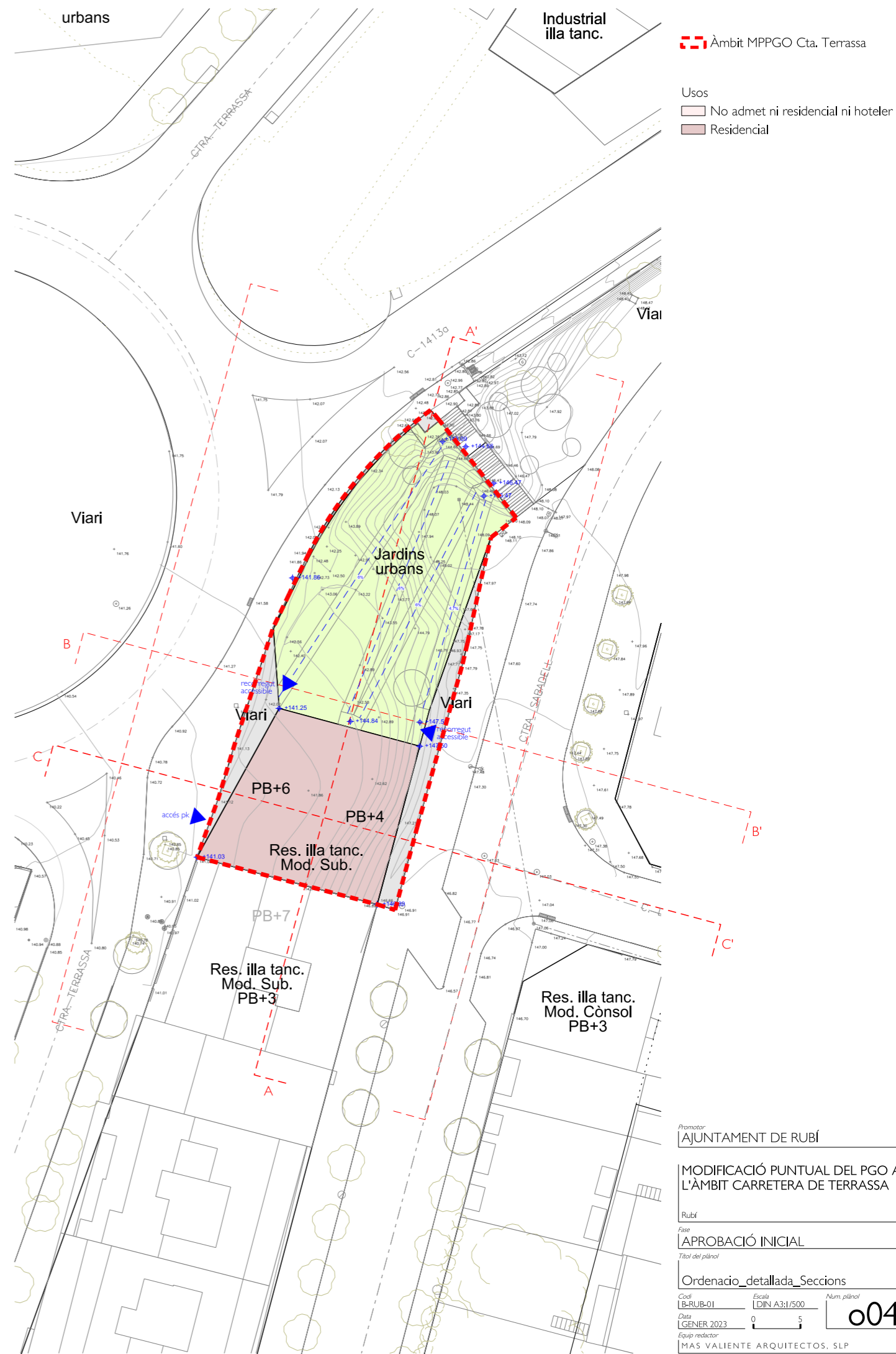
Promotor: AJUNTAMENT DE RUBÍ
 MODIFICACIÓ PUNTUAL DEL PGO A L'ÀMBIT CARRETERA DE TERRASSA
 Rubí
 Fase: APROBACIÓ INICIAL
 Títol del plànol: Ordenació_detalhada_Alçats
 Codí: LB-RUB-01 Escala: DIN A3:1/500 Num. plànol: 03
 Data: GENER 2023 Equip redactor: MAS VALIENTE ARQUITECTOS, SLP



SECCIÓ LONG. A-A'



SECCIÓ TRANS. C-C'



Promotor: AJUNTAMENT DE RUBÍ

MODIFICACIÓ PUNTUAL DEL PGO A L'ÀMBIT CARRETERA DE TERRASSA

Rubí

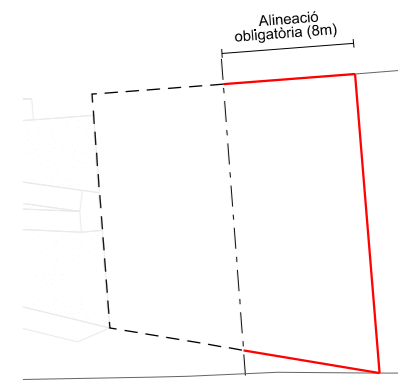
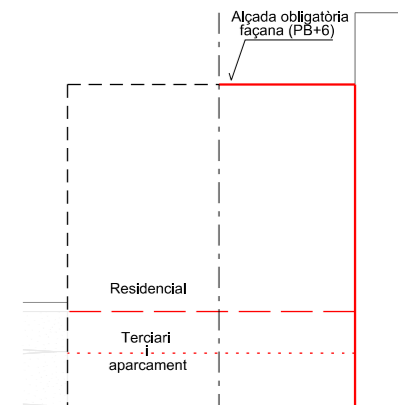
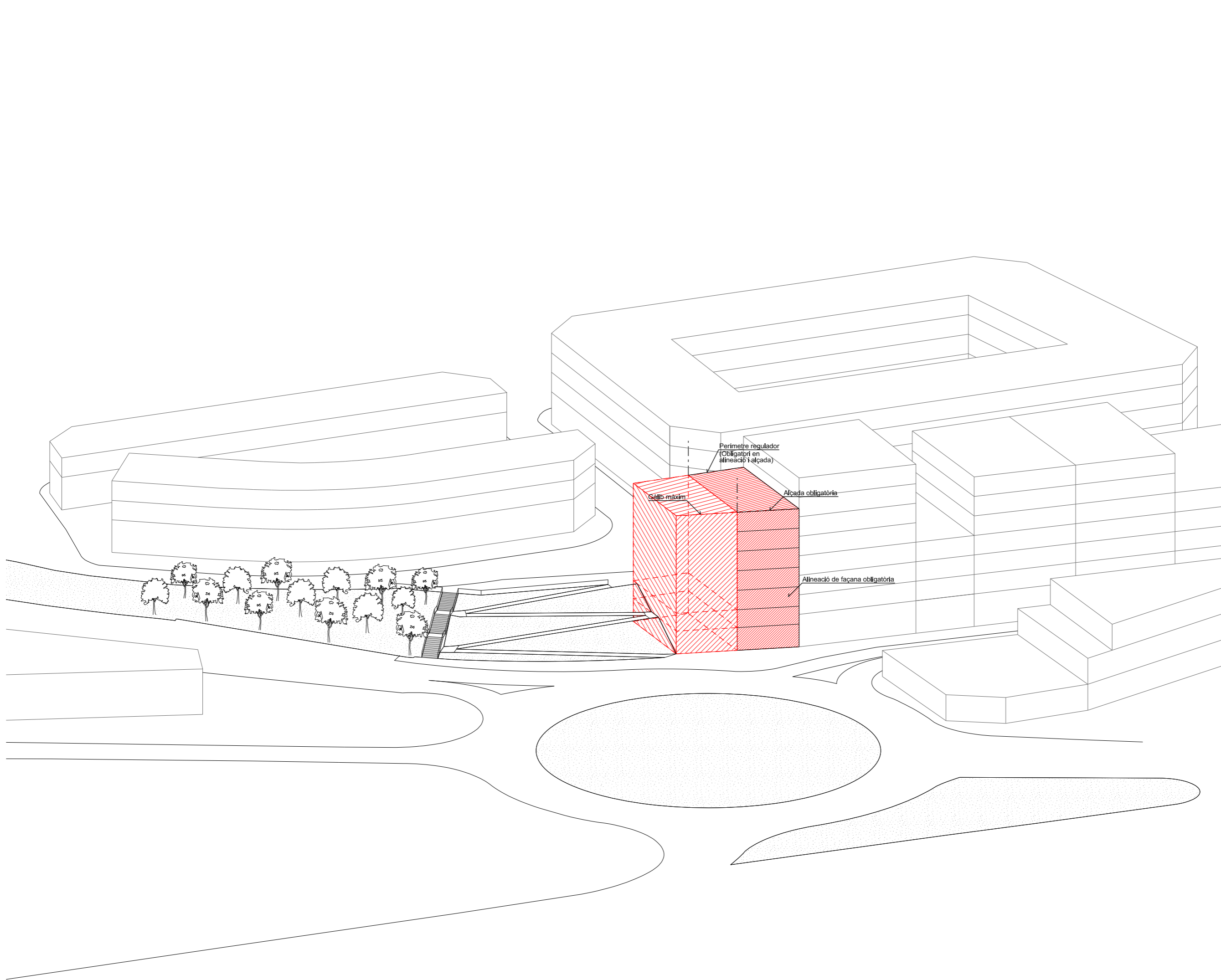
Fase: APROBACIÓ INICIAL

Títol del plànol: Ordenacio_detallada_Seccions

Codi: LB-RUB-01 Escala: DIN A3:1/500 Num. plànol: 04

Data: GENER 2023 0 5

Equip redactor: MAS VALIENTE ARQUITECTOS, SLP



- Alineació obligatòria
- - Límit parcel·la
- ▨ Perímetre regulador : Volum de façana i n° de plantes obligatòries en els primers 8m de separació des de la paret mitgera existent
- ▨ Gàlib màxim

Promotor
AJUNTAMENT DE RUBÍ

MODIFICACIÓ PUNTUAL DEL PGO
A L'ÀMBIT CARRETERA DE
TERRASSA
Rubí

Fase
APROBACIÓ INICIAL

Títol del plànol
Ordenacióimatgeindicativa_3D

Codi: LB-RUB-01 Escala: LDIN A3:1/500 Num. plànol

Data: Gener 2023 0 5

Equip redactor:
MAS VALIENTE ARQUITECTOS, SLP

05

7 ANNEXOS

1. Informació cadastral
2. Informació registral
3. Memòria social
4. Estudi d'avaluació de la mobilitat generada
5. Avaluació econòmica i financera i estudi de sostenibilitat

MPGO de Rubí a l'àmbit Ctra. de Terrassa 108 , Rubí

7.1 INFORMACIÓ CADASTRAL



CONSULTA DESCRIPTIVA Y GRÁFICA DE DATOS CATASTRALES DE BIEN INMUEBLE

Referencia catastral: 9451501DF1995S0001LK

DATOS DESCRIPTIVOS DEL INMUEBLE

Localización:

CR TERRASSA 108 Suelo
08191 RUBI [BARCELONA]

Clase: URBANO

Uso principal: Suelo sin edif.

Superficie construida:

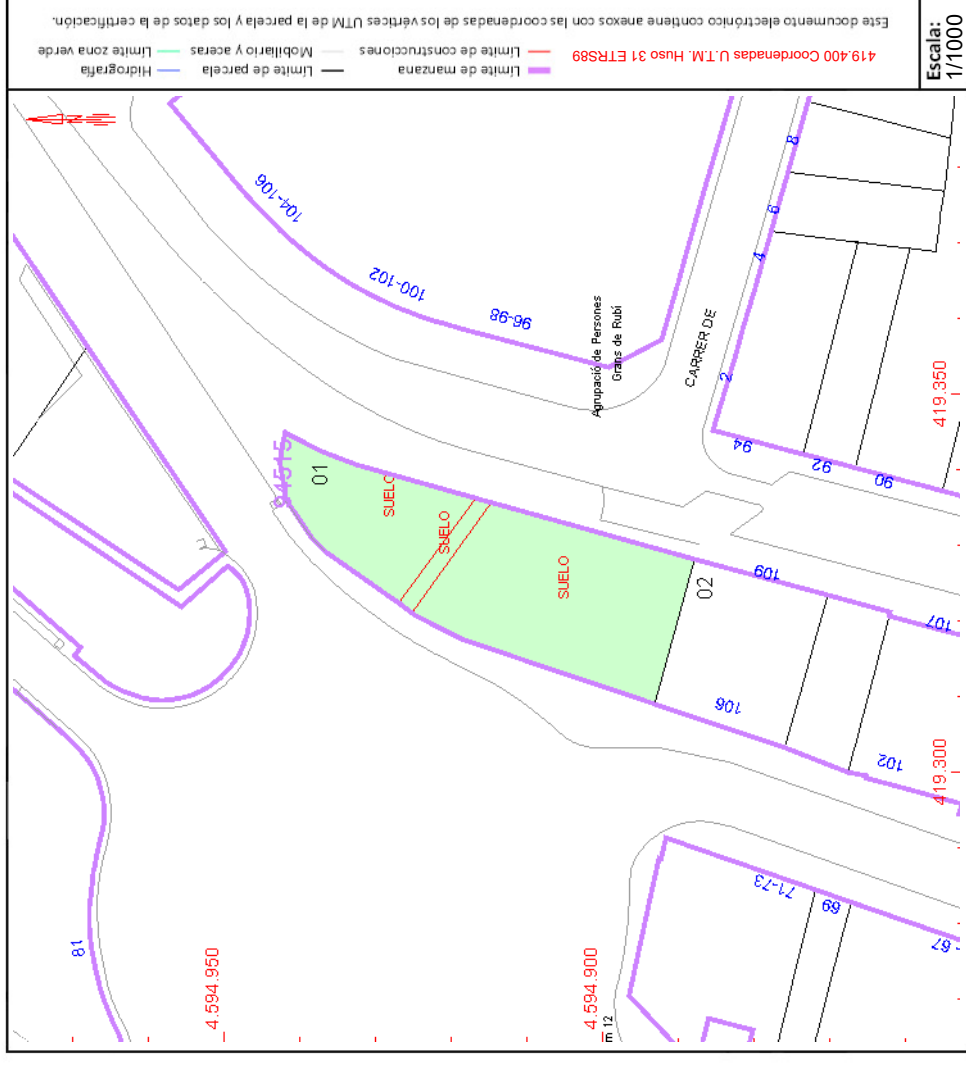
Año construcción:

PARCELA

Superficie gráfica: 915 m²

Participación del inmueble: 100,00 %

Tipo:



Este documento no es una certificación catastral, pero sus datos pueden ser verificados a través del "Acceso a datos catastrales no protegidos de la SEC"

7.2 INFORMACIÓ REGISTRAL



REGISTRO DE LA PROPIEDAD DE RUBÍ N° 2

C/ General Prim, 35 1ª

Tfno: 936977802 Fax: 935884561

rubi2@registrodelapropiedad.org

NOTA SIMPLE INFORMATIVA

Esta información registral tiene valor puramente informativo, careciendo de garantía, pues la titularidad, libertad o gravamen de los bienes inscritos, sólo se acredita en perjuicio de tercero, por certificación del Registrador (Artículo 225 de la Ley Hipotecaria).-

Solicitud: 6977

Fecha: 26/11/2019 antes de la apertura del Libro Diario

Solicitante: AJUNTAMENT DE RUBI

Interés Legítimo: Estudi de la finca

Datos registrales de la finca:

Finca: 12514

CRU: 08154000121738

Datos Registrales: Tomo: 1086 Libro: 1086 Folio: 204 Anotación: C

Descripción de la finca:

URBANA: Porción de terreno para edificar, sita en la villa de Rubí, con frente a la Carretera de Manresa, de superficie trescientos cincuenta y seis metros veinticinco decímetros cuadrados, iguales a nueve mil cuatrocientos veintinueve palmos noventa y tres céntimos también cuadrados. LINDA: frente, en línea de dieciocho metros veinticinco centímetros, con la citada Carretera de Manresa; espalda, en línea de dieciocho metros cincuenta centímetros, con la Carretera de Sabadell; derecha entrando, en línea de veinte metros e izquierda en otra línea de dieciocho metros cincuenta centímetros, con el resto de la finca matriz de José Solsona Clavería.

La posible constancia registral de la referencia catastral no implica la extensión de los efectos del principio de legitimación a la descripción física y ubicación de la finca, ni la presunción de su correspondencia con la delimitación geográfica de la parcela catastral, salvo en los casos en que la finca esté coordinada gráficamente con catastro.

ESTADO DE COORDINACIÓN GRÁFICA CON EL CATASTRO A FECHA DE EXPEDICIÓN de conformidad con el artículo 10 de la Ley Hipotecaria: No consta.

Titular registral:

"INVERSIONES RIGEL, S.A." es titular de la totalidad del pleno dominio, por título de COMPRAVENTA en virtud de escritura pública autorizada por el Notario de Barcelona, Pedro Sols García, el día 9 de julio de 1973.

Inscripción: 2ª Tomo: 232 Libro: 232 Folio: 122 Fecha: 29 de marzo de 1974.

Cargas vigentes sobre la finca:

NO hay cargas registradas

La finca de que se trata no tiene más cargas.-

Asientos pendientes de despacho:

NO hay documentos pendientes de despacho.

Es NOTA INFORMATIVA careciendo de garantía conforme al artículo 225 de la Ley Hipotecaria y tiene efectos hasta el día de la fecha de expedición, antes de la apertura del Diario.



Para obtener publicidad registral (nota simple o certificación) desde cualquier lugar y a cualquier hora puede dirigirse a la web oficial del Colegio de Registradores: www.registradores.org en el apartado ACCEDA REGISTRO ON LINE: <https://www.registradores.org/registroonline/home.seam>

1.- Queda prohibida la incorporación de los datos que constan en la presente información registral a ficheros o bases de datos informáticas para la consulta individualizada de personas físicas o jurídicas, incluso expresando la fuente de procedencia (Instrucción de la Dirección General de los Registros y del Notariado de 17/02/98, B.O.E. 17/02/98).-

2.- Esta información no surte los efectos regulados en el artículo 354-a del Reglamento Hipotecario.-

3.- A los efectos del Reglamento General de Protección de Datos 2016/679 del Parlamento Europeo y del Consejo, de 27 de abril de 2016, relativo a la protección de las personas físicas en lo que respecta al tratamiento de datos personales y a la libre circulación de estos datos (en adelante, "RGPD"), queda informado:

- De conformidad con lo dispuesto en la solicitud de publicidad registral, los datos personales expresados en la misma han sido y serán objeto de tratamiento e incorporados a los Libros y archivos del Registro, cuyo responsable es el Registrador, siendo el uso y fin del tratamiento los recogidos y previstos expresamente en la normativa registral, la cual sirve de base legitimadora de este tratamiento.

- Conforme al art. 6 de la Instrucción de la Dirección General de los Registros y del Notariado de 17 de febrero de 1998, el titular de los datos queda informado que los mismos serán cedidos con el objeto de satisfacer el derecho del titular de la/s finca/s o derecho/s inscritos en el Registro a ser informado, a su instancia, del nombre o de la denominación y domicilio de las personas físicas o jurídicas que han recabado información respecto a su persona o bienes.-

- El periodo de conservación de los datos se determinará de acuerdo a los criterios establecidos en la legislación registral, resoluciones de la Dirección General de los Registros y del Notariado e instrucciones colegiales. En el caso de la facturación de servicios, dichos periodos de conservación se determinarán de acuerdo a la normativa fiscal y tributaria aplicable en cada momento. En todo caso, el Registro podrá conservar los datos por un tiempo superior a los indicados conforme a dichos criterios normativos en aquellos supuestos en que sea necesario por la existencia de responsabilidades derivadas de la prestación servicio.-

- La información puesta a su disposición es para su uso exclusivo y tiene carácter intransferible y confidencial y únicamente podrá utilizarse para la finalidad por la que se solicitó la información. Queda prohibida la transmisión o cesión de la información por el usuario a cualquier otra persona, incluso de manera gratuita.-

- De conformidad con la Instrucción de la Dirección General de los Registros y del Notariado de 17 de febrero de 1998 queda prohibida la incorporación de los datos que constan en la información registral a ficheros o bases informáticas para la consulta individualizada de personas físicas o jurídicas, incluso expresando la fuente de procedencia.-

En cuanto resulte compatible con la normativa específica y aplicable al Registro, se reconoce a los interesados los derechos de acceso, rectificación, supresión, oposición, limitación y portabilidad establecidos en el RGPD citado, pudiendo ejercitarlos dirigiendo un escrito a la dirección del Registro. Del mismo modo, el usuario podrá reclamar ante la Agencia Española de Protección de Datos (AEPD): www.agpd.es. Sin perjuicio de ello, el interesado podrá ponerse en contacto con el delegado de protección de datos del Registro, dirigiendo un escrito a la dirección dpo@corpme.es.





REGISTRO DE LA PROPIEDAD DE RUBÍ N° 2

C/ General Prim, 35 1ª

Tfno: 936977802 Fax: 935884561

rubi2@registrodelapropiedad.org

NOTA SIMPLE INFORMATIVA

Esta información registral tiene valor puramente informativo, careciendo de garantía, pues la titularidad, libertad o gravamen de los bienes inscritos, sólo se acredita en perjuicio de tercero, por certificación del Registrador (Artículo 225 de la Ley Hipotecaria).-

Solicitud: 6977

Fecha: 26/11/2019 antes de la apertura del Libro Diario

Solicitante: AJUNTAMENT DE RUBI

Interés Legítimo: Estudi de la finca

Datos registrales de la finca:

Finca: 15223

CRU: 08154000149121

Datos Registrales: Tomo: 263 Libro: 263 Folio: 197 Anotación: B

Descripción de la finca:

URBANA: Porción de terreno edificable, en término de Rubí, con frente a la Carretera de Sabadell, también a la de Terrassa o de Gracia a Manresa y al espacio existente en la confluencia de ambas vías. Tiene la figura de un cuadrilátero irregular y comprende una superficie de trescientos sesenta metros y sesenta decímetros cuadrados, equivalentes a nueve mil quinientas cincuenta y cinco palmos, también cuadrados. LINDANTE: Frente, Norte, en una línea diagonal de veintiséis metros cuarenta centímetros que une esta última con la de la derecha entrando, con la nueva desviación de la carretera de Sabadell; por la izquierda entrando, Este, en línea de treinta metros cuarenta centímetros, con la antigua carretera de Sabadell; por la derecha, Oeste, con la antigua carretera de Gracia a Manresa, en línea de once metros veinte centímetros; y por el fondo, Sur, en una longitud de dieciocho metros cincuenta centímetros, con finca de Inversiones Rigel, S.A.

La posible constancia registral de la referencia catastral no implica la extensión de los efectos del principio de legitimación a la descripción física y ubicación de la finca, ni la presunción de su correspondencia con la delimitación geográfica de la parcela catastral, salvo en los casos en que la finca esté coordinada gráficamente con catastro.

ESTADO DE COORDINACIÓN GRÁFICA CON EL CATASTRO A FECHA DE EXPEDICIÓN de conformidad con el artículo 10 de la Ley Hipotecaria: No consta.

Titular registral:

"INVERSIONES RIGEL, S.A." es titular de la totalidad del pleno dominio, por título de COMPRAVENTA en virtud de escritura pública autorizada por el Notario de Barcelona, Antonio Francés y de Mateo, el día 14 de septiembre de 1973.

Inscripción: 1ª Tomo: 263 Libro: 263 Folio: 197 Fecha: 22 de junio de 1974.

Cargas vigentes sobre la finca:

NO hay cargas registradas

La finca de que se trata no tiene más cargas.-

Asientos pendientes de despacho:

NO hay documentos pendientes de despacho.

Es NOTA INFORMATIVA careciendo de garantía conforme al artículo 225 de la Ley Hipotecaria y tiene efectos hasta el día de la fecha de expedición, antes de la apertura del Diario.



Para obtener publicidad registral (nota simple o certificación) desde cualquier lugar y a cualquier hora puede dirigirse a la web oficial del Colegio de Registradores: www.registradores.org en el apartado ACCEDA REGISTRO ON LINE: <https://www.registradores.org/registroonline/home.seam>

1.- Queda prohibida la incorporación de los datos que constan en la presente información registral a ficheros o bases de datos informáticas para la consulta individualizada de personas físicas o jurídicas, incluso expresando la fuente de procedencia (Instrucción de la Dirección General de los Registros y del Notariado de 17/02/98, B.O.E. 17/02/98).-

2.- Esta información no surte los efectos regulados en el artículo 354-a del Reglamento Hipotecario.-

3.- A los efectos del Reglamento General de Protección de Datos 2016/679 del Parlamento Europeo y del Consejo, de 27 de abril de 2016, relativo a la protección de las personas físicas en lo que respecta al tratamiento de datos personales y a la libre circulación de estos datos (en adelante, "RGPD"), queda informado:

- De conformidad con lo dispuesto en la solicitud de publicidad registral, los datos personales expresados en la misma han sido y serán objeto de tratamiento e incorporados a los Libros y archivos del Registro, cuyo responsable es el Registrador, siendo el uso y fin del tratamiento los recogidos y previstos expresamente en la normativa registral, la cual sirve de base legitimadora de este tratamiento.

- Conforme al art. 6 de la Instrucción de la Dirección General de los Registros y del Notariado de 17 de febrero de 1998, el titular de los datos queda informado que los mismos serán cedidos con el objeto de satisfacer el derecho del titular de la/s finca/s o derecho/s inscritos en el Registro a ser informado, a su instancia, del nombre o de la denominación y domicilio de las personas físicas o jurídicas que han recabado información respecto a su persona o bienes.-

- El periodo de conservación de los datos se determinará de acuerdo a los criterios establecidos en la legislación registral, resoluciones de la Dirección General de los Registros y del Notariado e instrucciones colegiales. En el caso de la facturación de servicios, dichos periodos de conservación se determinarán de acuerdo a la normativa fiscal y tributaria aplicable en cada momento. En todo caso, el Registro podrá conservar los datos por un tiempo superior a los indicados conforme a dichos criterios normativos en aquellos supuestos en que sea necesario por la existencia de responsabilidades derivadas de la prestación servicio.-

- La información puesta a su disposición es para su uso exclusivo y tiene carácter intransferible y confidencial y únicamente podrá utilizarse para la finalidad por la que se solicitó la información. Queda prohibida la transmisión o cesión de la información por el usuario a cualquier otra persona, incluso de manera gratuita.-

- De conformidad con la Instrucción de la Dirección General de los Registros y del Notariado de 17 de febrero de 1998 queda prohibida la incorporación de los datos que constan en la información registral a ficheros o bases informáticas para la consulta individualizada de personas físicas o jurídicas, incluso expresando la fuente de procedencia.-

En cuanto resulte compatible con la normativa específica y aplicable al Registro, se reconoce a los interesados los derechos de acceso, rectificación, supresión, oposición, limitación y portabilidad establecidos en el RGPD citado, pudiendo ejercitarlos dirigiendo un escrito a la dirección del Registro. Del mismo modo, el usuario podrá reclamar ante la Agencia Española de Protección de Datos (AEPD): www.agpd.es. Sin perjuicio de ello, el interesado podrá ponerse en contacto con el delegado de protección de datos del Registro, dirigiendo un escrito a la dirección dpo@corpme.es.



7.3 MEMÒRIA SOCIAL

Segons les determinacions de l'article 59.1.h del Decret legislatiu 1/2005, de 26 de juliol, pel qual s'aprovà el Text refós de la Llei d'urbanisme, els plans d'ordenació urbanística municipal han d'incloure la memòria social, que ha de contenir la definició dels objectius de producció d'habitatge protegit i, si escau, dels altres tipus d'habitatge assequible que determini la llei. A més, si el planejament ha inclòs les reserves a què fa referència l'article 34.3, cal justificar-ho en la memòria social.

Tal com s'exposa al Decret 244/2005, de 8 de novembre, d'actualització del Pla per al dret a l'habitatge 2004-2007, l'estructura actual del sector de l'habitatge i del mercat immobiliari a Catalunya no permet donar una solució adequada a les necessitats d'allotjament de les capes de població amb rendes mitjanes o baixes, o amb característiques i problemàtiques específiques que les allunyen dels mecanismes d'oferta de mercat.

En el cas de Rubí es preveu que el municipi no podrà donar resposta a les necessitats futures d'habitatge assequible i serà necessari la implementació de nous mecanismes que permetin tant l'ampliació d'aquest parc d'habitatges com evitar que els preus d'aquest mercat lliure, on es preveu cobrir part d'aquestes necessitats, es puguin tensionar.

7.3.1 NECESSITATS D'HABITATGE HABITUAL A RUBÍ

A data 2022 Rubí comptava amb 27.818 llars. El Pla Territorial Sectorial de l'Habitatge de Catalunya actualment en fase d'aprovació inicial, estableix unes projeccions de llars per a Rubí que els situarien en les 30.115 llars per l'any 2024 i les 31.853 llars a finals de 2034, i per tant amb un creixement de 4.035 llars en relació a la situació actual descrita al propi document, el que implica un creixement del 14,5% en el nombre de llars.

Aquestes projeccions són lleugerament superiors al Pla Local d'Habitatges també en fase de redacció, que parteixen de 28.243 llars i que preveuen que el nombre de llars al municipi l'any 2026 serà de 29.729 llars. Aquests creixements es traduirien en la formació de 1.486 noves llars joves i la consolidació de les llars unifamiliars i bipersonals formades per persones grans. Pel que fa a la població el Pla Local d'Habitatge preveu que al 2033 la població es situarà en els 87.188 habitants amb un creixement del 14,5%, fruit principalment del moviment migratori. En l'horitzó temporal del PLH es preveu un creixement moderat de persones joves entre 25 i 34 anys de 8.888 fins a 9.363 joves i de la població major de 65 anys de 12.538 fins a 14.754 persones.

7.3.2 HABITATGE ASSEQUIBLE EXISTENT A RUBÍ

D'acord amb les dades que aporta el Pla territorial Sectorial de l'Habitatge de Catalunya, actualment Rubí compta amb 1.397 habitatges destinats a polítiques socials. Aquest parc inclou un ampli ventall d'habitatges, entre els quals cal destacar els habitatges de lloguer de pròrroga forçosa i els habitatges amb protecció oficial de venda. Aquests dos tipus d'habitatges es consideren habitatges assequibles no permanents, ja que als habitatges amb protecció oficial, fins recentment, tenien una data de finalització de la qualificació protegida, mentre que els habitatges de renda antiga, l'assequibilitat es vincula a les persones llogateres, i per tant, quan abandonin l'habitatge, aquesta s'integrarà al mercat lliure.

Així doncs disposa d'un important parc d'habitatge assequible tot i situar-se molt per sota de les necessitats establertes per l'Objectiu de Solidaritat Urbana, però al ser un parc bàsicament no permanent, no podrà donar resposta a les necessitats futures d'habitatge assequible. El parc que es considera estable, amb el qual compta Rubí actualment l'integren:

- Habitatges de protecció oficial de lloguer. (330 habitatges -gestionats pels serveis municipals i organismes supramunicipals com l'AHC.
- Habitatges provinents de programes de captació i adquisició d'habitatges privat. Aconseguits a través de la Borsa de mediació per al lloguer social (53+8 habitatges) , la Xarxa d'habitatges d'inclusió social (225 habitatges) i l'Adquisició a partir de l'exercici del dret de tanteig i retracte (4 habitatges)

Per tant Rubí disposa actualment de 1.077 habitatges de lloguer assequible, dels quals 217 gestionats pels serveis municipals d'habitatges.

7.3.3 MECANISME D'AMPLIACIÓ DEL PARC D'HABITATGES DE RUBÍ

Davant la necessitat d'ampliar el parc públic i els recursos d'habitatge assequible Rubí compta amb 3 mecanismes bàsics:

- Generació d'habitatge amb protecció oficial a partir de les reserves existents. Al tractar-se d'un municipi amb un grau de consolidació elevat, compta amb un potencial petit per a la generació d'habitatge assequible en sòl urbà. Només existeixen dal PGO vigent dos sectors de transformació previstos que permetrien generar 129 habitatges de protecció nous. (MPMO Fàbrica IPAGSA i MPMO A5.2)
- Captació d'habitatge lliure amb destí a lloguer assequible. Aquests programes, amb els ritme de captació actual permetrien disposar d'uns 20 habitatges nous cada any.
- Implementació d'un sistema d'allotjaments dotacionals públics.

Aquests habitatges permetrien cobrir part de l'habitatge a preus per sota del mercat necessari a la ciutat en els propers anys. No obstant, un 15% d'aquest parc haurà de ser captat o adquirit al mercat lliure, i per tant, es fa necessari preveure mecanismes que evitin que els preus d'aquest mercat es puguin tensionar.

7.3.4 GÈNERE

El concepte de gènere s'ha incorporat com un dels elements transversals de la planificació territorial i urbanística. La llei d'urbanisme va incorporar el 2002 la percepció de l'urbanisme i l'ordenació territorial des del respecte i la protecció del gènere en la seva incorporació a la ciutat.

Per tal de garantir la correcta inserció del gènere en les noves urbanitzacions cal considerar com a criteris estructuradors els següents aspectes:

- Propiciar la multifuncionalitat o apropament d'usos en els espais urbans que minimitzin desplaçaments.
- Potenciar la creació d'espais intermedis de relació veïnal, localitzats entre l'habitatge i el carrer, que funcionin com a lloc de trobada de persones i que ajudin a superar la separació de l'espai domèstic i públic.
- Disposar d'infraestructures quotidianes en els espais públics que afavoreixin la vida pública diversificada i socialitzada.
- Afavorir l'accessibilitat i mobilitat sostenible, prioritzant els vianants.
- Oferir espais urbans segurs.
- Adaptar i dimensionar els habitatges, a les successives necessitats canviants de les etapes de la vida.

A nivell d'escala municipal, en el cas de la present Modificació Puntual, en contigüitat al casc residencial, s'emplaça pròxim a diferents centres educatius, equipaments sanitaris culturals i esportius.

A nivell d'escala local, en el marc de la pròpia modificació es facilita la barreja d'usos, la seguretat i l'accés a la mobilitat que reclama la perspectiva de gènere.

7.3.5 MODIFICACIÓ PUNTUAL DEL PGO A L'ÀMBIT CTRA. DE TERRASSA 108.

Tal com s'exposa a la memòria la present modificació té quatre objectius fonamentals:

- 1) Reordenar i regular la implantació d'un nou sostre residencial i terciari tenint present la dimensió i posició de l'àmbit i el desnivell existent entre carrers.
- 2) Incorporar la provisió de sòl/sostre qualificat per a la construcció d'habitatge de protecció pública en règim de compra dins l'àmbit.
- 3) Aportar nous sistemes públics no previstos que permeten organitzar un nou espai qualificat de sistema d'Espais Lliures, Jardí urbà, i una accessibilitat adaptada al límit nord del nucli.
- 4) Delimitar un polígon d'actuació urbanística que garanteixi la gestió urbanística correcta de l'actuació, la concreció de l'ordenació de l'àmbit, la provisió de cessions i l'execució de les obres d'urbanització i dotació dels serveis urbanístics necessaris.

Entre aquests objectius, cal destacar l'aportació de la mateixa en relació la provisió d'habitatge accessible dintre del municipi de Rubí, que permeti facilitar l'accés a l'habitatge a sectors de la població evitant la seva exclusió social residencial.

Concretament la present Modificació preveu la reserva d'un 40% d'HPO del sostre residencial, que han de permetre la creació de 480 m² de sostre d'habitatge de protecció pública i implicaran la construcció de 6 nous habitatges.

Es preveu en aquestes reserves per a habitatge de protecció pública que la seva qualificació i adscripció al règim d'habitatge públic sigui permanent, i que s'ubiquin, juntament amb els habitatges de renda lliure a les plantes PB+2 i PB+3 de l'edifici previst. (respecte Ctra. de Terrassa). Aquesta implantació garantirà el seu desenvolupament a curt termini i diversificarà la possible estructura social de l'edifici.

La seva adscripció al règim protegit de compra s'estableix, com a conseqüència de la dimensió de la promoció i a fi de facilitar la gestió futura dels bens, alhora que diversificar l'accés ja existent al municipi on existeix actualment més parc de lloguer.

7.3.6 CONCLUSIONS


Per tot el comentat anteriorment, es considera que la proposta de modificació, en quant a la magnitud, la localització i les característiques i tipologia de l'oferta d'habitatges, és coherent amb els factors de planificació territorial, d'evolució demogràfica i factors socioeconòmics, que caracteritzen el municipi de Rubí.

MPGO de Rubí a l'àmbit Ctra. de Terrassa 108 , Rubí

7.4 ESTUDI D'AVUACIÓ DE LA MOVILITAT GENERADA

MPGO de Rubí a l'àmbit Ctra. de Terrassa 108 , Rubí

ESTUDI D'AVALUACIÓ DE MOBILITAT GENERADA ASSOCIAT A LA MODIFICACIÓ PUNTUAL DEL PLANEJAMENT GENERAL A LA PARCEL·LA SITUADA A LA CARRETERA DE TERRASSA 108 DE RUBÍ

Actuació:	MODIFICACIÓ PUNTUAL DEL PLANEJAMENT GENERAL		
Municipi:	RUBÍ		
Promotor:	Projecte tipus:		
 <p>Ajuntament de Rubí</p>	ESTUDI D'AVALUACIÓ DE MOBILITAT GENERADA		
Codi	Volum: 1/1		Data: 14/12/2022

ÍNDEX:

1.- INTRODUCCIÓ I OBJECTIUS.....	3
2.- DESENVOLUPAMENT DEL TREBALL	4
2.1. Aspectes d'obligat compliment.....	4
2.2. Desenvolupament de l'estudi	4
3.- ÀMBIT DE L'ESTUDI.....	6
4. PLANEJAMENT	6
5. SITUACIÓ ACTUAL DE LA MOBILITAT	7
5.1.- La mobilitat a peu	7
5.2.- La mobilitat en bicicleta i VMP	8
5.3.- Transport públic.....	8
5.3.1- Servei d'autobusos urbans i interurbans	8
5.3.2- Servei de ferrocarril	9
5.4.- La mobilitat en vehicle privat.....	10
5.4.1.- Jerarquia viària.....	10
5.4.2.- Demanda.....	10
5.4.3.- Principals itineraris d'accés a l'àmbit.....	11
6.- CARACTERITZACIÓ DE LA DEMANDA PREVISTA.....	12
6.1.- Càlcul del nombre de desplaçaments.....	12
6.2.- Repartiment modal aplicat a les activitats.....	12
6.3.- Desplaçaments en transport públic	13
6.4.- Desplaçaments a peu i en bicicleta	13
6.5.- Desplaçaments en vehicle privat (turismes, moto i taxi).....	14
6.6.- Resum dels viatges generats per cadascun dels modes.....	15
6.7.- Balanç dels viatges generats respecte la situació actual	15
6.8.- Fluxos dels nous desplaçaments	15
6.9.- Paràmetres de gènere	16
7.- XARXES DE TRANSPORT PREVISTES I ACTUACIONS DE MILLORA.....	18
7.1. Xarxa prevista d'itineraris a peu	18
7.2. Xarxa prevista de bicicleta i VMP.....	19
7.3. Xarxa prevista del transport col·lectiu	19
7.4. Xarxa prevista del vehicle privat	20
8.- CONCLUSIONS	21
9.- PLÀNOLS	22

1.- INTRODUCCIÓ I OBJECTIUS

L'estudi analitza l'impacte a la mobilitat derivat del canvi d'ús de la parcel·la situada a la Carretera de Terrassa n. 108 de Rubí. En concret, es proposa canviar l'actual ús de sistema viari a residencial i espais lliures.

Actualment aquesta parcel·la de 948 m² és un espai no urbanitzat ocupat per una part de vegetació incontrolada i un altre per aparcament (amb una capacitat d'entre 15 i 20 vehicles segons la seva disposició). El terreny es troba en pendent situat entre les Carreteres de Terrassa i Sabadell a la confluència amb la rotonda entre la C1413 i la C. Terrassa.

La redacció d'aquest estudi s'emmarca en un context social molt determinant: després d'un llarg període en el qual el disseny i la gestió del viari han tingut com a prioritats màxima el trànsit de vehicles automòbils, s'ha iniciat un canvi de tendència de manera que les persones vianants i el transport col·lectiu comencen a estar presents. Aquest canvi en les prioritats juntament amb la consolidació de la bicicleta i patinets com a eina de mobilitat quotidiana han donat lloc a conceptes i situacions nous que fins ara no tenen reflex en la normativa i que requereixen d'un esforç normatiu que unifiqui criteris per tal de prendre en consideració les necessitats de totes les parts implicades.

Els estudis d'avaluació de la mobilitat generada avaluen l'increment potencial de desplaçaments provocat per una nova planificació i la capacitat d'absorció dels serveis viaris i dels sistemes de transport, incloent-hi els sistemes de transport de baix o nul impacte, com els desplaçaments amb bicicleta o a peu.

L'objectiu dels estudis d'avaluació de la mobilitat generada és definir les mesures i actuacions necessàries per tal d'assegurar que la nova mobilitat generada en l'àmbit d'estudi segueixi unes pautes caracteritzades per la preponderància dels mitjans de transport més sostenibles, i així acomplir amb el canvi de model de mobilitat promogut per la Llei 9/2003, de 13 de juny, de la mobilitat.

La obligatorietat de la redacció d'aquest estudi es troba en l'article 3 del Decret 344/2006 on determina la necessitat de redacció degut al canvi en el planejament urbanístic general i llurs revisions o modificacions, que comportin nova classificació de sòl urbà o urbanitzable.

Aquest estudi inclou tots aquells continguts i criteris que fixa el Decret 344/2006 referents a la figura urbanística de canvi en el planejament general.

2.- DESENVOLUPAMENT DEL TREBALL

L'estudi d'avaluació de la mobilitat generada que es presenta disposarà dels mateixos continguts que marca el Decret 344/2006 respecte la redacció d'un estudi d'obligat compliment respecte al canvi en el planejament general. Per tant s'avaluarà la seva accessibilitat actual i derivada seguint els paràmetres fixats al Decret i s'apuntaran unes possibles mesures correctores.

2.1. Aspectes d'obligat compliment

Els estudis d'avaluació de la mobilitat generada referents a planejament urbanístic, per avaluar la mobilitat generada, han de fer una estimació del nombre de desplaçaments que generen els diferents àmbits del pla en funció de les superfícies, dels usos permesos o de l'índex d'edificabilitat fixat en el planejament. Els continguts de l'estudi es troben detallats a l'article 12 del Decret 344/2006 que cita:

Els estudis d'avaluació de la mobilitat generada de les figures de planejament urbanístic general i llurs revisions o modificacions que comportin un canvi en la classificació del sòl, han de contenir la documentació següent:

a) Determinació, d'acord amb el que estableix l'article 8, de la mobilitat que generen els diferents usos previstos en el planejament, representada en un plànol a l'escala adient.

Aquesta avaluació ha d'incorporar els indicadors de gènere als que es refereix l'article 10 d'aquest Decret per tal de garantir l'adequació del planejament de les polítiques de mobilitat a la diversitat d'activitats i necessitats d'organització de la vida quotidiana.

b) Proposta de xarxa d'itineraris principals per a vianants, en els termes establerts a l'article 15, representada en el plànol de xarxa viària del document urbanístic objecte d'avaluació.

c) Previsió de la xarxa d'itineraris per a transport col·lectiu de superfície, en els termes establerts a l'article 16 representada en el plànol de xarxa viària del document urbanístic objecte d'avaluació.

d) Proposta de xarxa d'itineraris per a bicicletes, en els termes establerts a l'article 17 representada en el plànol de xarxa viària del document urbanístic objecte d'avaluació, indicant les reserves per aparcaments de bicicletes en sòl públic.

e) Proposta de xarxa bàsica d'itineraris principals de vehicles en els termes establerts a l'article 18, representada en el plànol de xarxa viària del document urbanístic objecte d'avaluació.

f) Representació en el plànol de xarxa viària, del document urbanístic corresponent, de les estacions de ferrocarril i d'autobusos interurbans existents i de les previstes en un pla o projecte aprovat definitivament per l'administració competent.

2.2. Desenvolupament de l'estudi

L'elaboració de l'estudi es planteja amb les següents fases:

FASE INICIAL, on s'ha recollit i analitzat tota la documentació tècnica per a l'elaboració de l'estudi (dades de superfície de sostre per usos, cartografia, localització de les infraestructures i equipaments del planejament, etc.).

FASE 2. TREBALL DE CAMP.

Es realitzarà una visita tècnica als sectors una vegada estigui realitzada la proposta de les diferents xarxes per analitzar la possibilitat d'incloure millores a la proposta d'acord també a les propostes incloses al PMUS o documents similars.

La recollida que es proposa es concreta en:

1- Avaluació de les diferents xarxes de transport

- Inventari de la xarxa de vianants (amplada de voreres, passos per a vianants, senyalització, trams sense urbanitzar, etc.)
- Inventari de la xarxa de bicicletes i vehicles de mobilitat personal (existència d'oferta per a la circulació de bicicletes i VMP i/o característiques de la xarxa viària i avaluació de la possibilitat de compartir espai amb els vehicles)
- Inventari dels serveis de transport públic que es troben més a prop de la zona (localització de parades més properes ja sigui d'autobús i/o ferrocarril, característiques, avaluació del seu itinerari de connexió a peu, etc.)
- Inventari de la xarxa viària (sentits de circulació, determinació dels principals itineraris d'accés i sortida de l'àmbit, detecció de punts de risc, places d'aparcament, etc.).

2- Avaluació de la demanda

- S'avaluaran els itineraris d'accés dels vianants fins a les principals destinacions de l'àmbit d'estudi, detallant la necessitat de nous passos de vianants al conjunt de l'àmbit i possibles ampliacions de voreres
- S'avaluaran les possibilitats d'accedir amb bicicleta i VMP a l'àmbit, tot analitzant les connexions amb la xarxa actual de bicicletes, incloent les zones pacificades.

- S'avaluarà la capacitat dels autobusos a les parades més properes per tal de conèixer la possibilitat d'incorporar la nova demanda sorgida del nou sector, ja sigui mantenint el recorregut actual de les línies o desviant de forma puntual algunes expedicions.
- S'analitzaran els itineraris d'entrada i sortida dels vehicles privats al sector.

FASE 3. QUANTIFICACIÓ DE LA DEMANDA PREVISTA AL SECTOR

Aquesta fase preveu analitzar el nombre de viatges que es generaran amb el canvi d'usos per i caracteritzar com accediran a cadascun dels tres sectors analitzats.

A partir de les superfícies de sostre dels diferents usos i la superfície de sol de les zones verdes es quantificaran el nombre de viatges previstos a través dels ràtios d'atracció de viatge inclosos en el Decret 344/2006.

El nombre de viatges resultant:

- Es caracteritzarà i quantificarà en funció dels modes de transport aplicant una distribució modal justificada i basada en el PMUS,
- Se li aplicarà una evolució horària en funció dels usos previstos.
- Es realitzarà una hipòtesis de l'origen i la destinació dels viatges.
- Es quantificaran el nombre de vehicles atrets i generats així com les necessitats d'aparcament i càrrega i descàrrega.
- Es dibuixaran els itineraris i les principals relacions

FASE 4. PROPOSTA DE XARXES DE TRANSPORT. A partir dels dèficits detectats i les directrius tècniques marcades en el Decret 344/2006, es definiran les xarxes proposades pels diferents modes de transport on s'inclouran les millores que es preveu realitzar en cadascuna d'elles per garantir un accés sostenible a l'àmbit d'estudi.

3.- ÀMBIT DE L'ESTUDI

La parcel·la corresponent a la Carretera de Terrassa 108 es troba situada a l'extrem nord del nucli urbà de Rubí a la confluència entre el sector residencial i industrial de la C1413 a, on es localitza una rotonda que distribueix el trànsit de connexió de la ciutat.

Per la banda est, l'àmbit queda impermeabilitzat degut a l'existència de la C-1413 a que discorre paral·lela a la Riera de Rubí que impedeix desplaçar-se cap a la banda est, excepte pels diferents ponts que hi ha al municipi, el més proper dels quals es troba a 900 metres de la parcel·la per la banda nord (sector industrial). La C1413 a que discorre paral·lela a la Riera no disposa de voreres ni carril bici i per tant el seu ús és únicament dirigit als vehicles motoritzats.

La parcel·la queda situada en un desnivell que existeix entre la C. Terrassa i la de Sabadell en aquest punt, que el permet salvar unes escales situades a l'extrem nord de la parcel·la que van a parar a un pas de vianants que permet creuar la C1413 a



Ubicació de la parcel·la. Font: Elaboració pròpia

4. PLANEJAMENT

L'Ajuntament de Rubí ha iniciat la modificació puntual a la parcel·la situada a la Carretera de Terrassa n. 108, a la rotonda on conflueix amb la C1413a. Actualment, està classificada urbanísticament com a sistema viari i es planteja canviar-ho a sistema residencial.

La parcel·la està ocupada actualment per un solar d'aparcament no urbanitzat amb una capacitat aproximada de 16 places i també s'hi ubica vegetació.



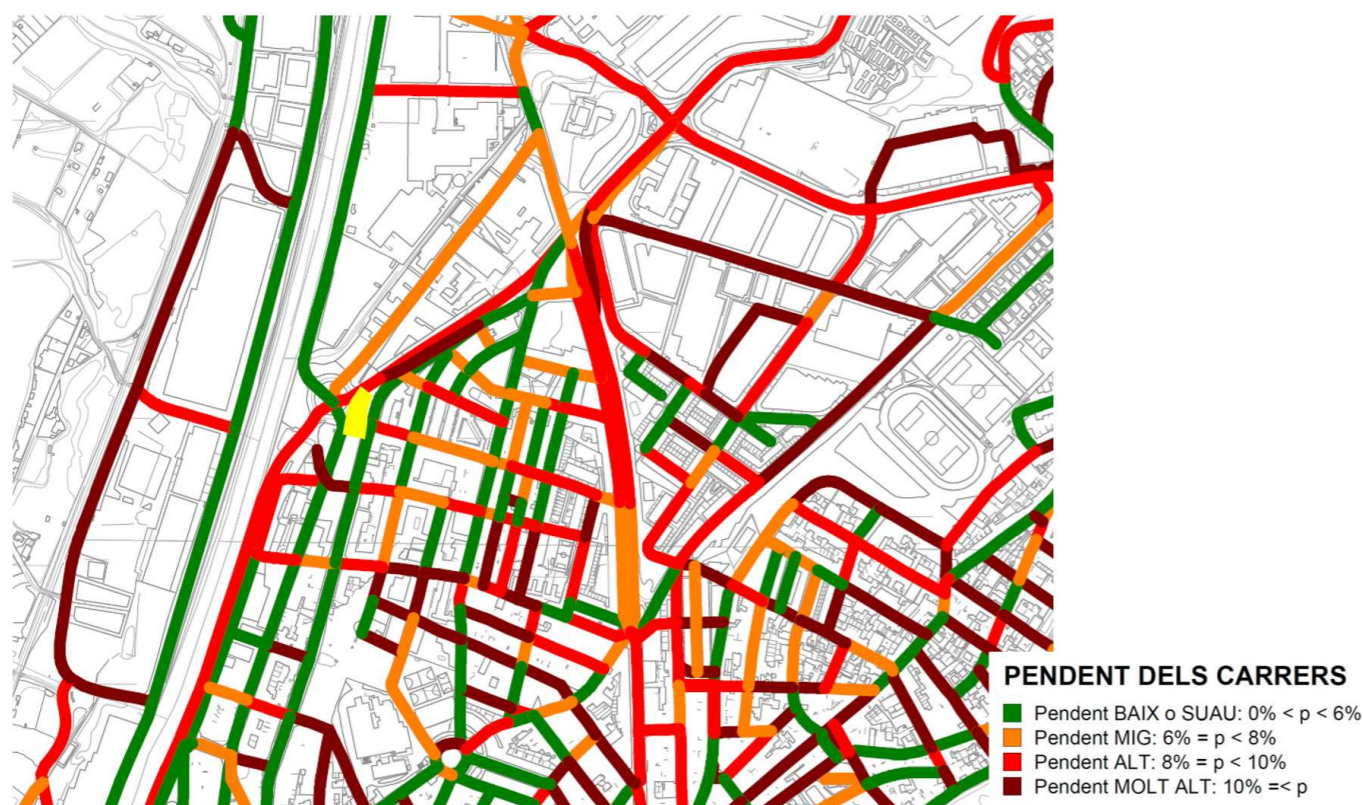
Ubicació de l'emplaçament en estudi. Font: Elaboració pròpia

5. SITUACIÓ ACTUAL DE LA MOBILITAT

5.1.- La mobilitat a peu

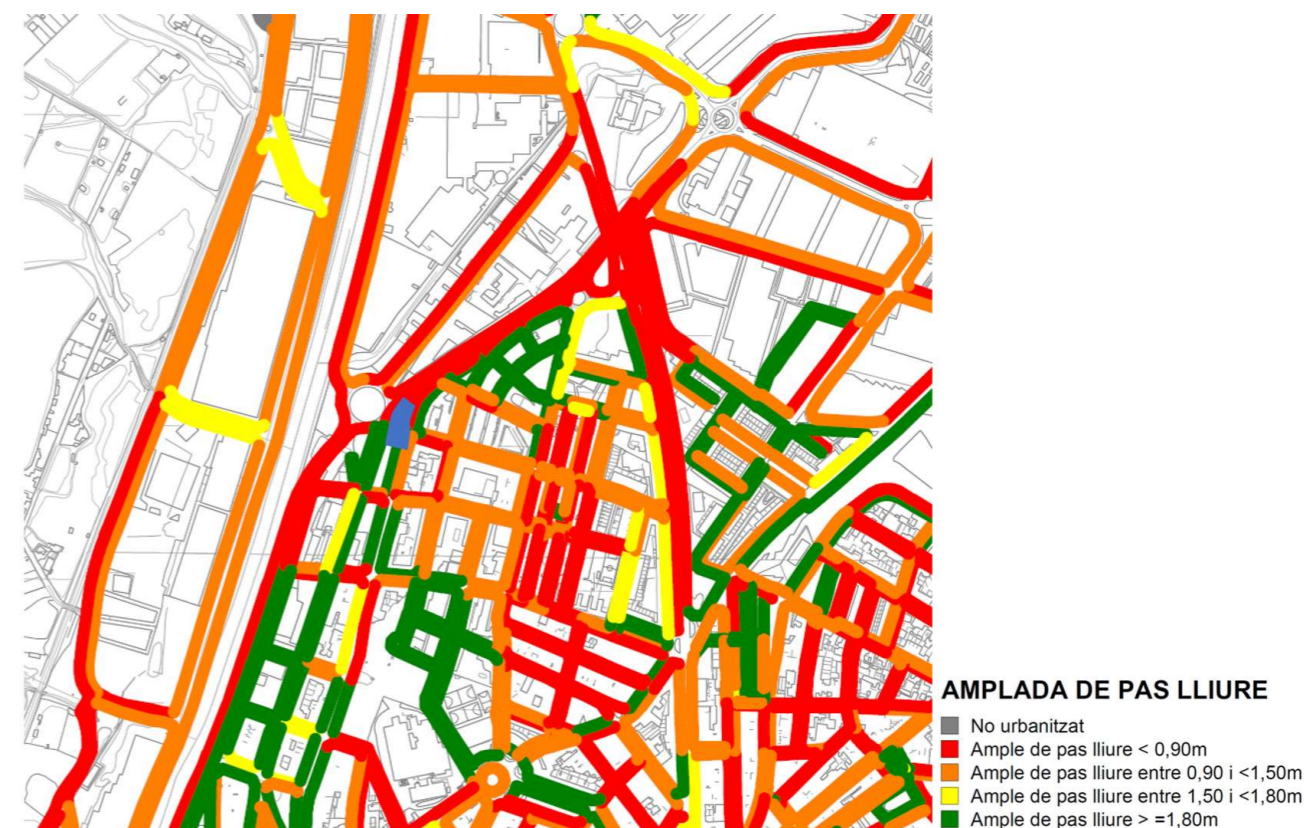
Els desplaçaments a peu es troben condicionats pels pendents existents en l'àmbit. Aquests es troben presents en els carrers transversals a l'àmbit (Bailèn, Primer de Maig). En canvi en els longitudinals com poden ser la Carretera de Terrassa i la de Sabadell els pendents són molt més suaus.

Cal tenir en compte per accedir al centre a peu es caminarà bàsicament a través dels carrers transversals (especialment la Carretera de Terrassa i la de Sabadell).



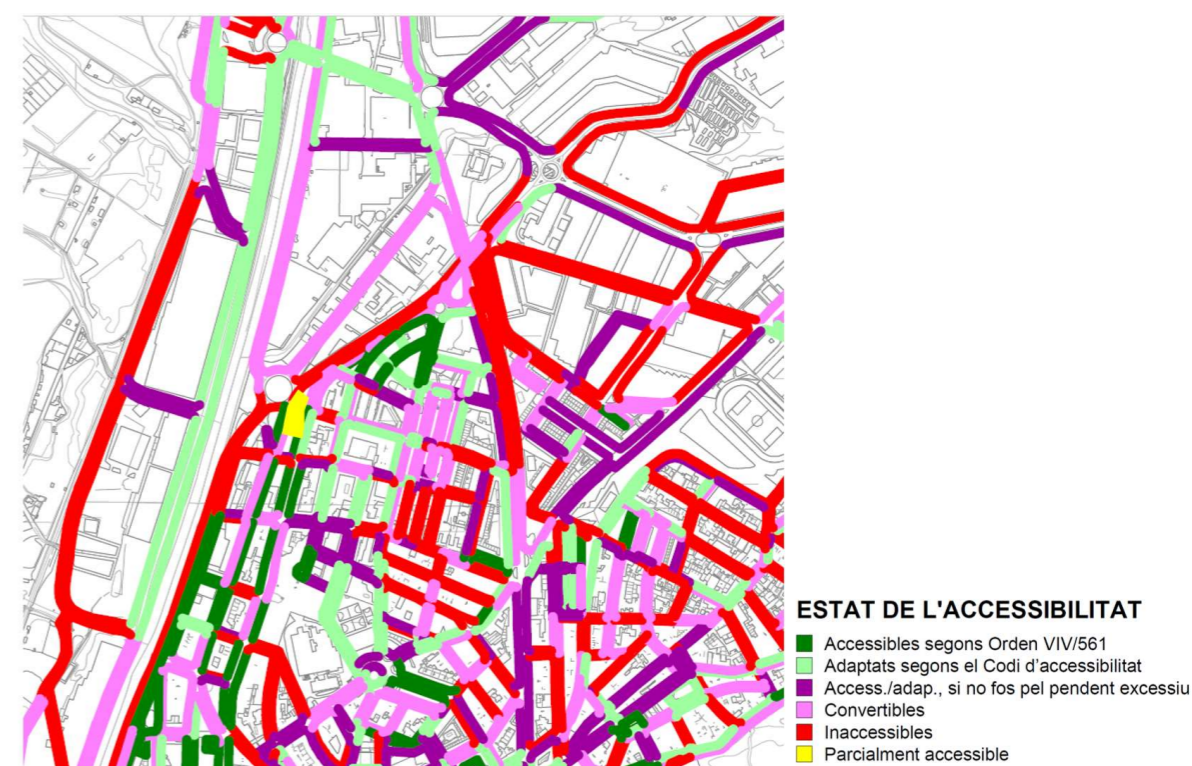
Pendents a l'àmbit. Font: Pla d'accessibilitat Rubí 2019

La ubicació dels pendents influeix també en l'amplada útil de les voreres. Així, els carrers longitudinals disposen d'una amplada útil superior a 1,8m, mentre que la major part dels longitudinals tenen amplades inferiors a 0,9m (mínima amplada del Codi d'accessibilitat català)



Amplada de pas lliure. Font: Pla d'accessibilitat Rubí 2019

Si ens fixem en l'estat de l'accessibilitat, els itineraris longitudinals són accessibles, excepte alguns trams ens els que un costat de la vorera són convertibles. En canvi, els itineraris de carrers com Bailèn, Primer de Maig o la mateixa C1413a són inaccessibles

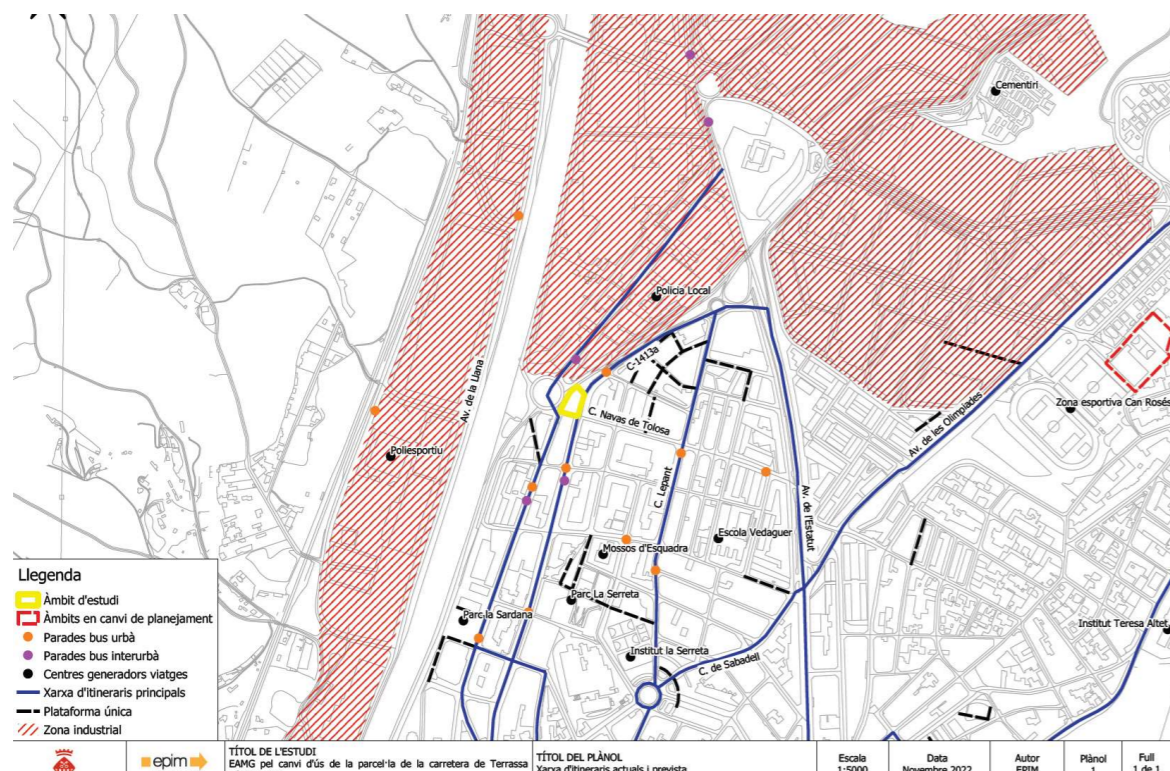


Estat de l'accessibilitat. Font: Pla d'accessibilitat Rubí 2019

La Carretera de Sabadell (cota més alta) connecta amb la C1413a al nord a través d'unes escales que donen a un pas de vianants que permet accedir a la zona industrial de la Carretera de Terrassa.

La xarxa d'itineraris principals està extreta de dos documents de planificació:

- Pla de mobilitat Urbana Sostenible 2018
- Pla d'accessibilitat 2019



Xarxa d'itineraris actuals i previstos. Font: Elaboració pròpia

Els principals itineraris són:

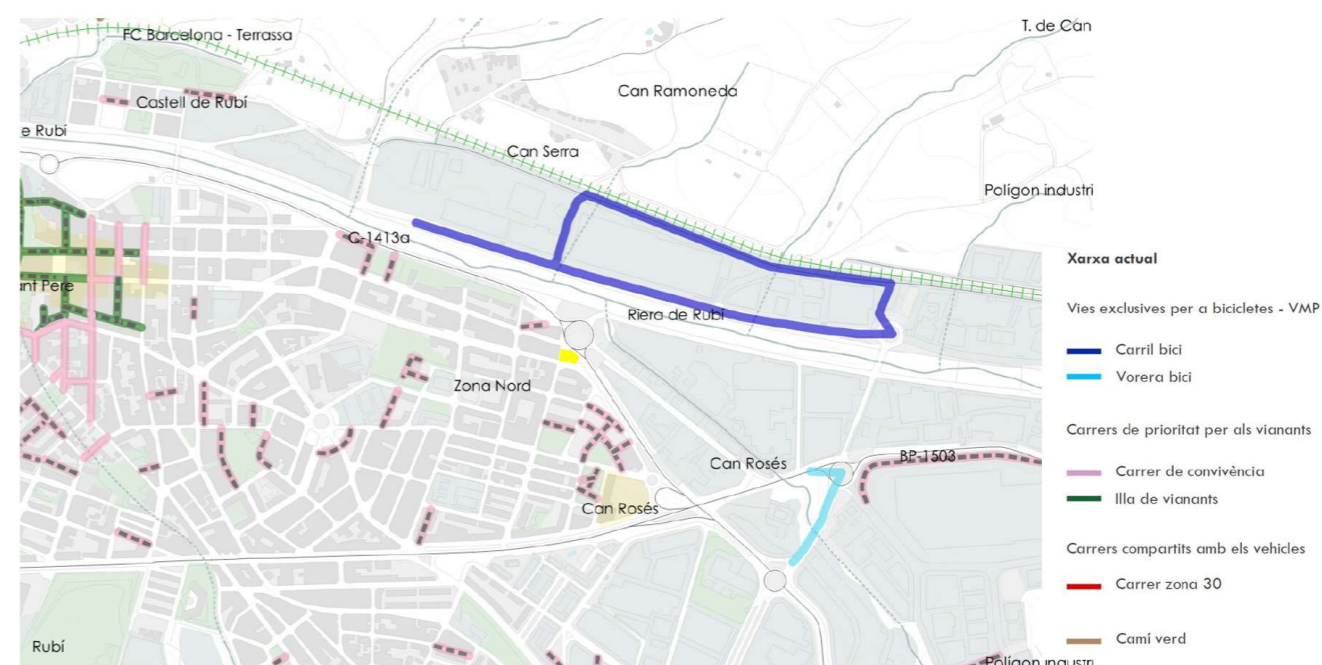
-Carretera de Terrassa i Carretera de Sabadell que connecten amb el centre de Rubí pel sud (a 800m) i pel nord amb la zona industrial. El seu estat d'accessibilitat és bo

La major part de carrers de l'entorn no s'han considerat principals pels seus pendents i estat d'accessibilitat. La major part d'aquests carrers són utilitzats pels residents de l'entorn per aparcar i fer compres a nivell de barri. No són utilitzats per connectar les diferents zones del municipi.

5.2.- La mobilitat en bicicleta i VMP

Als carrers de l'entorn de la parcel·la no hi ha xarxa bici ni carrers adaptats a la circulació de convivència entre la bicicleta i el trànsit rodat. El carril bici més proper es situa a l'altre costat de la Riera de Rubí a l'Av de la LLana (en zona industrial).

L'adaptació de la ciutat a la velocitat màxima 30 Km/h ha permès disminuir la velocitat a carrers com la Carretera de Terrassa i Carretera de Sabadell on s'han col·locat reductors de velocitat permetent a les bicicletes circular de forma més segura.



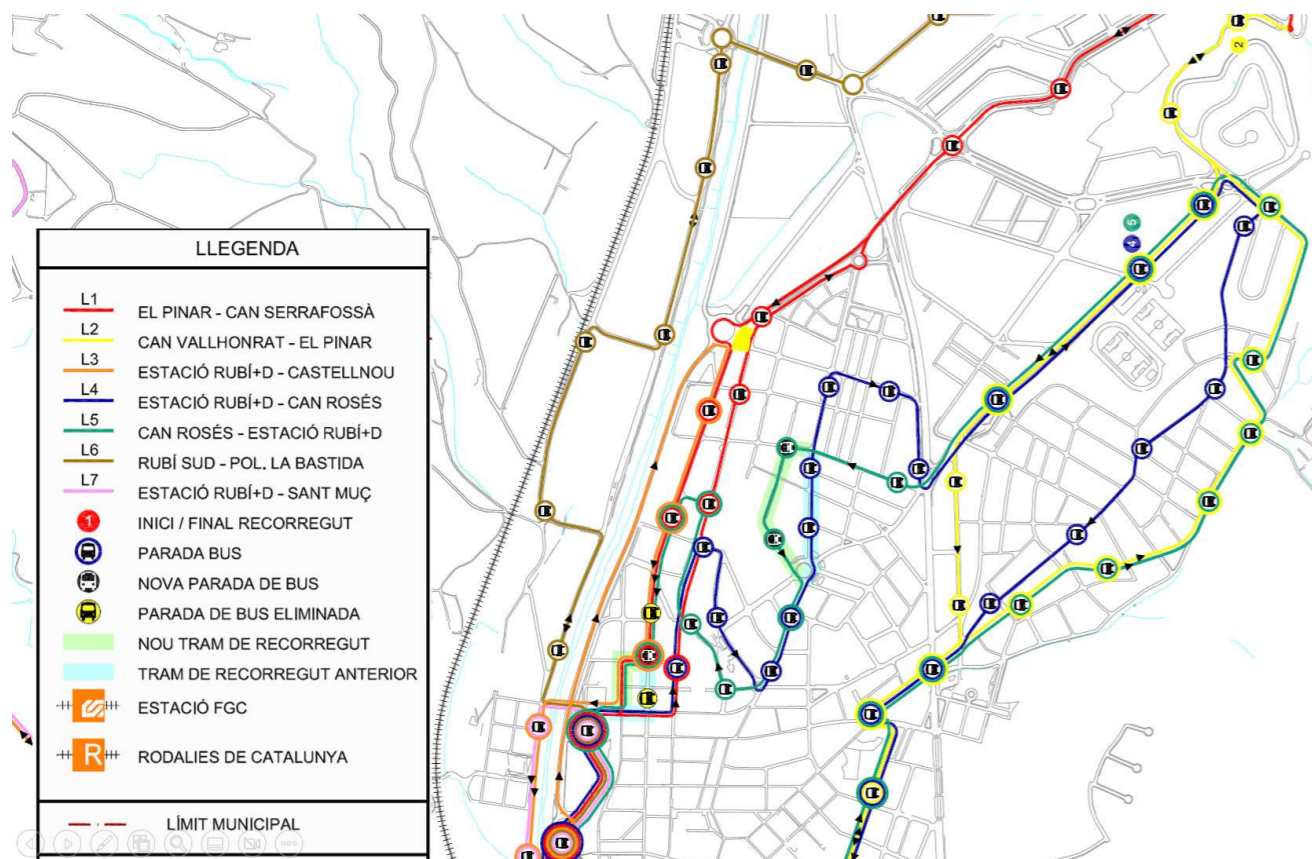
Xarxa clicable actual . Font: Elaboració pròpia

5.3.- Transport públic

5.3.1- Servei d'autobusos urbans i interurbans

L'àmbit es troba ben comunicat amb el servei urbà d'autobusos. Les parades més properes les trobem a: -Policia Local (a la C1413a en sentit baixada i a la Carretera de Sabadell en sentit pujada) de la L1 a menys de 50 metres

-Bailèn (a la Carretera en sentit baixada i a la Carretera de Sabadell en sentit pujada) de la L1 a menys de 50 metres. En aquesta parada en sentit baixada (Crta. Terrassa) també s'hi atura la L3 que puja per la C1413a i dona la volta per la Crta. Terrassa.



Xarxa d'autobusos urbans. Font: PMUS

La Línia L1. El Pinar – Can Serrafossà. Connecta el Pinar amb Can Rosés, i des d'allí baixa cap a la riera per anar cap al centre de Rubí. Més enllà connecta amb l'estació de FGC i creua la riera per a donar servei als nuclis del marge dret fins a Can Serrafossà.

En els dies laborables presenta 32+33 expedicions (de 5:30 a 21:47), amb un interval de pas de 30 minuts.

En dissabtes les expedicions es redueixen a 15+16 (de 7:45 a 21:48) i en diumenges i festius hi circulen 14+15 expedicions (de 8:40 a 21:48), tots dos dies amb un interval de pas de 55 minuts.

La Línia L3. Estació Rubí Forma – Castellnou, uneix el centre urbà de Rubí amb les urbanitzacions del nord-oest de la població. En aquesta zona d'urbanitzacions, la línia es bifurca i pot realitzar dos recorreguts: seguir per la carretera de Rubí a Ullastrell fins al punt final de línia o realitzar un recorregut per l'interior (expedició amb major recorregut).

En dies feiners disposa de 32+31 expedicions (en horari de 6:25 a 22:11), amb un interval de pas aproximadament de 30 minuts.

En dissabtes circulen 15 expedicions (de 7:30 a 22:16) i en diumenges i festius circulen 14 expedicions per sentit (de 8:30 a 22:16), tots dos dies amb un interval de pas de 60 minuts.

Per la Carretera de Terrassa també hi circula la línia d'autobusos interurbana B8 que connecta Sant Cugat del Vallès amb l'Hospital de Terrassa passant pel centre de Rubí i diverses zones industrials al llarg del seu recorregut.

El servei s'inicia a les 5:00 a Sant Cugat del Vallès i a les 6:10 a Terrassa. La darrera expedició surt de Sant Cugat del Vallès a les 22:00 i a les 22:10 de Terrassa. Circulen un total de 18+17 expedicions i l'interval de 60 minuts.

Els dissabtes el servei es redueix a 14+14 expedicions (de 7:00 a 22:50), amb un interval de pas de 60 minuts.

En diumenges i festius el servei passa a ser de 13+13 expedicions (de 8:00 a 21:50), amb un interval de pas que es manté a 60 minuts.

En sentit pujada la parada es troba per sobre la rotonda, mentre que per sota es localitza a la cruïlla amb Bailèn.

A l'entorn de l'àmbit també s'hi aturen autobusos nocturns. La línia N61 i N64 realitzen el servei nocturn de bus. Comparteixen el mateix recorregut circular però cada una el realitza en un sentit de la marxa: Per a totes dues línies, l'horari aproximat de servei es de 23:30 a 5:30, amb un interval mig de pas de 60 minuts

-A la parada situada a la Carretera de Terrassa per sobre la rotonda s'hi atura la N61 "Barcelona – Sant Cugat – Rubí – Terrassa – Sant Quirze – Sabadell – Badia – Barberà – Cerdanyola – Barcelona", de diumenge nit a dijous nit s'hi aturen 5 expedicions dia (4 divendres i dissabtes)

- A la parada situada a la cruïlla amb Bailèn s'hi atura la N64 "Barcelona – Cerdanyola – Barberà – Badia – Sabadell – Sant Quirze –Terrassa – Rubí – Sant Cugat – Barcelona", de dilluns a diumenge s'hi aturen 5 expedicions diàries.

5.3.2- Servei de ferrocarril

A uns 2 km aproximadament es localitza l'estació de FGC Rubí situada al sud del nucli urbà, en les proximitats de la riera, entre la zona centre i les Torres. Hi efectuen servei les següents línies:

o La línia S1 (Barcelona – Sant Cugat – Rubí – Terrassa). En dies laborables ofereix un total de 85 expedicions sentit Terrassa i 86 expedicions sentit. El caps de setmana el nombre de circulacions es redueix a 53+54 expedicions.

o La línia S5 (Barcelona – Sant Cugat – Rubí), funciona com a reforç de la línia anterior durant les franges de major demanda: de 7:00 a 8:50 i de 19:00 a 21:00. Només circula el dies laborables amb un total de

21 expedicions sentit Rubí (10 exp. matí; 11 exp. tarda) i 11 expedicions sentit Barcelona (7 exp. matí; 4 exp. tarda).

La combinació d'aquestes dues línies ofereix un interval de pas de 15 minuts en hores vall, que passa a ser d'uns 5 minuts de mitjana en hores. En dies festius, l'interval de pas es situa al voltant dels 20-30 minuts.

Totes les línies de bus urbà faciliten la intermodalitat al tenir una parada vora l'estació de FGC.

Més al sud (a 3,3 km del sector en estudi) es localitza l'estació de Rodalies de Catalunya: situada al sud del municipi, separada del nucli urbà, entre Can Vallhonrat i Ca n'Alzamora. En ella s'hi atura:

o La línia de rodalies R8 (Martorell – Rubí – Granollers): hi circulen 14 expedicions en cada sentit, tant en dies feiners com festius. L'interval mitjà de pas és de 60 minuts.

Només la línia L2 disposa d'una parada en les proximitats de l'estació de Rodalies de Catalunya. Per tant el sector en estudi no es troba connectat amb el servei urbà amb aquesta estació.

5.4.- La mobilitat en vehicle privat

5.4.1.- Jerarquia viària

El sector es troba situat a la part nord del municipi on conflueixen dues vies de connexió interurbana:

-La Carretera de Terrassa, via que està integrada al centre de Rubí pel sud i que connecta amb la BP-1503 que enllaça amb Terrassa) i,

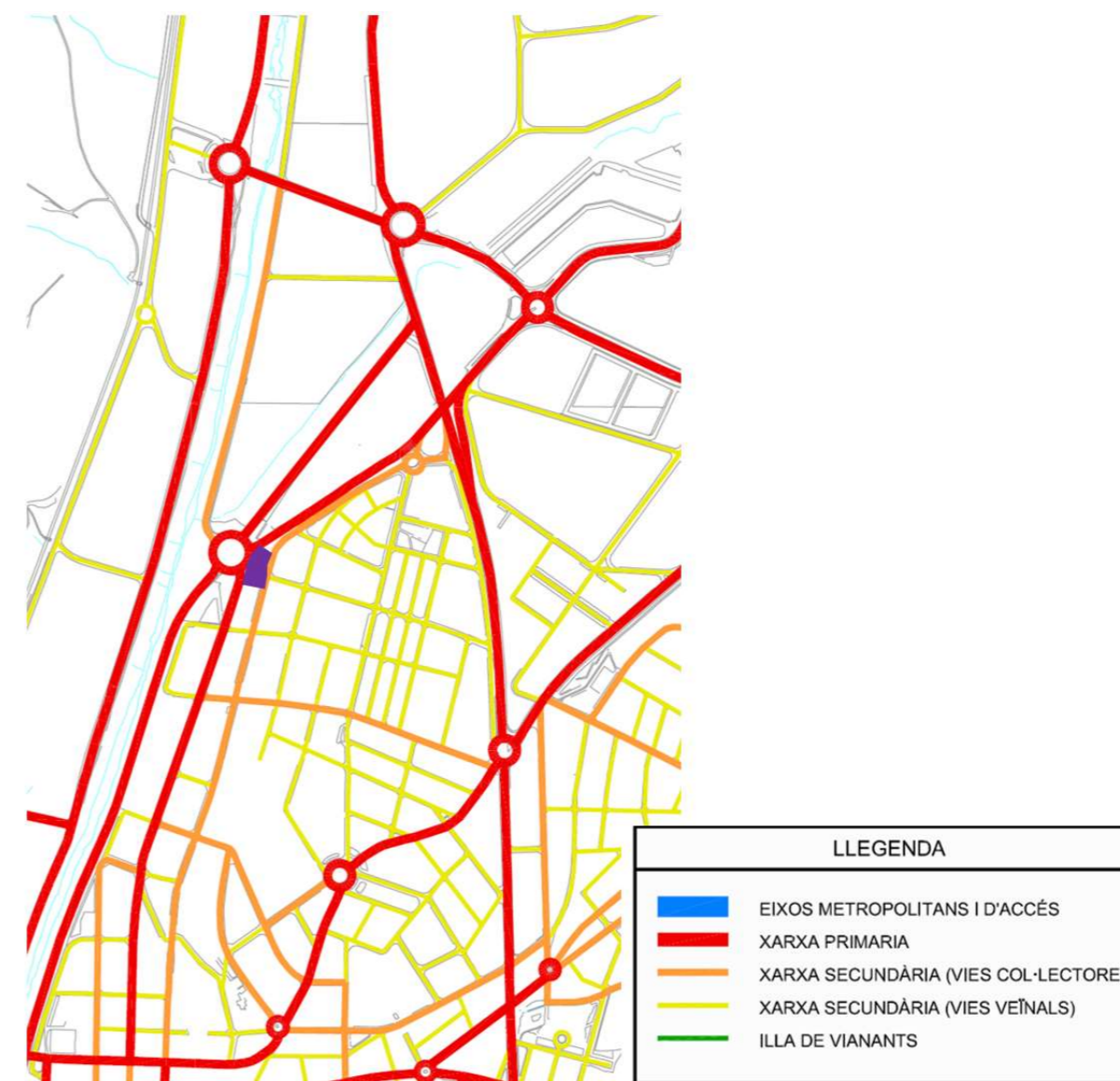
-La C1413a localitzada al límit nord del municipi, aquesta carretera connecta les urbanitzacions del nord amb les poblacions de Martorell i Sant Andreu de la Barca. En l'àmbit d'estudi també enllaça amb la C16.

Així doncs, la jerarquia viària del municipi (feta al PMUS) ens mostra com la xarxa primària de l'àmbit d'estudi està formada bàsicament per dos eixos:

-Carretera de Terrassa – Pau Claris vial d'un sentit de circulació (dos sentits en el seu tram nord) que principalment s'encarrega d'aportar trànsit al centre urbà des del nord del nucli central.

-C1413a: via que ens connecta amb el centre de forma perimetral al nucli fins a la zona industrial, BP1503 i C16

En un segon nivell trobaríem les vies col·lectores i distribuïdores del trànsit que en l'àmbit es troba representada pel carrer Primer de Maig i la Carretera de Sabadell. La resta de vials del municipi formarien part de la xarxa secundària veïnal.



Jerarquia viària actual. Font: PMUS

5.4.2.- Demanda

Si ens fixem amb els vehicles que circulen diàriament per aquest àmbit (IMD) es pot observar com la via per on circulen més vehicles és la C1413a en el tram que va paral·lela a la riera per on circulen entre 15.000 i 25.000 vehicles dia.

En segon lloc trobem els trams de la C1413 a i la Carretera de Terrassa que passen pel nord de l'àmbit són les vies per on circulen més vehicles al llarg del dia (entre 10.000 i 15.000 vehicles/dia)

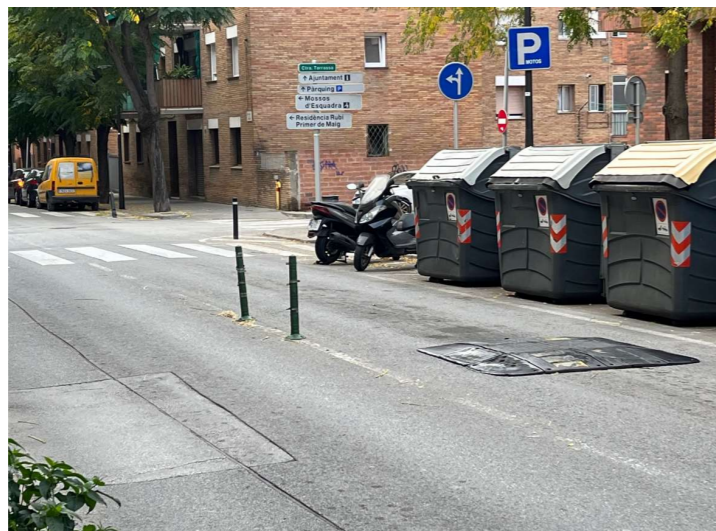
En tercer lloc, l'entrada per la Carretera de Terrassa al nucli (tram en doble sentit) per on circulen entre 7.000 i 10.000 vehicles dia.

La resta de vies de l'àmbit ja són vies amb menys de 5.000 vehicles dia.



IMD. Font: PMUS

Al llarg de la Carretera de Terrassa s'han col·locat coixins berlinesos per tal de reduir la velocitat dels vehicles que hi circulen i garantir la velocitat comercial dels autobusos



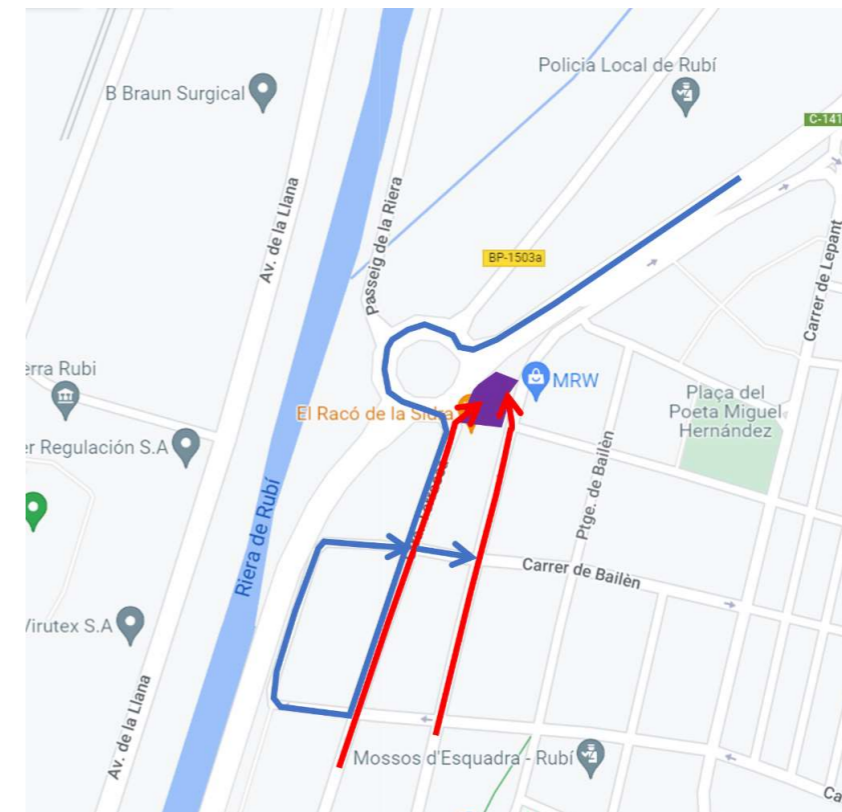
Coixí berlínès a la Carretera de Terrassa Font: Elaboració pròpia

A la parcel·la en estudi que actualment té un ús d'aparcament (16-18 places) hi estacionen aproximadament entre 30 i 40 vehicles / dia que majoritàriament es tracta de residents i treballadors de l'entorn.

5.4.3.- Principals itineraris d'accés a l'àmbit

Actualment a la parcel·la en estudi (solar d'aparcament) tan sols es pot accedir a través de la Carretera de Terrassa venint del sud. Per tant els principals itineraris d'accés a l'àmbit que podrien variar segons si s'adapta un accés per la Carretera de Sabadell serien:

- Des del sud a través de la:
 - Carretera de Terrassa abans d'accedir a la rotonda
 - Carretera de Sabadell: si es realitza un accés a l'aparcament per aquesta via
- Des del nord a través de la Carretera de Terrassa amb dues possibilitats de connexió
 - Realitzant un canvi de sentit a través del Passeig de la Riera i accedir a l'aparcament abans de la rotonda o bé
 - Girant a l'esquerra pel carrer Bailèn i connectant amb la Carretera de Sabadell cap al nord



Itineraris d'accés a l'àmbit Font: Elaboració pròpia

6.- CARACTERITZACIÓ DE LA DEMANDA PREVISTA

En aquest capítol es calculen els viatges generats i atrets pel nou ús de la parcel·la destinada íntegrament a ús residencial pels diferents modes de transport. Pel tipus d'activitat s'ha considerat únicament quantificar els viatges en dia laborable ja que és quan hi ha un major nombre de desplaçaments residencials- Així doncs, l'activitat prevista és

Ús	N. Pisos (aprox.)	m2 sostre
Habitatge	16-18	1.500

Activitats i usos generadores de mobilitat (superfície i m2 de sostre)i. Font: Elaboració pròpia

Per calcular els viatges generats el Decret de Mobilitat estableix uns ratis en funció dels metres quadrats de sostre per cadascuna de les activitats que es desenvolupen. En aquest cas, es contemplen 1.500 m² de sostre residencial (valor aproximat a concretar) que donaran lloc a un nombre de pisos encara per concretar però que estaria entre els 16 i 18.

L'activitat residencial donarà continuïtat als habitatges existents a la Carretera de Terrassa i també a la Carretera de Sabadell per on també s'hi tindrà accés.

6.1.- Càlcul del nombre de desplaçaments

Aquest estudi calcula el nombre de viatges generats per cadascuna de les activitats en base a la superfície construïda aplicant els ratis fixats pel Decret 344/2006, de regulació dels estudis d'avaluació de la mobilitat generada. S'ha diferenciat entre visites i residents per poder determinar el comportament horari de la mobilitat.

ACTIVITAT	Superfície/ Sostre (m2)	laborables	
		Visites	Residents
Habitatge	1.500	1,0	9,0

Ratis de generació de viatges segons activitat a partir article 18 de la Llei de mobilitat. Font: Elaboració pròpia

L'ús residencial d'aquesta parcel·la s'estima que generarà **150 desplaçaments en dia laborable**.

ACTIVITAT	Superfície/ Sostre (m2)	laborables	
		Visites	Residents
Habitatge	1.500	15	135
		15	135
		150	

Viatges generats per l'àmbit en estudi. Font: Elaboració pròpia

6.2.- Repartiment modal aplicat a les activitats

Per a calcular els viatges en cadascun dels modes s'ha pres com a punt de partida el repartiment modal actual i previst (segons les actuacions previstes en el PMUS) que està recollit en el PMUS.

REPARTIMENT MODAL ACTUAL		REPARTIMENT MODAL PREVIST PMU	
Vehicle privat	47,50%	Vehicle privat	40,50%
Transport públic	9,90%	Transport públic	13,50%
A peu	42,00%	A peu	45,00%
Bicicleta	0,60%	Bicicleta	1,00%

Repartiment modal actual dels residents de Rubí. Font: PMUS Rubí 2018

En el PMUS, s'aposta per un canvi de tendència dels últims anys, reduint la presència de desplaçaments en vehicle privat i incrementant la de modes més sostenibles, tant motoritzats com no motoritzats.

Per a determinar el repartiment modal de l'activitat residencial prevista, s'ha tingut en compte que els residents es moguin segons el repartiment modal previst en el PMUS i les visites als residents tinguin una major presència dels desplaçaments en vehicle privat donat que es tractarà de serveis associats i visites de l'entorn immediat

Habitatge		
Activitat	Visites	Residents
Vehicle Privat	60,0%	40,5%
Transport Públic	6,0%	13,5%
A peu	33,5%	45,0%
Bicicleta	0,5%	1,0%

Repartiment modal previst segons tipus de viatge i activitat. Font: Elaboració pròpia

6.3.- Desplaçaments en transport públic

A continuació es mostra el repartiment modal aplicat pel que fa al transport públic a l'àmbit d'actuació:

ACTIVITAT	Superfície/Sostre (m2)	laborables	
		Visites	Residents
Habitatge	1.500	6,0%	13,5%
		5	61
		66	

Percentatge modal transport públic. Font: Elaboració pròpia

S'estima que les activitats previstes a l'àmbit d'estudi generaran **19 desplaçaments en transport públic en dia laborable**.

ACTIVITAT	Superfície/Sostre (m2)	laborables	
		Visites	Residents
Habitatge	1.500	1	18
		1	18
		19	

Viatges en transport públic. Font: Elaboració pròpia

6.4.- Desplaçaments a peu i en bicicleta

Cal tenir present que la llei de mobilitat incentiva els desplaçaments a peu potenciant itineraris per a vianants, per la qual cosa el percentatge de repartiment modal en aquest mode de transport és important.

ACTIVITAT	Superfície/Sostre (m2)	laborables	
		Visites	Residents
Habitatge	1.500	33,5%	45,0%

Percentatge modal aplicat al mode a peu. Font: Elaboració pròpia

Tenint en compte aquest repartiment modal, es realitzaran **66 viatges a peu en dia laborable**

ACTIVITAT	Superfície/Sostre (m2)	laborables	
		Visites	Residents
Habitatge	1.500	5	61
		5	61
		66	

Viatges a peu generats per l'àmbit en estudi. Font: Elaboració pròpia

La mobilitat en bicicleta es cada vegada més important a la ciutat, pel que s'han de projectar les necessitats de cada planificació per potenciar aquest tipus de transport. El repartiment modal es el següent:

ACTIVITAT	Superfície/Sostre (m2)	laborables	
		Visites	Residents
Habitatge	1.500	0,5%	1,0%

Percentatge modal aplicat al mode bicicleta. Font: Elaboració pròpia

Aplicant aquests percentatges al mode bicicleta es generaran **1 desplaçaments en bicicleta en dia laborable en aquest entorn cada dia**.

ACTIVITAT	Superfície/Sostre (m2)	laborables	
		Visites	Residents
Habitatge	1.500	0	1
		0	1
		1	

Viatges amb bicicleta generats per l'àmbit en estudi. Font: Elaboració pròpia

6.5.- Desplaçaments en vehicle privat (turismes, moto i taxi)

El percentatge de desplaçaments en vehicle privat, incloent-hi els viatges en turisme, taxi i motos previst és:

ACTIVITAT	Superfície/ Sostre (m2)	laborables	
		Visites	Residents
Habitatge	1.500	60,0%	40,5%

Percentatge modal aplicat al mode vehicle privat. Font: Elaboració pròpia

El nombre de desplaçaments en vehicle privat és de **64 viatges en transport privat:**

ACTIVITAT	Superfície/ Sostre (m2)	laborables	
		Visites	Residents
Habitatge	1.500	9	55
		9	55
		64	

Viatges amb vehicle privat generats per l'àmbit en estudi. Font: Elaboració pròpia

A continuació es mostra el percentatge de la moto vers el vehicle privat per cadascuna de les activitats i diferenciat per treballadors i clients:

ACTIVITAT	Superfície/ Sostre (m2)	laborables	
		Visites	Residents
Habitatge	1.500	18,0%	20,0%

Percentatge modal de la moto respecte el vehicle privat. Font: Elaboració pròpia

El nombre total de motos tenint en compte aquests repartiments modals és de **13 motos/dia laborable.**

ACTIVITAT	Superfície/ Sostre (m2)	laborables	
		Visites	Residents
Habitatge	1.500	2	11
		2	11
		13	

Viatges amb moto generats per l'àmbit en estudi. Font: Elaboració pròpia

El percentatge de viatges en cotxe respecte el transport privat (inclou turismes i taxi) és el següent:

ACTIVITAT	Superfície/ Sostre (m2)	laborables	
		Visites	Residents
Habitatge	1.500	82,0%	80,0%

Percentatge modal turismes inclosos taxi. Font: Elaboració pròpia

Per tant, el nombre de viatges en turismes que generaran les noves activitats són **51 turismes en dia laborable.**

ACTIVITAT	Superfície/ Sostre (m2)	laborables	
		Visites	Residents
Habitatge	1.500	7	44
		7	44
		51	

Viatges amb turismes inclosos taxis generats per l'àmbit en estudi. Font: Elaboració pròpia

El percentatge de viatges en taxi respecte el transport privat és el següent:

ACTIVITAT	Superfície/ Sostre (m2)	laborables	
		Visites	Residents
Habitatge	1.500	5,0%	5,0%

Percentatge modal taxis. Font: Elaboració pròpia

Per tant, **el nombre de viatges en taxi** que generaran les noves activitats **són 3 viatges en dia laborable**

ACTIVITAT	Superfície/ Sostre (m2)	laborables	
		Visites	Residents
Habitatge	1.500	1	2
		1	2
		3	

Viatges amb taxi generats per l'àmbit en estudi. Font: Elaboració pròpia

Finalment, el nombre de **viatges en turismes privat són 48 desplaçaments en dia laborable:**

ACTIVITAT	Superfície/ Sostre (m2)	laborables	
		Visites	Residents
Habitatge	1.500	6	42
		6	42
		48	

Viatges en turisme generats per l'àmbit del PMU. Font: Elaboració pròpia

La ocupació prevista per cadascun dels turismes és:

ACTIVITAT	Superfície/ Sostre (m2)	laborables	
		Visites	Residents
Habitatge	1.500	1,60	1,40

Ocupació mitjana per turismes. Font: Elaboració pròpia

Per tant, el nombre total de turismes que generaran les activitats de l'àmbit en estudi són **34 turismes en dia laborable.**

ACTIVITAT	Superfície/ Sostre (m2)	laborables	
		Visites	Residents
Habitatge	1.500	4	30
		4	30
		34	

Nombre de turismes generats a l'àmbit d'estudi. Font: Elaboració pròpia

6.6.- Resum dels viatges generats per cadascun dels modes

Per tant, aplicant el repartiment modal previst, el nombre total de viatges per cadascun dels modes és el següent;

NOMBRE DE VIATGES GENERATS	
Vehicle privat	64
Transport públic	19
A peu	66
Bicicleta	1
	150

Viatges total de l'àmbit per modes de transport Font: Elaboració pròpia

6.7.- Balanç dels viatges generats respecte la situació actual

Actualment, a l'àmbit d'estudi hi accedeixen tan sols els usuaris de l'aparcament (solar) que durant la nit l'ocupen els residents de l'entorn i durant el dia, els residents comparteixen l'espai amb els treballadors de l'entorn (també l'industrial).

Tal i com s'ha comentat en l'apartat de l'aparcament de la situació actual, en aquesta parcel·la hi estacionen uns 50 turismes al dia que es correspondrien a uns 70 desplaçaments en vehicle privat (amb una ocupació de 1,4). Per tant, el canvi d'ús de la parcel·la comportarà no només una reducció del nombre de vehicles privats respecte la situació actual, sinó que aquests estaran ubicats fora la calçada i amb un accés més segur que l'actual.

6.8.- Fluxos dels nous desplaçaments

Els 16-18 pisos previstos (valor a concretar) en aquesta parcel·la es preveu que tinguin un baix impacte sobre la situació de la mobilitat de la zona ja que tan sols generaran 150 desplaçaments diaris.

La major part de desplaçaments a peu es realitzaran a l'entorn per motius de compres o oci i probablement algun es dirigeixi a peu cap al centre aprofitant el bon estat de les voreres de la Carretera de Terrassa.

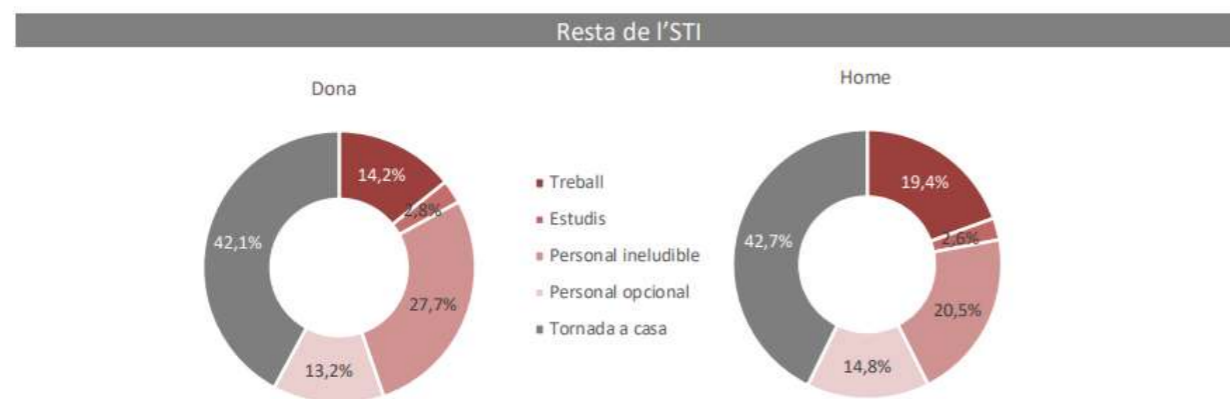
Els desplaçaments en vehicle privat es preveu que siguin majoritàriament de connexió amb els municipis de l'entorn (Terrassa, Sant Cugat del V., Sant Quirze o Sabadell) i Barcelona, tal i com assenyalen les enquestes realitzades en el PMUS del municipi.

Els desplaçaments en transport públic disposen de la línia 1 i 3, així com la B8 per connectar-se tant per les diverses destinacions internes com per accedir fins l'estació de FGC al centre

6.9.- Paràmetres de gènere

Les dades de l'EMEF de 2018 mostren com no s'observen diferències destacables en relació a la mitjana de desplaçaments diaris segons el sexe si es té en compte tota la població. No obstant, si es considera només la població mòbil, és a dir, la població que en el darrer dia laborable va sortir de casa, les dones fan de mitjana més desplaçaments al dia.

Sí que s'observen, en canvi, diferències rellevants en relació a la població no mòbil. En aquest cas, un 9,4% de les dones que viuen a la RMB no va sortir de casa, versus un 5,5% d'homes que no ho van fer. Al conjunt de la RMB s'observa com les dones fan menys desplaçaments per motiu feina i més desplaçaments per motiu personal. Dins de la mobilitat personal les dones fan més viatges per a cobrir activitats de caràcter obligat i que anomenem mobilitat personal ineludible. Es tracta d'activitats vinculades amb les quotidianes, anar al metge i acompanyar a altres persones, particularment. Pel que fa a la mobilitat personal opcional, si bé el percentatge és similar entre homes i dones, hi ha algunes diferències en el tipus d'activitats que es desenvolupen. Els homes fan més desplaçaments vinculats a l'oci i el lleure i, també, passegen més. Les dones, contràriament, fan més visites a familiars o amics i fan més activitats per compres no quotidianes.

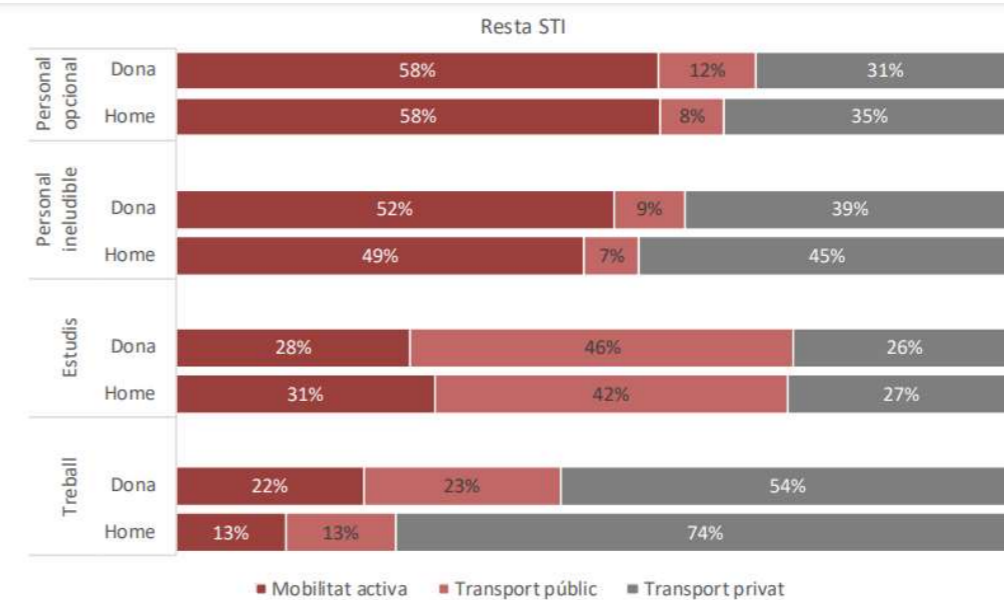


Gràfic 3. Distribució dels desplaçaments segons el motiu (agregat). Residents a Barcelona i a la resta de l'STI; 2018. Font: EMEF 2018

En funció del sexe, es veu com entre els homes la principal cadena de motiu és l'anada i la tornada a la feina o estudi (Ocupacional-Tornada), mentre que per les dones (particularment a Barcelona) la principal cadena es correspon amb l'anada a una activitat personal i la tornada a casa (Personal-Tornada). També s'observa com una altra cadena força repetida entre les dones, és la que està formada per 4 viatges pendulars (Personal-Tornada-Personal-Tornada).

Les activitats quotidianes que fem se solen vincular a uns determinats modes de transport. És a dir, les compres quotidianes o l'anada a l'escola, per exemple, es resolen principalment a peu, mentre que l'accés a la feina s'associa més als modes motoritzats. Pel que fa a l'escola, per exemple, aquest fet té a veure amb model de proximitat dels equipaments educatius d'educació infantil i de primària particularment. Per tant, a la Miranda donat que es tracta d'una escola d'àmbit metropolitana, es troben en funcionament 8 línies d'autobús des de diferents indrets per reduir el nombre de desplaçaments en vehicle privat.

En funció del sexe s'observa com, en la mesura que les dones fan més activitats més associades a models de proximitat, caminar guanya protagonisme en els desplaçaments. Entre els homes, contràriament, en la mesura que fan més viatges per motiu feina, la mobilitat en vehicle privat guanya protagonisme, atès que el motiu per feina és el que més s'associa a la mobilitat en transport privat.



Gràfic 7. Motiu i mode de transport dels desplaçaments. Residents a Barcelona i a la resta de l'STI; 2018. Font: EMEF 2018

La mobilitat de les dones es caracteritza per ser més propera als criteris de la mobilitat sostenible i saludable. La menor dependència pels mitjans motoritzats privats, el caràcter de proximitat i l'ús més intensiu del transport públic fan que els comportaments de les dones esdevinguin un referent o un model a estendre transversalment al conjunt de la societat.

Des de l'ATM a través de l'estudi La mobilitat quotidiana des d'una perspectiva de gènere (2020) es proposen 8 eixos que des del camp de les polítiques urbanes i la mobilitat es poden abordar i que poden contribuir a feminitzar la mobilitat i, per tant, a fomentar la transició energètica, mitigar el canvi climàtic i millorar la salut de la població.

Es considera que a l'entorn de la parcel·la en estudi es podrien realitzar actuacions en favor de:

1. Proximitat. Cal promoure un model de mobilitat i d'espai públic que fomenti la reducció de les distàncies en els desplaçaments, incrementi la vida de barri per a les activitats quotidianes i les relacions socials i que promogui l'ús del transport públic i dels modes actius de desplaçament. Les actuacions d'urbanisme tàctic a més de donar la possibilitat d'experimentar i innovar en la construcció de la ciutat a través de mesures senzilles i de baix cost, permet conscienciar la ciutadana, ja que aquestes transformacions no sempre són ben acceptades per tothom. Sovint és necessari eliminar part de l'espai que es dedica al vehicle privat (tant en circulació com en estacionament en superfície), de manera que actuacions temporals possibiliten fer canvis a curt termini que poden ser l'avenç de mesures permanents i de caràcter estructural.

2- Aconseguir una millora de l'oferta del transport públic per accedir a l'escola que serveixi tant als residents del barri com als infants, acompanyants i treballadors de l'escola.

3- Millora de l'accessibilitat dels itineraris a peu instal·lant baranes i rampes que permetin salvar els desnivells existents i afavorint una accessibilitat universal. També es recomana la possibilitat d'introduir espais de descans en aquests itineraris a través de la col·locació de bancs, per exemple.

4- Afavorir una il·luminació que permeti realitzar els desplaçaments a peu de forma segura, evitant espais foscos que generen sensació d'inseguretat.

5- Fomentar la mobilitat elèctrica que permeti l'accés en bicicletes elèctriques a l'escola (adaptant aparcaments segurs), instal·lació de punts de recàrrega elèctrica, etc.

6- Arribar a acords amb les empreses que realitzen el transport escolar per tal d'estudiar noves línies de transport públic d'acord amb la demanda existent.

7- Publicitar entre els pares i mares de l'escola les diferents mesures aplicades en favor d'un accés més sostenible a l'escola (línies d'autobús, millores als itineraris a peu, bicicleta, etc.)

7.- XARXES DE TRANSPORT PREVISTES I ACTUACIONS DE MILLORA

A continuació es detalla tot un seguit d'actuacions necessàries per garantir tant l'accessibilitat com la seguretat en tots els modes de transport.

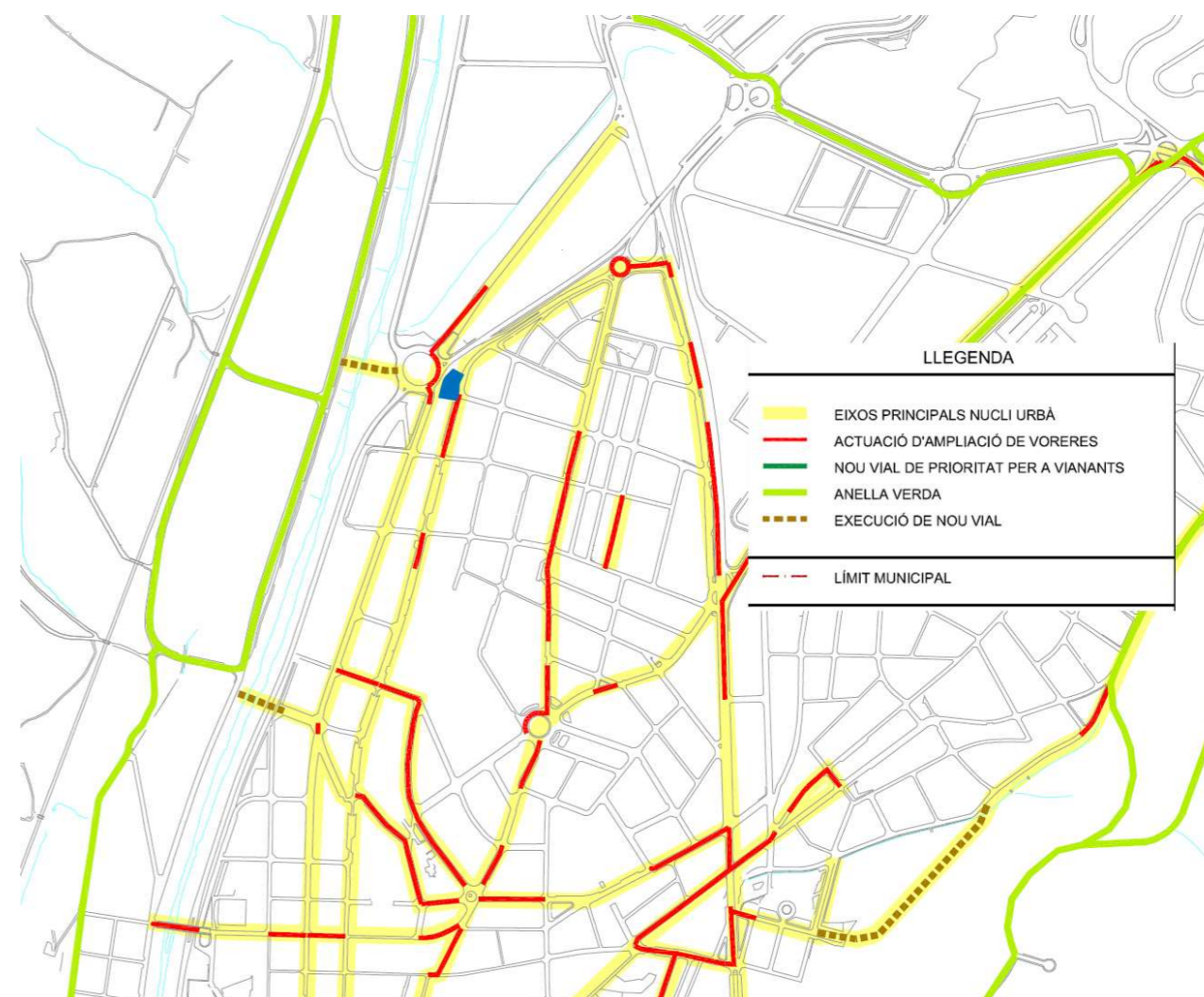
Per definir les xarxes previstes de transport s'han tingut en compte els següents documents que són la referència en la planificació de la mobilitat municipal:

- Pla de mobilitat urbana de Rubí 2018
- Pla d'accessibilitat 2019
- Pla Director de la Bicicleta 2021
- Pla Director d'Infraestructures 2021-2030

7.1. Xarxa prevista d'itineraris a peu

En el PMUS apareix la jerarquització viària prevista que és l'actual amb una sèrie de propostes en relació a nous vials i actuacions d'ampliació de voreres. Així, hi ha clarament identificats dos eixos nord – sud que són la Carretera de Terrassa i la de Sabadell que permeten connectar el nord del municipi (fins i tot la zona industrial amb el centre de Rubí). Aquests dos eixos tal i com s'ha comentat tenen una amplada útil superior als 2 metres en ambdós costats i de forma continuada de nord a sud, per tant es considera que tenen un bon nivell de servei als desplaçaments a peu i que la major part dels 60 nous vianants dia generats disposaran d'unes bones condicions d'accessibilitat

En el PMUS es va identificar la construcció d'un nou vial que enllaçaria la rotonda amb l'altre costat de la riera (veure figura adjunta). Actualment, aquesta actuació no s'ha dut a terme ni hi ha cap previsió per al seu desenvolupament. En aquest estudi, es considera que tenint en compte que el nou pdI preveu una estació de rodalies just a l'altre costat de la riera al carrer del Pont de Can Claverí, aquesta nova connexió podria ser exclusiva per a vianants i bicicletes ja que podria ser utilitzada pels residents de la zona nord de Rubí així com els treballadors de les zones industrials.



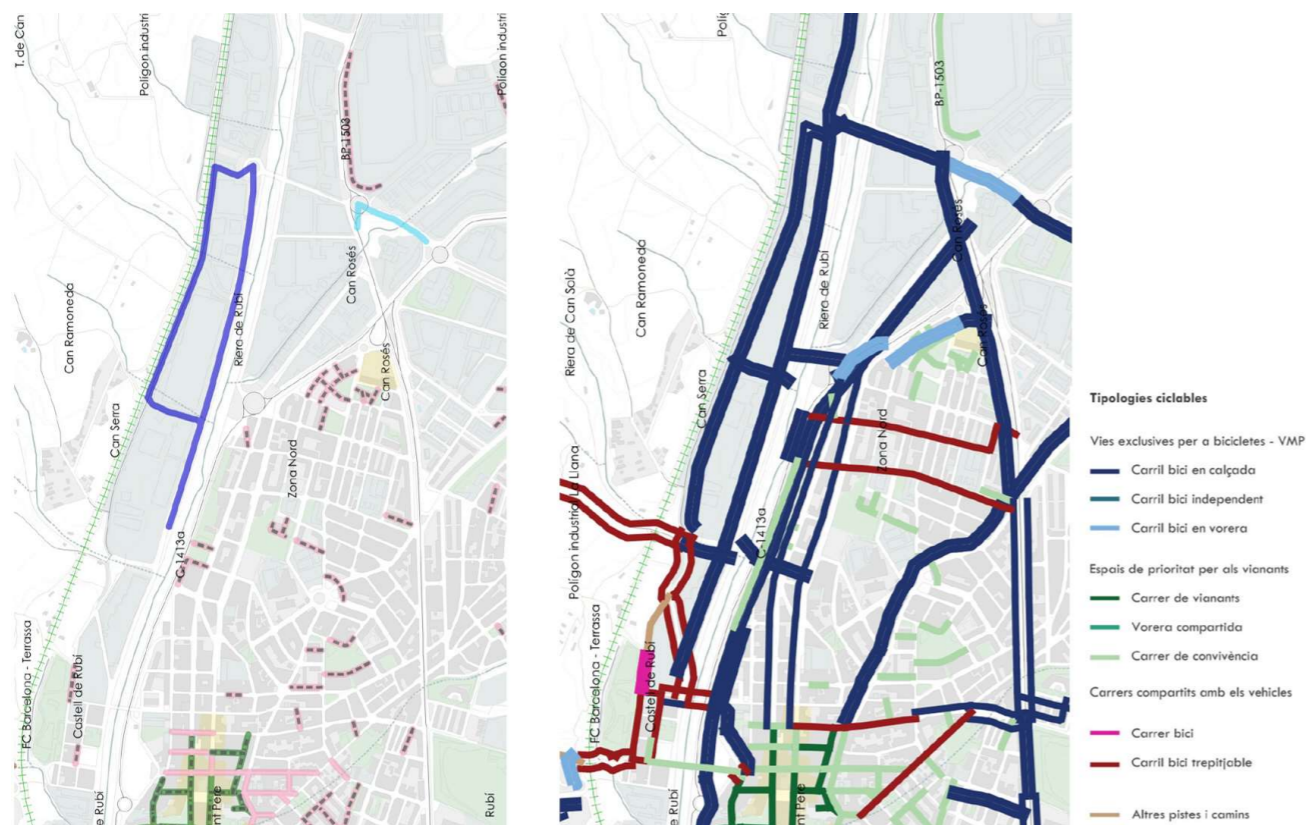
Jerarquia de la xarxa de vianants. Actuacions previstes Font: Elaboració pròpia

D'altra banda, totes les actuacions previstes en el PMU en relació a la millora de les voreres de l'entorn de l'àmbit ja estan realitzades i en aquest sentit, es considera que cal seguir treballant amb la millora de l'accessibilitat de la xarxa de vianants (adaptant nous passos de vianants i estretament de l'amplada útil) tal i com recomana el Pla d'accessibilitat

Es preveu que la modificació puntual de planejament de l'àmbit pugui permetre la construcció d'una rampa accessible que connecti la Carretera de terrassa i la C1413a, que complementaria a les escales ja existents.

7.2. Xarxa prevista de bicicleta i VMP

El Pla Director de Bicicleta preveu una important ampliació de l'oferta viària exclusiva per a bicicletes i VMP respecte la situació actual on és pràcticament inexistent



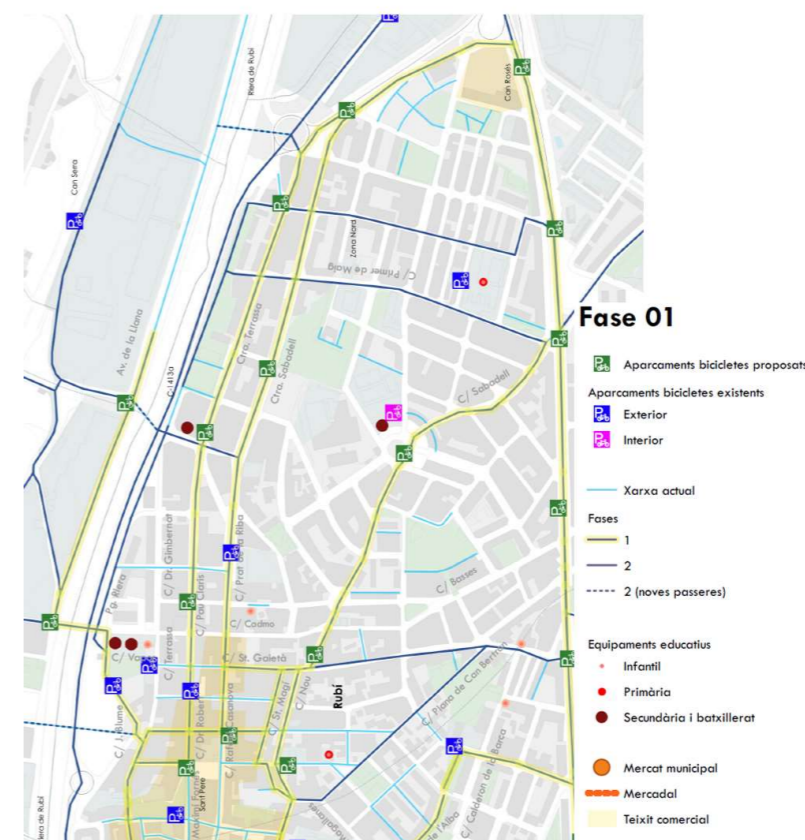
Xarxa bici actual i prevista a l'entorn de l'àmbit en estudi Font: PDB

La xarxa prevista canalitza els principals fluxos de mobilitat en bicicleta i VMP i connecta els principals punts atractors i generadors de mobilitat de la ciutat amb tots els barris per a la mobilitat quotidiana de tipus laboral, educativa, personal i de lleure.

La xarxa es defineix a partir de la xarxa prevista al PMUS 2020-2025, juntament amb la xarxa complementària proposada als estudis de mobilitat als polígons industrials. Addicionalment, formen part de la xarxa ciclable bàsica els itineraris ciclables preferents a través dels carrers que formen part de l'illa de vianants, els carrers de convivència i els carrers amb velocitat limitada a 30 km/h.

Així, entre les actuacions que preveu el PDB a l'entorn de l'àmbit en estudi hi trobem el desenvolupament de diferents carrils bici en calçada que són eixos nord-sud per connectar el centre del municipi amb l'anella verda. Entre aquests carrers hi trobem la Carretera de Terrassa i la Sabadell, on la col·locació d'aquesta oferta farà perdre places d'aparcament en calçada. El PDB preveu que aquests dos carrils bici es realitzin dins la primera fase d'execució.

Es preveu també la localització de nous aparcaments de bicicletes al tram de plataforma única de la confluència entre la Carretera de Terrassa i Bailén i a la Carretera de Sabadell abans de poder accedir a les escales que permeten baixar a la C1413a. Cal dir, que l'activitat prevista en aquesta parcel·la (residencial) ja incorporarà places d'aparcament per a bicicletes al seu interior.



Aparcaments de bici previstos Font: PDB

7.3. Xarxa prevista del transport col·lectiu

El PMUS en el 2018 va preveure una re-ordenació de les línies que han comportat una millora de freqüències de pas i ampliació de l'horari de funcionament. La re-ordenació també ha suposat la realització d'uns canvis circulatoris. Per tant, no es preveu a curt ni mitja termini una re-ordenació de les línies urbanes respecte la situació actual que es valora com a positiva

El PDI 2021-2030 preveu una mesura (IN11) que és la nova estació de FGC La Llana al costat oest es de la Riera de Rubí, en el barri de La Llana. La seva construcció està condicionada al important desenvolupament urbanístic previst en aquest sector.

Aquesta estació es troba a 1,5 km de la parcel·la en estudi. L'itinerari de vianants seria a través del carrer Pau Claris (Crta. Terrassa) – Cadmo – Pont i Sant Muç. La construcció d'una passarel·la per a vianants

tal i com preveia el PMUS oferiria una major connexió al sector en estudi i també a tota la part nord del municipi (inclosa la industrial) de l'altre costat de la riera.

La nova estació es planteja a l'alçada del carrer del Castell, a una distància d'1,8 quilòmetres de l'estació actual. L'any 2024 es preveu tenir finalitzat el projecte constructiu.



Nova estació de FGC La Llana Font: PDI 2021-2030

7.4. Xarxa prevista del vehicle privat

La jerarquia viària prevista en el PMUS diferencia els vials de pas (aquells que han de concentrar la major part del trànsit) dels vials veïnals (aquells que només s'haurien d'emprar per tal d'accedir a una destinació concreta). La nova jerarquització també ha de permetre eliminar la permeabilitat de la xarxa i endreçar el viari urbà, definint especialment les rutes d'entrada i sortida al centre.

La classificació de les vies es:

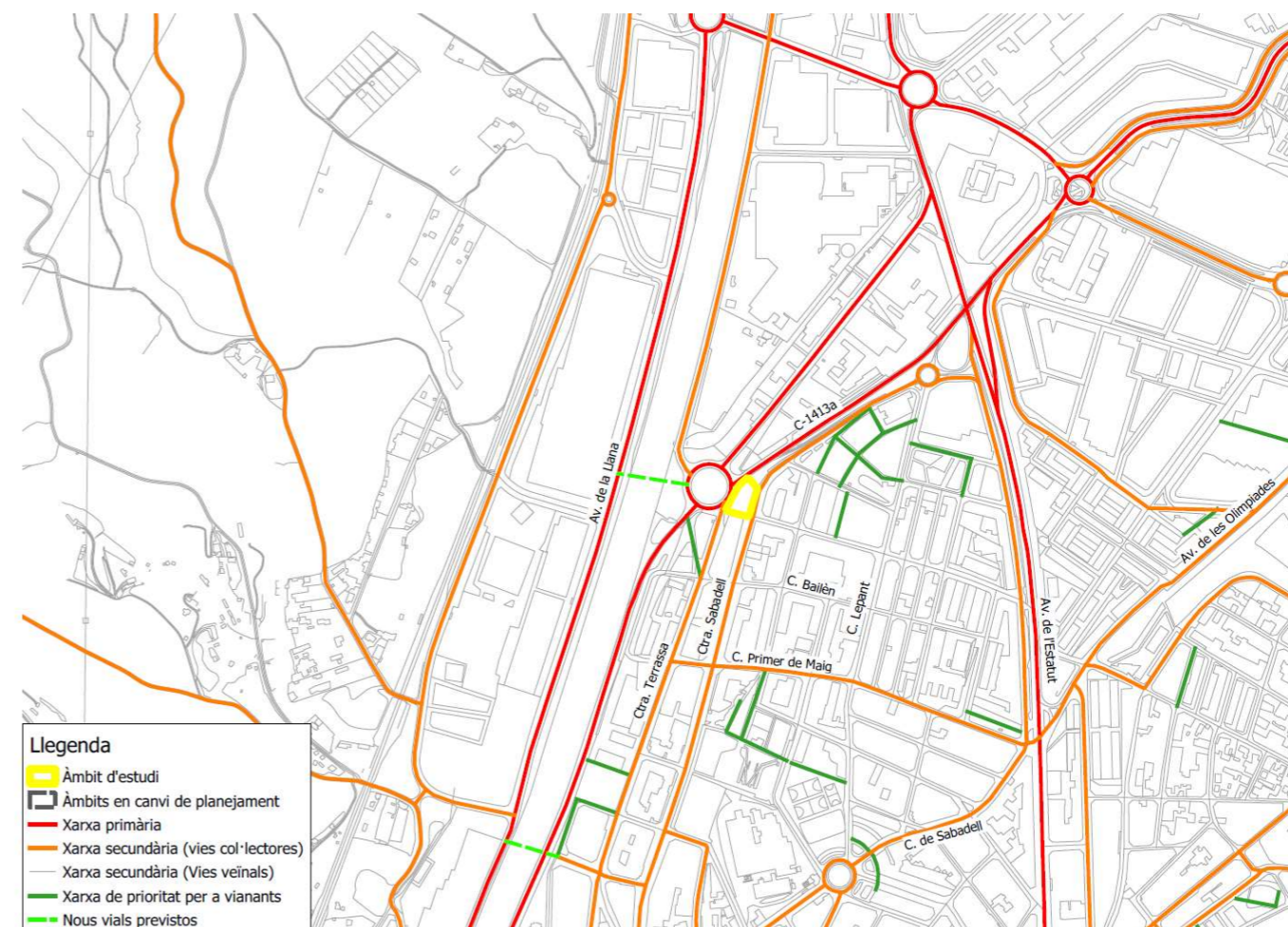
- Xarxa primària, que connecta essencialment les principals vies amb la xarxa interurbà. Són vies destinades fonamentalment a la circulació de vehicles motoritzats i definint l'esquema general de circulació de la ciutat.

Dins aquest grup de vies hi trobem la C1413a i no la Carretera de Terrassa i Sabadell que en la jerarquia actual eren considerades com a primàries i ara passen a ser secundàries

- Xarxa secundària o col·lectora, formada per la xarxa de comunicació entre barris, que inclou a més de les vies citades anteriorment el carrer Primer de Maig i el Passeig de la Riera per sobre la rotonda.
- Xarxa veïnal, estan destinades fonamentalment al servei de les propietats colindants. Es de menester que la circulació sigui lenta i poc intensa.

- Xarxa de prioritat per a vianants, destinada a l'ús principal per a vianants.

A l'entorn de l'àmbit en estudi no es preveu el desenvolupament de cap nova infraestructura que pugui fer variar la situació actual, excepte l'execució del nou vial que connecta ambdós costats de la riera a l'alçada de la rotonda i que d'acord amb converses efectuades amb responsables de mobilitat ha quedat descartada actualment. La construcció de la nova estació de FGC i el desenvolupament urbanístic previst podrien fer variar aquest plantejament.



Nova jerarquia viària. Font: Elaboració pròpia

8.- CONCLUSIONS

Actualment, la parcel·la en estudi és un solar d'aparcament en un terreny amb pendent i força irregular amb una capacitat per una quinzena de vehicles. La conversió d'aquesta parcel·la (ara qualificada com a sistema viari) a sòl residencial suposarà l'aparició d'uns 16 pisos (valor a concretar).

La parcel·la es troba ben comunicada amb les diferents xarxes de transport del municipi si bé manca el desenvolupament d'una xarxa de bicicletes i VMP ja prevista en el Pla Director de Bicicletes 2021.

El sòl residencial preveu generar uns 150 desplaçaments diaris que no han d'alterar en absolut la situació actual dels diferents modes de transport.

Els desplaçaments a peu es continuaran realitzant majoritàriament a través dels itineraris principals (Carreteres de Terrassa i Sabadell) que condueixen cap al centre i tenen menys pendent. Els carrers transversals s'utilitzaran només per compres locals ja que compten amb majors pendents.

La xarxa bicicleta prevista en el PDB preveu un notable creixement de les vies segregades preveient un carril bici a la carretera de Terrassa i Sabadell eliminant un cordó d'aparcament en cada cas. Per tant, la connexió al centre amb bicicleta estaria garantida.

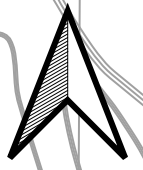
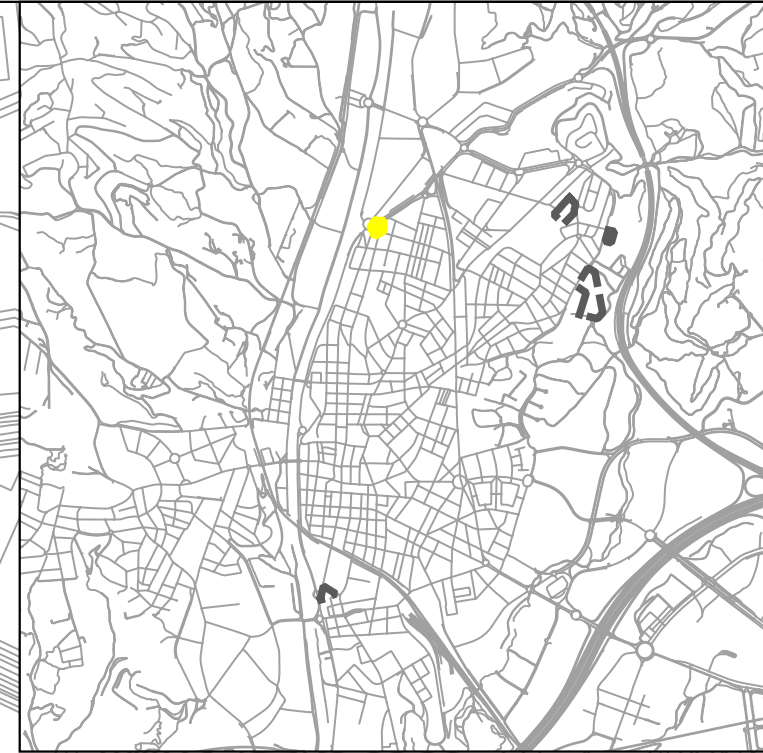
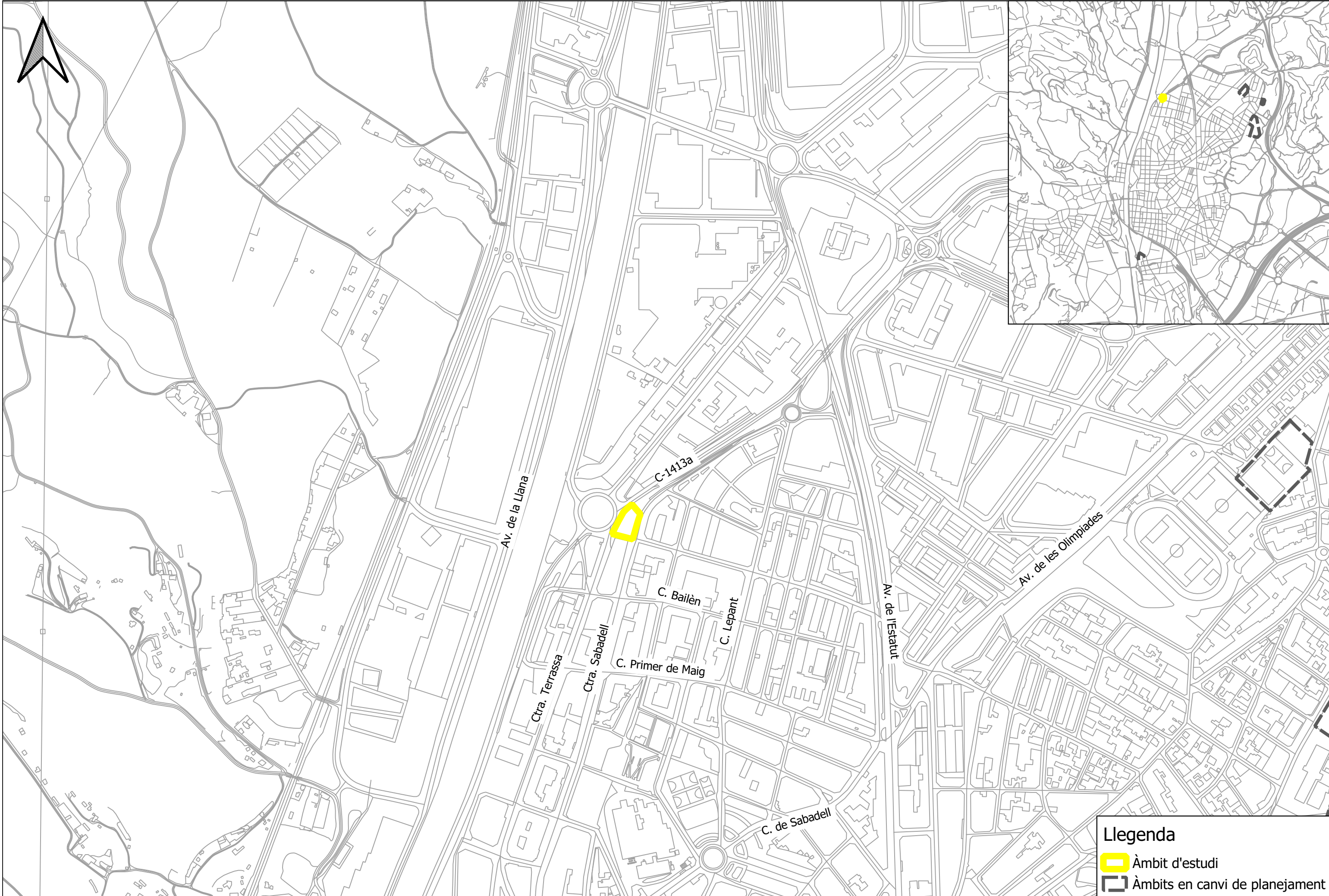
Respecte a la xarxa de transport col·lectiu, les línies 1 i 3 del servei urbà i la B8 (que connecta amb Terrassa i Sant Cugat del V.) tenen una parada a menys de 100 metres de l'àmbit i garanteixen una comunicació amb el centre i amb l'estació de FGC del centre de Rubí.

D'altra banda, el nou PDI 2021-2030 preveu una nova estació de FGC al barri de La Llana lligada a un desenvolupament urbanístic important al sector i que aproximaria als residents de la parcel·la al transport ferroviari. En aquest sentit, la creació d'un vial (per cotxes o per modes no motoritzats) que connecti ambdós costats de la riera a l'alçada de la rotonda (Crta. Terrassa – C1413a) reforçaria la connexió amb el transport ferroviari de tota la zona nord de Rubí.



La jerarquització viària prevista en el PMUS deixa molt clar que la Carretera de Terrassa i Sabadell passaran a ser vials de la xarxa secundària i no primària com havien estat fins ara, en consonància amb el desenvolupament de carrils bici previstos en el PDB. Per tant els itineraris d'accés previstos es realitzarien amb menys cotxes circulant dels que actualment ho fan per aquestes vies.

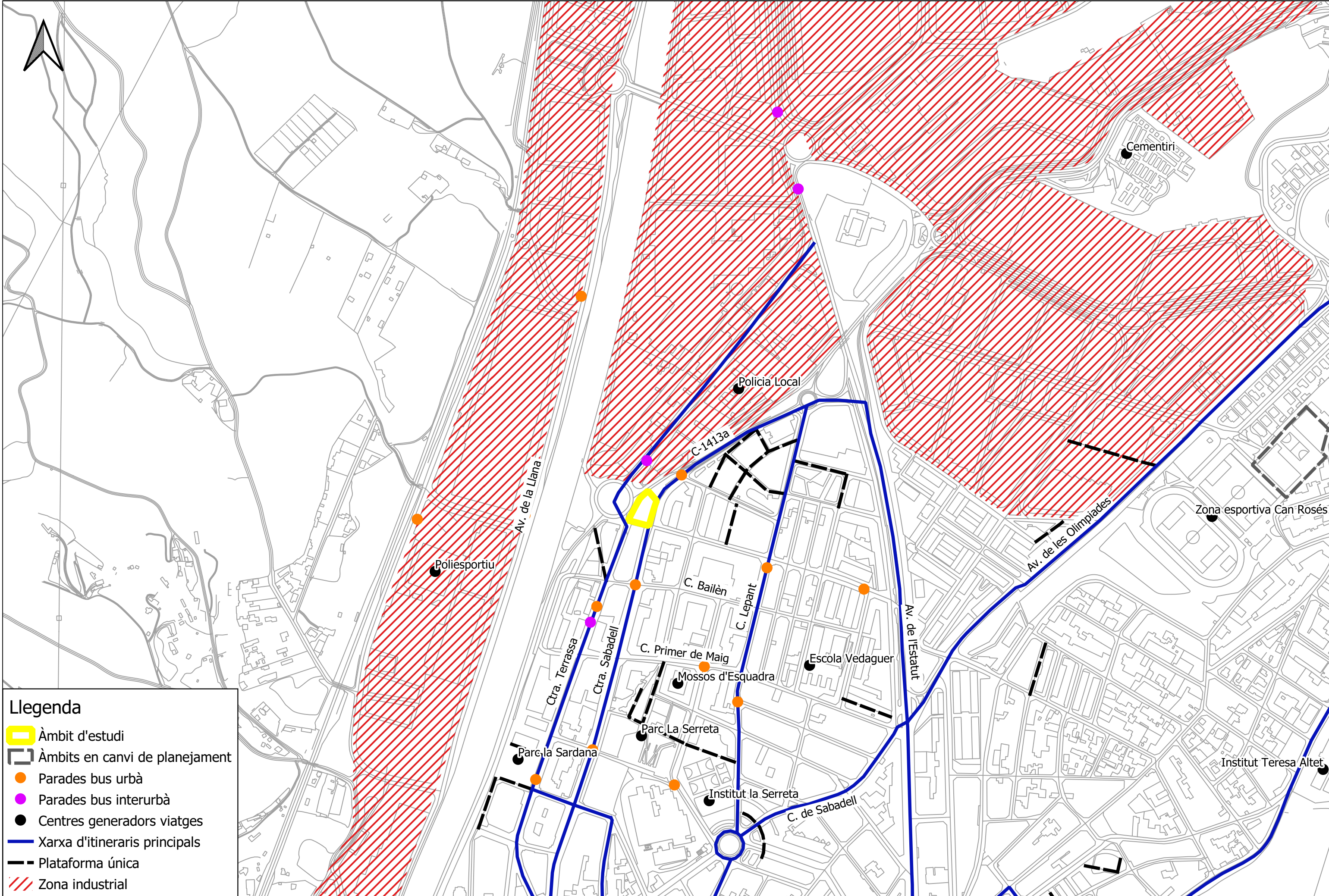
Els itineraris d'accés i sortida dels pisos no haurien de connectar-se directament amb la rotonda sinó entrar per la Carretera de Terrassa i donar la volta per Passeig de la Riera o bé accedir fins la Carretera de Sabadell en el cas que hi hagués un accés de vehicles per aquesta via.

9.- PLÀNOLS



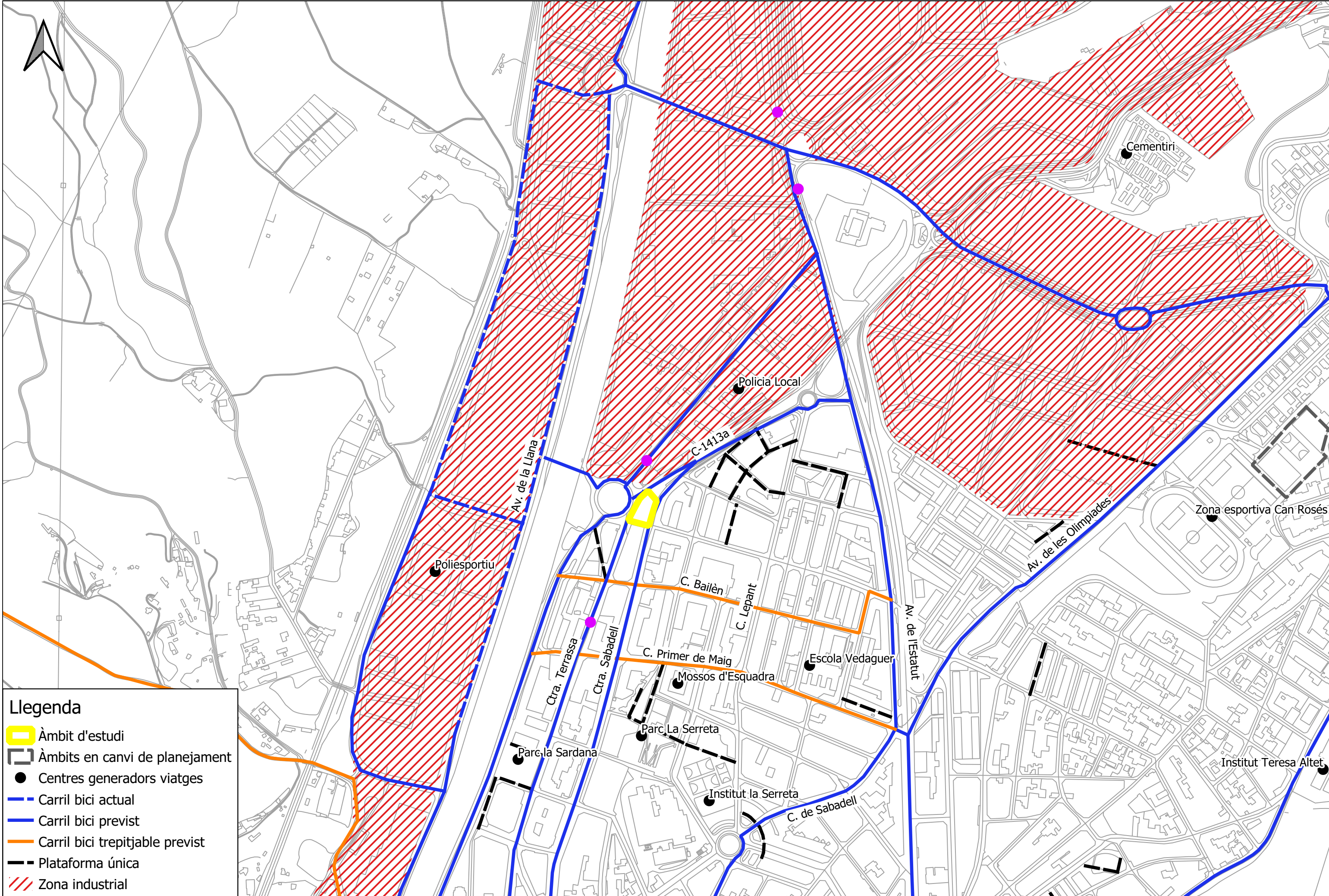
Llegenda

-  Àmbit d'estudi
-  Àmbits en canvi de planejament



Llegenda

-  Àmbit d'estudi
-  Àmbits en canvi de planejament
-  Parades bus urbà
-  Parades bus interurbà
-  Centres generadors viatges
-  Xarxa d'itineraris principals
-  Plataforma única
-  Zona industrial














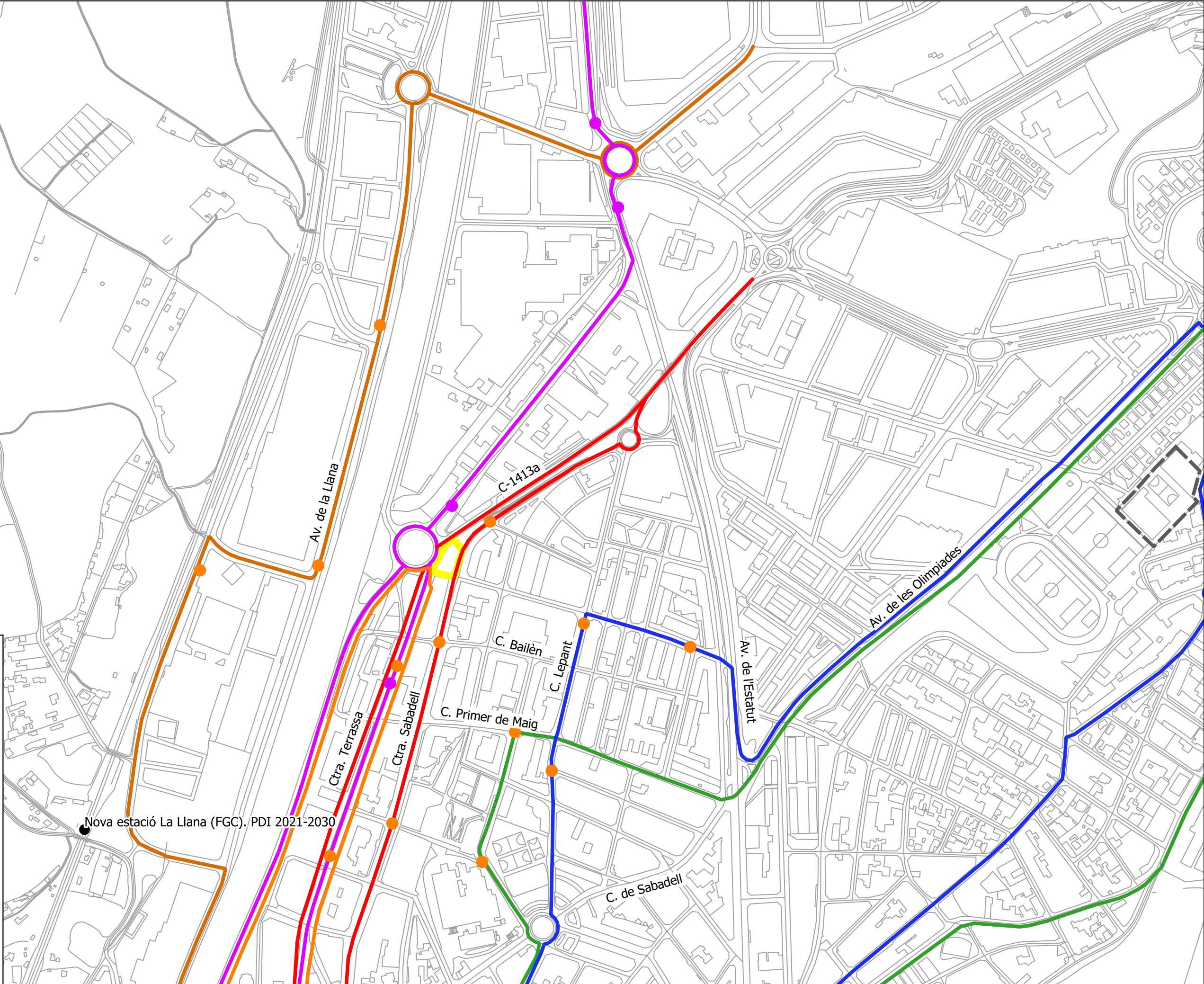
Llegenda

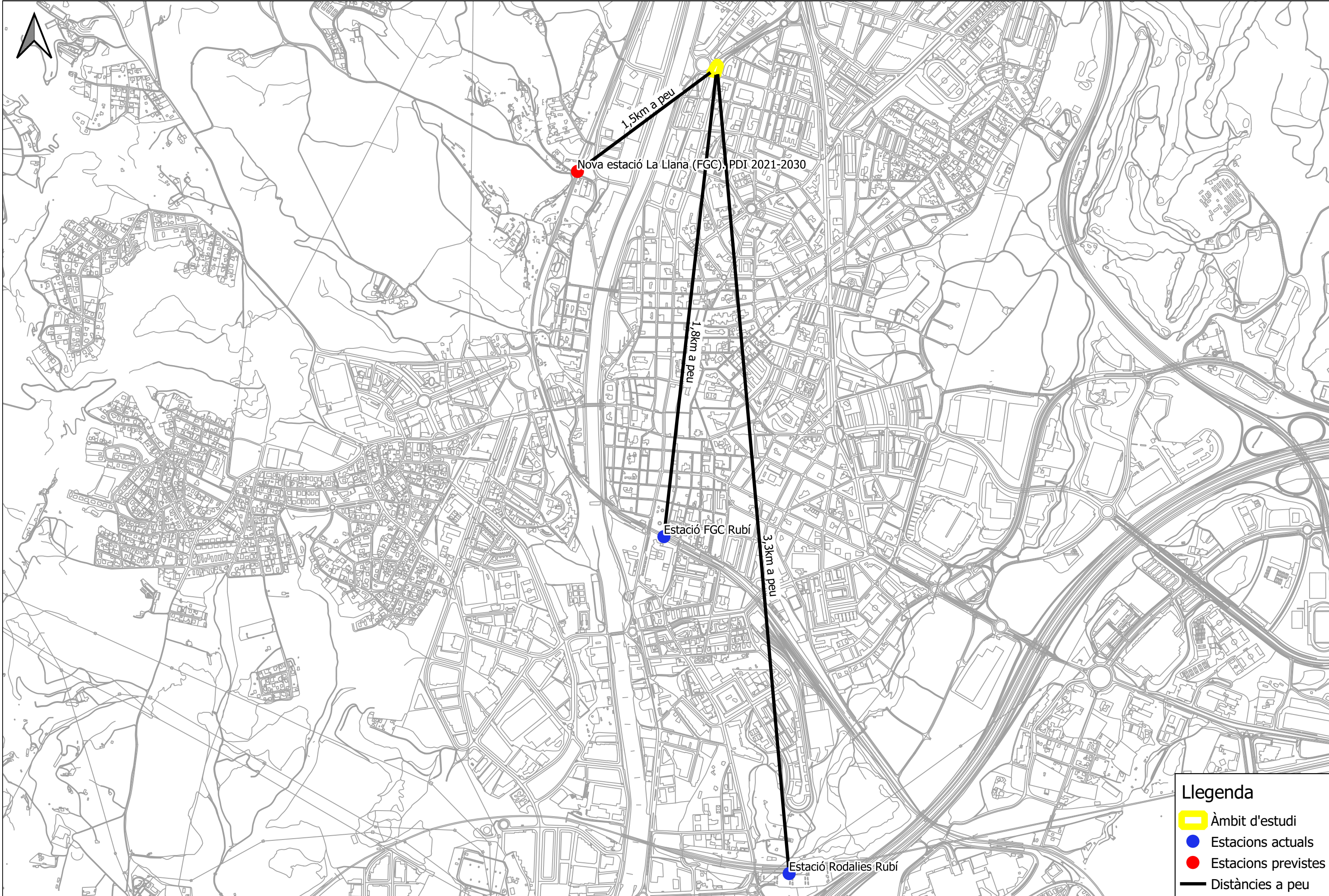
- Àmbit d'estudi
- Àmbits en canvi de planejament
- Centres generadors viatges
- Carril bici actual
- Carril bici previst
- Carril bici trepitjable previst
- Plataforma única
- Zona industrial



Llegenda

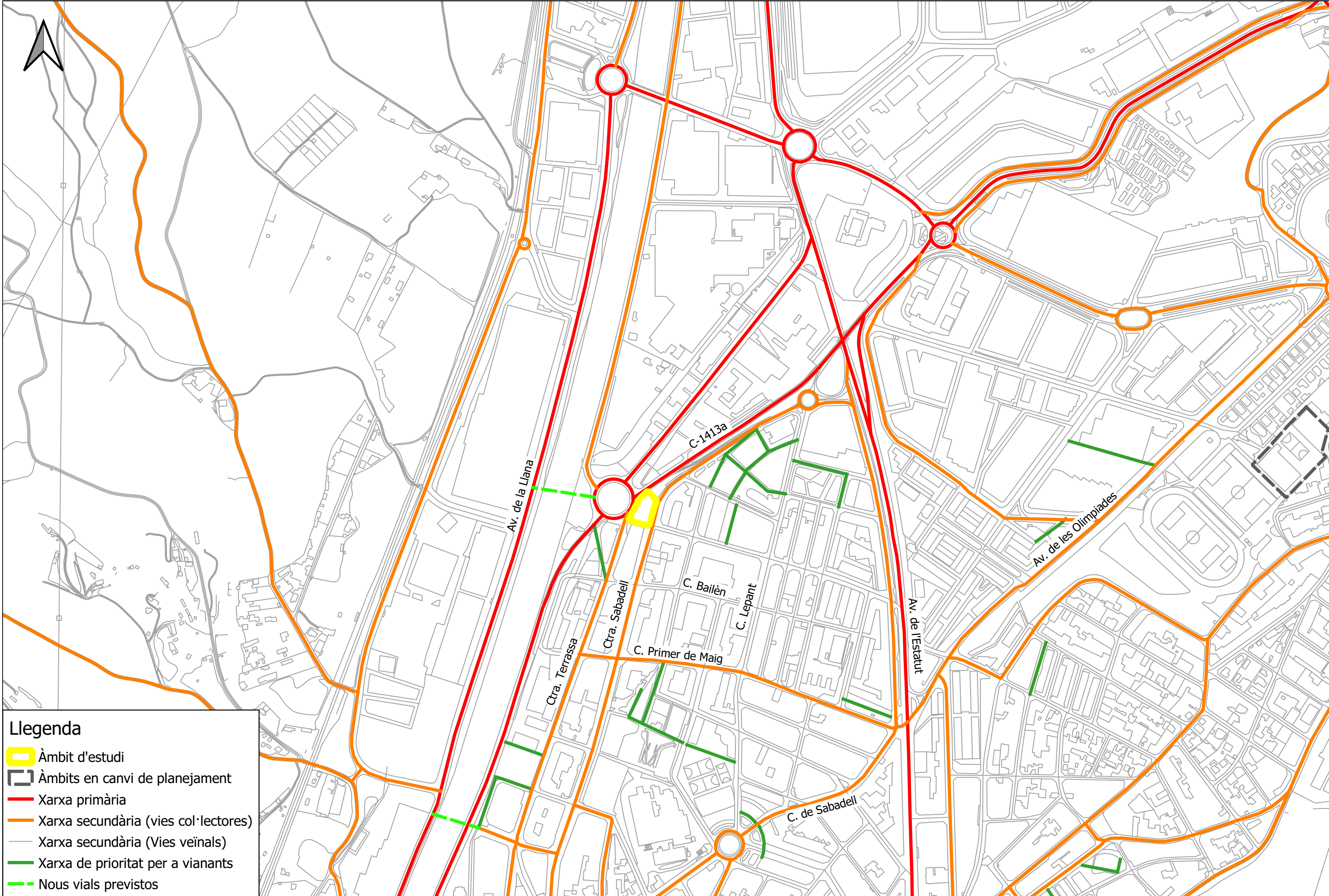
-  Àmbit d'estudi
-  Àmbits en canvi de planejament
-  Parades bus urbà
-  Parades bus interurbà
-  Nova estació FGC
- Línies de servei urbà d'autobús**
-  L1
-  L3
-  L4
-  L5
-  L6
- Línies de servei interurbà d'autobús**
-  B8





Llegenda

- Àmbit d'estudi
- Estacions actuals
- Estacions previstes
- Distàncies a peu

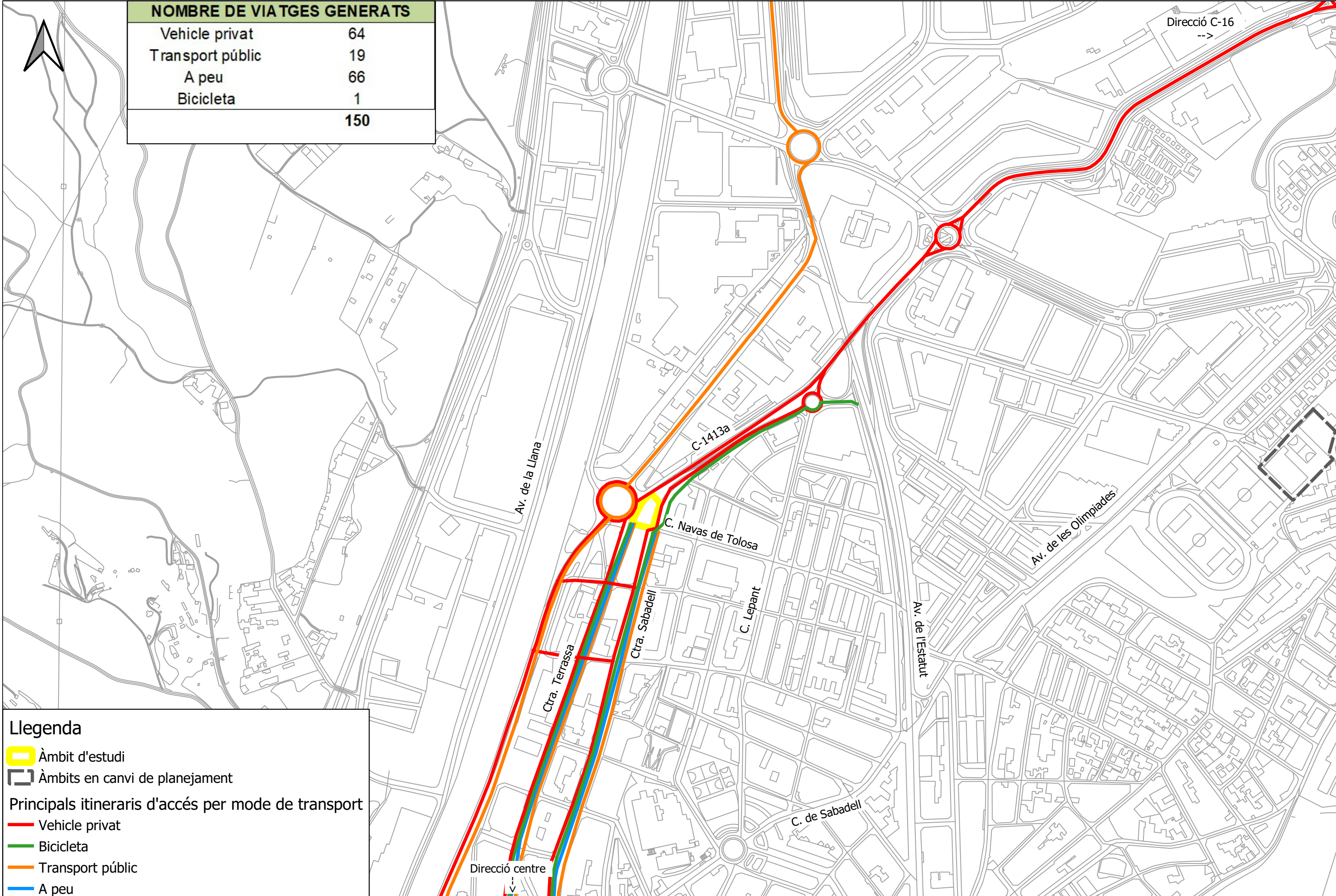


Llegenda

- Àmbit d'estudi
- Àmbits en canvi de planejament
- Xarxa primària
- Xarxa secundària (vies col·lectores)
- Xarxa secundària (Vies veïnals)
- Xarxa de prioritat per a vianants
- Nous vials previstos

NOMBRE DE VIATGES GENERATS

Vehicle privat	64
Transport públic	19
A peu	66
Bicicleta	1
	150



Llegenda

Àmbit d'estudi

Àmbits en canvi de planejament

Principals itineraris d'accés per mode de transport

Vehicle privat

Bicicleta

Transport públic

A peu



Ajuntament de Rubí



TÍTOL DE L'ESTUDI
EAMG pel canvi d'ús de la parcel·la de la carretera de Terrassa número 108

TÍTOL DEL PLÀNOL
Principals itineraris de la demanda prevista per mode de transport

Escala
1:5000

Data
Desembre 2022

Autor
EPIM

Plànol
6

Full
1 de 1

EQUIP REDACTOR

Ramon Estrada

Llicenciat en Geografia

Director i responsable de l'estudi

David Carpi

Llicenciat en Geografia

Tècnic en mobilitat

Ferran Blazquez

Llicenciat en Geografia

Delineant

Ramon Estrada

Director de l'Estudi.

A handwritten signature in blue ink, appearing to read 'Ramon Estrada', is written over a faint, dotted rectangular stamp.

7.5 AVALUACIÓ ECONÒMICA I FINANCERA I ESTUDI DE SOSTENIBILITAT

MPGO de Rubí a l'àmbit Ctra. de Terrassa 108 , Rubí

Avaluació econòmica-financera de la Modificació Puntual PGO de Rubí a l'àmbit Carretera de Terrassa 108, Rubí.

Redactat per:
Enric González Duran, arquitecte
Georgina Vázquez Utzet, arquitecta
VIA, ECONOMIA i URBANISME, SLP

Sol·licitat per:
Mas Valiente arquitectes, SLP. Ajuntament de Rubí

Data: gener 2023
Referència interna VIA: V-20561.1.EVE. Ap. In.

Índex

1. INTRODUCCIÓ.....	2
2. MARC LEGAL.....	3
3. ESTRUCTURA DEL DOCUMENT.....	4
4. DESCRIPCIÓ DE LA MPMO.....	5
4.1 Introducció.....	5
4.2 Objectius.....	6
5. PARÀMETRES URBANÍSTICS DEL PLANEJAMENT VIGENT I DE LA MPMO	6
5.1 Quadre resum comparatiu planejament vigent vs MPMO	6
5.2 Quadre de sostres segons la MPMO.....	7
6. CONCEPTES GENERALS D'UN ESTUDI ECONÒMIC I FINANCER	8
7. CÀLCUL DELS VALORS DE REPERCUSSIÓ (VRS).....	9
7.1 Determinació del valor de mercat del producte immobiliari acabat o valor en venda	9
7.2 Determinació de les despeses associades a la construcció d'aquests productes immobiliaris	16
7.3 Aplicació de la formulació del mètode residual estàtic	18
8. DETERMINACIÓ DE L'APROFITAMENT URBANÍSTIC.....	20
8.1 Determinació de l'aprofitament urbanístic del planejament vigent	20
8.2 Determinació de l'aprofitament urbanístic del planejament segons la MPMO.....	20
9. CESSIÓ DE L'APROFITAMENT URBANÍSTIC A L'ADMINISTRACIÓ	21
9.1 Càlcul de la cessió d'aprofitament urbanístic associat a la MPMO.....	21
9.2 Determinació del sostre associat a la cessió d'aprofitament urbanístic.....	22
10. ESTABLIMENT DELS INGRESSOS.....	22
11. ESTABLIMENT DELS COSTOS DE TRANSFORMACIÓ DEL SÒL.....	23
12. CÀLCUL DEL VALOR RESIDUAL DEL SÒL BRUT PEL MÈTODE RESIDUAL DINÀMIC (etapa A). PROPOSTA DE MPMO.....	23
12.1 Taxa d'actualització.....	24
12.2 Establiment de ritme d'absorció de l'habitatge lliure	24
12.3 Establiment de l'escenari temporal.....	24
12.4 Càlcul de la viabilitat econòmica. Càlcul del valor residual	25
13. CONCLUSIONS.....	26
SEPARATA. COMPLIMENT DE L'ARTICLE 99.1.C DEL TRLUC.....	27
Comparació rendiment econòmic derivat de l'ordenació vigent i el que resulta de la nova ordenació.	28

DOCUMENTS ANNEXOS:

Document 1. Recull de les mostres de mercat

Document 2. Reproducció parcial de la revista BEC del quart trimestre de 2022

1. INTRODUCCIÓ

Aquest document d'Estudi Econòmic-Financer està redactat per Enric González Duran arquitecte DALF expert en valoracions urbanístiques i Georgina Vázquez Utzet arquitecta Màster en Gestió Urbanística; del despatx professional VIA, ECONOMIA i URBANISME, SLP; per encàrrec del despatx MAS VALIENTE ARQUITECTOS, SLP.


El present document analitza la viabilitat econòmica de la Modificació Puntual del PGO de Rubí a l'àmbit Carretera de Terrassa 108, Rubí

El present Estudi Econòmic i Financer té com a objectiu determinar si, a data actual i dins de l'abast i precisió pròpies d'un document de MP de PGO, és viable econòmicament atenent als seus ingressos i despeses esperats.

Així mateix, i tal i com es recull a l'article 99.1.c del Text Refós de la Llei d'Urbanisme de Catalunya (TRLUC), al tractar-se d'un document de modificació de planejament general que comporta un increment de sostre edificable, també es durà a terme la comparació, des de la vessant econòmica, del planejament vigent amb el planejament proposat a la MP del PGO.

Aquesta comparació es realitzarà en una separata.

Barcelona, gener de 2023



Enric González Duran, arquitecte

Georgina Vázquez Utzet, arquitecta

VIA, economia i urbanisme, SLP

2. MARC LEGAL

El Decret legislatiu 1/2010, de 3 d'agost, pel qual s'aprova el Text refós de la Llei d'Urbanisme determina en l'article 59.1.e que en la redacció de Plans d'ordenació municipals i la seva modificació cal incorporar l'Agenda i l'avaluació econòmica i financera de les actuacions a desenvolupar:

Art. 59 1.e) L'agenda i l'avaluació econòmica i financera de les actuacions a desenvolupar.

Art. 59 3.d) l'informe de sostenibilitat econòmica, que ha de contenir la justificació de la suficiència i adequació del sòl destinat a usos productius, i la ponderació de l'impacte de les actuacions previstes en les finances públiques de les administracions responsables de la implantació i el manteniment de les infraestructures i de la implantació i prestació dels serveis necessaris.

El Reglament de la Llei d'Urbanisme determina quina és la documentació associada a una figura de planejament general i en el seu article 76.3 detalla com ha de ser el document d'avaluació econòmica i financera:

art. 76 3 L'avaluació econòmica i financera del pla d'ordenació urbanística municipal conté l'estimació del cost econòmic de les actuacions previstes, la determinació del caràcter públic o privat de les inversions necessàries per a l'execució del pla, les previsions de finançament públic, i l'anàlisi de la viabilitat financera de les actuacions derivades de l'execució del pla.

D'altra banda, el TRLUC determina, en el seu article 99.1.c (atenent a les modificacions que va introduir l'art. 40 de la Llei 3/2012 de 22 de febrer de modificació del text refós de la Llei d'urbanisme, aprovat pel Decret legislatiu 1/2010, del 3 d'agost), el contingut addicional de l'avaluació econòmica i financera, en format de separata, per a modificacions de figures de planejament urbanístic general que comporten un increment del sostre edificable, de la densitat de l'ús residencial o de la intensitat, o la transformació dels usos.

art. 99 1.C) Una avaluació econòmica de la rendibilitat de l'operació, en la qual s'ha de justificar, en termes comparatius, el rendiment econòmic derivat de l'ordenació vigent i el que resulta de la nova ordenació. Aquesta avaluació s'ha d'incloure en el document de l'avaluació econòmica i financera, com a separata.

Finalment, el RDL 7/2015, de 30 d'octubre, pel qual s'aprova el text refós de la Llei de Sòl i Rehabilitació Urbana determina, en el seu article 22.5, que l'ordenació i execució de les actuacions sobre el medi urbà, siguin o no de transformació urbanística, requerirà l'elaboració d'una memòria que assegurï la seva viabilitat econòmica, en termes de rendibilitat, d'adequació als límits del deure legal de conservació i d'un adequat equilibri entre els beneficis i les càrregues derivats de la mateixa, per als propietaris inclosos en el seu àmbit d'actuació

Normativa d'aplicació:

- Text refós de la Llei d'Urbanisme de Catalunya, aprovat pel decret Legislatiu 1/2010, del 3 d'agost.
- Llei 3/2012 de 22 de febrer de modificació del text refós de la Llei d'urbanisme, aprovat pel Decret legislatiu 1/2010, del 3 d'agost.
- Decret 305/2006, de 18 de juliol, pel qual s'aprova el Reglament de la Llei d'urbanisme.
- Real Decreto Legislativo 7/2015, de 30 de octubre, por el que se aprueba el texto refundido de la Ley de Suelo y Rehabilitación Urbana.
- Real Decreto 1492/2011, de 24 d'octubre, por el que se aprueba el Reglamento de valoraciones de la Ley de Suelo.

3. ESTRUCTURA DEL DOCUMENT

El present document té com a finalitat avaluar la viabilitat econòmica d'una MP de planejament general. Per tant, i entre d'altres qüestions, ha de calcular la viabilitat econòmica segons els paràmetres urbanístics del planejament vigent i segons els paràmetres de la pròpia modificació puntual.

Atenent a aquesta casuística, el present document s'estructurarà de la següent manera:

- Determinació dels paràmetres urbanístics tant del planejament vigent com de la proposta de MPMGO.
- Càlcul dels diferents valors de repercussió (VRS) associats als usos previstos tant pel planejament vigent com per la MPMGO.
- Determinació de l'aprofitament urbanístic tant del planejament vigent com de la MPMGO segons els seus paràmetres urbanístics i els VRS associats.
- Càlcul de l'import econòmic de la cessió d'aprofitament a l'administració actuant.
- Determinació de les despeses de transformació del sòl associades a la MPMGO.
- Avaluació econòmica i financera de la MP atenent als seus ingressos i despeses previstos.

En una separata del document, i per tal de donar resposta a l'art. 99.c del TRLUC, es calcularan les despeses de transformació urbanística associada al planejament vigent per, posteriorment, dur a terme l'avaluació econòmica i financera del planejament vigent atenent als seus ingressos i despeses previstos. Finalment, aquesta separata inclourà una comparació del rendiment econòmic derivat de l'ordenació vigent i el que resulta de la nova ordenació.

4. DESCRIPCIÓ DE LA MPMGO

Nota: Aquest apartat és un recull de la documentació facilitada per Mas Valiente Arquitectos SLP.

4.1 Introducció

(Reproducció parcial del punt 1.8 Introducció de la Memòria d'Ordenació)

L'àmbit de la present modificació del PGO de Rubí té una superfície de 948,66m². Se situa a l'extrem nord del nucli de Rubí, on es localitza la gran rotonda que distribueix el trànsit de connexió de la ciutat, en la confluència de la Ctra. de Terrassa, la Ctra. de Sabadell, la C-1413a, i el Passeig de la Riera.

Aquest àmbit forma part del conjunt d'espais que constitueixen la porta nord d'entrada al nucli de Rubí. En aquest accés nord a la ciutat resulta necessària la millora de les condicions d'ordenació del front edificat, de la integració paisatgística de les mitgeres existents, de les condicions d'accessibilitat entre la Ctra. de Sabadell i la Ctra. de Terrassa per a persones amb mobilitat reduïda, i de les relacions entre els teixits industrials i el nucli residencial, tant de connexió Nord-Sud com en direcció Est-Oest on existeixen previsions de connexió amb el marge dret de la riera.

L'àmbit objecte de la present modificació correspon als terrenys ubicats a l'est d'aquest accés a la ciutat, està limitat pel sud per un edifici de nou plantes (PB+8), per l'oest per la Ctra. de Terrassa, la Ctra. de Sabadell a l'est i l'escala existent al nord (que salva un desnivell de gairebé 6 metres).

Concretament, sobre aquest espai destaca la manca de connectivitat accessible entre les diferents cotes de la Ctra. de Terrassa i Ctra. de Sabadell, la manca d'urbanització del talús existent, la presència de l'aparcament, dels cartells publicitaris i de la mitgera de l'edifici de nou plantes. Tot plegat genera un fort impacte visual sobre aquest punt d'accés a la ciutat.

La present modificació té com a objecte definir les condicions d'ordenació que permetin finalment completar la urbanització de l'illa existent, tenint en compte les diferents rasants dels carrers adjacents, obtenir i consolidar una zona verda que millori les condicions ambientals i paisatgístiques i garanteixi la comunicació accessible entre les dues cotes del barri per a persones amb mobilitat reduïda i definir la volumetria d'un futur edifici que completi l'illa de cases i resolgui l'impacte visual de la mitgera de nou plantes existent. Complementàriament, facilitar la identificació dels sòl que ha de permetre garantir la política d'habitatge públic al municipi.



Delimitació àmbit MPPGO

4.2 Objectius

(Reproducció parcial del punt 1.10 Objectius i criteris generals de la ordenació de la Memòria d'Ordenació)

Tal com s'ha anat exposant als punts anteriors, aquesta modificació té quatre objectius fonamentals:

1. Reordenar i regular la implantació d'un nou sostre residencial i terciari tenint present la dimensió i posició de l'àmbit i el desnivell existent entre carrers.
2. Incorporar la provisió de sòl/sostre qualificat per a la construcció d'habitatge de protecció pública dins l'àmbit .
3. Aportar nous sistemes públics no previstos que permeten disposar d'una nova zona verda (sistema d'Espais Lliures, Jardí urbà) amb una accessibilitat adaptada que resol el desnivell existent entre els carrers.
4. Delimitar un polígon d'actuació urbanística que garanteixi la gestió urbanística de l'actuació, la provisió de cessions i l'execució de les obres d'urbanització i dotació dels serveis urbanístics necessaris.

5. PARÀMETRES URBANÍSTICS DEL PLANEJAMENT VIGENT I DE LA MPPGO

Nota: La informació d'aquest apartat ha estat facilitada per Mas Valiente Arquitectos SLP.

A continuació s'exposen els paràmetres urbanístics necessaris per a la redacció del present Estudi Econòmic i financer.

5.1 Quadre resum comparatiu planejament vigent vs MPPGO

(Reproducció del punt 1.11 Quadre resum comparatiu planejament vigent vs MPPGO de la Memòria d'Ordenació)

		PLANEJAMENT VIGENT		PROPOSTA DE MOD. PGOU			
CLAU				PAU 19.3 Cta Terrassa		Diferencia	
TOTAL		948,66 m²s	100,00%	948,66 m²s	100,00%	0,00	0,00%
SISTEMES		948,66 m²s	100,00%	639,53 m²s	67,41%	-309,13	-32,59%
Jardins urbans		0,00 m ² s	0,00%	523,65 m ² s	55,20%	523,65	55,20%
Viari		948,66 m ² s	100,00%	115,88 m ² s	12,22%	-832,78	-87,78%
ZONES		0,00 m²s	0,00%	309,13 m²s	32,59%	309,13	32,59%
Res illa tancada		0,00 m ² s	0,00%	309,13 m ² s	32,59%	309,13	32,59%

5.2 Quadre de sostres segons la MPPGO

(Reproducció parcial del punt 1.10.2 Criteris generals de la ordenació de la Memòria d'Ordenació)

CÀLCUL SUP SOSTRE

	PSOT	Cta Terrassa						TOTAL CONSTRUÏT	
		PBAIXA	P1a	P2a	P3a	P4a	P5a		P6a
E1	0	151	151	239,6	239,6	239,6	239,6	239,6	1.500,00 m ² st
		125	125	250	250	250	250	250	1.500,00 m ² st
Nº habitatges		0	0	3	3	3	2	2	13
Ús		terciari/pk	terciari	habitatge hpo	habitatge hpo	habitatge lliure	habitatge lliure	habitatge lliure	
Sup. Const. amb elements comuns		151,00 m ² st	151,00 m ² st	79,87 m ² st	79,87 m ² st	79,87 m ² st	119,80 m ² st	119,80 m ² st	
Sup. Útil sense elements comuns				59,90 m ² st	59,90 m ² st	59,90 m ² st	89,85 m ² st	89,85 m ² st	
Sostre màxim									1.500,00 m²st
Residencial									1.198,00 m ² st 80%
Terciari (no admet residencial ni hotelers)									302,00 m ² st 20%
Nº habitatges màxim									13 unitats

6. CONCEPTES GENERALS D'UN ESTUDI ECONÒMIC I FINANCER

A grans trets, un Estudi Econòmic i financer (o Estudi de Viabilitat Econòmica, EVE) consisteix en tenir en consideració tots els ingressos i despeses previstes en el procés de transformació del sòl per tal de determinar si el resultat econòmic de l'operació de transformació és viable econòmicament.

Per a determinar la viabilitat del procés de transformació, el mètode que s'usarà en el present expedient és el de la obtenció del valor residual del sòl brut.

El càlcul del valor residual del sòl (sòl brut) es calcula a la inversa del procés de transformació del sòl. És a dir, es parteix d'una dada coneguda, el valor de mercat del producte immobiliari acabat i, per tant, del valor total del conjunt del resultat de l'operació immobiliària i d'aquest valor cal anar-hi descomptant totes les despeses associades al procés de transformació. Aquests passos, en ordre invers, són:

1. Venda del producte immobiliari
2. Construcció de l'edificació
3. Obtenció dels solars aptes per a la edificació
4. Construcció de la urbanització, reparcel·lació
5. Tramitació del planejament (derivat, modificació de planejament general...)

Aquest procés rep el nom del mètode residual. Quan es tracta d'una operació a mig/llarg termini com és el cas d'aquest estudi, cal aplicar el mètode residual dinàmic en el que es té en consideració el temps i, per tant, el cost financer.

Així mateix, en tot procés de transformació urbanística hi ha dos etapes clarament diferenciades:

- A. Una etapa inicial de transformació del sòl, en el que s'obtenen solars aptes per a la edificació.
- B. Una segona etapa on es construeixen els edificis sobre els solars per tal d'obtenir el producte immobiliari final.

Atenent al fet que cal seguir l'ordre invers en el procés de càlcul, primerament cal obtenir els valors dels solars (un cop urbanitzats) ja aptes per a la edificació (Etapa B).

Per a l'etapa B s'ha optat per utilitzar el mètode residual estàtic on s'obtenen els valors de repercussió en €/m² de sostre per a cadascun dels usos previstos. S'ha usat la metodologia i formulació establerta al Real Decreto Legislativo 7/2015, de 30 de octubre, per el que se aprueba el texto refundido de la Ley de Suelo y Rehabilitación Urbana i el reglament que el desenvolupa, el Real Decreto 1492/2011, de 24 de octubre, per el que se aprueba el Reglamento de valoraciones de la Ley de Suelo.

Per a l'etapa A, i partint dels valors inicialment calculats a l'etapa B, s'aplicarà el mètode residual dinàmic. Per a aquesta etapa, al tractar-se d'un càlcul dinàmic, cal preveure un escenari temporal del procés de transformació del sòl on s'incorporin els ingressos i despeses determinats anteriorment.

Per tant, i a mode resum, el document s'estructurarà en quatre blocs principals:

- Recull i exposició de les dades del planejament necessàries per a la redacció del present Estudi de Viabilitat Econòmica.
- Establiment, per mitjà del mètode residual estàtic previst al RD 1492/2011, dels valors de repercussió del sòl (en €/m² de sostre) per tal d'obtenir els ingressos deguts a l'etapa B per a cadascun dels usos previstos a la MPGO.
- Establiment dels costos de transformació del sòl (urbanització i gestió urbanística).
- Càlcul del valor residual del sòl brut pel mètode residual dinàmic atenent a la seqüència temporal de fluxos de caixa (ingressos i despeses) en base a l'escenari temporal previst de transformació del sòl.

7. CÀLCUL DELS VALORS DE REPERCUSSIÓ (VRS)

Per al càlcul dels valors de repercussió, s'usarà el mètode residual estàtic establert al Real Decreto 1492/2011, per tal de poder obtenir el valor de repercussió per m²construït.

Per a poder aplicar el mètode residual, cal determinar el valor del producte immobiliari acabat i establir les despeses associades a la construcció d'aquest producte immobiliari acabat per, finalment, poder aplicar la formulació del mètode residual estàtic. El planejament vigent no té aprofitament urbanístic i, per tant, no té usos privatis dels que calgui calcular el seu VRS. A continuació es llisten tots els usos previstos a la MPMGO:

- Habitatge lliure plurifamiliar. Sense zona comunitària ni piscina
- Habitatge plurifamiliar. HPO Règim General de compravenda. Zona A
- Aparcament en edifici d'habitatge plurifamiliar lliure i en edifici d'HPO
- Terciari: Local comercial en edifici d'habitatges plurifamiliar

Per a cadascun dels usos, s'han calculat les despeses associades al procés de construcció de les edificacions associades a l'ús.

7.1 Determinació del valor de mercat del producte immobiliari acabat o valor en venda

Primer cal determinar el valor de mercat del producte immobiliari que es preveu; en aquest cas un per a cadascun dels tres usos que el seu valor depèn del mercat:

- Habitatge lliure plurifamiliar. Sense zona comunitària ni piscina
- Aparcament en edifici d'habitatge plurifamiliar lliure i en edifici d'HPO
- Terciari: Local comercial en edifici d'habitatges plurifamiliar

Mètode i passos per obtenir el valor en venda

L'anàlisi de mercat es fa amb l'objectiu d'obtenir un valor homogeneïtzat per a cadascuna de les tipologies establertes amb aprofitament urbanístic que depenen d'un estudi de mercat. Per mitjà de les mostres obtingudes un cop homogeneïtzades, s'obté un valor d'oferta pel mètode de comparació. Finalment, un cop homogeneïtzades les mostres, cal aplicar una sèrie de coeficients correctors per tal d'obtenir finalment el valor en venda. Els coeficients s'aplicaran en cada cas, segons sigui necessari.

Com a requisits per usar el mètode de comparació cal l'existència d'un mercat estadísticament significatiu de transaccions o ofertes per a cadascuna de les tipologies considerades. Es considera un mínim de 6 mostres d'ofertes o transaccions.

Habitatge lliure plurifamiliar

La tipologia que es considera és la d'un habitatge lliure plurifamiliar, d'obra nova, d'una superfície construïda aproximada de 92 m²st (sense comuns), sense espai lliure privatiu (jardí privatiu comunitari) ni piscina comunitària.

A continuació s'exposen els quadres resum amb els valors de les mostres:

núm. Mostra	IMMOBILIÀRIA	POBLACIÓ	ZONA	SUPERFICIE (m ²)	PREU (€)	PREU (€/m ²)	DORMITORIS	TIPUS HAB	JARDÍ	PISCINA	terrassa/jardí	garatge inclòs en el preu	ràtio m ² /hab.	API
01_02	Domo Grupo	Rubi	Centre	81	174.900 €	2.159,26	2	pis - bx	no	no	no	no	40,50	si
01_04	Domo Grupo	Rubi	Centre	87	205.000 €	2.356,32	2	pis	no	no	si	no	43,50	si
01_06	Domo Grupo	Rubi	Centre	106	239.700 €	2.261,32	2	pis - bx	no	no	si	no	53,00	si
01_08	Domo Grupo	Rubi	Centre	144	334.400 €	2.322,22	3	pis - bx	no	no	no	no	48,00	si
02_02	Sistec prom.	Rubi	Nord	74	196.000 €	2.648,65	2	pis	no	no	si	no	37,00	si
02_04	Sistec prom.	Rubi	Nord	92	220.000 €	2.391,30	2	pis - bx	no	no	si	no	46,00	si
02_06	Sistec prom.	Rubi	Nord	93	228.000 €	2.451,61	3	pis	no	no	si	no	31,00	si
02_08	Sistec prom.	Rubi	Nord	126	289.000 €	2.293,65	3	pis - bx	no	no	si	no	42,00	si
03_02	Vertix	Rubi	Centre	86	255.000 €	2.965,12	3	pis	no	no	si	no	28,67	si
03_04	Vertix	Rubi	Centre	98	325.000 €	3.316,33	3	pis - bx	no	no	si	no	32,67	si
04_01	hssb	Rubi	Centre	80	215.000 €	2.687,50	3	pis	no	no	si	no	26,67	si
04_02	hssb	Rubi	Centre	102	295.000 €	2.892,16	3	dúplex	no	no	si	no	34,00	si
05_01	way house	Rubi	Nord	85	305.000 €	3.588,24	3	pis - bx	no	no	si	si	28,33	si
06_02	ICASA Grup	Rubi	Centre	94	232.000 €	2.468,09	2	dúplex	no	no	no	no	47,00	si
06_04	ICASA Grup	Rubi	Centre	117	262.000 €	2.239,32	2	dúplex	no	no	no	no	58,50	si
07_02	Gesercat Ass.	Rubi	Mercat	89	360.000 €	4.044,94	3	pis	no	no	si	si	29,67	si
07_04	Gesercat Ass.	Rubi	Mercat	132	390.000 €	2.954,55	4	dúplex	no	no	si	si	33,00	si

El document 1 és un recull de les mostres de mercat.

Atès que les mostres no son comparables amb la edificació objecte de la present valoració, s'ha hagut de fer un procés de homogeneïtzació, en base als criteris següents:

- Ús: Tots els usos de les mostres son habitatges. Per tant, el coeficient per a totes les mostres és 1,00; de manera que, per a simplificació del quadre d'homogeneïtzació aquest coeficient no es mostrarà en el quadre.
- Configuració geomètrica de la parcel·la. Les mostres i la finca a valorar no presenten cap fet distintiu pel que fa a la configuració geomètrica de la parcel·la. Per tant, el coeficient per a totes les mostres és 1,00; de manera que, per a simplificació del quadre d'homogeneïtzació aquest coeficient no es mostrarà en el quadre.
- Tipologia i paràmetres urbanístics bàsics: A efectes de la present valoració, totes les mostres son semblants pel que fa a tipologia i paràmetres urbanístics bàsics. Per tant, tenen un coeficient de 1,00; de manera que, per a simplificació del quadre d'homogeneïtzació aquest coeficient no es mostrarà en el quadre.
- Data: Les mostres s'han obtingut d'ofertes presents als portals immobiliaris en la mateixa data. Aquesta data és adequada respecte al present estudi. Per tant, tenen un coeficient de 1,00; de manera que, per a simplificació del quadre d'homogeneïtzació aquest coeficient no es mostrarà en el quadre.
- Gravàmens o càrregues que condicionen el valor atribuïble al dret de propietat: A efectes de la present valoració, totes les mostres son semblants pel que fa a gravàmens o càrregues. Per tant, totes les mostres tenen un coeficient de 1,00; de manera que, per a simplificació del quadre d'homogeneïtzació aquest coeficient no es mostrarà en el quadre.
- Antiguitat i conservació de la edificació: Coeficient de càlcul automàtic segons l'antiguitat i l'estat de conservació. Tant la promoció en estudi com totes les mostres tenen un estat de conservació normal i son obra nova. Per tant, el coeficient de totes les mostres és 1,00.
- Localització: Totes les mostres son del municipi de Rubí però de diferents àmbits dins del mateix municipi. S'ha usat la delimitació geogràfica de Rubí que fa el portal immobiliari idealista.com. La MP PGO està inclosa dins de l'àmbit "Nord". El coeficient entre els diferents àmbits idealista s'ha obtingut dels valors mitjans d'habitatges de segona mà:

	preu	mostres	coeficient
Centre	2.298	153	0,8708
Nord	2.001	168	1,0000
Mercat	2.132	127	0,9386

- Superfície: Es preveu que els habitatges de la promoció tinguin una superfície mitjana de 92 m²const. S'aplica un coeficient que deprecia o augmenta el valor de les mostres en un 1% per cada 5 m² de diferència de superfície, atenent al criteri que el m² d'un habitatge petit té més valor UNITARI que el m² d'un habitatge més gran.

- Jardí comunitari: Es considera que els habitatges de la promoció a estudiar no disposaran de jardí comunitari. Mostres amb jardí: Coeficient: 0,95. Mostres sense jardí: 1,00.
- Piscina comunitària: Es considera que els habitatges de la promoció a estudiar no disposaran de piscina comunitària. Mostres amb piscina: Coeficient: 0,95. Mostres sense piscina: 1,00.
- Terrassa/balcó. La promoció a estudiar preveu una terrassa/balcó de dimensions normals. Mostres sense terrassa/balcó, coeficient 1,05. Mostres amb terrassa/balcó, coeficient 1,00.
- Garatge sí/no: Es considera que la promoció a estudiar no incorpora el valor de garatge inclòs en el preu de l'habitatge. Mostres que inclouen el preu del garatge en el preu de l'habitatge, coeficient 0,95. Mostres que no inclouen el preu del garatge, coeficient 1,00.
- Ràtio superfície/núm. dormitoris. Es considera que la promoció a estudiar disposarà d'una ràtio de superfície/núm. de dormitoris compresa entre 35 i 45 m²/dorm, ràtio que es considera normal (la mitjana de les mostres està en 38,79 m²/habitació). Les mostres amb una ràtio igual disposaran de coeficient 1,00. Les mostres amb una ràtio inferior a aquesta forquilla es considera que disposen de massa dormitoris i, per tant, que aquests seran excessivament petits i/o els espais comuns (menjador, cuina, banys...) estaran molt infradimensionats per al número de dormitoris. D'altra banda, les mostres amb una ràtio superior a aquesta forquilla es considera que la superfície de l'habitatge no està equilibrada atès que els espais comuns (menjador, cuina, etc.) estan sobredimensionats respecte al nombre de dormitoris i/o que aquests son excessivament grans, de tal manera que no s'optimitza la superfície de l'habitatge. En ambdós casos, el coeficient és 1,05.
- API: Tot i no considerar-se exactament un coeficient homogeneïtzador, sí que cal tenir en compte la existència d'un API intermediari o no. S'ha considerat que la comissió de l'API és del 3%. Per tant, i donat que les ofertes de les mostres incorporen aquest 3% de comissió (a descomptar del valor real del valor de la mostra), el coeficient serà de 0,97 si hi ha API i de 1,00 si no en té.

Del producte de tots els coeficients s'obté el coeficient homogeneïtzador propi de cadascuna de les mostres.

A continuació s'exposen els quadres amb la homogeneïtzació de les mostres:

núm. Mostra	PREU (€/m ²)	c. zona idealista	c. superfície	c. jardí comunitari	c. piscina comunitària	c. terrassa	c. garatge inclòs en el preu	c. ràtio m ² /hab.	c. API	TOTAL COEFICIENT	VALOR HOMOGENEÏZAT
01_02	2.159,26	0,8708	0,9780	1,0000	1,0000	1,0500	1,0000	1,0000	0,9700	0,8674	1.872,84
01_04	2.356,32	0,8708	0,9900	1,0000	1,0000	1,0000	1,0000	1,0000	0,9700	0,8362	1.970,33
01_06	2.261,32	0,8708	1,0280	1,0000	1,0000	1,0000	1,0000	1,0500	0,9700	0,9117	2.061,64
01_08	2.322,22	0,8708	1,1040	1,0000	1,0000	1,0500	1,0000	1,0500	0,9700	1,0281	2.387,37
02_02	2.648,65	1,0000	0,9640	1,0000	1,0000	1,0000	1,0000	1,0000	0,9700	0,9351	2.476,70
02_04	2.391,30	1,0000	1,0000	1,0000	1,0000	1,0000	1,0000	1,0500	0,9700	1,0185	2.435,54
02_06	2.451,61	1,0000	1,0020	1,0000	1,0000	1,0000	1,0000	1,0500	0,9700	1,0205	2.501,96
02_08	2.293,65	1,0000	1,0680	1,0000	1,0000	1,0000	1,0000	1,0000	0,9700	1,0360	2.376,13
03_02	2.965,12	0,8708	0,9880	1,0000	1,0000	1,0000	1,0000	1,0500	0,9700	0,8762	2.598,11
03_04	3.316,33	0,8708	1,0120	1,0000	1,0000	1,0000	1,0000	1,0500	0,9700	0,8975	2.976,43
04_01	2.687,50	0,8708	0,9760	1,0000	1,0000	1,0000	1,0000	1,0500	0,9700	0,8656	2.326,25
04_02	2.892,16	0,8708	1,0200	1,0000	1,0000	1,0000	1,0000	1,0500	0,9700	0,9046	2.616,26
05_01	3.588,24	1,0000	0,9860	1,0000	1,0000	1,0000	0,9500	1,0500	0,9700	0,9540	3.423,28
06_02	2.468,09	0,8708	1,0040	1,0000	1,0000	1,0500	1,0000	1,0500	0,9700	0,9349	2.307,50
06_04	2.239,32	0,8708	1,0500	1,0000	1,0000	1,0500	1,0000	1,0500	0,9700	0,9778	2.189,54
07_02	4.044,94	0,9386	0,9940	1,0000	1,0000	1,0000	0,9500	1,0500	0,9700	0,9027	3.651,27
07_04	2.954,55	0,9386	1,0800	1,0000	1,0000	1,0000	0,9500	1,0500	0,9700	0,9808	2.897,74

El valor mig homogeneïtzat és de 2.533,46 €/m²const.

D'aquestes mostres homogeneïtzades cal excloure (per considerar-les fora de mercat), aquelles mostres que, un cop homogeneïtzades, disposin de valors més enllà de $\pm 25\%$ del valor mitjà. Emprant les mostres incloses dins del rang, **el valor obtingut és de 2.437,25 €/m²const.**

Terciari. Local comercial en edifici d'habitatge plurifamiliar

La tipologia que es considera és la d'un local en un edifici plurifamiliar.

A continuació s'exposen els quadres resum amb els valors de les mostres:

NUM_R ECERC A	IMMOBILIÀRIA	POBLACIÓ	Superfície	PREU (€)	PREU unitari (€/m2)	façana a carrer (poca/norma /molta)	Local tot en PB	Sortida de fums	API
01	Aretail	Rubí. Z. Nord	345	293.000 €	849,28	normal	si	no	si
02	Aretail	Rubí. Z. Nord	272	266.500 €	979,78	normal	si	no	si
03	Servihabitat	Rubí. Z. Nord	159	165.000 €	1.037,74	poca	si	no	si
04	Haya Real Estate	Rubí. Z. Nord	175	127.000 €	725,71	poca	si	no	si
05	Aretail	Rubí. Z. Nord	239	235.000 €	983,26	normal	si	no	si
06	Particular	Rubí. Z. Nord	120	169.000 €	1.408,33	molta	si	si	no

Atès que les mostres no son comparables amb la edificació objecte de la present valoració, s'ha hagut de fer un procés de homogeneïtzació, en base als criteris següents:

- Ús: Tots els usos dels testimonis son locals comercials. Per tant, el coeficient per a tota la mostra és 1,00.
- Configuració geomètrica de la parcel·la. Els testimonis i la finca a valorar no presenten cap fet distintiu pel que fa a la configuració geomètrica de la parcel·la. Per tant, el coeficient per a tota la mostra és 1,00.
- Tipologia i paràmetres urbanístics bàsics: A efectes de la present valoració, tots els testimonis son semblants pel que fa a tipologia i paràmetres urbanístics bàsics. Per tant, tenen un coeficient de 1,00.
- Data: Les mostres s'han obtingut d'ofertes presents als portals immobiliaris en la mateixa data. Aquesta data és adequada respecte al present estudi. Per tant, tenen un coeficient de 1,00; de manera que, per a simplificació del quadre d'homogeneïtzació aquest coeficient no es mostrarà en el quadre.
- Gravàmens o càrregues que condicionen el valor atribuïble al dret de propietat: A efectes de la present valoració, considerem que tots els testimonis son semblants pel que fa a gravàmens o càrregues. Per tant, tota la mostra te un coeficient de 1,00.
- Antiguitat i conservació de la edificació: Es considera que, en el cas dels locals comercials, l'antiguitat i estat de conservació no tenen incidència en l'homogeneïtzació de les mostres. Per tant, totes les mostres tenen coeficient 1,00.
- Localització: Totes les mostres estan ubicades dins de l'àmbit Rubí-Zona Nord, on es troba la MP. Per tant, totes les mostres tenen coeficient 1,00.
- Façana: Un dels trets principals d'un local és el perímetre de façana, atenant al criteri que quan més perímetre de façana (aparador) més valor té un local. Es preveu que els locals de la promoció, de mitjana, tinguin un perímetre de façana "normal". Així mateix, les mostres s'han classificat en "normal", "poca" o "molta". Mostres amb façana "normal", coeficient 1,00. Mostres amb "poca" façana, coeficient 1,10. Mostres amb "molta" façana, coeficient 0,90.
- Local en planta baixa: Aquest coeficient pondera el fet que la superfície d'un local té més valor quan es troba a peu del carrer. Es preveu que els locals de la promoció tinguin el seu accés a peu de carrer. Mostres amb accés a peu de carrer, coeficient 1,00. Mostres que no compleixin aquest requeriment, coeficient 1,10.
- Sortida de fums: Un dels requeriments principals d'un local comercial és que disposi de sortida de fums atès que permet una versatilitat d'usos més gran al poder incorporar els usos relacionats amb l'hosteleria. Els locals de la promoció disposaran de sortida de fums. Mostres amb sortida de fums, coeficient: 1,00. Mostres sense sortida de fums, coeficient 1,10.

- API: Tot i no considerar-se exactament un coeficient homogeneïtzador, sí que cal tenir en compte la existència d'un API intermediari o no. S'ha considerat que la comissió de l'API és del 3%. Per tant, i donat que les ofertes de les mostres incorporen aquest 3% de comissió (a descomptar del valor real del valor de la mostra), el coeficient serà de 0,97 si hi ha API i de 1,00 si no en té.

Del producte de tots els coeficients s'obté el coeficient homogeneïtzador propi de cadascuna de les mostres.

A continuació s'exposen els quadres amb la homogeneïtzació de les mostres:

NUM_R ECERC A	PREU unitari (€/m ²)	c. façana a			c. API	TOTAL COEFICIENTS	VALOR HOMOGENEÏT ZAT
		carrer (poca/norma /molta)	c. Local tot en PB	c. Sortida de fums			
01	849,28	1,0000	1,0000	1,1000	0,9700	1,0670	906,18
02	979,78	1,0000	1,0000	1,1000	0,9700	1,0670	1.045,42
03	1.037,74	1,1000	1,0000	1,1000	0,9700	1,1737	1.217,99
04	725,71	1,1000	1,0000	1,1000	0,9700	1,1737	851,77
05	983,26	1,0000	1,0000	1,1000	0,9700	1,0670	1.049,14
06	1.408,33	0,9000	1,0000	1,0000	1,0000	0,9000	1.267,50

El valor mig homogeneïtzat és de 1.056,33 €/m²const.

D'aquestes mostres homogeneïtzades cal excloure (per considerar-les fora de mercat), aquelles mostres que, un cop homogeneïtzades, disposin de valors més enllà de $\pm 25\%$ del valor mitjà. Totes les mostres estan dins del rang i, per tant, **el valor obtingut és de 1.056,33 €/m²const.**

Plaça d'aparcament en edifici d'habitatge plurifamiliar

La tipologia que es considera és una plaça d'aparcament lliure en un edifici plurifamiliar.

NUM_RECERC A	IMMOBILIÀRIA	POBLACIÓ	ZONA	PREU (€)	cotxe gran/cotxe i moto	Plaça per 2 cotxes	Obra nova	API
01	Particular	Rubí	Zona Nord	12.500 €	si	no	no	no
02	Particular	Rubí	Zona Nord	8.500 €	no	no	no	no
03	Havitec	Rubí	Zona Nord	13.000 €	si	si	no	si
04	Finques majes	Rubí	Zona Nord	18.000 €	si	no	no	si
05	Haya Real Estate	Rubí	Zona Nord	10.000 €	si	no	no	si
06	Haya Real Estate	Rubí	Zona Nord	9.800 €	si	no	no	si
07	Haya Real Estate	Rubí	Zona Nord	10.800 €	no	no	no	si
08	Serv i habitat	Rubí	Zona Nord	10.000 €	si	no	no	si
09	Serv i habitat	Rubí	Zona Nord	12.372 €	si	no	no	si
10	Particular	Rubí	Zona Nord	20.000 €	si	no	no	no

Atès que les mostres no son comparables amb la edificació objecte de la present valoració, s'ha hagut de fer un procés de homogeneïtzació. En aquest cas, i atesa la simplicitat del producte immobiliari a obtenir el seu valor en venda, s'ha dut a terme un procés d'homogeneïtzació més simplificat:

- Cotxe gran/cotxe i moto: Les places de la promoció en estudi seran adequades per a un cotxe gran. Aquest tipus de plaça s'assimila a la classificació del portal idealista "plaça per a cotxe gran" o "plaça per a cotxe i moto". Mostres d'aquest tipus, coeficient 1,00. Mostres per cotxes petits, coeficient 1,15.

- Plaça per a dos cotxes: Les places de la promoció en estudi seran adequades per a un únic cotxe gran. Mostres d'aquest tipus, coeficient 1,00. Mostres de places per a dos cotxes, coeficient 0,85.
- Coeficient obra nova: Aquest coeficient pondera el fet de que el garatge a valorar és d'obra nova, amb millors acabats, instal·lacions, accessos, etc. Les mostres obtingudes no son d'obra nova. S'aplica un coeficient de 1,05 a les mostres que no son d'obra nova per tenir en consideració aquesta casuística.
- Localització: Totes les mostres estan ubicades dins de l'àmbit Rubí-Zona Nord, on es troba la MP. Per tant, totes les mostres tenen coeficient 1,00. Per simplificació del quadre, aquest coeficient no apareix al quadre d'homogeneïtzació.
- API: Tot i no considerar-se exactament un coeficient homogeneïtzador, sí que cal tenir en compte la existència d'un API intermediari o no. S'ha considerat que la comissió de l'API és del 3%. Per tant, i donat que les ofertes de les mostres incorporen aquest 3% de comissió (a descomptar del valor real del valor de la mostra), el coeficient serà de 0,97 si hi ha API i de 1,00 si no en té.

A continuació s'exposen els quadres amb la homogeneïtzació de les mostres:

NUM_RECERC A	PREU (€)	c. cotxe gran/cotxe i moto	c. Plaça per 2 cotxes	c_obra nova	c_API	TOTAL COEFICIENT	VALOR HOMOGENEÏT ZAT
01	12.500 €	1,0000	1,0000	1,0500	1,0000	1,0500	13.125,00
02	8.500 €	1,1500	1,0000	1,0500	1,0000	1,2075	10.263,75
03	13.000 €	1,0000	0,8500	1,0500	0,9700	0,8657	11.254,43
04	18.000 €	1,0000	1,0000	1,0500	0,9700	1,0185	18.333,00
05	10.000 €	1,0000	1,0000	1,0500	0,9700	1,0185	10.185,00
06	9.800 €	1,0000	1,0000	1,0500	0,9700	1,0185	9.981,30
07	10.800 €	1,1500	1,0000	1,0500	0,9700	1,1713	12.649,77
08	10.000 €	1,0000	1,0000	1,0500	0,9700	1,0185	10.185,00
09	12.372 €	1,0000	1,0000	1,0500	0,9700	1,0185	12.600,88
10	20.000 €	1,0000	1,0000	1,0500	1,0000	1,0500	21.000,00

El valor mig homogeneïtzat és de 12.957,81 €/plaça.

D'aquestes mostres homogeneïtzades cal excloure (per considerar-les fora de mercat), aquelles mostres que, un cop homogeneïtzades, disposin de valors més enllà de $\pm 25\%$ del valor mitjà. Emprant les mostres incloses dins del rang, **el valor obtingut és de 11.280,64 €/plaça.**

Coeficient corrector. Ajust de superfícies construïdes i construïdes amb elements comuns per al cas de l'ús d'habitatge lliure plurifamiliar

A efectes de determinar quina és la superfície de les mostres obtingudes d'habitatges, aquestes es refereixen a superfícies construïdes sense elements comuns.

Cal tenir present que quan determinem la superfície edificable d'una finca (edificabilitat) no només ens referim als habitatges amb les seves parets (superfície construïda), si no també als elements comuns necessaris i imprescindibles per poder fer aquests habitatges (vestíbul d'accés, escala, ascensor, vestíbuls de planta, etc). La superfície construïda amb elements comuns és la superfície construïda de cada habitatge sumant la part proporcional de la superfície dels elements comuns.

Un edifici no està format només per habitatges i, per tant la superfície edificable ho ha d'incloure tot, els habitatges i els elements comuns. Per tant, el cost de construcció per m2 inclou necessàriament els elements comuns, de manera que la superfície que s'hauria d'usar per

aplicar les mostres al conjunt de l'edificabilitat prevista és superfície construïda amb elements comuns. Aquest coeficient serveix per adequar el preu de les mostres (superfícies construïdes sense elements comuns) a el seu preu un cop incorporada la part proporcional de superfície dels elements comuns, valor, ara sí, aplicable a la edificabilitat permesa. El **coeficient emprat per a habitatges és 0,90**.

Els locals comercials no tenen elements comuns i, pe tant, no cal aplicar cap coeficient per aquest concepte. En el cas de l'aparcament no s'aplica el coeficient perquè el seu valor s'obté per plaça i no per unitat de superfície.

Coeficient negociació

Aquest coeficient s'estableix per a incorporar la rebaixa que es produeix en el preu d'una oferta en el procés de negociació entre comprador i venedor. Es considera que aquesta negociació únicament es produeix en el cas de productes immobiliaris que no son d'obra nova ja que, en l'obra nova, els preus no estan subjectes a negociació sinó que els fixa el promotor immobiliari. En la resta de casos, cal aplicar un coeficient per aquest concepte. Aquest s'ha obtingut del gap establert al portal web precioviviendas.com per al municipi de Rubí i associat a l'ús d'habitatges. Aquest gap és del 7,30% i, per tant, s'estableix un coeficient de 0,93. Com que no es disposa de dades estadístiques de coeficients per als usos no habitatge, s'ha considerat el mateix coeficient de 0,93 per a aquests usos.

Determinació del valor de mercat del producte immobiliari acabat o valor en venda (Vv)

Dels valors homogeneïtzats calculats anteriorment, i aplicant els coeficients correctors que li siguin d'aplicació, s'obté el valor final en venda Vv:

Ús	Valor homog. (€/m2st)	coef. Neg.	Valor amb coef. (€/m2st)	Coef. Elem. Comuns	Vv per a VRS (€/m2st)
Ús residencial- habitatge lliure plurifamiliar	2.437,25	---	2.437,25	0,90	2.193,52
Terciari. Local comercial en edifici habitatges plurifamiliar	1.056,33	0,93	982,39	---	982,39
Ús	Valor homog. (€/plaça)	coef. Neg.	Valor amb coef. (€/plaça)	Coef. Elem. Comuns	Vv per a VRS (€/plaça)
Places d'aparcament per a edifici d'habitatges plurifamiliar	11.280,64	0,93	10.491,00	---	10.491,00

Càlcul del valor en venda de l'habitatge protegit en venda

El valor màxim en venda per a l'habitatge protegit està fixat per llei i es determina en funció de la classificació del municipi en una taula en el que s'agrupen tots els municipis de Catalunya per valors.

Respecte a l'**habitatge protegit en règim de venda**, Rubí és zona A, amb un valor en venda màxim de 2.459,43 €/m2 útil. Aquest valor, en el cas de l'habitatge plurifamiliar, cal aplicar-li un coeficient de 0,75 per tal de passar el valor a m2 construït amb comuns, obtenint-se un **Vv de 1.844,57 €/m2st amb comuns per a la tipologia plurifamiliar**.

Aquest valor màxim (1.844,57 €/m2st amb comuns) està prou allunyat del valor en venda de l'habitatge lliure (2.193,52 €/m2st amb comuns) per tal de poder considerar el valor màxim permès.

7.2 Determinació de les despeses associades a la construcció d'aquests productes immobiliaris

Determinació del valor de construcció (Vc)

Segons el Real Decreto 1492/2011, Vc és el valor de la construcció en euros per metre quadrat edificable de l'ús considerat. Serà el resultat de sumar els costos d'execució material de l'obra (CEM), les despeses generals (DG) i el benefici industrial (BI) del constructor, l'import dels tributs que graven la construcció (TR), els honoraris professionals per projectes i direcció de les obres (CH).

El cost d'execució per contracta (CEC), inclou el cost d'execució material (CEM) i el benefici industrial (BI) i les despeses generals (DG). Aquestes dos darrers conceptes s'estimen, segons les revistes especialitzades, en un 20% del CEM.

Les despeses associades a honoraris professionals per projectes i direcció de les obres (CH) i l'import dels tributs que graven la construcció (TR) es mesura, en conjunt, en un percentatge respecte al cost de construcció.

Els costos de construcció per contracta i les despeses associades (CH i TR) s'han establert en base a publicacions periòdiques especialitzades.

Costos de construcció (CEC)

El cost d'execució per contracta (CEC), inclou el cost d'execució material (CEM) i el benefici industrial (BI) i les despeses generals (DG).

Aquestes dos darrers conceptes s'estimen, segons les revistes especialitzades, en un 20% del CEM.

Els costos de construcció (CEC) de cadascuna de les tipologies (habitatge lliure i habitatge protegit) s'han establert en base a publicacions periòdiques especialitzades, en concret la revista Boletín Económico de la Construcción (BEC) del quart trimestre de 2022.

En funció del tipus de construcció i ús i de les seves característiques i sistemes constructius, de totes les tipologies determinades a la revista BEC, s'han escollit les següents:

- Pàgina 208. Casa de renta normal entre medianeras.
- Pàgina 210. Vivienda plurifamiliar aislada. Renta social B+4 plantas.

El document 2 és una reproducció parcial de la revista BEC del quart trimestre de 2022.

A partir d'aquests valors establerts al BEC, es calculen els costos associats a l'habitatge lliure i a l'habitatge protegit.

La MP preveu que, en un mateix edifici, hi hagi habitatges lliures i habitatges protegits. Per tant, és evident que ambdues tipologies d'habitatge (lliure i protegit) comparteixen elements constructius com son moviment de terres, fonaments, estructura, coberta, acabat de façana, instal·lacions comuns de l'edifici (ascensors, porter automàtic, energia solar...), etc. En canvi, no tenen perquè compartir aquells costos constructius que tenen a veure amb la qualitat i acabats de l'habitatge: material sanitari i grifaria, fusteries, mobles de cuina, etc.

A partir d'aquest supòsit, s'han calculat els costos unitaris de cadascuna de les dues tipologies d'habitatge (lliure i protegit). S'ha considerat com a cost de construcció de base la ""Casa renta social PB+4"". Aquesta tipologia constructiva es correspon amb els costos de construcció de l'habitatge protegit. Els costos de l'habitatge lliure s'han obtingut a partir d'una combinació entre el cost de la "casa de renta normal entre medianeras" i la "vivienda plurifamiliar aislada. Renta social B+4 plantas", emprant els criteris indicats anteriorment.

Per tant, **el cost associat a l'habitatge lliure és de 1.139,65€/m2st. El cost de l'habitatge protegit s'ha establert en 992,20 €/m2st.**

El valor per a l'habitatge protegit s'obté directament del BEC. El valor de l'habitatge lliure s'ha calculat segons el quadre següent:

Capítol d'obra	valor unitari (€/m2st) "Casa renta social PB+4"	valor unitari (€/m2st) "Casa renta normal entre medianeras"	valor usat
Moviment de terres (rases i fonamentació)	2,34	6,39	2,34
Fonamentació	7,62	11,63	7,62
Estructura	116,18	189,49	116,18
Sanejament (horitzontal i vertical)	35,09	37,00	35,09
Ram de paleta grossa	209,45	199,61	209,45
Ram de paleta cobertes i impemeabilit.	15,10	32,01	15,10
Ram de paleta acabats de façana	33,23	35,74	33,23
Ram de paleta soleres/paviments	45,78	84,02	84,02
Ram de paleta acabats interiors	35,17	49,42	49,42
Ram de paleta ajudes a industrials	23,80	35,41	23,80
Guixos i fals sostres	61,10	57,63	61,10
Serralleria	26,56	37,45	26,56
Fusteria exterior	47,27	57,67	47,27
Fusteria interior	37,43	63,22	63,22
Persianes	7,85	8,11	7,85
Fontaneria	30,21	42,79	30,21
Renovació d'aire	16,71	13,40	16,71
Energia solar (ACS)	45,30	46,66	45,30
Material sanitari i griferia	12,38	35,62	35,62
Electricitat	37,50	65,38	37,50
Calefacció	38,63	52,07	38,63
Instal·lacions especials	13,56	18,22	13,56
Fumisteria i mobles de cuina	40,35	62,16	62,16
Ascensors	8,53	11,54	8,53
Vidreria	17,39	15,00	17,39
Pintura i estuc	27,67	51,79	51,79
	992,20	1.319,43	1.139,65

Per a la resta d'usos, el cost de construcció es fixa el els quadres per a obtenir els VRS.

Finalment, a banda de les despeses pròpies de construcció, també cal determinar quines altres despeses necessàries hi ha en el procés de construcció. Aquestes són:

Les despeses associades a honoraris professionals per projectes i direcció de les obres (CH) i l'import dels tributs que graven la construcció (TR) es mesura, en conjunt, en un percentatge respecte al cost de construcció. Aquest percentatge és variable en funció del tipus d'edificació. S'especifica individualment per a cada ús en l'apartat de càlcul del valor de repercussió. També cal tenir en consideració les despeses associades a la Seguretat i Salut de l'obra.

Per al cas dels aparcaments en planta soterrani i dels locals comercials (terciari), els costos de construcció considerats son un % dels costos sobre rasant destinats a habitatge. En el càlcul dels VRS corresponents es determina aquest percentatge considerat.

7.3 Aplicació de la formulació del mètode residual estàtic

Un cop obtinguts els valors del producte immobiliari acabat i les despeses necessàries per a poder obtenir-lo cal aplicar la formulació del mètode residual estàtic per tal de poder obtenir el Valor de Repercussió del Sòl.

Metodologia i formulació del mètode residual estàtic

El valor de repercussió de cadascuna de les tipologies es determinarà segons allò establert al Real Decreto 1492/2011, concretament a l'article 22.2, d'on s'extreu la següent formulació:

$$VRS = \frac{Vv}{K} - Vc$$

Essent:

- *VRS = Valor de repercussió del sòl en euros per metre quadrat edificable de l'ús considerat.*
- *Vv = Valor en venda del metre quadrat d'edificació de l'ús considerat del producte immobiliari acabat, calculat sobre la base d'un estudi de mercat estadísticament significatiu, en euros per metre quadrat edificable.*
- *K = Coeficient que pondera la totalitat de les despeses generals, inclosos els de finançament, gestió i promoció, així com el benefici empresarial normal de l'activitat de promoció immobiliària necessària per a la materialització de l'edificabilitat. Aquest coeficient K, que tindrà amb caràcter general un valor de 1,40, podrà ser reduït o augmentat d'acord amb els següents criteris:*
 - a) Es pot reduir fins a un mínim de 1,20 en el cas de terrenys en situació d'urbanitzat destinats a la construcció d'habitatges unifamiliars en municipis amb escassa dinàmica immobiliària, habitatges subjectes a un règim de protecció que fixi valors màxims de venda que s'apartin de manera substancial dels valors mitjans del mercat residencial, naus industrials o altres edificacions vinculades a explotacions econòmiques, per raó de factors objectius que justifiquin la reducció del component de despeses generals com són la qualitat i la tipologia edificatòria, així com una menor dinàmica del mercat immobiliari a la zona.*
 - b) Podrà augmentar fins a un màxim de 1,50 en el cas de terrenys en situació d'urbanitzat destinats a promocions que en raó de factors objectius com puguin ser, l'extraordinària localització, la forta dinàmica immobiliària, l'alta qualitat de la tipologia edificatòria, el termini previst de comercialització, el risc previsible, o altres característiques de la promoció, justifiquin l'aplicació d'un major component de despeses generals*
- *Vc = Valor de la construcció en euros per metre quadrat edificable de l'ús considerat. Serà el resultat de sumar els costos d'execució material de l'obra, les despeses generals i el benefici industrial del constructor, l'import dels tributs que graven la construcció, els honoraris professionals per projectes i direcció de les obres i altres despeses necessàries per a la construcció de l'immoble.*

Determinació del coeficient K

S'ha considerat un coeficient K de 1,40 per a les tipologies d'habitatge plurifamiliar lliure i local comercial en edifici d'habitatges plurifamiliar (terciari). Per al cas de l'habitatge protegit s'ha usat un coeficient K de 1,30. La norma preveu emprar una K més reduïda per al cas d'habitatge protegit. Així mateix, s'ha usat una K de 1,20 per al cas de les places d'aparcament perquè s'ha considerat que no hi ha despeses addicionals de comercialització atès que la promoció i venda de les mateixes es durà a terme conjuntament amb els habitatges.

Aplicació de la Metodologia i formulació del mètode residual estàtic

A continuació es determinen els valors de repercussió del sòl en €/m²st de sostre edificable per a cadascuna de les tipologies, segons la formulació del RD 1492/2011.

Habitatges lliures en edifici plurifamiliar		RD 1492/2011
Vv aplicable	2.193,52	€/m ² sostre
Costos Vc		
Cost de construcció per contracta (CEC)	1.139,65	€/m ² sostre
Cost total CEC	1.139,65	€/m ² sostre
Cost CH + TR (10,65 % sobre el CEC)	121,37	€/m ² sostre
Seguretat i Salut (2%)	22,79	€/m ² sostre
Total Vc	1.283,82	€/m² sostre
K	1,4	
Habitatges lliures en edifici plurifamiliar	282,99	€/m² sostre

Nota: Costos de construcció obtinguts a partir de les tipologies "renda normal entre mirgeres" i "habitatge renda social PB+4"

Terciari. Locals comercials en edifici habitatge plurifamiliar		RD 1492/2011
Vv aplicable	982,39	€/m ² sostre
Costos Vc		
Cost de construcció per contracta (CEC)	586,26	€/m ² sostre
Cost total CEC	586,26	€/m ² sostre
Cost CH + TR (10,65 % sobre el CEC)	62,44	€/m ² sostre
Seguretat i Salut (2%)	11,73	€/m ² sostre
Total Vc	660,42	€/m² sostre
K	1,4	
Terciari. Locals comercials en edifici habitatge plurifamiliar	41,29	€/m² sostre

Nota: Es considera el 55% del preu mig entre habitatge lliure i habitatge protegit

Edifici d'habitatges plurif. HPO Règim General de compravenda. Zona A		RD 1492/2011
Preu de venda HPO règim general (€/m ² sup útil)	2.459,43	€/m ² sup útil
coeficient per passar de sup. Útil a sup const + elem. Comuns	0,75	
Vv aplicable	1.844,57	€/m ² sostre
Costos Vc		
Cost de construcció per contracta (CEC)	992,20	€/m ² sostre
Cost CH + TR (10,65% sobre el CEM)	105,67	€/m ² sostre
Seguretat i Salut (2%)	19,84	€/m ² sostre
Total Vc	1.117,71	€/m² sostre
K	1,3	
Edifici d'habitatges plurif. HPO Règim General de compravenda. Zona A	301,19	€/m² sostre

Nota: Es considera "Vivienda Plurif. Aislada. Renta social. PB+4" de la revista BEC 4rt Tr. 2022

Aparcament		RD 1492/2011
Vv aplicable	10.491,00	€/m2 plaça
Costos Vc		
Cost de construcció per contracta (CEC)	14.656,47	€/m2 plaça
Cost CH + TR (10,65% sobre el CEC)	1.560,91	€/m2 plaça
Seguretat i Salut (2%)	293,13	€/m2 plaça
Total Vc	16.510,51	€/m2 plaça
K	1,2	
Aparcament	-7.768,02	€/m2 plaça
Es considera una ràtio de:	25,00	m2/plaça
Nota: Es considera el 55% del preu mig entre habitatge lliure i habitatge protegit	586,26	€/m2st (PS)
Cost total de plaça d'aparcament	14.656,47 €	

Respecte a l'**aparcament de l'habitatge protegit**, la zona A preveu un valor en venda màxim de 1.229,71 €/m2 per a les peces annexes (on s'inclou l'aparcament). Suposant una ràtio de 25 m2 per plaça (ràtio màxima que permet aplicar-se per a la determinació del preu màxim), el valor màxim en venda per a la plaça és de 30.742,75 €/plaça. Aquest valor està molt per sobre del valor d'una plaça d'aparcament en el mercat lliure (10.491,00 €/plaça). Per tant, no té sentit considerar aquest valor màxim. Conseqüentment, com a VRS de les places d'aparcament associades a l'habitatge protegit s'adopta **el mateix valor que les places de renda lliure, és a dir, -7.768,02 €/plaça.**

8. DETERMINACIÓ DE L'APROFITAMENT URBANÍSTIC

8.1 Determinació de l'aprofitament urbanístic del planejament vigent

El planejament vigent no preveu aprofitament urbanístic atès que tots els sòl actualment estan classificats com a sistemes.

8.2 Determinació de l'aprofitament urbanístic del planejament segons la MP PGO

En aquest apartat, i partint dels valors de repercussió (VRS) calculats i del sostre previst per a cadascun dels usos pel planejament segons la MPGO, es calcularà el valor total de l'aprofitament urbanístic associat als paràmetres del planejament previst a la MPGO.

Quadre-resum amb els valors de repercussió:

Nom de clau	Valor en venda (m2 útil)	Valor en venda (m2const)	Cost de construcció, Vc (€/m2const)	Coefficient K	Valor de repercussió, VRS (€/m2const)
Habitatges lliures en edifici plurifamiliar		2.193,52	1.283,82	1,40	282,99
Terciari. Locals comercials en edifici habitatge plurifamiliar		982,39	660,42	1,40	41,29
Edifici d'habitatges plurif. HPO Règim General de compravenda. Zona A	2.459,43	1.844,57	1.117,71	1,30	301,19
Nom de clau		Valor en venda (plaça)	Cost de construcció, Vc (€/plaça)	Coefficient K	Valor de repercussió, VRS (€/plaça)
Aparcament		10.491,00	16.510,51	1,20	-7.768,02

Càlcul de l'aprofitament urbanístic

Nom de clau	sostre (m2st)	VRS unitari (€/m2)	núm. Habit.	valor total
Habitatges lliures en edifici plurifamiliar	719	282,99	7	203.411,35 €
Terciari. Locals comercials en edifici habitatge plurifamiliar	302	41,29		12.468,74 €
Edifici d'habitatges plurif. HPO Règim General de compravenda. Zona A	479	301,19	6	144.329,59 €
Cessió a l'administració actuant				
Total	1.500		13	360.209,69 €
Nom de clau		VRS unitari (€/plaça)	núm. Places (*)	valor total
Aparcament		-7.768,02	13	-100.984,20 €
Total			13	-100.984,20 €
TOTAL INGRESSOS				259.225,49 €

9. CESSIÓ DE L'APROFITAMENT URBANÍSTIC A L'ADMINISTRACIÓ

En aquest apartat es calcularà l'import econòmic de la cessió de l'aprofitament urbanístic i, a partir d'aquest valor econòmic, es determinarà quin és el sostre corresponent per a poder fer efectiva aquesta cessió.

9.1 Càlcul de la cessió d'aprofitament urbanístic associat a la MPO

Segons l'article 99.3 del TRLUC determina:

Si les modificacions d'instruments de planejament general comporten un increment de sostre edificable i es refereixen a sectors o a polígons d'actuació urbanística subjectes a la cessió de sòl amb aprofitament, han d'establir el percentatge de cessió del 15% de l'increment de l'aprofitament urbanístic.

I a la DT3.2 de la llei L3/2012 que determina:

[...]

Les modificacions dels instruments de planejament general aprovats definitivament de conformitat amb la normativa anterior que s'aprovin inicialment a partir de l'entrada en vigor de la llei present i que comportin un increment del sostre edificable de sectors de sòl urbanitzable han d'establir el percentatge de cessió del 15% de l'increment de l'aprofitament urbanístic, a part de la cessió ordinària que corresponia al sector.

La MPO que s'està avaluant econòmicament està dins del supòsit que s'estableixen a l'article 99.3 del TRLUC i DT.2 de la L3/2012 pel que fa a la cessió de sòl amb aprofitament.

		% cessió	Import Cessió
Aprofitament urbanístic total. P. Vigent	0,00 €	0,00%	0,00 €
Aprofitament urbanístic total. MP PGO	259.225,49 €		
Increment d'aprofitament	259.225,49 €	15,00%	38.883,82 €
TOTAL CESSIÓ D'APROFITAMENT			38.883,82 €

El planejament vigent és sòl urbà consolidat i, consegüentment, no cal preveure cessió.

9.2 Determinació del sostre associat a la cessió d'aprofitament urbanístic

A partir de la quantificació econòmica de la cessió d'aprofitament, dels VRS unitaris i sostre de cada ús previst per a la MPGP, es determinarà amb quin tipus d'ús es du a terme la cessió de l'aprofitament urbanístic associat a la MPGO.

A partir de l'article 12 del DL 19/2019, es regula com s'ha de dur a terme aquesta cessió. Aquest article diu així:

Mesures per incrementar el parc públic d'habitatges de protecció pública de lloguer

12.1 Es deroguen els apartats 2 i 3 de l'article 43 del text refós de la Llei d'urbanisme.

12.2 Es deroguen els apartats 2 i 3 de l'article 45 del text refós de la Llei d'urbanisme.

12.3 Es modifica el títol de l'article 46 del text refós de la Llei d'urbanisme, que resta redactat de la manera següent:

Article 46

Condicions de la cessió de sòl amb aprofitament, regles d'emplaçament i destinació

12.4 S'afegeixen quatre apartats nous, els 2, 3, 4 i 5, a l'article 46 del text refós de la Llei d'urbanisme, amb la redacció següent:

2. Correspon a l'Administració actuant fixar l'emplaçament del sòl amb aprofitament urbanístic de cessió obligatòria i gratuïta en el procés de reparcel·lació, de conformitat amb les regles següents:

a) Quan el sòl de cessió obligatòria, per raó dels usos de l'àmbit, no es pugui destinar a la construcció d'habitatges de protecció pública, es pot substituir aquesta cessió per la d'altres terrenys equivalents fora de l'àmbit de l'actuació si aquests terrenys estan destinats a habitatges de protecció pública.

b) Quan, d'acord amb l'objecte del pla urbanístic, no hi hagi alternatives d'ordenació raonables que permetin materialitzar la cessió de sòl obligatòria en una o diverses parcel·les de resultat que es puguin adjudicar individualment a l'Administració competent, es pot substituir aquesta cessió per la d'altres terrenys equivalents fora de l'àmbit d'actuació o, subsidiàriament, pel seu equivalent en sostre edificat o en metàl·lic per destinar-lo a conservar, administrar o ampliar el patrimoni públic de sòl i d'habitatge.

c) En les actuacions urbanístiques amb reserva de sòl destinat a habitatges de protecció pública, el sòl amb aprofitament urbanístic de cessió obligatòria s'ha d'emplaçar sobre la reserva esmentada, amb l'obligació de l'Administració adjudicatària de construir els habitatges de protecció pública en els terminis exigits. Tanmateix, l'emplaçament sobre la reserva esmentada ha de ser parcial quan l'Administració adjudicatària no disposi de recursos econòmics suficients per construir els habitatges, amb la finalitat de poder-ho fer amb els ingressos que obtingui per l'alienació del sòl de cessió obligatòria emplaçat fora de la reserva o amb la substitució de l'obligació de cedir aquest sòl fora de la reserva pel seu equivalent en sostre ja construït dels habitatges esmentats. Si escau, la part de la cessió de sòl amb aprofitament urbanístic que recaigui sobre sòls que no formen part de la reserva per a habitatges de protecció pública s'integra en el patrimoni públic de sòl i d'habitatge amb l'expressa finalitat de destinar els ingressos obtinguts per a la seva alienació a la construcció dels esmentats habitatges en els sòls de reserva cedits.

[...]

Atès que l'articulat de la llei fa referència al procés de reparcel·lació i que la MPGO preveu un únic edifici que albergui tots els usos, la cessió a l'administració actuant es preveu, a efectes de l'avaluació econòmica, que es monetitzi.

10. ESTABLIMENT DELS INGRESSOS

Els ingressos per a l'àmbit privat són els que corresponen del total dels ingressos un cop s'han descomptat els corresponents a la cessió de l'administració actuant.

Aquests ingressos es determinen al quadre següent:

Nom de clau	sostre (m2st)	VRS unitari (€/m2)	núm. Habit.	valor total	% Cessió a l'administració	% d'aprofitament privatiu	aprofitament restant privatiu
Habitatges lliures en edifici plurifamiliar	719	282,99	7	203.411,35 €	0,000000%	100,000000%	203.411,35 €
Terciari. Locals comercials en edifici habitatge plurifamiliar	302	41,29		12.468,74 €	0,000000%	100,000000%	12.468,74 €
Edifici d'habitatges plurif. HPO Règim General de compravenda. Zona A	479	301,19	6	144.329,59 €	0,000000%	100,000000%	144.329,59 €
Cessió a l'administració actuant							-38.883,82 €
Total	1.500		13	360.209,69 €			321.325,86 €
Nom de clau		VRS unitari (€/plaça)	núm. Places (*)	valor total	% Cessió a l'administració		aprofitament restant privatiu
Aparcament		-7.768,02	13	-100.984,20 €	0,000000%	100,000000%	-100.984,20 €
Total			13	-100.984,20 €			-100.984,20 €
TOTAL INGRESSOS				259.225,49 €			220.341,66 €

Tal i com es pot observar al quadre adjunt, l'import total dels ingressos associats a l'àmbit privat son de 220.341,66 €.

11. ESTABLIMENT DELS COSTOS DE TRANSFORMACIÓ DEL SÒL

Els costos associats a la transformació del sòl que preveu la MPGO inclouen tant costos d'urbanització interns, com despeses d'urbanització externa, indemnitzacions, etc.

Tenint en consideració aquesta supòsits, els costos previstos són els següents:

Despeses urbanització	cost unitari	amidament	total PEC
Vialitat (pavimentació de vorera)	62,86	115,88	7.284,49 €
Jardins urbans	97,97	523,65	51.303,40 €
Total PEC urbanització			58.587,89 €
DESPESES DE GESTIÓ I PROJECTES 20%			11.717,58 €
		TOTAL DESPESES	70.305,47 €
<i>Cost unitari vialitat segons partides ITEC 2022 (PEM:CD+6%. PEC: PEM+19%):</i>			
<i>Mov. Terres, piconatge caixa paviment, formigó en massa i paviment de panot d'acabat.</i>			
<i>Cost unitari Jardins Urbans segons pressupostos tipus ITEC 2022 "Jardí" (PEM:CD+6%. PEC: PEM+19%)</i>			

12. CÀLCUL DEL VALOR RESIDUAL DEL SÒL BRUT PEL MÈTODE RESIDUAL DINÀMIC (etapa A). PROPOSTA DE MPGO

Per a l'etapa A, i partint dels valors inicialment calculats a l'etapa B, s'aplicarà el mètode residual dinàmic. Per a aquesta etapa, al tractar-se d'un càlcul dinàmic, cal preveure un escenari temporal del procés de transformació del sòl on s'incorporin els ingressos i despeses determinats anteriorment.

Al tractar-se d'un mètode dinàmic, cal disposar d'una taxa d'actualització per aplicar-la a la seqüència temporal de fluxos de caixa (ingressos i despeses) en base a l'escenari temporal previst de transformació del sòl.

12.1 Taxa d'actualització

A grans trets i descrit de manera planera, la taxa d'actualització o cost del capital és la taxa que cal aplicar per determinar el valor actual d'un valor futur.

La taxa d'actualització està formada per la taxa lliure de risc més la prima de risc.

S'ha previst una taxa d'actualització a 5 anys.

Tipus de sostre	HPO	Plurifam lliure	Total Res	Comercial	Total sostre
m2 sostre per tipus	479,20	718,80	1.198,00	302,00	1.500,00
% del tipus de sostre			79,87%	20,13%	
Temps operació	3 anys	5 anys	10 anys		
Taxa lliure de risc (1)	-0,22%	0,08%	0,88%		
IPC. Prov. Barcelona (mitjana 2017-21)	1,44%	1,44%	1,44%		
Taxa Lliure de Risc (cte.)	-1,64%	-1,34%	-0,56%		
Prima de risc 1a residència (2)	8,00%	8,00%	8,00%		
Prima de risc comercial (2)	12,00%	12,00%	12,00%		
Mitjana ponderada primes de risc	8,81%	8,81%	8,81%		
Taxa actualització anual teòrica	7,17%	7,46%	8,25%		
Taxa actualització anual emprada	8,81%	8,81%	8,81%		
Taxa actualització semestral	4,31%	4,31%	4,31%		
Taxa d'actualització emprada en dinàmic (3):			4,31%		
(1) Nota: Mitjana 5 darrers anys Bons i obligacions de l'Estat a 3, 5 i 10 anys (2017-21)					
(2) Nota: Primes de risc segons Reglament Llei del Sòl (Real Decreto 1492/2011)					
(3) Nota: Atès que la taxa lliure de risc és negativa, seguint un criteri de prudència s'aplica únicament la prima de risc					

Tal i com es pot observar al quadre anterior, la situació actual de la taxa lliure de risc i l'IPC fa que el valor de la taxa lliure de risc + prima de risc sigui inferior al valor de la prima de risc. Seguint un criteri de prudència, s'ha considerat que la taxa mínima a aplicar és la que es correspon amb la prima de risc.

La taxa anual s'ha convertit en taxa semestral per tal de poder-la tenir en consideració en l'escenari temporal atès que aquest s'ha determinat en períodes de temps semestrals.

Per tant, **la taxa semestral és del 4,31%**.

12.2 Establiment de ritme d'absorció de l'habitatge lliure

Un dels aspectes més rellevants per al càlcul del valor residual del sòl pel mètode residual dinàmic (càlcul del VAN) és preveure un calendari de despeses i ingressos raonable i justificat.

En el cas de la present MP PGO, al tractar-se d'un edifici únic, es preveu que la venda de l'únic solar es produeixi simultàniament amb la urbanització.

12.3 Establiment de l'escenari temporal

A partir del tipus i quantia d'ingressos i despeses, es preveu el següent escenari temporal:

INGRESSOS		Semestres	0	1	2	3	4	5	6
Habitatges lliures en edifici plurifamiliar	203.411,35 €				100,00%				
Terçari. Locals comercials en edifici habitatge plurifamiliar	12.468,74 €				100,00%				
Edifici d'habitatges plurif. HPO Règim General de compravenda. Zona A	144.329,59 €				100,00%				
Cessió a l'administració actuant	-38.883,82 €				100,00%				
Aparcament	-100.984,20 €				100,00%				
TOTAL	220.341,66 €								
DESPESES		Semestres	0	1	2	3	4	5	6
Vallat (pavimentació de v. orera)	7.284,49 €				100%				
Jardins urbans	51.303,40 €				100%				
DESPESES DE GESTIÓ I PROJECTES 20%	11.717,58 €			70%	30%				
TOTAL	70.305,47 €								

12.4 Càlcul de la viabilitat econòmica. Càlcul del valor residual

Tenint en consideració els ingressos i despeses segons l'escenari temporal acabat d'exposar, i aplicant la taxa d'actualització calculada anteriorment, es calcula el valor residual del sòl.

INGRESSOS	Semestres	0	1	2	3	4	5	6	
Habitatges lliures en edifici plurifamiliar		0,00 €	0,00 €	203.411,35 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €	203.411,35 €
Terciat. Locals comercials en edifici habitatge plurifamiliar		0,00 €	0,00 €	12.468,74 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €	12.468,74 €
Edifici d'habitatges plurif. HPO Règim General de compravenda. Zona A		0,00 €	0,00 €	144.329,59 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €	144.329,59 €
Cessió a l'administració actuant		0,00 €	0,00 €	-38.883,82 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €	-38.883,82 €
Aparcament		0,00 €	0,00 €	-100.984,20 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €	-100.984,20 €
	TOTAL	0,00 €	0,00 €	220.341,66 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €	220.341,66 €
	TOTAL INGRESSOS actualitzat	0,00 €	0,00 €	202.509,98 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €	202.509,98 €
DESPESES									
	Semestres	0	1	2	3	4	5	6	
Visitat (pavimentació de vorera)		0,00 €	0,00 €	7.284,49 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €	7.284,49 €
Jardins urbans		0,00 €	0,00 €	51.303,40 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €	51.303,40 €
DESPESES DE GESTIÓ I PROJECTES 20%		0,00 €	8.202,31 €	3.515,27 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €	11.717,58 €
	TOTAL	0,00 €	8.202,31 €	62.103,17 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €	70.305,47 €
	TOTAL DESPESES actualitzat	0,00 €	7.863,41 €	57.077,32 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €	64.940,73 €
	Ingressos-Despeses	0,00 €	-8.202,31 €	158.238,50 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €	150.036,19 €
	Ingressos-Despeses Actualitzat	0,00 €	-7.863,41 €	145.432,67 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €	137.569,26 €

Dels quadres anteriors es dedueix que el valor residual del sòl total estimat és de 137.569,26 €, corresponent a 190,70 €/m2 de sòl d'aportació. (721,38 m2 de sòl d'aportació).

Tal i com es pot comprovar, el valor residual del sòl és raonable atès l'aprofitament urbanístic previst, les càrregues urbanístiques i el seu emplaçament.

13. CONCLUSIONS

La Modificació Puntual PGO de Rubí a l'àmbit Carretera de Terrassa 108, Rubí preveu, de manera resumida, els següents valors des de la vessant de la viabilitat econòmica:

- Uns ingressos totals de 259.225,49 €.
- Una cessió a l'administració actuant de 38.883,82 €.
- Uns ingressos associats a l'àmbit privat (un cop descomptades les cessions) de 220.341,66 €.
- Unes despeses de transformació del sòl de 70.305,47 €.

A partir d'aquests ingressos i despeses, i per mitjà del mètode residual dinàmic, s'ha establert el valor residual del sòl abans d'urbanitzar. Aquest s'ha estimat en **137.569,26 €**, corresponent a **190,70 €/m2 de sòl d'aportació**. (721,38 m2 de sòl d'aportació).

Es considera que el valor residual del sòl obtingut és raonable atès l'aprofitament urbanístic i càrregues urbanístiques previstes i el seu emplaçament.

Aquest Estudi econòmic-financer consta de 26 pàgines (inclòs l'índex) i 2 documents annexos.

Barcelona, gener de 2023



Enric González Duran, arquitecte
Georgina Vázquez Utzet, arquitecta
VIA, economia i urbanisme, SLP

Aclariment per al conjunt del document

Cal tenir en consideració que tots els càlculs s'han dut a terme per mitjà de fulls de càlcul electrònics. En els quadres del document únicament apareixen els valors amb dos decimals, mentre que els fulls de càlcul usen molts més decimals per als seus càlculs interns. És per aquest motiu que és possible que hi hagi diferències mínimes no significatives entre els valors expressats als quadres del document i aquells que resultarien de l'operació matemàtica usant únicament els decimals expressats als quadres. En tot cas, els valors correctes són els valors expressats al document atès que incorporen en els seus càlculs tots els decimals emprats al full de càlcul.

SEPARATA. COMPLIMENT DE L'ARTICLE 99.1.C DEL TRLUC

Segons l'article 99 del Text Refós de la Llei d'Urbanisme de Catalunya (TRLUC), incloent les modificacions que va introduir l'art. 40 de la Llei 3/2012, diu:

Article 99

Modificació de les figures de planejament urbanístic general que comporten un increment del sostre edificable, de la densitat de l'ús residencial o de la intensitat, o la transformació dels usos

1. Les modificacions d'instruments de planejament general que comportin un increment del sostre edificable, de la densitat de l'ús residencial o de la intensitat dels usos, o la transformació dels usos establerts anteriorment han d'incloure en la documentació les especificacions següents:

a) La identitat de tots els propietaris o titulars d'altres drets reals sobre les finques afectades, públiques o privades, durant els cinc anys anteriors a l'inici del procediment de modificació, i els títols en virtut dels quals han adquirit els terrenys. Aquesta especificació es duu a terme mitjançant la incorporació a la memòria d'una relació d'aquestes persones i de les certificacions pertinents expedides pel Registre de la Propietat i, si s'escau, pel Registre Mercantil. En el cas de manca d'identificació del propietari en el Registre de la Propietat s'han de fer constar les dades del cadastre. També s'ha de fer constar a la memòria si hi ha un adjudicatari de la concessió de la gestió urbanística, i la seva identitat.

b) La previsió, en el document de l'agenda o del programa d'actuació del pla, de l'execució immediata del planejament i l'establiment del termini concret per a aquesta execució, el qual ha d'ésser proporcionat a la magnitud de l'actuació.]

c) Una avaluació econòmica de la rendibilitat de l'operació, en la qual s'ha de justificar, en termes comparatius, el rendiment econòmic derivat de l'ordenació vigent i el que resulta de la nova ordenació. Aquesta avaluació s'ha d'incloure en el document de l'avaluació econòmica i financera, com a separata. [...]

Tal i com ja s'ha indicat anteriorment, en aquesta separata es calcularan els ingressos i les despeses de transformació urbanística associada al planejament vigent per, posteriorment, dur a terme l'avaluació econòmica i financera del planejament vigent atenent als seus ingressos i despeses previstos.

Finalment, aquesta separata inclourà una comparació del rendiment econòmic derivat de l'ordenació vigent i el que resulta de la nova ordenació.

El planejament vigent no preveu aprofitament privatiu atès que tot el sostre està qualificat de sistemes o claus urbanístiques que no permeten cap edificabilitat.

Per tant, no té sentit calcular la viabilitat econòmica del planejament vigent.

Comparació rendiment econòmic derivat de l'ordenació vigent i el que resulta de la nova ordenació.

Ja s'ha avançat que no té sentit calcular la viabilitat econòmica del planejament vigent atès que el planejament vigent no preveu cap ingrés privatiu.

Tot i això, i per tal de donar resposta als requeriments de l'article 99.1.c, cal comparar el valor residual del sòl segons els planejament vigent i segons la proposta de MP del PGOU.

No es preveuen despeses d'urbanització associades al planejament vigent.

El valor residual del sòl segons la proposta de modificació puntual del PGO s'ha estimat en 137.569,26 €, que es correspon amb un valor residual unitari de 190,70 €/m².

Per tant, el rendiment econòmic (valor residual del sòl) de la proposta de MP és superior al rendiment del econòmic del planejament vigent, al no disposar aquest darrer d'ingressos privatis.

Així mateix, el rendiment econòmic de la MP, estimat en 190,70 €/m², es considera raonable i suficient per fer atractiva l'operació de transformació urbanística que preveu ma MP.

Aquesta Separata consta de 2 pàgines.

Barcelona, gener de 2023



Enric González Duran, arquitecte
Georgina Vázquez Utzet, arquitecta
VIA, economia i urbanisme, SLP

Document 1

Recull de les mostres de mercat. Habitatge lliure plurifamiliar

01.



Foto

Obra nueva Residencial Pau Clarís, Domo Gestora

Centre, Rubí [Ver mapa](#)

Desde **138.800 €**

Pisos de 1, 2 y 3 habitaciones

Pregunta al anunciante

Hola, me interesa esta promoción y me gustaría hacer una visita.
Un saludo

Comentario del anunciante

Disponible en: [Español](#) | [English](#) | [Otros idiomas](#)

Promoción de 17 viviendas de 1, 2 y 3 dormitorios, 33 plazas de garaje y 17 trasteros. En un único bloque situado en pleno centro de Rubí.

El edificio se distribuye en planta baja, primer piso y ático tipo dúplex. Todas las viviendas son exteriores y además contarán con estancias amplias y luminosas con ambientes muy bien distribuidos.

Posibilidad de amplias terrazas donde disfrutar de un espacio privado hacia el exterior.

La distribución de las 17 viviendas es la siguiente: 3 de un dormitorio; 8 de dos dormitorios (2 de ellas dúplex); y 6 de tres dormitorios (2 de ellas también dúplex). Todas las viviendas llevan vinculadas dos plazas de garaje y un trastero (excepto la vivienda de planta 1ª puerta 6, que lleva una plaza de garaje y trastero). El precio de las plazas de garaje es de 10.500 € cada una.

La promoción se encuentra en el centro de la ciudad, junto al eje comercial principal, a un paso del mercado municipal y a 10 minutos caminando de la estación de los Ferrocarriles. Cuenta con todos los servicios a su alrededor tales como colegios, supermercados, entidades bancarias, comercio local y de proximidad, farmacias.

A escasos metros, se encuentra un centro médico privado Quirón Salud. Justo delante del edificio, encontramos una parada de autobús con varias líneas que comunican con el resto de la ciudad. A 10 minutos en coche, se ubica el Hospital General de Cataluña, donde está también el campus universitario de la UCI (Universidad Internacional de Cataluña), orientado a las facultades de Medicina y Ciencias de la salud, y la Facultad de Ciencias de la Educación (Sant Cugat del Valles).

Rubí es un municipio de la provincia de Barcelona, situado en la comarca del Vallés Occidental, en Cataluña. Es una ciudad bien comunicada. Se encuentra a 22 km de Barcelona y 29km del Aeropuerto de El-Prat. Dispone de una excelente accesibilidad al trazado de infraestructuras de comunicación y la estación de FGC se encuentra a 1km y enlaza con Barcelona, Terrassa, Sabadell y Sant Cugat. La autopista AP-7 cruza la ciudad en dirección este-oeste. Hacia el oeste conecta con la comarca de Tarragona, Valencia y por el sur con el resto del país y con la autopista A2 y AP2.

Ponte en contacto con nosotros para reservar vivienda o para consultar cualquier duda. También puedes pinchar en el enlace de nuestra página Web y dejarnos tus datos, para ponernos en contacto contigo.

Contactar

Ver teléfono

Profesional

Domo Gestora

Referencia del anuncio
97810021

Domo Gestora
Madrid



Características básicas

- Edificio de nueva planta
- Pisos de 1, 2 y 3 habitaciones
- Calefacción individual: Gas natural

•  Memoria de calidades(1 MB)

Zonas comunes

- Ascensor

Certificado energético de proyecto

- Consumo: **B**
- Emisiones: **B**

[Ver etiqueta de calificación energética](#)

pisos disponibles en venta

piso 138.800 €	1 dorm	59 m ²	2ª planta ext.	
piso 174.900 €	2 dorm	81 m ²	Bajo ext.	
piso 196.900 €	2 dorm	88 m ²	2ª planta ext.	
piso 205.000 €	2 dorm	87 m ²	1ª planta ext.	Terraza
piso 226.800 €	3 dorm	105 m ²	1ª planta ext.	
piso 239.700 €	2 dorm	106 m ²	Bajo ext.	Terraza
piso 266.400 €	3 dorm	125 m ²	Bajo ext.	
piso 334.400 €	3 dorm	144 m ²	Bajo ext.	

Ubicación

Calle Carrer Pau Clarís, 19
Distrito Centre
Rubí
Vallès Occidental, Barcelona



[Ampliar mapa](#)

02.



9 fotos 6 planos

Obra nueva Carretera de Sabadell 51, Sistec Promocions

Zona Nord, Rubí [Ver mapa](#)

Desde **184.000 €**

Pisos de 2 y 3 habitaciones

Comentario del anunciante

Disponible en: [Español](#) | [English](#) | [Otros idiomas](#) ▾

VENTA DIRECTA DE PROMOTOR.

SISTEC PROMOCIONS presenta su nueva promoción de obra nueva en LA ZONA MUTUA/CENTRO DE RUBÍ, en una de las ciudades con mayor crecimiento en los últimos años por su excelente relación calidad de vida/servicios/precio de vivienda: encontrarás todos los servicios y ventajas incluida la conexión con Barcelona-Centro en 28 minutos con los ferrocarriles catalanes.

El proyecto contempla una edificación moderna y sofisticada, cada vivienda cuenta con balcón y terraza privativa, diseñada por el prestigioso despacho de arquitectos Farres, Frias i associats.

El edificio consta de 15 viviendas de 2 y 3 habitaciones, que se caracterizan por su luminosidad, vistas amplias a zona verde, tranquilidad y calidad de sus acabados y calidades, teniendo en cuenta la sostenibilidad y el ahorro energético.

Excelente tratamiento del aislamiento térmico y acústico, acristalamiento doble luna con cámara de aire intermedia. Carpintería interior lacada en blanco, dotando a la vivienda de un aspecto elegante y original. Puerta de acceso blindada con cerradura de seguridad de tres puntos. Pavimento de parquet laminado sintético flotante. Calefacción y aire acondicionado por aerotermia de alta eficiencia energética. Plazas de parking y trasteros opcionales.

Para más información ponte en contacto con nosotros o puedes concertar cita previa con nosotros en el Showroom (incluido los sábados), en calle Torrent de l'Alba, nº 5 de Rubí.

Características básicas

- Edificio de nueva planta
- Pisos de 2 y 3 habitaciones

· Memoria de calidades(1 MB)

Zonas comunes

- Ascensor

Certificado energético

- No indicado

Pregunta al anunciante

Hola, me interesa esta promoción y me gustaría hacer una visita.
Un saludo

[Contactar](#)

[Ver teléfono](#)

Promotora
Llobateras 39 .
Referencia del anuncio
97827796

Sistec Promocions
Rubí

sistec.
PROMOCIONS

[Contactar](#)

[Ver teléfono](#)

Promotora
Llobateras 39 .
Referencia del anuncio
97827796

Sistec Promocions
Rubí

sistec.
PROMOCIONS

pisos disponibles en venta

piso 184.000 €	2 dorm	63 m ²	1ª planta ext.	Terraza
piso 196.000 €	2 dorm	74 m ²	1ª planta ext.	Terraza
piso 215.000 €	2 dorm	91 m ²	Bajo ext.	Jardín
piso 220.000 €	2 dorm	92 m ²	Bajo ext.	Jardín
piso 227.000 €	3 dorm	91 m ²	1ª planta ext.	Terraza
piso 228.000 €	3 dorm	93 m ²	1ª planta ext.	Terraza
piso 231.000 €	3 dorm	98 m ²	Bajo ext.	Jardín
piso 289.000 €	3 dorm	126 m ²	2ª planta ext.	Terraza



Promotora
Llobateras 39 .
Referencia del anuncio
97827796

Sistec Promocions
Rubí



03.



6 fotos

Obra nueva Rubí centre, Vertex

Centre, Rubí [Ver mapa](#)

Desde **190.000 €**

Pisos de 2 y 3 habitaciones

Comentario del anunciante

Disponible en: [Español](#) | [English](#) | [Otros idiomas](#)

Vivir en el centro de Rubí.

TU NUEVO HOGAR EN EL CENTRO DE RUBÍ.

VERTIX te ofrece un nuevo proyecto de viviendas en C/General Prim 46-48.

Promoción residencial de 18 viviendas cerca de la calle principal donde encontramos todo tipo de Servicios, equipamientos y comercios de proximidad.

Tipologías de 2 y 3 dormitorios. Algunas plantas bajas y primeras disponen de uso privativo de grandes terrazas de acceso desde la vivienda y el resto tienen asignadas el uso de terrazas privativas en la cubierta del edificio, donde poder disfrutar del aire libre con familia y amigos.

Acabados de alta calidad. Soluciones constructivas pensando en la sostenibilidad y ahorro energético, con el confort que proporciona el sistema de aerotermia por aire acondicionado y calefacción.

Posibilidad de plaza de aparcamiento y trastero en el mismo edificio.

Para más información contacta con nosotros.

Características básicas

- Edificio de nueva planta
- Pisos de 2 y 3 habitaciones
- Certificado energético(960 KB)
- Memoria de calidades(210 KB)

Zonas comunes

- Ascensor

Certificado energético de proyecto

- Consumo: **B** 27 kWh/m² año
- Emisiones: **A** 4 kg CO₂/m² año

[Ver etiqueta de calificación energética](#)

Pregunta al anunciante

Hola, me interesa esta promoción y me gustaría hacer una visita.
Un saludo

Ver teléfono

Promotora
MAS VILANOVA SL.
Referencia del anuncio
99126309

Vertex
Barcelona



pisos disponibles en venta

piso 190.000 €	2 dorm	73 m ²	Bajo ext.	
piso 255.000 €	3 dorm	86 m ²	2ª planta ext.	Terraza
piso 270.000 €	3 dorm	98 m ²	1ª planta ext.	
piso 325.000 €	3 dorm	98 m ²	Bajo ext.	Terraza



PROMOTORA

MAS VILANOVA SL .

Referencia del anuncio

99126309

Vertex
Barcelona

Vertex 50
RENTA URBANISME



Promotora

MAS VILANOVA SL .

Referencia del anuncio

99126309

Vertex
Barcelona

Vertex 50
RENTA URBANISME



Ubicació

Calle General Prim, 46
Distrito Centre
Rubi
Valès Occidental, Barcelona



04.



13 fotos

Obra nueva Rubí, HABITATGE SERVEIS I SINERGIAS DE BARCELONA

Centre, Rubí [Ver mapa](#)

Desde **215.000 €**

Pisos y dúplex de 3 habitaciones

Comentario del anunciante

Disponible en: [Español](#) | [English](#) | [Otros idiomas](#)

OBRA NUEVA. RESIDENCIAL CASC ANTIC.

Pisos de 3 habitaciones y tríplex.

Vivienda exterior de 3 habitaciones, 2 baños, comedor, cocina balcón y terraza solárium.

Vivienda triplex de 3 habitaciones, sala, 2 baños, comedor, cocina, balcón y terraza solárium.

Sistema de climatización eficiente por Aerotermia.

El edificio se ha diseñado como un espacio donde se combina la luz y ventilación natural, con cómodos espacios y ambientes exteriores donde poder disfrutar del hogar. En las viviendas se ha priorizado el confort y el ahorro energético, con excelentes materiales de aislamiento térmico, acústico y de eficiencia energética como la aerotermia.

Residencial Casc Antic es una promoción cuidadosamente concebida, en un enclave privilegiado, apacible, en el centro del municipio, bien comunicado por carretera y ferrocarril, donde poder acceder caminando a todos los servicios, comercios y equipamientos que necesitas.

Fecha de construcción: 2022.

Pregunta al anunciante

Hola, me interesa esta promoción y me gustaría hacer una visita.
Un saludo

[Contactar](#)

Ver teléfono

Profesional
HABITATGE SERVEIS I
SINERGIAS

Referencia del anuncio
93766137

HABITATGE SERVEIS I
SINERGIAS DE
BARCELONA
Barcelona



SINERGIAS

Referencia del anuncio
93766137

HABITATGE SERVEIS I
SINERGIAS DE
BARCELONA
Barcelona



Características básicas

- Edificio de nueva planta
- Pisos y dúplex de 3 habitaciones

Zonas comunes

- Ascensor

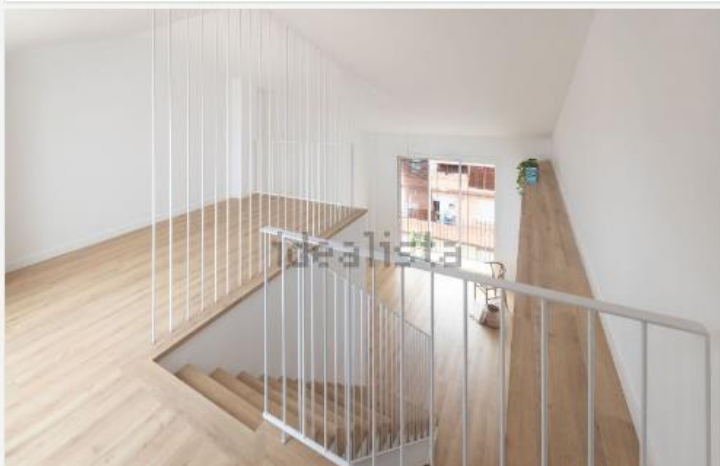
Certificado energético de proyecto

- Consumo: **B** 33 kWh/m² año
 - Emisiones: **A** 5 kg CO₂/m² año
- [Ver etiqueta de calificación energética](#) ▾

i Anuncio actualizado hace más de 4 meses

pisos disponibles en venta

piso 215.000 €	3 dorm	80 m ²	ext.	Terraza
Dúplex 295.000 €	3 dorm	102 m ²	ext.	Terraza



Profesional
HABITATGE SERVEIS I
SINERGIAS
Referencia del anuncio
93766137

HABITATGE SERVEIS I
SINERGIAS DE
BARCELONA
Barcelona





Ubicación

Calle Doctor Gimbernat, 18
Distrito Centre
Rubí
Vallès Occidental, Barcelona



SINERGIAS DE
BARCELONA
Barcelona



05.



8 fotos Plano

Obra nueva La Serreta, way house

Zona Nord, Rubí [Ver mapa](#)

Desde **305.000 €**

Pisos de 3 habitaciones

Comentario del anunciante

Disponible en: [Español](#) | [English](#) | [Otros idiomas](#)

ÚLTIMA VIVIENDA DISPONIBLE! en promoción de viviendas de obra nueva. Amplia terraza.

Características básicas

- Edificio de nueva planta
- Pisos de 3 habitaciones

Construcción

- Fecha de entrega de llaves: fin

Zonas comunes

- Ascensor

Certificado energético

- No indicado

Pregunta al anunciante

Hola, me interesa esta promoción y me gustaría hacer una visita.
Un saludo

La Serreta

Referencia del anuncio
34866743

[way house](#)
Sant Andreu De La
Barca



pisos disponibles en venta

piso 305.000 €	3 dorm	85 m ²	Bajo ext.	Plaza de garaje incluida en el precio	Terraza
-----------------------	--------	-------------------	-----------	---	---------



me gustaría hacer una visita.
Un saludo

[Contactar](#)

[Ver teléfono](#)

Promotora
La Serreta

Referencia del anuncio
34866743

[way house](#)
Sant Andreu De La
Barca



Ubicació

Calle Sant Jordi, 1
Distrito Zona Nord
Rubí
Valles Occidental, Barcelona



06.



12 fotos Virtual tour

Obra nueva Rubí Centre, ICASA GRUP

Centre, Rubí [Ver mapa](#)

Desde **219.000 €**

Pisos, áticos y dúplex de 2 y 3 habitaciones

Comentario del anunciante

Disponible en: [Español](#) | [English](#) | [Otros idiomas](#) ▾

¿Te imaginas vivir en un piso nuevo en el centro de Rubí? . Ahora es posible, no dejes escapar la oportunidad de estrenar piso y disfrutar de la calidad de vida que te ofrece vivir rodead@ de todos los servicios y comercios, supermercados, escuelas, a un paso del mercado municipal y a 5 minutos andando de la estación de los Ferrocarriles Catalanes.

Promoción de obra nueva en construcción compuesta por 24 viviendas, plazas de parking y trasteros. Plantas bajas, primeras plantas y dúplex todas con terraza. Pisos de 1, 2 y 3 habitaciones, 1 y 2 baños.

Posibilidad de adquirir plaza de parking y trastero en la misma finca.

Precios a consultar.

Fecha de entrega estimada: 1er trimestre de 2023

Ya tenemos más del 70% de la promoción reservada. ¡No te quedes sin la tuya!

Características básicas

- Edificio de nueva planta
- Pisos, áticos y dúplex de 2 y 3 habitaciones

· Memoria de calidades(2 MB)

Construcción

- Fecha de entrega de llaves: primer semestre 2023

Zonas comunes

- Ascensor

Certificado energético

- No indicado

pisos disponibles en venta

Dúplex 219.000 €	2 dorm	97 m ²	3ª planta ext.
Dúplex 232.000 €	2 dorm	94 m ²	2ª planta ext.
Dúplex 260.000 €	3 dorm	96 m ²	2ª planta ext.
Dúplex 262.000 €	2 dorm	117 m ²	3ª planta ext.

Pregunta al anunciante

Hola, me interesa esta promoción y me gustaría hacer una visita.
Un saludo

[Contactar](#)

Ver teléfono

Profesional
ICASA GRUP

Referencia del anuncio
96011865

ICASA GRUP
Rubí



Ver telefono

Profesional
ICASA GRUP

Referencia del anuncio
96011865

ICASA GRUP
Rubí





Un saludo

[Contactar](#)

[Ver teléfono](#)

Profesional
ICASA GRUP

Referencia del anuncio
96011865

ICASA GRUP
Rubí



[Ver teléfono](#)

Profesional
ICASA GRUP

Referencia del anuncio
96011865

ICASA GRUP
Rubí



Ubicació

Calle Sant Cugat, 21

Distrito Centre

Rubí

Val·lès Occidental, Barcelona



07.



5 fotos

Obra nueva Magí Ramentol, Gesercat assessors

Mercat, Rubí [Ver mapa](#)

Desde **280.000 €**

Pisos y dúplex de 2, 3 y 4 habitaciones y locales

Comentario del anunciante

Disponible en: [Español](#) | [English](#) | [Otros idiomas](#)

OBRA NUEVA EN CENTRO

Situado en pleno corazón de Rubí muy cerca del Mercat Municipal, de la Escola Mare de Deu de Montserrat

A 400 m casco antiguo de Rubí y a 600m de la estación de Ferrocarril de Rubí

Su situación lo convierte en un emplazamiento perfecto para disfrutar de todas las posibles experiencias, actividades, ... de las que se puede gozar en Rubí sin necesidad de transporte o de transporte público.

DISPONIBLE VISITA EN OBRA!

No lo dude, llámenos para concertar una visita.

Características básicas

- Edificio de nueva planta
- Pisos y dúplex de 2, 3 y 4 habitaciones y locales

Zonas comunes

- Ascensor

Certificado energético

- No indicado

pisos disponibles en venta

piso 280.000 €	2 dorm	73 m ²	1ª planta ext.	Plaza de garaje incluida en el precio	Terraza
piso 360.000 €	3 dorm	89 m ²	1ª planta ext.	Plaza de garaje incluida en el precio	Terraza
Dúplex 383.000 €	4 dorm	132 m ²	2ª planta ext.	Plaza de garaje incluida en el precio	Terraza
Dúplex 390.000 €	4 dorm	132 m ²	2ª planta ext.	Plaza de garaje incluida en el precio	Terraza

Pregunta al anunciante

Hola, me interesa esta promoción y me gustaría hacer una visita.
Un saludo

[Contactar](#)

Ver teléfono

Profesional

Gesercat assessors .

Referencia del anuncio

99290812

Gesercat assessors
San Cugat Del Vallés





Ubicación

Calle Magi Ramentol , 4
Distrito Mercat
Rubí
Vallès Occidental, Barcelona



Document 1

Recull de les mostres de mercat. Locals comercials

01.



13 fotos Plano

Local en venta en Zona Nord

Rubí [Ver mapa](#)

293.000 €

[Calcular hipoteca](#) [Estudiar hipoteca](#)

345 m² | 849 €/m²

Comentario del anunciante

Disponible en: [Español](#) | [English](#) | [Otros idiomas](#)

Local comercial en Rubí

Magnífica oportunidad, local comercial ubicado en el municipio de Rubí, de la provincia de Barcelona.

Se trata de un local con muy buena fachada, a pie de calle que cuenta con 345 m² distribuidos en planta baja. Se ubica en una zona donde podemos encontrar un elevado volumen comercios y servicios. Por lo que se trata de una perfecta localización para cualquier actividad.

Cuenta con buena comunicación mediante transporte público:

Metro: S7

Tren: S1

Autobús: 1, 2, B8, C6, L12

Si estás buscando un local en una zona bien comunicada, ¡no lo dudes y contacta con nosotros para más información!

Si tienes alguna duda recuerda que puedes hablar con **ARetail** por chat.

Características básicas

- 345 m² construidos
- Segunda mano/buen estado

Certificado energético

- En trámite

Pregunta al anunciante

Hola, me interesa este inmueble y me gustaría hacer una visita.
Un saludo

[Contactar por chat](#)

Ver teléfono

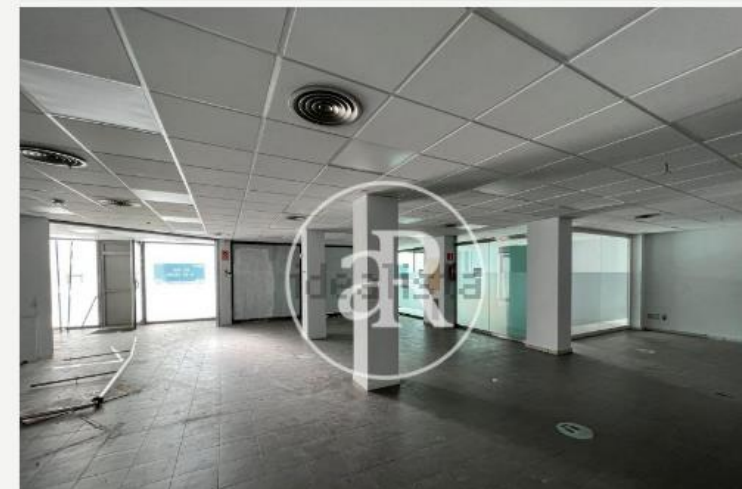
Profesional
aRetail aFinance Group
Referencia del anuncio
AR003470

aRetail
Barcelona



Barcelona





Compartir por email

[Ver teléfono](#)

Profesional
aRetail aFinance Group

Referencia del anuncio
AR003470

aRetail
Barcelona





[Contactar por chat](#)

[Ver teléfono](#)

Profesional
 aRetail aFinance Group
 Referencia del anuncio
 AR003470

aRetail
 Barcelona



Ubicación

Distrito Zona Nord
 Rubí
 Vallès Occidental, Barcelona

Por privacidad, el anunciante no ha indicado la dirección, pero puedes contactarle para conocer la dirección del inmueble.



02.



10 fotos Plano

Local en venta en Zona Nord

Rubí [Ver mapa](#)

266.500 €

[Calcular hipoteca](#) [Estudiar hipoteca](#)

272 m² | 980 €/m²

Comentario del anunciante

Disponible en: [Español](#) | [English](#) | [Otros idiomas](#)

Local comercial en Rubí

Magnífica oportunidad, local comercial ubicado en el municipio de Rubí, de la provincia de Barcelona.

Se trata de un local con muy buena fachada, a pie de calle que cuenta con 272 m² distribuidos en planta baja. Se ubica en una zona residencial, donde podemos encontrar comercios y servicios. Por lo que se trata de una perfecta localización para cualquier actividad, ya que la zona tiene un alto volumen de paso.

Cuenta con buena comunicación mediante transporte público:

Metro: S7

Tren: S1

Autobús: 2, 5, B7, B8, L4, SJ

Si estás buscando un local en una zona bien comunicada, ¡no lo dudes y contacta con nosotros para más información!

Si tienes alguna duda recuerda que puedes hablar con **ARetail** por chat.

Características básicas

- 272 m² construidos
- Segunda mano/buen estado

Certificado energético

- En trámite

Pregunta al anunciante

Hola, me interesa este inmueble y me gustaría hacer una visita.
Un saludo

[Contactar por chat](#)

Ver teléfono

Profesional
aRetail aFinance Group
Referencia del anuncio
AR003469

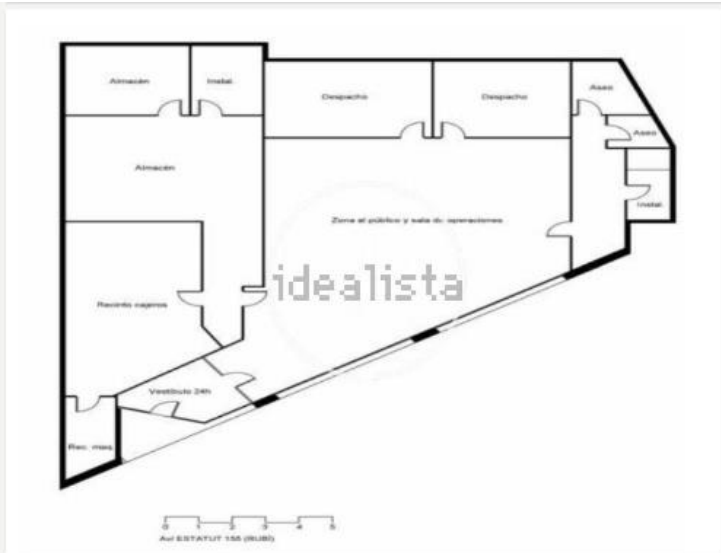
aRetail
Barcelona



Profesional
aRetail aFinance Group
Referencia del anuncio
AR003469

aRetail
Barcelona





¡Quisiera hacer una visita!
Un saludo

[Contactar por chat](#)

[Ver teléfono](#)

Profesional
aRetail aFinance Group
Referencia del anuncio
AR003469

aRetail
Barcelona



Ubicació

Distrito Zona Nord

Rubí

Vallès Occidental, Barcelona

i Por privacidad, el anunciante no ha indicado la dirección, pero puedes contactarle para conocer la dirección del inmueble.



03.



14 fotos

Local en venta en carretera de Sabadell, 10

Zona Nord, Rubí [Ver mapa](#)

165.000 €

[Calcular hipoteca](#) [Estudiar hipoteca](#)

159 m² | 1.038 €/m²

Comentario del anunciante

Disponible en: [Español](#) | [English](#) | [Otros idiomas](#) ▾

Local comercial ubicado en la localidad de Rubí, Barcelona.

Local comercial de 159 m2 situado en la planta baja de un edificio en muy buen estado.

Dispone de superficies habilitadas para almacenamiento y baños.

Cuenta con una muy buena visibilidad tanto por su ubicación como por su fachada a una de las avenidas principales de la localidad.

En un barrio residencial consolidado con todos los servicios básicos necesarios, rodeado de centros educativos, supermercados y comercios de proximidad.

Solicite más información sin ningún tipo de compromiso.

Si tienes alguna duda recuerda que puedes hablar con **Departamento** por chat.

Características básicas

- 159 m² construidos, 130 m² útiles
- Segunda mano/buen estado
- Construido en 1950

Edificio

- Bajo

Certificado energético

- No indicado

Pregunta al anunciante

Hola, me interesa este inmueble y me gustaría hacer una visita.
Un saludo

[Contactar por chat](#)

[Ver teléfono](#)

Profesional
departamento comercial

Referencia del anuncio
60732801

Servihabitat
Cornellà De
Llobregat



Cornellà De
Llobregat





[Contactar por chat](#)

[Ver teléfono](#)

Profesional
departamento comercial

Referencia del anuncio
60732801

Servihabitat
Cornellà De
Llobregat




Ubicació

Carretera de Sabadell, 10
Distrito Zona Nord
Rubí
Vallès Occidental, Barcelona



04.



Pregunta al anunciante


Hola, me interesa este inmueble y me gustaría hacer una visita.
Un saludo


Contactar

Ver teléfono

Local O Nave De Banco
Referencia del anuncio
7250958-VE

Haya Real Estate
Madrid



 12 fotos

Local o nave en venta en carretera Terrassa

Zona Nord, Rubí [Ver mapa](#)

127.000 €

[Calcular hipoteca](#) [Estudiar hipoteca](#)

175 m² | 726 €/m²

Comentario del anunciante

Disponible en: [Español](#) | [English](#) | [Otros idiomas](#)

Local comercial a pie de calle situado en el centro de la ciudad, con inmejorable ubicación en la zona de la localidad de Rubí, Provincia de Barcelona. Consta de única planta, con acceso independiente al edificio y se distribuye en una sala diáfana y aseos. Tiene una superficie aproximada de 175 m2, Se ubica en un zona consolidada del municipio. Cuenta con buena comunicación por carretera, dispone de líneas de autobuses urbanos y ferrocarril cerca, además en sus proximidades dispone de comercios de ocio, colegios y restauración.

Características básicas	Certificado energético
<ul style="list-style-type: none">· 175 m² construidos, 160 m² útiles· Segunda mano/buen estado· 1 aseos o baños	<ul style="list-style-type: none">· No indicado

Edificio

- Bajo

VIA VIABILITAT ECONÒMICA APLICADA A L'URBANISME **034 871 115** Rambla de Prat 2, 1r 2a A 08012 Barcelona via@via-urbanisme.com www.via-urbanisme.com

Avaluació econòmica-financera de la Modificació Puntual PGO de Rubí a l'Àmbit Carretera de Terrassa 108, Rubí. ANNEXES

Ref.V-20561.1.EVE. Ap. In. Data gener 2023 ANNEXES. Pàg. núm. 31



[Contactar](#)

[Ver teléfono](#)

Local O Nave De Banco
Referencia del anuncio
7250958-VE

Haya Real Estate
Madrid



Hola, me interesa este inmueble y me gustaría hacer una visita.
Un saludo

[Contactar](#)

[Ver teléfono](#)

Local O Nave De Banco
Referencia del anuncio
7250958-VE

Haya Real Estate
Madrid



Ubicació

Carretera Terrassa

Districte Zona Nord

Rubí

Vallès Occidental, Barcelona

i Por privacidad, el anunciante no ha indicado la dirección, pero puedes contactarle para conocer la dirección del inmueble.



05.



2 fotos

Local en venta en Zona Nord

Rubí [Ver mapa](#)

235.000 €

[Calcular hipoteca](#) [Estudiar hipoteca](#)

239 m² | 983 €/m²

Comentario del anunciante

Disponible en: [Español](#) | [English](#) | [Otros idiomas](#)

Local comercial en Rubí

Magnífica oportunidad, local comercial ubicado en el municipio de Rubí, de la provincia de Barcelona.

Se trata de un local esquinero con muy buena fachada, a pie de calle que cuenta con 239 m² distribuidos en planta baja. Se ubica en una zona residencial, donde podemos encontrar pequeños comercios y servicios. Por lo que se trata de una perfecta localización par acualquier actividad, ya que la zona tiene un alto volumen de paso peatonal.

Cuenta con buena comunicación mediante transporte público:

Metro: S7

Tren: S1

Autobús: 2, 5, B7, B8, L4, SJ

Si estás buscando un local en una zona bien comunicada, ¡no lo dudes y contacta con nosotros para más información!

Si tienes alguna duda recuerda que puedes hablar con **ARetail** por chat.

Características básicas

- 239 m² construidos
- Segunda mano/buen estado

Certificado energético

- En trámite

Pregunta al anunciante

Hola, me interesa este inmueble y me gustaría hacer una visita.
Un saludo

[Contactar por chat](#)

Ver teléfono

Profesional
aRetail aFinance Group
Referencia del anuncio
AR003467

aRetail
Barcelona



aRetail
Barcelona



06.



6 fotos

Local en venta en carretera Terrassa, 7

Zona Nord, Rubí [Ver mapa](#)

169.000 €

[Calcular hipoteca](#) [Estudiar hipoteca](#)

120 m² | 1.408 €/m²

Publicidad

Características básicas

- 120 m² construidos
- 1 planta
- Segunda mano/buen estado
- Distribución 2 estancias
- 2 aseos o baños
- Situado a pie de calle
- Hace esquina
- 4 escaparates

Edificio

- Fachada de 22 m. lineales

Equipamiento

- Calefacción
- Aire acondicionado
- Almacén/archivo
- Sistema de alarma
- Salida de humos
- Puerta de seguridad

Certificado energético

- En trámite

Pregunta al anunciante

Hola, me interesa este inmueble y me gustaría hacer una visita.
Un saludo

[Contactar por chat](#)

Pregunta al anunciante

Hola, me interesa este inmueble y me gustaría hacer una visita.
Un saludo

[Contactar por chat](#)

Ver teléfono

Particular

Amparo

Referencia del anuncio
93651014



gustaria hacer una visita.
Un saludo

[Contactar por chat](#)

[Ver teléfono](#)

Particular

Amparo

Referencia del anuncio

93651014

Ubicación

Carretera Terrassa, 7

Distrito Zona Nord

Rubí

Vallès Occidental, Barcelona



93651014

Document 1

Recull de les mostres de mercat. Aparcaments

01.



3 fotos

Garaje en venta en avenida de l'Estatut, 215

Zona Nord, Rubí [Ver mapa](#)

12.500 €

[Calcular hipoteca](#) [Estudiar hipoteca](#)

Plaza para coche grande | 12 m²

Comentario del anunciante

Disponible en: [Español](#) | [English](#) | [Otros idiomas](#)

Plaza de parking grande con fácil aparcamiento y rápido acceso al exterior.

Si tienes alguna duda recuerda que puedes hablar con **Fernando** por chat.

Publicidad

Características básicas

- Plaza para coche grande
- 12 m²
- Cubierta
- Con ascensor

Extras

- Puerta automática de garaje

Pregunta al anunciante

Hola, me interesa este garaje y me gustaría hacer una visita.
Un saludo

[Contactar por chat](#)

Pregunta al anunciante

Hola, me interesa este garaje y me gustaría hacer una visita.
Un saludo

[Contactar por chat](#)

Ver teléfono

Particular
Fernando
Referencia del anuncio
96408007

02.



5 fotos

Garaje en venta en calle sabadell, 79

Zona Nord, Rubí [Ver mapa](#)

8.500 €

[Calcular hipoteca](#) [Estudiar hipoteca](#)

Plaza para coche pequeño | 11 m²

Comentario del anunciante

Disponible en: [Español](#) | [English](#) | [Otros idiomas](#)

plaza de parking pocos vehiculos, coche mediano tipo golf honda civic megane etc con trastero cerrado incluido de unos 3 metros2.

Si tienes alguna duda recuerda que puedes hablar con **Mayo4281** por chat.

Publicidad

Características básicas

- Plaza para coche pequeño
- 11 m²
- Cubierta
- Con ascensor

Extras

- Puerta automática de garaje

[Contactar por chat](#)

[Ver teléfono](#)

Particular
Mayo4281

Referencia del anuncio
92156303

03.



9 fotos 2 planos Video

Garaje en venta en carretera de Sabadell

Zona Nord, Rubí [Ver mapa](#)

13.000 €

[Calcular hipoteca](#) [Estudiar hipoteca](#)

Plaza para 2 coches o más | 22 m²

Comentario del anunciante

Disponible en: [Español](#) | [English](#) | [Otros idiomas](#)

Parking con capacidad para coche y moto en zona Serreta.

CARACTERÍSTICAS

El aparcamiento tiene 2,83 metros de ancho y 1,84 de alto.

El importe de comunidad es entre 60-80€ al año.

UBICACIÓN:

Zonas Norte/ Serreta /Mossos:

La zona Norte corresponde a los límites comprendidos entre: Polígono Industrial la Bastida (al Norte), Riera de Rubí (al oeste), Avenida del Estatut (al Este) y Mútua de Terrassa (al Sur).

Esta zona tranquila dispone de comercio de proximidad (supermercados varios, tiendas comerciales, restaurantes, etc.). Dispone también de varias plazas con parques para niños y zonas de descanso como la plaza Josep Tarradellas, entre otras. Podemos encontrar también colegios como el IES La Serreta y el colegio Jacinto Verdaguer,

[ver más detalles](#)

[Leer comentario completo](#)

Características básicas

- Plaza para 2 coches o más
- 22 m²

Pregunta al anunciante

Hola, me interesa este garaje y me gustaría hacer una visita.
Un saludo

[Contactar](#)

Ver teléfono

Profesional

HAVITEC

Referencia del anuncio

PK026

Havitec

Rubí



HAVITEC
Rubí



04.



11 fotos

Garaje en venta en calle CARRASCO

Zona Nord, Rubí [Ver mapa](#)

18.000 €

[Calcular hipoteca](#) [Estudiar hipoteca](#)

Plaza para coche grande | 10 m²

Comentario del anunciante

Disponible en: [Español](#) | [English](#) | [Otros idiomas](#) ▾

FINQUES MAJES vende PLAZAS DE PARKING en c. Carrasco i Formiguera de Rubí, para cualquier coche, con puerta automática y rampa de acceso, buena maniobra, fácil acceso peatonal.

Desde 12.000€ hasta 18.000€.

LLAMA E INFÓRMATE!

Cataluña El Inmueble se encuentra afecto a las medidas establecidas en el Decreto Ley 1/2015, de 24 marzo, de medidas extraordinarias y urgentes para la movilización de las viviendas provenientes de procesos de ejecución hipotecaria y en virtud de ello, al ejercicio del Derecho de Tanteo y Retracto establecido en los artículos 87 al 91 y los artículos 134 al 136 de la Ley 18/2007, de 28 de Diciembre del Derecho a la Vivienda, por la Generalidad de Cataluña, por encontrarse en una de las áreas de demanda residencial fuerte y acreditada que prevé el anexo I del Decreto 75/2014, de 27 de mayo del Plan para el derecho a la vivienda en Catalunya.

Si tienes alguna duda recuerda que puedes hablar con **Finques Majes** por chat.

Características básicas

- Plaza para coche grande
- 10 m²
- Cubierta

Extras

- Puerta automática de garaje
- Alarma
- Cámaras de seguridad

Pregunta al anunciante

Hola, me interesa este garaje y me gustaría hacer una visita.
Un saludo

[Contactar por chat](#)

[Ver teléfono](#)

Profesional

Finques majes

Referencia del anuncio

10526, 10526/2, 10526/3 Y

10526/4.

Finques majes

Terrassa



Finques majes

Terrassa



05.



3 fotos

Garaje en venta en plaza de l'Esbart Dansaire de Rubí

Zona Nord, Rubí [Ver mapa](#)

10.000 €

[Calcular hipoteca](#) [Estudiar hipoteca](#)

Comentario del anunciante

Disponible en: [Español](#) | [English](#) | [Otros idiomas](#)

Estupenda plaza de garaje de segunda mano amplia y de muy fácil acceso. Situada en el municipio de Rubí, provincia de Barcelona. Dispone de una superficie construida aproximada veinte metros cuadrados.

El acceso es directo por rampa, situada a pie de calle. Dispone de puerta automática, mando a distancia, puerta de acceso peatonal y ascensor que conecta con el vestíbulo del edificio.

El garaje se ubica a escasos metros del Instituto de La Serreta, localizado en el centro del municipio.

Pregunta al anunciante

Hola, me interesa este garaje y me gustaría hacer una visita.
Un saludo

[Contactar](#)

[Ver teléfono](#)

Garaje De Banco

Referencia del anuncio
7250868-VE

Haya Real Estate
Madrid



06.



6 fotos

Garaje en venta en calle de M'Aurèlia Capmany

Zona Nord, Rubí [Ver mapa](#)

9.800 €

[Calcular hipoteca](#) [Estudiar hipoteca](#)

Comentario del anunciante

Disponible en: [Español](#) | [English](#) | [Otros idiomas](#)

Estupenda plaza de garaje de segunda mano amplia y de muy fácil acceso. Situada en la localidad de Rubí, provincia de Barcelona. Dispone de una superficie construida aproximada de 23,00 m².

Posee acceso directo a la Finca en las que está ubicada mediante acceso escalera y rampa. Las viviendas del entorno corresponden a edificios de reciente construcción plurifamiliares, zona básicamente residencial con un buen nivel de servicios y comunicaciones, completamente urbanizada e integrada en una zona céntrica de la población.

Entorno con equipamientos completos: médico-sanitario, docente, religioso, comercial, zonas verdes y deportivas El nivel de comunicaciones se considera muy bueno, al estar conectada la población tanto por numerosas carreteras como por autopista. Cuenta también con estación de RENFE y de Ferrocarriles Catalanes, además de varias líneas de autobuses.

Pregunta al anunciante

Hola, me interesa este garaje y me gustaría hacer una visita.
Un saludo

[Contactar](#)

[Ver teléfono](#)

Garaje De Banco

Referencia del anuncio
7251031-VE

Haya Real Estate
Madrid



07.



5 fotos

Garaje en venta en calle de Santa Fe

Zona Nord, Rubí [Ver mapa](#)

10.800 €

[Calcular hipoteca](#) [Estudiar hipoteca](#)

Comentario del anunciante

Disponible en: [Español](#) | [English](#) | [Otros idiomas](#)

Plaza de aparcamiento de 8 m², se encuentra situada en la Calle Santa Fe, en el municipio de Rubí, provincia de Barcelona.

Posee acceso directo a la Finca en las que está ubicada mediante acceso escalera y rampa. Las viviendas del entorno corresponden a edificios plurifamiliares, teniendo el barrio carácter urbano consolidado.

Entorno con equipamientos completos: médico-sanitario, docente, religioso, comercial, zonas verdes y deportivas. Situada muy próxima al centro urbano, muy próxima a la Avinguda Estatut. Comunicaciones completas con el resto de la provincia por carreteras y autopistas, servicios de autobuses interurbanos. Buenas comunicaciones con el resto de la ciudad.



Pregunta al anunciante

Hola, me interesa este garaje y me gustaría hacer una visita.
Un saludo

[Contactar](#)

[Ver teléfono](#)

Garaje De Banco

Referencia del anuncio
7263546-VE

Haya Real Estate
Madrid



08.



 5 fotos

Garaje en venta en calle de las Navas de Tolosa, 26

Zona Nord, Rubí [Ver mapa](#)


10.000 €

 Calcular hipoteca  Estudiar hipoteca

Comentario del anunciante

Disponible en: [Español](#) | [English](#) | [Otros idiomas](#) ▾

Plaza de garaje en un edificio situado próximo a la avenida de l'Estatut, vía principal del entorno. Cerca de superficies comerciales, centros académicos y medios de transporte públicos.

 Si tienes alguna duda recuerda que puedes hablar con **Departamento** por chat.

Pregunta al anunciante

Hola, me interesa este garaje y me gustaría hacer una visita.
Un saludo

 [Contactar por chat](#)

Ver teléfono

Profesional
departamento comercial
Referencia del anuncio
60468869

[Servihabitat](#)
Cornellà De
Llobregat



09.



4 fotos

Garaje en venta en calle de Josep Saltó, 2 -6

Zona Nord, Rubí [Ver mapa](#)

12.372 €

[Calcular hipoteca](#) [Estudiar hipoteca](#)

Pregunta al anunciante

Hola, me interesa este garaje y me gustaria hacer una visita.
Un saludo

[Contactar por chat](#)

Ver teléfono

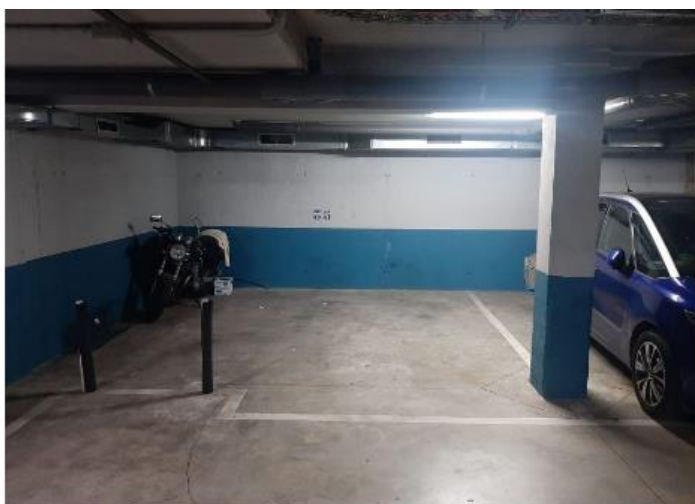
Profesional
departamento comercial
Referencia del anuncio
60492826

Servihabitat
Cornellà De
Llobregat





10.



 2 fotos

Garaje en venta en calle Maria Aurelia Capmany s/n

Zona Nord, Rubí [Ver mapa](#)

20.000 €

[Calcular hipoteca](#) [Estudiar hipoteca](#)

Plaza para coche y moto

Comentario del anunciante

Disponible en: [Español](#) | [English](#) | [Otros idiomas](#) ▾

facil acceso.

Publicidad

Características básicas

· Plaza para coche y moto

Pregunta al anunciante

El anunciante prefiere ser contactado solo por teléfono.

[Ver teléfono](#)

Particular

Eva

Referencia del anuncio

97438021

Document 2

Reproducció parcial de la revista BEC del quart trimestre de 2022

Nº 332
TRIMESTRE
4

2022 AÑO LXXXIII



BOLETÍN ECONÓMICO DE LA CONSTRUCCIÓN

CASA DE RENTA NORMAL ENTRE MEDIANERAS



Valor en € por m² edificado sobre rasante, incluido el 20 % b. industrial y g. generales

Movimiento de tierras	6,39	*Energía solar (A.C.S.)	46,66
Cimentación	11,63	Material sanitario y grifería	35,62
Estructura	189,49	Electricidad	65,38
Saneamiento (horizontal y vertical) ..	37,00	Calefacción	52,07
Albañilería gruesa	199,61	Instalaciones especiales	18,22
» azoteas e impermeab. ..	32,01	Fumistería y muebles de cocina ...	62,16
» acabados de fachada ...	35,74	Ascensores	11,54
» solados	84,02	Vidriería	15,00
» acabados interiores	49,42	Pintura y estuco	51,79
» ayudas a industriales	35,41	Total	1.319,43
Yesería y cielorrasos	57,63	Seguridad y salud, 2 %	26,39
Cerrajería	37,45	Honorarios técnicos y permisos de	
Carpintería exterior	57,67	obra, 11,25 %	148,44
» interior	63,22	Total €/m²	1.494,26
Persianas	8,11		
Fontanería	42,79		
Renovación aire	13,40		

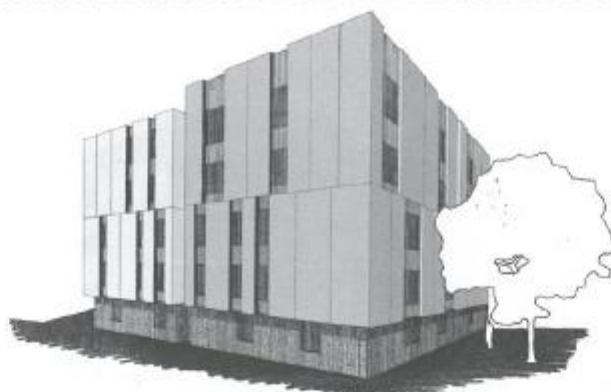
*Agua caliente sanitaria

DESCRIPCIÓN

Movimiento de tierras: La necesaria para cimentación. – **Cimentación:** Zapatas y riostras de hormigón armado. – **Estructura:** Pilares de hormigón, jácenas planas y forjado semiviguetas (luz 6 m). – **Saneamiento:** Red separativa hasta el sifón general. – **Albañilería gruesa:** Fábrica de ladrillo de 15 cm en antepechos fachada, tabicones de 7+7 cm, aislamiento térmico-acústico con paneles de fibra mineral (MW) de espesor 4 cm entre viviendas y elementos comunes, divisiones interiores con supermahon de 6x25x50 cm y trasdosado fachada de 4x25x50 cm. – **Albañilería azoteas e impermeabilización:** Cubierta plana transitable con el aislamiento térmico correspondiente. – **Albañilería acabados de fachada:** Revoco y estucado combinado con piedra artificial y obra vista de gero. – **Albañilería solados:** recrido previo con mortero de 4 cm espesor, suelo laminado de resinas, imitación parquet de madera, sobre fieltro goma-espuma en sala de estar-comedor y gres esmaltado de 40x40 cm en el resto. – **Albañilería acabados interiores:** Piezas senografiadas color de 30x40 cm, incluso cenefa. – **Albañilería ayudas a industriales:** Las necesarias. – **Yesería y cielorrasos:** Paredes y techos a buena vista, reglada en zócalos, ángulos y aristas. Placas de yeso laminado en cocina, baño, aseo y pasillo. – **Cerrajería:** Barandillas de perfiles huecos laminados de acero, y debidamente soldados. – **Carpintería exterior:** De aluminio lacado en blanco. – **Carpintería interior:** Marco "laco" y revestimiento con tablero conglomerado chapado madera fina al igual que las puertas. – **Persianas:** De aluminio con cinta en todas las aberturas. – **Fontanería:** Red de agua fría y caliente con tubería de polietileno reticular, piezas de unión especiales de latón resistentes al desincado e instalación de gas con tubería de cobre rígido. – **Renovación aire:** Según indica el Código Técnico de la Edificación apartado HS3. – **Energía solar:** Agua caliente sanitaria producida por placas solares. – **Material sanitario y grifería:** Nacional calidad normal. – **Electricidad:** Grado de electrificación básica (5 circuitos). – **Calefacción:** Monotubular, radiadores de chapa y caldera mixta a gas. – **Instalaciones especiales:** Portero electrónico, red telefónica interior, antena colectiva TV-FM e infraestructura de telecomunicaciones. – **Fumistería y muebles de cocina:** Placa cocción de 3 fuegos, horno, campana extractora y 5 ml de muebles de cocina acabados en melamina. – **Ascensores:** Practicable con puertas correderas de chapa de acero inox. y motor incorporado en hueco. – **Vidriería:** Vidrio 4-6-6 y balconeras con vidrio de seguridad 4-6-33,1. – **Pintura:** Al plástico (dos manos) en paredes y techos.

Para obtener el coste del m² construido en sótano, destinado a aparcamiento, se aplicará según la dificultad de ejecución, entre el 45% y 50% del valor construido sobre rasante.

VIVIENDA PLURIFAMILIAR AISLADA. RENTA SOCIAL ALTURA B+4 PLANTAS



Valor en € por m² edificado sobre rasante, incluido el 20 % b. industrial y g. generales

Movimiento de tierras	2,34	*Energía solar (A.C.S.)	45,30
Cimentación	7,62	Material sanitario y grifería	12,38
Estructura	116,18	Electricidad	37,50
Saneamiento (horizontal y vertical) ..	35,09	Calefacción	38,63
Albañilería gruesa	209,45	Instalaciones especiales	13,56
» azoteas e impermeab. ..	15,10	Fumistería y muebles de cocina ...	40,35
» acabados de fachada ...	33,23	Ascensores	8,53
» solados	45,78	Vidriería	17,39
» acabados interiores	35,17	Pintura	27,67
» ayudas a industriales ...	23,80	Total	992,20
Yesería y cielorrasos	61,10	Seguridad y salud, 2 %	19,84
Cerrajería	26,56	Honorarios técnicos y permisos de	
Carpintería exterior	47,27	obra, 10,65 %	105,67
» Interior	37,43	Total €/m²	1.117,71
Persianas	7,85		
Fontanería	30,21		
Renovación aire	16,71		

*Agua caliente sanitaria

DESCRIPCIÓN

Movimiento de tierras: La necesaria para desbroce del solar y cimentación. - **Cimentación:** Zapatas flexibles de H.A. armistradas. - **Estructura:** Forjado reticular, nervios de 15 cm, cuadrícula de 85x85 cm, canto 22+6 cm. - **Saneamiento:** Red separativa de PVC (4 atm), colgada de techo sótano, doble sifón. - **Albañilería gruesa:** Fábrica de ladrillo de 15 cm en antepechos fachada, tabicones de 7+7 cm, aislamiento térmico-acústico con paneles de fibra mineral (MW) de espesor 4 cm entre viviendas y elementos comunes, divisiones interiores con supermashon de 6x25x50 cm y trasdosado fachada de 4x25x50 cm. - **Albañilería azoteas e impermeabilización:** 80% cubierta invertida no transitable (grava de 20 cm) aislada con EPX 60 mm, geotextil y tela asfáltica 14 mm, 20% cubierta transitable invertida acabado con rasilla fina. - **Albañilería acabados de fachada:** Placas de hormigón prefabricado de 6x2x0,12 m, acabado visto, aplacado con placas de aluminio en dinteles y aberturas fachada, antepechos de ladrillo hueco 15 cm revocado con mortero de c.p., celosía graduable de lamas de aluminio en escaleras. - **Albañilería solados:** Recreido de 6 cm de mortero, lámina anti-impacto, acabados interiores en gres esmaltado de 35x35 cm y en exteriores (terrazo transitable y balcones) gres extrusionado de 25x25 cm. - **Albañilería acabados interiores:** Alicatados de 20x35 cm en baños, pared perimetral banco cocina y frontal lavadero. - **Albañilería ayudas a industriales:** Las necesarias para las diversas instalaciones. - **Yesería y Cielorrasos:** A buena vista con formación de aristas y plano para zócalo, cielorraso plancha yeso laminado en cocina, distribuidores y baño. - **Cerrajería:** Barandillas, puertas armarios contadores, RITS y RITE, tendederos terrado transitable, sombrero chimeneas ventilación y calderas. - **Carpintería exterior:** Oscilobatientes de aluminio lacado color, incluidos premarco de acero galvanizado y caja de persiana registrable. - **Carpintería interior:** Puertas lisas para pintar (ancho mínimo 80 cm) - **Persianas:** Enrollable de aluminio extrusionado, lamas de 3x0,6 cm sin ganchos y rellenas de espuma de poliuretano. - **Fontanería:** Gas en tubería rígida de cobre, agua fría y caliente con tubo de polietileno reticular enfundado en tubo corrugado de PVC, piezas unión resistentes al descincado, llaves de cierre en todos los locales húmedos. - **Calefacción:** Sistema monotubular, tubos polietileno reticular, colocados en recreido pavimento, radiadores de aluminio lacados en blanco. - **Renovación aire:** Conductos y maquinaria según indica el C.T.E. - **Energía solar:** Instalación de placas solares térmicas y conducciones, complemento producción A.C.S. (acumulación individual). - **Material sanitario y grifería:** Porcelana blanca, bañeras de chapa y grifería nacional de calidad sencilla. - **Electricidad:** Grado electrificación (7 circuitos). - **Instalaciones especiales:** Portero electrónico, instalación telecomunicaciones, TV, conducciones telefonía y extintor. - **Fumistería y muebles de cocina:** Armarios superiores e inferiores (≅3 m), campana extractora, placa vitrocerámica, horno eléctrico, encimera granito nacional 2 cm, fregaderos de dos senos en acero inox. - **Ascensores:** Practicable (6 plazas), puertas automáticas para pintar, maquinaria incorporada en hueco. - **Vidriería:** Vidrio 4-12-6 en ventanas y 4-12-3.3 en balconeras y puerta vestíbulo general. - **Pinturas:** Interior y exterior al plástico (dos manos), elementos de cerrajería al esmalte (dos manos).

Para obtener el coste del m² construido en sótanos (dos plantas), destinadas a aparcamiento, se aplicará según la dificultad de ejecución, entre el 55% y el 65% del valor construido sobre rasante.

Informe de sostenibilitat econòmica de la Modificació Puntual PGO de Rubí a l'àmbit Carretera de Terrassa 108, Rubí.

Redactat per:
Enric González Duran, arquitecte
Georgina Vázquez Utzet, arquitecta
VIA, ECONOMIA i URBANISME, SLP

Sol·licitat per:
Mas Valiente arquitectes, SLP. Ajuntament de Rubí

Data: gener 2023
Referència interna VIA: V-20561.2.ISE. Ap. In.

Índex

1. INTRODUCCIÓ	2
2. MARC LEGAL	3
3. DESCRIPCIÓ DE LA MODIFICACIÓ PUNTUAL	4
3.1 Àmbit i abast de la modificació	4
3.2 Objectius	5
4. PARÀMETRES URBANÍSTICS	5
5. JUSTIFICACIÓ DE LA SUFICIÈNCIA I ADEQUACIÓ DEL SÒL DESTINAT A USOS PRODUCTIUS	6
6. LA HISENDA MUNICIPAL	7
6.1 Ingressos municipals	7
6.2 Despeses municipals	8
7. EL PRESSUPOST MUNICIPAL DE RUBÍ	9
7.1 Evolució del pressupost municipal.....	9
7.2 Evolució dels ingressos	10
7.3 Evolució de les despeses	11
8. INGRESSOS	12
8.1 Ingressos derivats de l'operació	12
8.2 Càlcul dels nous ingressos vinculats a l'operació	12
9. DESPESES	13
9.1 Despeses derivades de l'operació.....	13
9.2 Càlcul de les despeses derivades de l'operació	14
10. SOSTENIBILITAT ECONÒMICA. CONCLUSIONS DE L'ESTUDI	16

1. INTRODUCCIÓ


Aquest document d'Informe de Sostenibilitat econòmica està redactat per Enric González Duran arquitecte DALF expert en valoracions urbanístiques i Georgina Vázquez Utzet arquitecta Màster en Gestió Urbanística; del despatx professional VIA, ECONOMIA i URBANISME, SLP; per encàrrec del despatx MAS VALIENTE ARQUITECTOS, SLP.

El present document analitza la sostenibilitat econòmica de la Modificació puntual del PGO de Rubí a l'àmbit Carretera de Terrassa 108, Rubí.

L'objecte del present Informe de Sostenibilitat Econòmica (ISE) és ponderar l'impacte de les actuacions previstes en el present expedient en les finances públiques de les administracions responsables de la implantació i manteniment de les infraestructures i de la implantació i prestació dels serveis necessaris. Així com de la suficiència i adequació d'usos productius.

L'objectiu és justificar que el desenvolupament de la proposta de planejament proposada no té un impacte negatiu en les finances municipals.

Barcelona, gener de 2023



Enric González Duran, arquitecte

Georgina Vázquez Utzet, arquitecta

VIA, economia i urbanisme, SLP

2. MARC LEGAL

El Decret legislatiu 1/2010, de 3 d'agost, pel qual s'aprova el Text refós de la Llei d'Urbanisme determina en l'article 96 que les modificacions de planejament estan subjectes a les mateixes disposicions que en regeixen la formació.

L'article 59.3.d determina que els documents de planejament general han d'incloure:

L'informe de sostenibilitat econòmica, que ha de contenir la justificació de la suficiència i adequació del sòl destinat a usos productius, i la ponderació de l'impacte de les actuacions previstes en les finances públiques de les administracions responsables de la implantació i el manteniment de les infraestructures i de la implantació i prestació dels serveis necessaris.

L'objecte del present informe de sostenibilitat econòmica és ponderar l'impacte de les actuacions previstes en el present expedient en les finances públiques de les administracions responsables de la implantació i manteniment de les infraestructures i de la implantació i prestació dels serveis necessaris. Així com justificar la suficiència i adequació del sòl destinat a usos productius.

L'objectiu és justificar que el desenvolupament de la proposta de planejament proposada no té un impacte negatiu en les finances municipals.

3. DESCRIPCIÓ DE LA MODIFICACIÓ PUNTUAL

Nota: Aquest apartat és un recull de la documentació facilitada per Mas Valiente Arquitectos SLP.

3.1 Àmbit i abast de la modificació

(Reproducció parcial del punt 1.8 Introducció de la Memòria d'Ordenació)

L'àmbit de la present modificació del PGO de Rubí té una superfície de 948,66m². Se situa a l'extrem nord del nucli de Rubí, on es localitza la gran rotonda que distribueix el trànsit de connexió de la ciutat, en la confluència de la Ctra. de Terrassa, la Ctra. de Sabadell, la C-1413a, i el Passeig de la Riera.

Aquest àmbit forma part del conjunt d'espais que constitueixen la porta nord d'entrada al nucli de Rubí. En aquest accés nord a la ciutat resulta necessària la millora de les condicions d'ordenació del front edificat, de la integració paisatgística de les mitgeres existents, de les condicions d'accessibilitat entre la Ctra. de Sabadell i la Ctra. de Terrassa per a persones amb mobilitat reduïda, i de les relacions entre els teixits industrials i el nucli residencial, tant de connexió Nord-Sud com en direcció Est-Oest on existeixen previsions de connexió amb el marge dret de la riera.

L'àmbit objecte de la present modificació correspon als terrenys ubicats a l'est d'aquest accés a la ciutat, està limitat pel sud per un edifici de nou plantes (PB+8), per l'oest per la Ctra. de Terrassa, la Ctra. de Sabadell a l'est i l'escala existent al nord (que salva un desnivell de gairebé 6 metres).

Concretament, sobre aquest espai destaca la manca de connectivitat accessible entre les diferents cotes de la Ctra. de Terrassa i Ctra. de Sabadell, la manca d'urbanització del talús existent, la presència de l'aparcament, dels cartells publicitaris i de la mitgera de l'edifici de nou plantes. Tot plegat genera un fort impacte visual sobre aquest punt d'accés a la ciutat.

La present modificació té com a objecte definir les condicions d'ordenació que permetin finalment completar la urbanització de l'illa existent, tenint en compte les diferents rasants dels carrers adjacents, obtenir i consolidar una zona verda que millori les condicions ambientals i paisatgístiques i garanteixi la comunicació accessible entre les dues cotes del barri per a persones amb mobilitat reduïda i definir la volumetria d'un futur edifici que completi l'illa de cases i resolgui l'impacte visual de la mitgera de nou plantes existent. Complementàriament, facilitar la identificació dels sòl que ha de permetre garantir la política d'habitatge públic al municipi.



3.2 Objectius

(Reproducció parcial del punt 1.10 Objectius i criteris generals de la ordenació de la Memòria d'Ordenació)

Tal com s'ha anat exposant als punts anteriors, aquesta modificació té quatre objectius fonamentals:

1. Reordenar i regular la implantació d'un nou sostre residencial i terciari tenint present la dimensió i posició de l'àmbit i el desnivell existent entre carrers.
2. Incorporar la provisió de sòl/sostre qualificat per a la construcció d'habitatge de protecció pública dins l'àmbit .
3. Aportar nous sistemes públics no previstos que permeten disposar d'una nova zona verda (sistema d'Espais Lliures, Jardí urbà) amb una accessibilitat adaptada que resol el desnivell existent entre els carrers.
4. Delimitar un polígon d'actuació urbanística que garanteixi la gestió urbanística de l'actuació, la provisió de cessions i l'execució de les obres d'urbanització i dotació dels serveis urbanístics necessaris.

4. PARÀMETRES URBANÍSTICS

Nota: Aquest apartat és un recull de la documentació facilitada per l'equip redactor de la MP del PGOU.

A continuació s'exposen els paràmetres urbanístics necessaris per a la redacció del present Informe de Sostenibilitat Econòmica.

		PLANEJAMENT VIGENT	PROPOSTA DE MOD. PGOU		
CLAU			PAU 19.3 Cta Terrassa	Diferencia	
TOTAL		948,66 m²s	100,00%	948,66 m²s	100,00%
SISTEMES		948,66 m²s	100,00%	639,53 m²s	67,41%
Jardins urbans		0,00 m ² s	0,00%	523,65 m ² s	55,20%
Viari		948,66 m ² s	100,00%	115,88 m ² s	12,22%
ZONES		0,00 m²s	0,00%	309,13 m²s	32,59%
Res illa tancada		0,00 m ² s	0,00%	309,13 m ² s	32,59%

CÀLCUL SUP SOSTRE

	Cta Terrassa								TOTAL CONSTRUÏT
	PSOT	PBAIXA	P1a	P2a	P3a	P4a	P5a	P6a	
E1	0	151	151	239,6	239,6	239,6	239,6	239,6	1.500,00 m ² st
Nº habitatges		0	0	3	3	3	2	2	13
Ús		terciari/pk	terciari	habitatge hpo	habitatge hpo	habitatge lliure	habitatge lliure	habitatge lliure	
Sup. Const. amb elements comuns		151,00 m ² st	151,00 m ² st	79,87 m ² st	79,87 m ² st	79,87 m ² st	119,80 m ² st	119,80 m ² st	
Sup. Útil sense elements comuns				59,90 m ² st	59,90 m ² st	59,90 m ² st	89,85 m ² st	89,85 m ² st	
Sostre màxim									1.500,00 m²st
Residencial									1.198,00 m ² st 80%
Terciari (no admet residencial ni hotelers)									302,00 m ² st 20%
Nº habitatges màxim									13 unitats

5. JUSTIFICACIÓ DE LA SUFICIÈNCIA I ADEQUACIÓ DEL SÒL DESTINAT A USOS PRODUCTIUS

El present apartat té per objectiu la justificació de la suficiència i adequació de sòl destinat a usos productius.

Com a premissa inicial cal destacar que l'objecte de la modificació és l'edificació d'un edifici residencial que incorpora 13 habitatges en plantes pis i l'ús terciari en les plantes baixes.

Cal posar de manifesta que l'àmbit de la modificació es troba en un extrem d'una trama urbana consolidada residencial que disposa de comerç en planta baixa, i al costat d'un polígon industrial. Per tant, es tracta d'un teixit que disposa d'activitat econòmica, tant pel que fa a llocs de treball, com per donar servei als residents.

Per tant, només caldria avaluar la suficiència i adequació de sòl per a usos productius, vinculats als nous habitatges previstos en la modificació.

En aquest sentit, tal i com s'ha indicat, la modificació preveu nou sostre terciari (és a dir, nou sostre productiu, d'activitat econòmica) en les plantes baixes per tal de facilitar la implantació d'activitat econòmica que doni resposta a les noves necessitats de comerç que es preveuen atenent al creixement de la població provocat pels nous habitatges previstos.

Per tant, es considera que **el sòl productiu previst és suficient per donar resposta a les necessitats del nou sostre residencial** que es crea com a conseqüència de la modificació.

6. LA HISENDA MUNICIPAL

En aquest apartat s'analitzen les principals magnituds econòmiques de la Hisenda municipal que poden veure's afectades per l'operació. En els següents punts s'analitzen els diferents tipus d'ingressos i despeses per tal de poder determinar com poden veure's afectats per l'operació i, per tant, condicionar la sostenibilitat de l'operació.

6.1 Ingressos municipals

Les administracions municipals tenen 3 tipus de fonts d'ingressos:

- Ingressos corrents: Són els ingressos habituals i repetitius de cada any (impostos i taxes)
- Ingressos de capital: Són aquells que augmenten el passiu del patrimoni municipal.
- Ingressos financers: ingressos en la recaptació de dipòsits immobilitzats.

Si analitzem amb més detall els diferents tipus d'ingressos veiem que aquests estan compostats per: Ingressos corrents:

- Impostos directes: Graven la font de la renda: IBI, impost de circulació, ...
- Impostos indirectes: Impost sobre construccions,
- Taxes i altres ingressos: taxes, preus públics i contribucions especials per la realització d'una contraprestació municipal.
- Transferències corrents: transferències de l'Estat i de la Comunitat Autònoma.

Ingressos de capital:

- Alienació d'inversions reals: venda de solars i finques rústiques.
- Transferències de capital: ingressos de naturalesa no tributària destinats a finançar despeses de capital: Fons de la UE, ...

Ingressos financers:

- Actius financers: devolució de fiances o dipòsits immobilitzats.
- Passius financers: crèdits sol·licitats a entitats privades.

Analitzant els pressupostos municipals s'observa que, amb caràcter general, les principals fonts d'ingressos són:

1. Les transferències no condicionades de l'Estat i la Comunitat Autònoma: Es poden destinar a qualsevol despesa de la seva competència.
2. Les subvencions condicionades o finalistes: S'han de destinar a l'objectiu específic al qual s'atorguen.
3. Els impostos obligatoris:
 - a. L'Impost de Béns Immobles (IBI) grava la titularitat dels béns immobles de naturalesa urbana i rústica.
 - b. L'Impost d'Activitats Econòmiques (IAE) grava l'exercici d'activitat econòmica amb un import net de volum de negoci superior a 1.000.000 €.
 - c. L'Impost de Vehicles de Tracció Mecànica (IVTM) grava la titularitat dels vehicles d'aquesta naturalesa aptes per a circular per les vies públiques.
4. Els impostos potestatus:
 - a. L'Impost sobre Construccions, Instal·lacions i Obres (ICIO), grava la realització de qualsevol construcció, instal·lació o obra que necessiti la corresponent llicència urbanística.
 - b. L'Impost sobre l'Increment de Valor dels Terrenys de Naturalesa Urbana (Plusvàlua) que grava l'increment de valor que experimenten els terrenys de naturalesa urbana.
5. Les taxes: S'apliquen per la prestació d'un determinat servei o activitat administrativa. Exemple: recollida de residus, clavegueram, tramitació de llicències.

6. Els preus públics: S'apliquen a determinats serveis o beneficis de caràcter voluntari: Exemple: Abonament piscina, poliesportiu, transport, ...
7. Les contribucions especials: S'apliquen per finançar determinades obres públiques o per establir o ampliar un servei públic que comporti un benefici pels particulars o un increment del valor dels seus béns.

La font principal d'ingressos municipals són els impostos i les taxes, sent la quantitat més elevada l'IBI i les transferències de l'Estat.

6.2 Despeses municipals

Les administracions municipals tenen 3 tipus de despeses principals:

- Despeses corrents: Despeses habituals necessàries per al funcionament dels serveis públics (despeses de personal, despeses de funcionament,..)
- Despeses de capital: Despeses extraordinàries d'inversions reals o el seu finançament (creació d'infraestructures i adquisició de béns de caràcter inventariable)
- Despeses financeres: Despeses en l'adquisició d'actius financers o per l'amortització dels préstecs.

Si analitzem els diferents tipus de despeses s'observa que estan compostades per:

Despeses corrents:

- Despeses de personal: retribucions, indemnitzacions, cotitzacions i plans de pensions per a tot el personal contractat.
- Despeses corrents i serveis: subministraments, materials i despeses de serveis o treballs realitzats per empreses alienes contractades.
- Interessos: pagament d'interessos derivats d'operacions financeres.
- Transferències corrents: aportacions a altres entitats o administracions (estatals, autonòmiques o empreses privades) per finançar operacions corrents.

Despeses de capital:

- Inversions reals: creació de nous equipaments o infraestructures i adquisició de béns inventariables.
- Transferències de capital: pagament de crèdits per finançar operacions de capital, que hagin finançat inversions reals.

Despeses financeres:

- Actius financers: adquisició de préstecs, accions, dipòsits bancaris i fiances.
- Passius financers: pagament d'amortització de deute.

Per tant, les despeses principals que es veuran afectades per l'operació seran les despeses corrents. En concret les despeses de personal i serveis.

D'altra banda, les despeses municipals també es poden classificar de manera funcional, on pel que fa a l'objecte del present estudi cal destacar les despeses vinculades als serveis públics bàsics que incorporen:

- Seguretat i mobilitat ciutadà: Despeses dels serveis relacionats amb la seguretat i mobilitat ciutadana. Inclou la seguretat ciutadana, l'ordenació del trànsit i de l'estacionament, i protecció civil.
- Habitatge i urbanisme: Despeses dels serveis relacionats amb l'habitatge i l'urbanisme, així com serveis complementaris. Inclou Urbanisme, habitatge i vies públiques
- Benestar comunitari: Despeses relatives a actuacions i serveis per la millora de la qualitat de vida en general. Inclou Clavegueram, recollida, gestió i tractament de residus, neteja viària i enllumenat públic.
- Medi ambient: Despeses relatives a la protecció i millora del medi ambient. Inclou medi ambient, parcs i jardins i protecció i millora del medi ambient.

Les principals despeses municipals es corresponen amb els serveis públics bàsics

7. EL PRESSUPOST MUNICIPAL DE RUBÍ

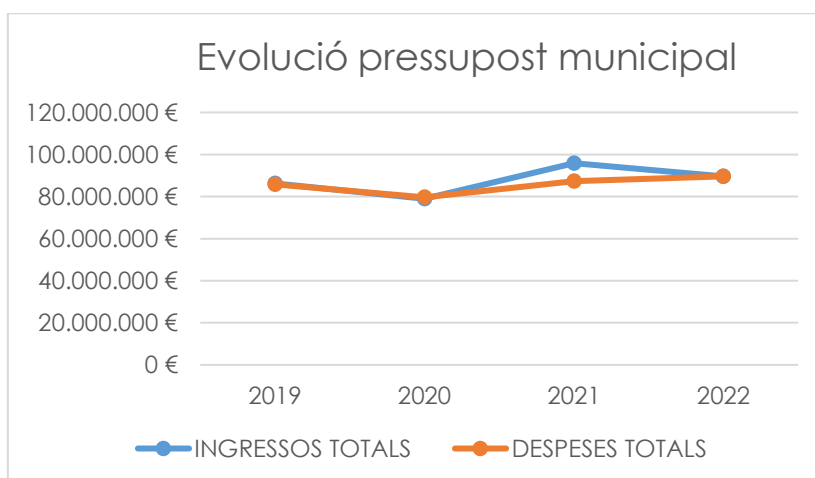
Aquest apartat pretén fer un anàlisi del pressupost municipal en el darrer quinquenni i ha de permetre contextualitzar l'estudi de sostenibilitat econòmica.

7.1 Evolució del pressupost municipal

L'anàlisi del pressupost municipal dels darrers anys ens ha de permetre veure l'evolució de les finances municipals i per tant, ens permetrà establir patrons.

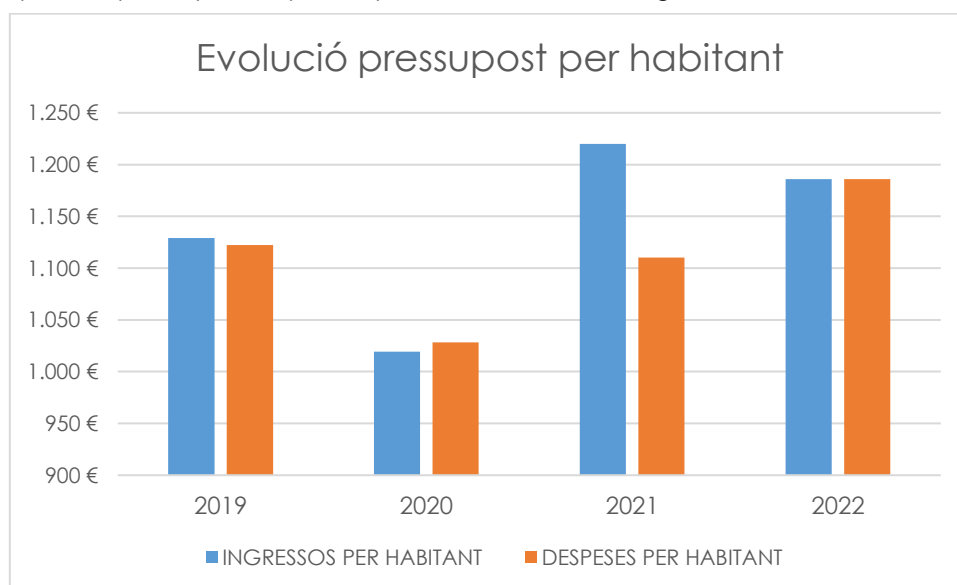
S'han extret les dades de liquidació del pressupost dels darrers anys que facilita el portal de transparència municipal, a excepció de l'any 2022, en tant que no es disposa de les dades de pressupost liquidat. Per a aquest any s'han obtingut les dades del pressupost previst.

Si analitzem el pressupost municipal dels darrers anys podem observar una lleugera tendència a l'alça tant pel que fa als ingressos com les despeses.



Font: elaboració pròpia en base a les dades del Portal transparència municipal

Pel que fa als ingressos i despeses per habitant es pot observar que hi ha una certa variabilitat amb una davallada l'any 2020 que es va recuperar el 2021. Tot i això, els ingressos i despeses estan equilibrats per anys, tot i que l'any 2021 va haver-hi un augment considerable dels ingressos.

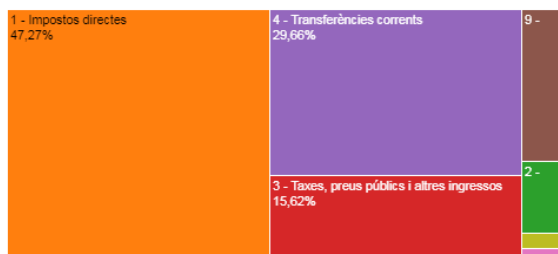


Font: elaboració pròpia en base a les dades del Portal transparència municipal

7.2 Evolució dels ingressos

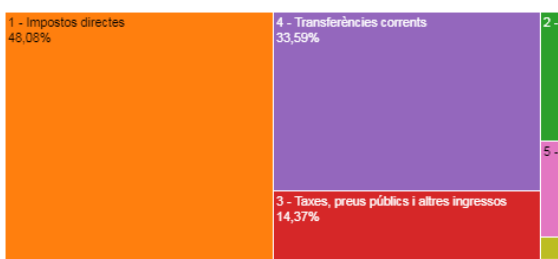
Si analitzem els ingressos municipals per subgrups es pot observar que el gruix dels ingressos es corresponen amb els impostos directes, que equivalen aproximadament a la meitat dels ingressos municipals totals.

Ingressos 2019: 86.275.308 €



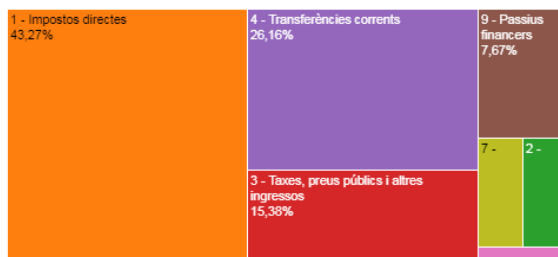
Capítol	Import	Per persona
1 - Impostos directes	40.786.038,41 €	533,69 €
2 - Impostos indirectes	1.819.394,20 €	23,81 €
3 - Taxes, preus públics i altres ingressos	13.473.983,48 €	176,31 €
4 - Transferències corrents	25.589.355,98 €	334,84 €
5 - Ingressos patrimonials	363.272,59 €	4,75 €
7 - Transferències de capital	369.233,35 €	4,83 €
8 - Actius financers	45.466,98 €	0,59 €
9 - Passius financers	3.828.562,65 €	50,10 €
Total	86.275.307,64 €	1.128,92 €

Ingressos 2020: 78.967.074 €



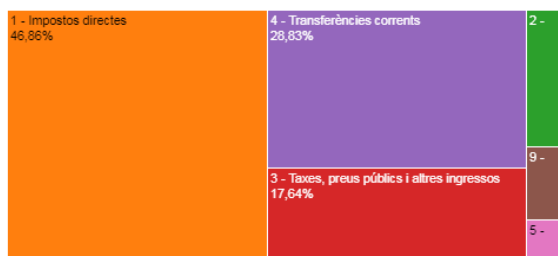
Capítol	Import	Per persona
1 - Impostos directes	37.967.408,41 €	490,13 €
2 - Impostos indirectes	1.577.420,01 €	20,36 €
3 - Taxes, preus públics i altres ingressos	11.351.275,58 €	146,54 €
4 - Transferències corrents	26.523.011,40 €	342,39 €
5 - Ingressos patrimonials	1.169.532,34 €	15,10 €
7 - Transferències de capital	283.700,34 €	3,66 €
8 - Actius financers	25.242,44 €	0,33 €
9 - Passius financers	69.483,91 €	0,90 €
Total	78.967.074,43 €	1.019,40 €

Ingressos 2021: 95.867.254 €



Capítol	Import	Per persona
1 - Impostos directes	41.480.078,24 €	527,80 €
2 - Impostos indirectes	2.950.736,80 €	37,55 €
3 - Taxes, preus públics i altres ingressos	14.740.727,28 €	187,56 €
4 - Transferències corrents	25.076.004,69 €	319,07 €
5 - Ingressos patrimonials	1.001.038,18 €	12,74 €
7 - Transferències de capital	3.238.840,75 €	41,21 €
8 - Actius financers	22.069,73 €	0,28 €
9 - Passius financers	7.357.758,45 €	93,62 €
Total	95.867.254,12 €	1.219,82 €

Ingressos 2022: 21.461.204 €



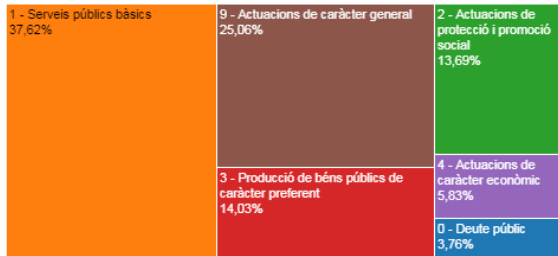
Capítol	Import	Per persona
1 - Impostos directes	42.001.377,76 €	555,81 €
2 - Impostos indirectes	3.191.779,48 €	42,24 €
3 - Taxes, preus públics i altres ingressos	15.810.858,34 €	209,23 €
4 - Transferències corrents	25.842.868,29 €	341,98 €
5 - Ingressos patrimonials	943.340,76 €	12,48 €
8 - Actius financers	120.000,00 €	1,59 €
9 - Passius financers	1.713.060,57 €	22,67 €
Total	89.623.285,20 €	1.186,00 €

Dins dels impostos directes, la principal font d'ingressos és l'IBI, que en el cas del pressupost de de l'any 2022 es correspon amb 343 € per habitant.

7.3 Evolució de les despeses

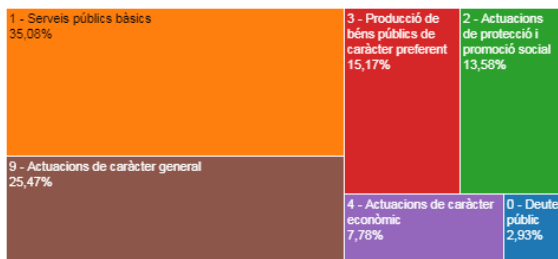
Si analitzem les despeses per subgrups es pot observar que les principals despeses estan vinculades als serveis públics.

Despeses 2019: 85.762.669 €



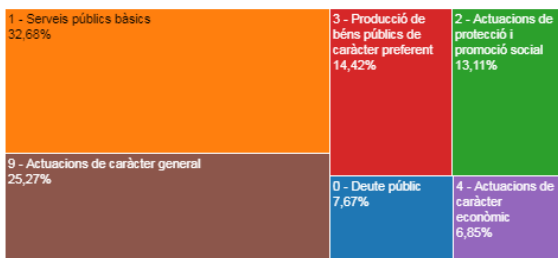
Àrea de despesa	Import	Per persona
0 - Deute públic	3.227.739,39 €	42,24 €
1 - Serveis públics bàsics	32.263.622,82 €	422,17 €
2 - Actuacions de protecció i promoció social	11.743.515,26 €	153,66 €
3 - Producció de béns públics de caràcter preferenc.	12.030.058,13 €	157,41 €
4 - Actuacions de caràcter econòmic	5.002.868,24 €	65,46 €
9 - Actuacions de caràcter general	21.494.865,20 €	281,26 €
Total	85.762.669,04 €	1.122,21 €

Despeses 2020: 79.649.708 €



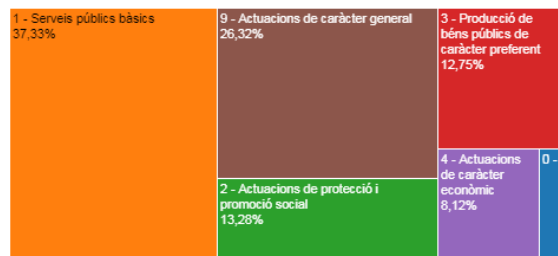
Àrea de despesa	Import	Per persona
0 - Deute públic	2.330.096,98 €	30,08 €
1 - Serveis públics bàsics	27.941.254,35 €	360,70 €
2 - Actuacions de protecció i promoció social	10.813.561,99 €	139,59 €
3 - Producció de béns públics de caràcter preferenc.	12.080.549,82 €	155,95 €
4 - Actuacions de caràcter econòmic	6.198.847,53 €	80,02 €
9 - Actuacions de caràcter general	20.285.397,27 €	261,87 €
Total	79.649.707,94 €	1.028,22 €

Despeses 2021: 87.249.737 €



Àrea de despesa	Import	Per persona
0 - Deute públic	6.690.831,16 €	85,13 €
1 - Serveis públics bàsics	28.514.891,79 €	362,83 €
2 - Actuacions de protecció i promoció social	11.436.075,76 €	145,51 €
3 - Producció de béns públics de caràcter preferenc.	12.581.019,82 €	160,08 €
4 - Actuacions de caràcter econòmic	5.979.574,12 €	76,08 €
9 - Actuacions de caràcter general	22.047.344,51 €	280,53 €
Total	87.249.737,16 €	1.110,17 €

Despeses 2022: 89.623.285 €



Àrea de despesa	Import	Per persona
0 - Deute públic	1.973.930,14 €	26,12 €
1 - Serveis públics bàsics	33.453.318,85 €	442,69 €
2 - Actuacions de protecció i promoció social	11.904.416,71 €	157,53 €
3 - Producció de béns públics de caràcter preferenc.	11.425.317,54 €	151,19 €
4 - Actuacions de caràcter econòmic	7.277.643,88 €	96,31 €
9 - Actuacions de caràcter general	23.588.658,08 €	312,15 €
Total	89.623.285,20 €	1.186,00 €

En el cas del pressupost de l'any 2022, els serveis públics bàsics es corresponen amb el 37,33% del total de les despeses, amb una despesa de 442 € per habitant.

8. INGRESSOS

8.1 Ingressos derivats de l'operació

Per tal de poder determinar l'increment dels ingressos derivats de l'operació s'analitzen els diferents tipus d'ingressos per tal d'avaluar quins poden condicionar la sostenibilitat de l'operació.

1. Transferències no condicionades de l'Estat: És una de les principals fonts d'ingressos i s'estima que es mantindran estables. Tot i que probablement augmentaran com a conseqüència de la transformació del sòl, al augmentar la població resident, no es pot garantir ni quantificar aquest augment i, per tant, no es tenen en consideració.
2. Subvencions condicionades: No tenen incidència en l'operació.
3. Impostos obligatoris:
 - a. IBI: Serà la principal font d'ingressos donat que la modificació implica la creació de nous immobles de naturalesa urbana. Caldrà determinar els ingressos vinculats a les diferents tipologies.
 - b. IAE: No es preveu que les activitats que es puguin implantar dins de l'àmbit de la modificació hagin de satisfer aquest import.
 - c. IVTM: La modificació puntual comportarà un increment del parc de vehicles. Per tant, hi haurà ingressos derivats de la recaptació de l'impost de vehicles de tracció mecànica.
4. Impostos potestatsius:
 - a. ICIO: Tot i que la construcció de tot el sostre previst implicarà uns ingressos pel concepte de llicència d'obres, es tracta d'un ingrés puntual que no garanteix la sostenibilitat a llarg termini de l'operació. Per tant, no es tenen en consideració.
 - b. Plusvàlua: Tot i que la transformació del sòl a urbà implicarà uns ingressos, es tracta d'un ingrés puntual que no garanteix la sostenibilitat a llarg termini. Per tant, no es tenen en consideració.
5. Taxes: Les taxes de residus i clavegueram estan destinades a pagar un determinat servei. Per tant, no són ingressos reals.
6. Preus públics: Es considera que no són d'aplicació.
7. Contribucions especials: Es considera que no són d'aplicació.

Per tant, per tal de determinar els ingressos municipals vinculats a l'operació que poden condicionar la sostenibilitat de les finances municipals caldrà analitzar principalment l'increment d'ingressos derivats de la creació de nous immobles de naturalesa urbana (IBI).

També s'incrementarà el Patrimoni Municipal de Sòl i Habitatge amb la cessió obligatòria i gratuïta de l'aprofitament urbanístic del sector que pertoqui. Es tracta de béns que posteriorment poden ser alienats per destinar-ne el resultat a allò previst a la legislació vigent. Aquests possibles ingressos no es poden destinar a qualsevol ús i, per tant, no es tenen en consideració. Així mateix, tampoc poden considerar-se al tractar-se d'uns ingressos puntuals i no recurrents.

8.2 Càlcul dels nous ingressos vinculats a l'operació

Per tal de determinar l'increment d'ingressos derivats de la creació de nous immobles de naturalesa urbana, caldrà fer una previsió dels ingressos previstos en concepte d'IBI vinculats al nou sostre previst en funció del seus usos, així com dels ingressos previstos per l'augment del parc de vehicles (IVTM).

Per tal de determinar l'increment d'ingressos s'ha analitzat el pressupost municipal del 2022 el qual determinen que els ingressos en concepte d'IBI i IVTM són:

PRESSUPOST 2022 RUBÍ		
font: Portal transparència municipal		
INGRESSOS	Ingrés total	Ingrés per habitant
Impost sobre bens immobles (urbana)	25.935.215 €	343 €
Impost sobre vehicles de tracció mecànica	4.300.000 €	57 €
	30.235.215 €	400 €

Tenint en compte que l'augment total d'habitatges previstos pel sector és de 13 habitatges, amb una mitjana segons el Cens del 2011 de 2,63 habitants per habitatge (font: Idescat), s'estima un augment de població de 34 habitants.

En base a aquest augment de població, l'augment d'ingressos en concepte d'IBI i IVTM s'estima:

INGRESSOS	Increment ingressos
Impost sobre bens immobles (urbana)	11.734 €
Impost sobre vehicles de tracció mecànica	1.945 €
	13.679 €

Font: elaboració pròpia en base a les dades del pressupost municipal del 2022, les previsions de planejament i les dades dels Cens del 2011.

Els ingressos totals en concepte d'IBI i IVTM s'estimen en 13.679 € anuals.

9. DESPESES

9.1 Despeses derivades de l'operació

La principal despesa derivada del desenvolupament urbanístic del Pla es centrarà en aquella despesa associada al manteniment dels nous sistemes (vials i zones verdes), així com l'ampliació de serveis urbans (enllumenat públic, neteja viària, seguretat ciutadana, jardineria, ...).

No s'inclouen en aquest apartat aquelles despeses que són recuperables mitjançant taxes com són el manteniment del clavegueram o la recollida d'escombraries. Aquestes despeses ja es pagaran mitjançant les corresponents taxes municipals.

Per tant, pel càlcul de les despeses vinculades als desenvolupament del Pla s'han tingut en compte les següents partides del pressupost funcional:

- Seguretat i mobilitat ciutadà: S'han considerat les despeses vinculades a la seguretat ciutadana, l'ordenació del trànsit i de l'estacionament, i protecció civil.
- Habitatge i urbanisme: S'han considerat les despeses vinculades al manteniment de les vies públiques.
- Benestar comunitari: S'han considerat les despeses vinculades a la neteja viària i l'enllumenat públic. No s'han considerat el clavegueram, recollida, gestió i tractament de residus donat que es financen mitjançant taxes.
- Medi ambient: S'han considerat totes les despeses vinculades al medi ambient, parcs i jardins.

9.2 Càlcul de les despeses derivades de l'operació

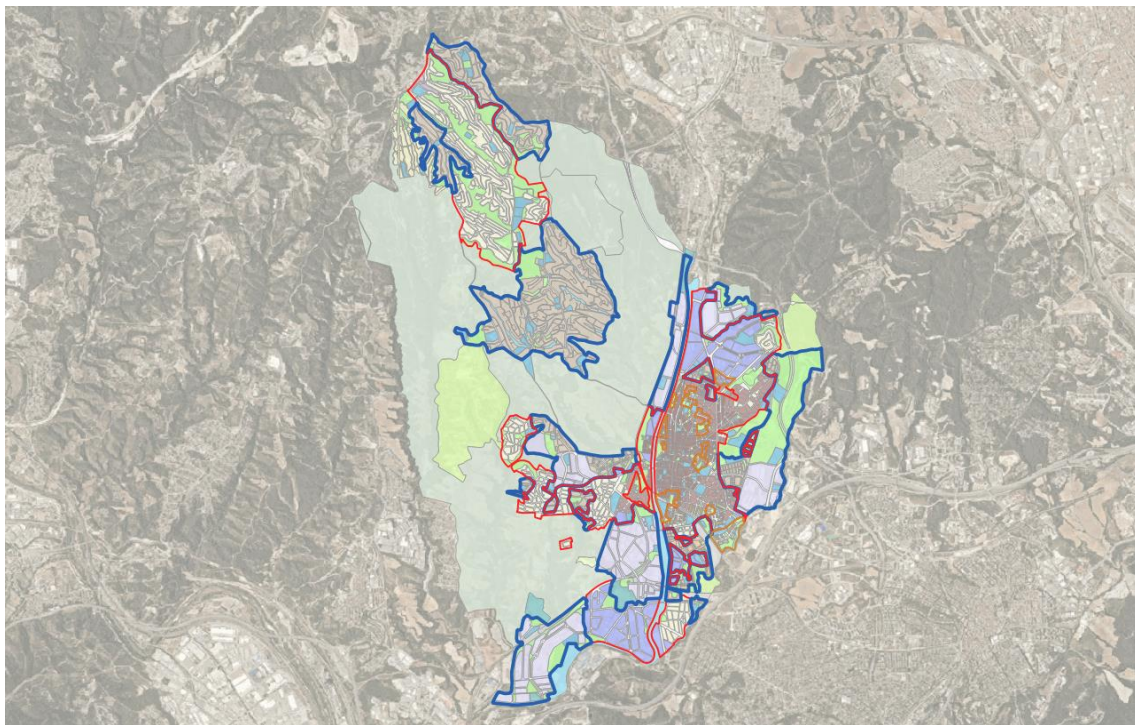
Caldrà determinar les despeses associades al manteniment de les noves zones verdes i vials que es crearan amb l'operació, així com de l'ampliació dels serveis públics d'enllumenat públic, neteja viària, seguretat ciutadana i jardineria.

Donat que l'Ajuntament no disposa d'un barem que permeti determinar el cost de la prestació d'aquests serveis, per tal de determinar l'augment de despeses que representarà el desenvolupament del sector s'han estudiat els pressupostos municipals per tal de determinar la despesa en aquests conceptes. En base a aquesta despesa s'establirà un ràtio que permetrà estimar l'increment de despeses que representarà el sector un cop desenvolupat.

D'acord amb el Pressupost del 2022, les despeses per la prestació dels serveis descrits sumen:

PRESSUPOST 2022 RUBÍ		
font: Portal transparència municipal		
DESPESES:	Import despeses	Despesa per habitant
Seguretat i mobilitat ciutadana	7.427.247 €	98 €
Enllumenat públic	2.329.148 €	31 €
Neteja viària	3.758.112 €	50 €
Jardineria	2.832.413 €	37 €
Via pública	4.799.874 €	64 €
	21.146.794 €	280 €

Per tal d'extraure'n valors unitaris que permetin calcular les noves despeses derivades del desenvolupament de l'operació, aquestes despeses s'han dividit entre la superfície de sòl urbà afectada pels diferents serveis.



Plànol d'elaboració pròpia amb les qualificacions urbanístiques per al sòl classificat de sòl urbà. Font: Ortofoto de base: ICGC. Dades urbanístiques: MUC

La superfície estimada de cada tipus de sòl és:

Superfície zones verdes	142,11	Ha
Superfície vials	245,59	Ha

Per al càlcul del valor unitari de cada servei, s'ha considerat que la despesa en seguretat ciutadana està principalment vinculada a la superfície de vials i espais públics, de la mateixa manera que l'enllumenat públic. D'altra banda, la neteja viària i el manteniment de la via pública està relacionat amb la superfície de vialitat, i el servei de jardineria amb la superfície de zones verdes.

DESPESES:	Import despeses	Tipus superfície afectada	Despesa municipal per Ha	
Seguretat i mobilitat ciutadana	7.427.247 €	vialitat i zones verdes	19.157,46	€/Ha
Enllumenat públic	2.329.148 €	vialitat i zones verdes	9.483,98	€/Ha
Neteja viària	3.758.112 €	vialitat	15.302,52	€/Ha
Jardineria	2.832.413 €	zones verdes	19.931,55	€/Ha
Via pública	4.799.874 €	vialitat	19.544,44	€/Ha

Finalment caldrà aplicar aquests valors unitaris de despesa a la superfície del sector per tal de determinar les despeses públiques estimades vinculades al sector. Aquestes despeses es quantifiquen sobre l'increment de sistemes que preveu la modificació, en tant que la superfície vialitat i espais lliures existent en sòl urbà ja s'inclou en els àmbits de manteniment i partides anuals de l'Ajuntament. En aquest cas, l'increment d'espais lliures es quantifica en 524 m², i el de vialitat, en 116 m².

SUPERFÍCIES SISTEMES SECTOR	Ha
Superfície vials	0,01
Superfície zones verdes	0,05

Les despeses previstes seran:

DESPESES:	Tipus superfície afectada	Despesa municipal per Ha		Superfície afectada sector (Ha)	Despeses serveis sector
Seguretat i mobilitat ciutadana	vialitat i zones verdes	19.157,46	€/Ha	0,06	1.225,18 €
Enllumenat públic	vialitat i zones verdes	9.483,98	€/Ha	0,06	606,53 €
Neteja viària	vialitat	15.302,52	€/Ha	0,01	177,33 €
Jardineria	zones verdes	19.931,55	€/Ha	0,05	1.043,72 €
Via pública	vialitat	19.544,44	€/Ha	0,01	226,48 €
					3.279,23 €

Les despeses derivades del desenvolupament del sector s'estimen en 3.279 €

10. SOSTENIBILITAT ECONÒMICA. CONCLUSIONS DE L'ESTUDI

Un cop analitzades les finances municipals pel que fa a ingressos i despeses s'extreuen les següents conclusions:

Ingressos:

1. L'increment d'ingressos municipals vinculats al desenvolupament del sector estaran determinats principalment pels ingressos derivats de la creació de nous immobles de naturalesa urbana.
2. La previsió d'increment dels ingressos en concepte d'IBI vinculats al sector és de 11.734 € anuals, i de 1.945 € en concepte d'IVTM.
3. Es preveuen altres ingressos derivats de l'operació tals com increment de les Transferències de l'Estat, IAE, IVTM, etc. Tot i això, atès que no es poden quantificar, no s'han tingut en consideració com a ingressos.
4. Tampoc no s'han considerat els ingressos derivats de l'ICIO i la Plusvàlua atès que es consideren ingressos puntuals que no garanteixen la sostenibilitat a llarg termini.

Els ingressos totals derivada del desenvolupament del sector s'estimen en 13.679 € anuals.

Despeses:

1. La despesa derivada del desenvolupament urbanístic del Pla es centrarà en aquella despesa associada al manteniment dels nous sistemes (vials i zones verdes), així com l'ampliació de serveis urbans (enllumenat públic, neteja viària, seguretat ciutadana, jardineria, ...).
2. No s'han considerat aquelles despeses que són recuperables mitjançant taxes com són el manteniment del clavegueram o la recollida d'escombraries.

Les despeses derivades del desenvolupament del sector s'estimen en 3.279 €

Balanc:

En base a les estimacions d'ingressos per tributs locals generats en l'àmbit i el cost de la prestació dels serveis, l'impacte en el pressupost corrent de l'Ajuntament de l'actuació s'estima en **10.400 € anuals positius**.

Per tant, s'estima que l'actuació urbanística generarà un impacte positiu en el pressupost corrent de l'Ajuntament.

Barcelona, gener de 2023



Enric González Duran, arquitecte
Georgina Vázquez Utzet, arquitecta
VIA, economia i urbanisme, SLP

Terrassa, novembre de 2023

El promotor

L'arquitecte