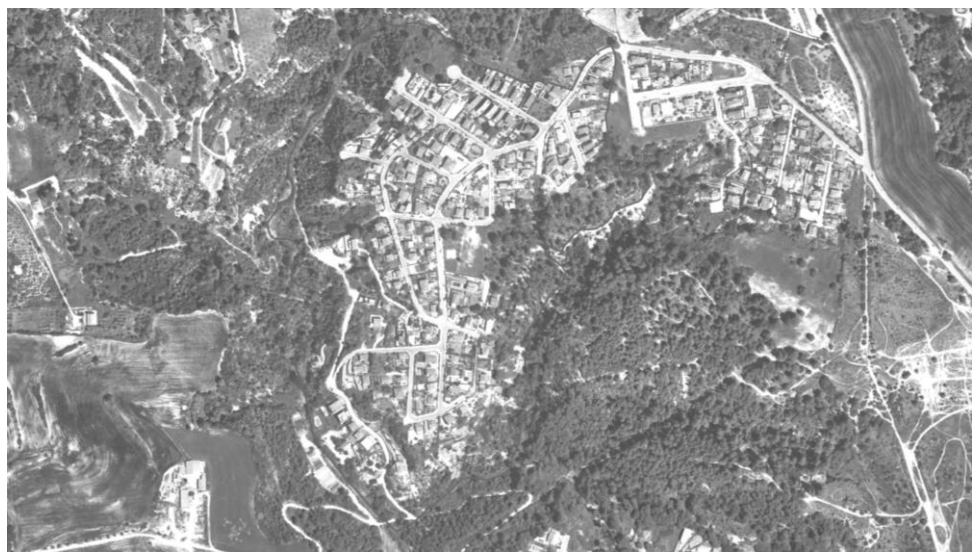


2 NORMES URBANÍSTIQUES

MODIFICACIÓ PUNTUAL DE PGO
A L'ÀMBIT DE "CAN XIMELIS" RUBÍ

APROVACIÓ INICIAL

ABRIL 2024



PROMOTOR: AJUNTAMENT DE RUBÍ



Ajuntament de Rubí

EQUIP REDACTOR: TALLER D'ARQUITECTURA I TERRITORI
José González Baschwitz, arquitecte
Gloria Gómez Anell, arquitecta
Marc Modolell Rodríguez, arquitecte

tallerAT
D'ARQUITECTURA I TERRITORI

NORMATIVA

(articles de la normativa del PGO modificats, afegits o eliminats)

ÍNDEX

TÍTOL TERCER. SÒL URBÀ	3
CAPÍTOL ONZÈ. REGULACIÓ ÀREES D'ACTUACIÓ. SÒL URBANITZABLE PROGRAMAT EN EXECUCIÓ DE PLA PARCIAL.....	3
<i>Article 162. Àrea d'Actuació 38.....</i>	<i>3</i>

José González Baschwitz, arquitecte
Taller d'Arquitectura i Territori, S.L.P.
Rubí, abril 2024

NORMATIVA

Articles de la normativa del PGO modificats, afegits o eliminats (en blau textos modificats o afegits)

TÍTOL TERCER. SÒL URBÀ

CAPÍTOL ONZÈ. REGULACIÓ ÀREES D'ACTUACIÓ. SÒL URBANITZABLE PROGRAMAT EN EXECUCIÓ DE PLA PARCIAL.

Article 162. Àrea d'Actuació 38.

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

1. La qualificació aplicable és la de zona Residencial unifamiliar.
2. Es delimita el Polígon d'Actuació urbanística PAU-38 amb els següents objectius i característiques:

a) Situació i objectius

L'objectiu d'aquest polígon d'actuació urbanística és el de completar les cessions de sòl destinat a vialitat i completar la urbanització de l'àmbit de Can Ximelis, garantint al mateix temps el just repartiment de les càrregues que resten pendents d'executar en l'àmbit.

L'àmbit es delimita en el plànol O-1 de la Modificació del PGO en l'Àmbit d'Actuació de Can Ximelis que respon als següents límits:

- Oest: límit de la llera del torrent Fondo.
- Est: Límit del sector D4 i eix del torrent central del Bosc de l'Ermità.
- Nord: Límit del carrer Aneto i sòl no urbanitzable.

En conjunt incorpora una superfície de 222.093 m².

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 a cada qualificació. Els resultats numèrics d'aquest aprofitament són els següents:

Superfície total	222.093 m ²
Sistemes	
Superfície pública	112.265 m ²
% Superfície pública	50,55%
Superfície vials	28.346m ²
Espais lliures	61.474m ²
Equipaments	22.445 m ²
Aprofitament urbanístic privat	
Superfície de zones	109.828
% Superfície de zones	49,45%
Sostre Habitatge	54.916 m ² st
Edificabilitat bruta	0,25 m ² st/m ² sòl

c) Condicions de gestió

El sistema d'actuació serà el de REPARCEL·LACIÓ EN MODALITAT DE COOPERACIÓ.

Aquest polígon NO estarà subjecte a la obligació de cedir el 10% de l'aprofitament a l'administració actuant. Tampoc preveurà reserva per a habitatges de protecció pública, atès que no es comporta un increment del sostre residencial de nova implantació.

Deures dels propietaris:

- Completar la cessió gratuïta a l'ajuntament de Rubí el sòl reservat per als sistemes urbanístics inclosos en l'àmbit del polígon, delimitats en els plànols d'ordenació.
- Fer-se càrrec de les despeses corresponents a la redacció dels projectes de reparcel·lació i d'urbanització complementària, i les indemnitzacions que puguin resultar del desenvolupament de la ordenació
- Costejar la finalització de la urbanització del polígon així com l'adequació de les connexions viàries i de serveis necessàries per al correcte funcionament del polígon.

Projecte de reparcel·lació:

- Atès que les cessions d'espais verds i equipaments així com la majoria de la vialitat estan realitzades i registrades, i que resten únicament per cedir les superfícies corresponents a l'ajust d'algunes parcel·les a l'alineació de la vialitat i a l'ampliació d'algun espai lliure, es podrà redactar un projecte de reparcel·lació econòmica, conservant-se l'equivalència entre parcel·les inicials i resultants, amb els ajustos corresponents a les cessions descrites. A més, atès que la consolidació de l'edificació impedeix la redistribució material dels terrenys, la reparcel·lació ha de ser econòmica.
- Tindrà en consideració que alguns propietaris de parcel·les ja han acordat amb l'ajuntament la cessió dels ajustos de la vialitat (tot i que encara no estan registrades), la reparcel·lació considerarà les parcel·les inicials segons estaven abans de la cessió a fi de que tots els propietaris rebin un tracte equivalent.
- Establirà les compensacions corresponents a les cessions a efectuar o a excessos d'adjudicació que poguessin tenir lloc, així com els coeficients de participació de cada parcel·la en els costos d'urbanització.

Projecte d'urbanització d'obres per finalitzar la urbanització:

- Contemplarà l'execució dels vials rodats o de vianants pendents d'execució així com els ajustos necessaris per garantir els amplex de vial o per dotar de culs de sac els vials sense sortida.
- Es contemplaran les accions necessàries per completar les xarxes de serveis, com són les connexions externes, si cal i l'estesa de cablejats elèctrics i de telecomunicacions per a les conduccions soterrades executades.
- Es preveurà el manteniment de la vegetació autòctona i dels hàbitats d'interès comunitari, en cas que n'hi hagi, en els nous sistemes qualificats com a parc urbà.
- Els costos que es generin es repartiran equitativament entre tots els propietaris de polígon independentment de si les obres complementàries afecten o no de forma directa a les parcel·les.