



AJUNTAMENT DE RUBÍ

**MODIFICACIÓ PUNTUAL DEL
PGOU DE RUBÍ**

DOCUMENT COMPRENSIU



**ÀMBIT DE LA UA 14.2
C/ DEL FRANCOLÍ**

Aprovació Inicial

Abril 2024



OUA-GAMMA, S.L
c/Viladomat, 317 Ent. 08029 BCN

Promotor:

MAS VILANOVA. S.L.

Equip redactor:



OUA-GAMMA, s.l.
c/Viladomat, 317 Ent. 08029 BCN

Direcció tècnica

Jordi Artigas Masdeu Arquitecte

Mauro Mas Pujó, Arquitecte

Núria Noguer Pujadas, Arquitecta

Direcció i coordinació de processos GIS

Carles Cabellos Pruna, Arquitecte

Coordinació

Núria Noguer Pujadas, Arquitecta

Equip

Nuria Noguer Pujadas, arquitecta

Clara Alvau Morales, urbanista

Marta Torres, advocada

Ramon Font, enginyer

Col·laboradors:

Informe Ambiental. Estudi d'Avaluació de la Mobilitat Generada

TRAÇA Estudi de Serveis Ambientals

Enric de Bargas Sellarés, ambientòleg

Carles E. Casabona Ferré, ambientòleg

Memòria Social i de Gènere

PROJECTES URBANS, Arquitectura i Territori

Georgina Vázquez Utzet, arquitecte

Estudi Viabilitat econòmica i financera, Sostenibilitat econòmica

VIA, Economia i Urbanisme, SLP

Enric González Duran, arquitecte

CONTINGUT

El document compresiu de la Modificació Puntual del Pla General d'Ordenació Urbanística al Sector UA14.2 al municipi de Rubí, té el següent contingut:

ÍNDEX

1. ANTECEDENTS I INTRODUCCIÓ	7
1.1. INTRODUCCIÓ I ANTECEDENTS	9
2. RESUM I ABAST DE LA MODIFICACIÓ	11
2.1. SITUACIÓ I DIAGNOSI DEL SECTOR "UA 14.2"	13
2.1.1 Situació i àmbit del sector	13
2.1.2 Pla General d'Ordenació Urbanística (Planejament vigent)	15
2.2. JUSTIFICACIÓ DE LA CONVENIÈNCIA I OPORTUNITAT	16
2.2.1 Justificació de la iniciativa d'aquesta modificació	16
2.2.2 Justificació de la conveniència i oportunitat d'aquesta modificació	16
2.3. CRITERIS I OBJECTIUS	16
2.4. DESCRIPCIÓ I JUSTIFICACIÓ DE LA PROPOSTA D'ORDENACIÓ	18
2.4.1 Estructura general de l'ordenació	18
2.4.2 Classificació, qualificació del sòl i aprofitament	19
2.4.3 Ordenació de l'edificació	22
2.4.4 Quadre resum i comparatiu del Planejament Vigent i la MPPGOU	23
3. PLÀNOLS	25

ANTECEDENTS I INTRODUCCIÓ



1.1. INTRODUCCIÓ I ANTECEDENTS

Tal i com s'ha recollit en la memòria d'informació d'aquest document, l'àmbit de la present MPPGOU que desenvolupa el present document es situa a l'est del centre de Rubí; en concret, sobre l'eix i confluència del c/ Riu Francolí i c/ Dante Alighieri al barri del Mercat, i abasta una superfície total de 2.764 m². L'àmbit limita: al nord amb un gran espai lliure i edificació de PB+2 i planta sotacoberta que es situen a la mateixa illa; al sud amb el Carrer Dante Alighieri; a l'est amb el Carrer del Riu Francolí i, finalment, a l'oest amb la carretera BP-1503.



Imatge 1. Plànol i.13 - Situació de l'àmbit de la modificació

Tal i com s'ha exposat en la memòria d'informació, El Pla General d'Ordenació Urbanística de Rubí es va aprovar definitivament el 10 de desembre de 1986 i aquest classifica l'àmbit objecte de la present modificació, com a Sòl Urbà No Consolidat, preveient una Unitat d'Actuació a desenvolupar, en concret, la UA 14.2.

Els objectius d'aquesta UA consistien principalment en transformar l'ús industrial present fins aleshores a l'àmbit, en ús residencial en tipologia d'illa tancada. Aquesta transformació d'ús permetia la consolidació del teixit urbà residencial fins el carrer del riu Segre, límit físic amb la trama industrial existent a l'est del municipi, així com la construcció de les façanes de l'Avinguda de l'Estatut i el carrer del riu Francolí, configurant una nova imatge de l'entrada est de Rubí.

Vist i considerat el que s'ha exposat en l'apartat anterior, en la memòria d'informació, malgrat el Planejament Vigent (PGOU 1986) contempla la transformació d'usos i regeneració de l'àmbit, i malgrat el cessament de l'activitat industrial es produeix al 2005, la Unitat d'Actuació UA 14.2 no s'ha executat.

Aquest fet motiva a plantejar-se quines son les causes, i esmenar aquelles que depenguin del planejament urbanístic mitjançant la figura de la Modificació Puntual del PGOU.

En aquesta reflexió, el fet de que el POUM de Rubí finalment no tramitat, ja incorporés una nova mirada i reflexió sobre aquest àmbit, no es considera poc rellevant, ja que aquest fet confirma que el planejament vigent, avui, no és un model coherent i integrat amb el seu entorn.

S'identifiquen a continuació les problemàtiques que es detecten actualment i que precisen un canvi en el model previst pel planejament vigent:

- El planejament vigent planteja un espai lliure lineal residual que no aporta valor afegit a l'espai lliure existent al nord de l'àmbit ni al barri al qual pertany, alhora que resulta un espai poc respectuós des de la perspectiva de l'urbanisme de gènere.
- El Pla Local d'Habitatges de Rubí determina que actualment Rubí compta amb un parc de 1.077 habitatges destinat a polítiques socials, el que representa un 3,8%. L'objectiu de solidaritat urbana que fixa el PTSH estableix que un 15% dels habitatges han de ser destinats a polítiques socials, de manera que el PLH estima que en els propers 20 anys Rubí hauria d'assolir l'objectiu del 15%, que resulta en uns 4.779 habitatges de protecció pública. A partir d'aquesta estimació, queda palès que existeix una demanda elevada d'habitatge en règim de protecció i que actualment el municipi presenta un dèficit important. És important, per tant, promoure mesures d'inclusió social generant noves reserves que permetin incrementar el parc d'habitatges públics de forma àgil i ràpida per tal de donar resposta a aquestes demandes.
- El centre de Rubí es pot considerar un centre actiu i ben equipat, amb una oferta ampla de serveis tant públics com privats, però aquests es dilueixen tant en el límit oest amb Castellbisbal com amb el límit est amb Sant Cugat, generant que aquests extrems puguin presentar mancança de proximitat a serveis bàsics que motiven la mobilitat rodada.
- L'ordenació proposada a la UA 14.2 no soluciona la mitgera existent a l'edifici confrontant, ni tampoc respon a la seva posició estratègica d'entrada al municipi.

Per tant, es pot afirmar que el planejament vigent preveu un model poc coherent des de un punt de vista d'estructura d'espais lliures del municipi i també de la lògica de la implantació de l'edificació en relació amb l'entorn que l'envolta. Alhora, el model actual previst, no contempla reserves d'habitatge de protecció, i, cas de preveure-les sense modificar el planejament, aquest àmbit no seria viable econòmicament.

Amb tot, i com a conclusió de la situació actual, podem afirmar que s'obre l'oportunitat per repensar l'enclavament i preveure'n una nova lectura sota el taló de la regeneració i la transformació urbana per tal de millorar i corregir les condicions del planejament vigent i plantejar una ordenació coherent amb l'enclavament estratègic de l'àmbit de la present MP.

Repensar aquest àmbit, és una oportunitat per fer ciutat i adaptar la proposta de transformació a la seva posició estratègica com a punt de referència a l'entrada del municipi, així com una gran oportunitat per aconseguir un espai públic de qualitat que completi l'existent al nord de l'àmbit alhora que es revisin les reserves d'habitatge de protecció d'acord amb les demandes i necessitats actuals.

La previsió del planejament vigent en l'àmbit no conjuga amb aquesta posició estratègica de l'actiu, així com amb la morfologia i usos de l'entorn immediat, i és per això que es planteja una Modificació Puntual de PGOU de Rubí amb l'objectiu de repensar i reordenar l'àmbit i fer-ho en un marc temporal acotat, que pugui plantejar-se una aprovació definitiva en un horitzó proper, sense necessitat d'esperar a la nova tramitació del POUM de Rubí que ja s'ha iniciat.

Les modificacions proposades responen a la concurrència d'objectius públics i privats, que han de donar com a resultat un àmbit que, en relació a la situació actual, estudiï acuradament les problemàtiques existents i treballi l'ordenació per potenciar les millores requerides tant pel que fa a la forma urbana edificada com als espais públics objecte de cessió al municipi.

RESUM I ABAST DE LA MODIFICACIÓ

2

2.1. SITUACIÓ I DIAGNOSI DEL SECTOR "UA 14.2"

2.1.1 Situació i àmbit del sector

La present MPPGOU de Rubí, es situa a llevant del centre de Rubí, sobre l'eix del c/ Francolí en el barri anomenat "barri del Mercat".



Imatge 2. Plànol i.13 - Ortofotomapa de l'àmbit objecte d'estudi

L'àmbit de la present modificació es defineix a partir dels límits de la UA 14.2 prevista en el planejament vigent i també del límit del PAU 2 Carrer del Francolí que es va incloure en el POUM no tramitat.

Aquest límit s'ha redibuixat tenint en compte que es disposa de topografia recent amb definició a escala 1:500, així com també la realitat física de l'entorn, i a cadastre. Tenint en compte aquests ajustos, l'àmbit és lleugerament diferent als previstos en el PGOU (2.670m²) i el POUM (2.817m²), abastant una superfície total de 2.764 m².

Aquest àmbit està delimitat per l'Avinguda de l'Estatut, el carrer Francolí i pel carrer del poeta Dante Alighieri així com per les edificacions i espai lliure consolidat a la part superior de l'illa delimitada per aquests carrers.

L'àmbit, respecte el nucli urbà i el municipi, es situa en una posició que podem definir com estratègica ja que es situa en una de les entrades principals al nucli des de l'AP-7 a partir de la carretera de St. Cugat, la BP-1503, que és, a més, la via principal de relació del nucli de Rubí amb el nucli de Sant Cugat.

• **Conclusions generals de la morfologia urbana de l'entorn**

Partint del que s'ha analitzat i exposat en aquests darrers apartats, es posen en evidència alguns punts clau pel que fa la morfologia urbana de l'entorn de l'àmbit de la present MP.

Pel que fa la ordenació i la tipologia prevista en el àmbit de la UA 14.2, es destaca que, tal com s'ha vist, el planejament vigent planteja un espai lliure lineal residual, que no aporta valor afegit a l'espai lliure existent colindant, al nord de l'àmbit, ni al barri al qual pertany, alhora que resulta un espai poc respectuós des de la perspectiva de l'urbanisme de gènere, i per tant també poc segur.

Igualment, plantejar un espai lliure d'interior d'illa, exclou la possibilitat de generar un sistema i una continuïtat entre les zones verdes existents i les que es proposen dins l'àmbit, i per tant d'augmentar la superfície d'espais lliures públics, en un context que, tal com s'acaba d'esmentar, el teixit urbà és força dens i compacte i els espais lliures no abunden. Per això resulta important, repensar les relacions dels espais verds dins el teixit urbà consolidat, i sobretot en el sòl urbà a consolidar.

Tanmateix, un altre dels aspectes que cal remarcar és la regulació de les alçades de l'edificació. En aquest sentit es posen en evidència dos punts clau:

1. Per una banda, la discrepància evident i notòria que s'ha evidenciat entre l'estat actual i el planejament vigent. Aquesta situació requereix que l'ordenació de l'àmbit de la present MPPGOU sigui coherent amb les alçades de la realitat existent en l'entorn de l'àmbit.
2. Per l'altra, actualment el planejament vigent preveu un front de vial a l'avinguda de l'Estatut poc homogeni i coherent sigui amb les dimensions de la secció viària de 20m, sigui amb la importància d'aquest vial a nivell de jerarquia de connexions (dins del municipi, i com a via de connexió amb els altres municipis).

És per això que és important repensar i incrementar les alçades màximes previstes pel PGOU dins l'àmbit de la present MPPGOU, considerant:

- la seva posició estratègica, ja que delimita una de les entrades del municipi;
- el seu front de façana a l'avinguda de l'Estatut, que compta amb una secció viària de 20m, i la seva importància com un dels eixos principals dins el municipi;
- les alçades reals en l'entorn més immediat, generant una coherència volumètrica, estètica i funcional.

També s'ha vist com l'àmbit es troba en una posició estratègica pel que fa la densitat, emplaçant-se en un espai de transició entre un teixit urbà amb una densitat força elevada i un, a l'accés de llevant del municipi, amb densitat quasi nul·la. Per tal d'integrar aquestes dues situacions totalment contrastants, seguint els objectius de desenvolupament sostenible, que preveuen limitar el consum del sòl, es considera important esponjar aquesta gran diferència i preveure i proposar un increment de la densitat i edificabilitat de l'àmbit, per tal de completar el teixit urbà en aquest enclavament i generar una transició gradual des de la part més central del municipi fins a l'accés de llevant.

Seguint el mateix patró, també resulta important enriquir l'estructura urbana de l'entorn de l'àmbit, des del punt de vista comercial i d'activitats terciàries, ja que tal com s'ha vist, conforme ens allunyem del centre del municipi, la densitat d'aquestes disminueix. Resulta per tant important preveure una ordenació que prevegi activar també aquesta part del municipi, donant continuïtat al teixit comercial de l'entorn, sobretot en els eixos de comunicació principals.

Tot això posa en evidència algunes qüestions que el planejament vigent s'hauria de replantejar, per tal d'adaptar-se al context actual en el qual l'àmbit s'emplaça, i que per tant resulten importants tenir en consideració a la hora de repensar aquest enclavament. Es concreta, per això, la possibilitat de replantejar la ordenació vigent, prenent com a punt de partida el que s'acaba d'esmentar.

2.1.2 Pla General d'Ordenació Urbanística (Planejament vigent)

El Pla General d'Ordenació Urbanística de Rubí es va aprovar definitivament el 10 de desembre de 1986.

El document classifica l'àmbit objecte del present document com a Sòl Urbà No Consolidat, i hi proposa una Unitat d'Actuació a desenvolupar, la UA 14.2.

Els objectius d'aquest sector consistien principalment en transformar l'ús industrial present fins aleshores a l'àmbit en ús residencial amb tipologia d'illa tancada. Aquesta transformació d'ús permetia la consolidació del teixit urbà residencial fins el carrer del riu Segre, límit físic amb la trama industrial existent a l'est del municipi, així com la construcció de les façanes de l'Avinguda de l'Estatut i el carrer del riu Francolí, configurant la imatge de l'entrada est de Rubí.

En particular, tal com es detalla en l'article 138 de la normativa del PGOU:

Article 138. Àrea d'Actuació 14.

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

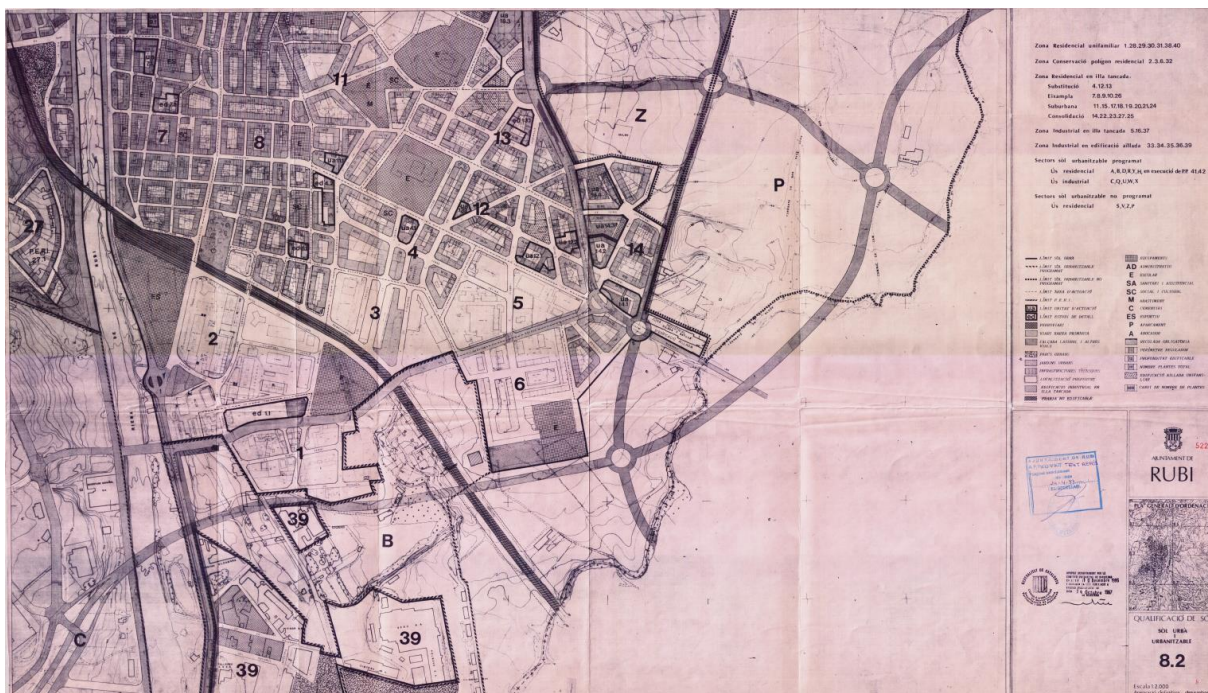
1. La qualificació aplicable és la de zona Residencial en illa tancada, en la modalitat de consolidació.
2. En el polígon delimitat en els plànols d'ordenació sèrie 8 el Pla General s'haurà de desenvolupar necessàriament a través de quatre Unitats d'Actuació:

[...]

Unitat d'Actuació 14.2.

- a) La superfície delimitada és de 2.670 m²
- b) La Intensitat d'edificació es fixa en 1,50 m²st / m²sòl
- c) L'ocupació màxima es fixa en el 60%
- d) L'espai adscrit a jardí urbà previst en el Pla General quina superfície és de 700 m², serà de cessió gratuïta.
- e) En tant no es desenvolupi la Unitat d'Actuació es permet la continuïtat de les actuals condicions industrials.

3. Com a condició addicional s'estableix que en els terrenys ocupats per construccions residencials aïllades, quina delimitació es fixa en els plànols d'ordenació, haurà d'aplicar-se la regulació de la zona residencial unifamiliar.



Imatge 3. Plànol del Pla General d'Ordenació Urbanística de Rubí, Qualificació de Sòl.

L'àmbit de la present modificació, resulta qualificat en part de Zona residencial en illa tancada, i en part d'Espais Lliures.

Malgrat el planejament vigent (PGOU 1986) contempla la transformació d'usos i regeneració de l'àmbit, i malgrat el cessament de l'activitat es produeix al 2005, la Unitat d'Actuació UA 14.2 no s'ha executat.

2.2. JUSTIFICACIÓ DE LA CONVENIÈNCIA I OPORTUNITAT

2.2.1. Justificació de la iniciativa d'aquesta modificació

Aquesta Modificació Puntual del Pla General d'Ordenació Urbana de Rubí en l'àmbit de la Unitat d'Actuació 14.2, es desenvolupa a partir de la proposta presentada per MAS VILANOVA, S.L., i d'acord amb el que estableix l'article 107 del Reglament de la Llei d'urbanisme. D'acord amb allò que estableix l'article anteriorment referit, la modificació del PGOU de Rubí només es podrà tramitar si l'ajuntament assumeix la iniciativa de la proposta.

2.2.2. Justificació de la conveniència i oportunitat d'aquesta modificació

Segons l'art. 97 del Decret Legislatiu 1/2010, de 3 d'agost, pel qual s'aprova el Text refós de la Llei d'urbanisme, modificada per la Llei 3/2012, del 22 de febrer, de modificació del text refós de la Llei d'urbanisme; la modificació del planejament ha de ser justificada per la concurrència dels interessos públics i privats. La conveniència i oportunitat de la present modificació de l'actual PGOU de Rubí, ve determinada fonamentalment per les següents raons d'utilitat pública i interès social.

- **Plantejar una nova ordenació i configuració volumètrica de l'àmbit d'acord amb la posició estratègica d'aquest, millorant la representativitat i forma urbana de l'enclavament, alhora que afavorir la regeneració ja prevista en el planejament.**
- **Afavorir l'habitatge assequible garantint el 40% del sostre residencial en règim d'habitatge de protecció**
- **Incrementar les reserves i funcionalitat dels espais lliures del municipi**
- **Afavorir un model urbà complex i integrat, que reforça el teixit comercial i social**
- **Afavorir la mobilitat sostenible i la integració de les infraestructures viàries existents**
- **Garantir la gestió, la viabilitat i la sostenibilitat econòmica sense perdre qualitat en el conjunt**

En conjunt, les modificacions responen a la concurrència d'objectius públics i privats, que han de donar com a resultat un àmbit que en relació a la situació actual, estudia acuradament les problemàtiques existents i treballa l'ordenació per tal de potenciar els aspectes descrits, donant com a resultat un barri equilibrat, equitatiu i de qualitat.

2.3. CRITERIS I OBJECTIUS

Fruit de l'anàlisi i diagnosi de l'àmbit de la UA 14.2, es proposa aquesta MPPGOU de Rubí amb l'objecte fonamental de reconsiderar el model territorial previst per el polígon i apostar per una ordenació que inclogui principalment l'ús residencial, amb una petita proporció d'usos comercials i una àmplia reserva d'espais lliures. La barreja d'usos ajudarà a dinamitzar la zona alhora que s'aportaran nous habitatges de protecció pública al municipi i s'ampliarà la seva xarxa d'espais lliures.

La proposta de la MPPGOU afronta els reptes de la qualitat urbana, l'accés a l'habitatge i la dotació de serveis públics i privats que permetin activar i reforçar l'estructura urbana existent entre d'altres.

En concret, la proposta es planteja en relació a 6 objectius:

1. Modificar el planejament vigent, definint una ordenació volumètrica detallada, en coherència amb l'entorn consolidat, que permeti desenvolupar el polígon i regenerar el model de ciutat, millorant la imatge de l'entrada est a la població i l'estructura urbana actual del centre de Rubí.
2. Afavorir l'habitatge assequible al municipi, per tal de cobrir part del dèficit actual i garantir la viabilitat de la transformació.
3. Proposar una ordenació que optimitzi els espais lliures com a part central de referència i identitat, posant en valor totes les permeabilitats amb la trama urbana consolidada de l'entorn.
4. Afavorir la diversitat i complexitat urbana, incorporant nous usos residencials que permetin densificar alhora que potenciar les activitats en planta baixa, apostant per una ciutat compacta, complexa, inclusiva i sostenible.
5. Millorar i afavorir la mobilitat sostenible i la integració del sistema viari existent.
6. Establir una ordenació que faciliti una gestió optimitzada del desenvolupament de l'àmbit.

En base a aquests objectius l'ordenació proposada s'estableix seguint els següents criteris d'ordenació:

1. **Reconsiderar els paràmetres previstos al planejament vigent** per tal de fer efectiva la regeneració d'aquest enclavament garantint la viabilitat i execució de la transformació. Per això es redefineix l'ordenació volumètrica de l'edificació en coherència amb l'entorn edificat:
 - Donar continuïtat a la façana de l'Avinguda de l'Estatut, resolent el contacte amb la mitgera existent.
 - Donar continuïtat a l'alineació de l'edificació existent del carrer Dante Alighieri amb c/del Riu Francolí, generant major amplitud en aquest punt que alhora dona continuïtat a la cruïlla peatonal existent a la part sud de l'àmbit i afavoreix també, la visibilitat i accés al nou espai lliure previst en l'ordenació i situat a l'interior obert de l'illa.
 - Consolidar la cantonada del carrer Dante Alighieri i l'Avinguda de l'Estatut com a punt de referència a l'entrada de Rubí.
 - Preveure una alçada dels volums homogènia i coherent. La proposta aposta per una alçada homogènia i acotada en pb+4+àtic en coherència amb les alçades reals de l'entorn, sigui a l'avinguda de l'Estatut, sigui al carrer Dante Alighieri, apostant per una imatge de ciutat homogènia, que reforça la definició de la façana de l'avinguda de l'Estatut com un dels eixos principals de connexió.
 - Tal i com s'ha vist, l'avinguda de l'Estatut compta amb 20m de secció de vial, es considera per tant, que una alçada de PB+4+àtic, i no de PB+2 tal com preveia el PGOU, genera una façana coherent amb les dimensions i la importància d'aquest eix, reforçant la imatge urbana i la coherència volumètrica de l'entorn.
 - Assegurar noves obertures i connexions entre l'àmbit i el seu entorn més immediat, determinant una servitud de pas, sobre sòl privat d'ús públic. La connexió es fa a través de l'edifici, a l'avinguda de l'Estatut, en el punt de contacte amb la mitgera existent, generant una servitud de pas porxada de 7 metres d'amplada i amb una alçada lliure de pb+1 per tal de donar continuïtat a l'eix peatonal que connecta fins al c/ Angel Guimerà i seguidament fins la carretera de Sant Cugat i l'espai públic lineal comprès entre el c/ d'Edison i el c/ Tres d'Abril.
 - Determinar, en aquests primers 7 metres d'edificació en contacte amb l'edificació existent, una fondària edificable de 12 metres, equivalent a la fondària de l'edificació existent. Els 7 metres previstos amb aquesta fondària de 12, son suficients per tal de garantir una correcta integració i transició de l'edificació existent amb la proposta.
 - Determinar la fondària edificable del sòl residencial restant, en 22,10 metres des de la façana del carrer Dante Alighieri, per tal de possibilitar una optimització de la distribució tipològica dels habitatges, i de 18,00 metres des de la façana de l'Avinguda de l'Estatut,

per tal de possibilitar una optimització de la distribució tipològica dels habitatges així com la optimització de la planta aparcament.

- Determinar un espai de pas, sobre sòl privat d'ús públic i lliure d'edificació sobre rasant, en la part interior d'illa, en contacte amb l'espai lliure de l'edificació paral·lela a l'avinguda de l'Estatut. Aquest sòl privat d'ús públic d'amplada 2 metres, permet resoldre, diferenciar i segregar, els accessos residencials des de la part interior de l'ordenació garantint que tot el front a avinguda de l'Estatut i Dante Alighieri serà únicament comercial. En la façana al carrer Dante Alighieri, la franja que resta entre la nova línia de façana i el viari existent es determina com a sòl privat d'ús públic, lliure d'edificació sobre rasant, i amb ús d'aparcament sota rasant.
 - Definir i regular els vols màxims dels cossos sortints, diferenciant entre els diferents fronts de vial. A la façana principal, en el front de vial de l'avinguda de l'Estatut, es limitarà el vol a 1,20 m tal com s'indica en les NNUU del PGOU, així com en el front de façana del carrer de Dante Alighieri; a la façana del carrer del Riu Francolí, el vol es limitarà a 1,10 m, mentre a la façana interior es limitarà a 2,00 m, en correspondència de la delimitació del sòl privat d'ús públic.
 - Enretirar la planta àtic un total de 7 metres respecte l'edifici colindant, seguint la projecció del límit de la servitud de pas, i un total de 3 metres respecte a l'alineació a vial.
 - Fixar que la urbanització de la servitud de pas definida es resoldrà amb materials idèntics als de l'espai públic confrontant així com adaptar la seva rasant amb continuïtat a la del espai públic garantint que l'espai públic resultant, quantitativament sigui major al estrictament previst en planejament.
2. Establir el **40% del sostre residencial** de la modificació en règim d'**habitatge de protecció**, incrementant la reserva mínima exigible d'un 10% addicional.
 3. **Preveure una ampla reserva d'espai lliure** en la proposta i com element principal d'aquesta, esponjant el teixit de l'entorn i reforçant la connectivitat cívica del desenvolupament de forma coherent amb la realitat consolidada. Generar un espai lliure central, que sigui obert i ben connectat, accessible des de les diferents parts de l'àmbit i que es configura en continuïtat als espais lliures existents en el seu entorn, possibilitant la generació d'un espai de referència en aquest enclavament.
 4. **Proposar un creixement residencial** propiciant que aquest ús sigui el motor principal de la regeneració urbana i ordenar el sostre d'activitat econòmica en planta baixa completant els eixos actuals i connectant els pols existents d'activitat reforçant les relacions cíviques i l'estructura urbana actual del municipi.
 5. **Optimitzar el sistema viari actual** millorant la relació d'aquest amb l'espai públic i l'ordenació prevista. La proposta eixampla i consolida les voreres actuals per garantir una correcta relació amb l'espai lliure. Tot i que des d'un punt de vista de planejament la reserva d'espai lliure és de 1.333,00 m²; aquest eixamplament previst garanteix que la percepció funcional i qualitativa de l'espai lliure sigui major.
 6. **Establir una ordenació que faciliti una gestió optimitzada** del desenvolupament de l'àmbit, que garanteixi la seva viabilitat econòmica i possibiliti la seva execució.

2.4. DESCRIPCIÓ I JUSTIFICACIÓ DE LA PROPOSTA D'ORDENACIÓ

2.4.1. Estructura general de l'ordenació

L'àmbit objecte de la present modificació s'ordena en base als objectius principals anteriorment exposats i en línia i coherència amb els objectius que ja es recullen en l'àmbit de la UA 14.2 del PGOU

així com també els objectius que es van preveure en el PAU 2 "C/ del Francolí" previst en el POUM no tramitat.

Tal i com s'ha exposat anteriorment, la delimitació de l'àmbit objecte de la present modificació, parteix dels límits de la UA 14.2 (PGOU) i del PAU 2 (POUM no tramitat). Respecte al planejament vigent (PGOU), i també respecte al planejament no tramitat (POUM), s'ha ajustat i adaptat als límits físics actuals. Aquest s'ha concretat en base a una topografia de major detall, però també en base als antecedents de planejament i al cadastre. L'àmbit resultant final abasta una superfície total de 2.764 m².

L'ordenació en el seu conjunt, i malgrat alguns ajustos volumètrics que s'exposaran més endavant amb major detall, respon a l'ordenació que ja va preveure el PAU 2 previst en el POUM. L'ordenació prevista en aquell moment, tal i com ja s'ha exposat, es considera ajustada a la singularitat del lloc, però també ajustada als requisits per tal de promoure un urbanisme sostenible, complex, divers i segur.

Adicionalment, l'ordenació prevista dona resposta als dèficits actuals garantint la regeneració dels usos i del teixit; com ja preveia el PGOU vigent, afavorint un model d'implantació permeable en continuïtat amb el teixit existent, afavorint les relacions i continuïtats de l'estructura urbana actual.

L'ordenació es recolza sobre la vialitat principal, consolidant les façanes i l'alineació existent alhora que es garanteix la definició de la imatge urbana d'aquesta "cruïlla" singular. A la part interior, l'ordenació prevista genera una gran espai lliure que completa l'espai lliure existent a la part superior de l'illa generant així un espai de referència que alhora resol totes les connexions cíviques amb els eixos d'estructura cívica existent.



Imatge 4. Plànol 0.01 - Implantació

2.4.2. Classificació, qualificació del sòl i aprofitament

a. Classificació del sòl

Aquesta MPPGOU no varia la classificació del sòl prevista pel planejament vigent. La delimitació d'una Unitat d'Actuació en la totalitat de l'àmbit de la MPPGOU tal i com ja feia el PGOU implica que l'àmbit segueixi sent sòl Urbà No Consolidat.

b. Qualificació del sòl. Zones i Sistemes

Aquesta modificació preveu modificar la delimitació i qualificació de les zones i sistemes inclosos dins de l'àmbit, variant parcialment l'estructura general ja prevista al planejament vigent i ajustant la proporció entre zones i sistemes: passant del 73,78% de sòl privat al 49,13% i incrementant en conseqüència els sistemes del 26,22% al 50,87%.

Pel que fa a les zones, es qualifiquen amb dues noves claus: 14.2 i 14.2hp, mentre pel que fa els sistemes, es manté el sistema d'Espais lliures (clau ELL) i s'incorpora el sistema viari.

ZONES

Les zones de la modificació en l'àmbit del PAU 14.2 representen un total del 49,13% de la superfície, amb 1.358,00m².

Zona residencial illa tancada. Modalitat d'habitatge protegit (clau R-hp PAU 14.2) – 1.358,00m²

La clau R-hp PAU 14.2 és una nova clau que es proposa en la present MPPGOU, definint-ne els paràmetres d'ordenació normatius.

SISTEMES

Sistema d'Espais lliures, Jardins Urbans (clau ELL-JU) – 1.333,00m² / 48,23%

L'àmbit objecte d'aquesta modificació preveu un increment substancial de la reserva d'espais lliures respecte el planejament vigent. Aquest fet possibilita la creació d'una nova zona verda per al municipi que posa en valor totes les permeabilitats amb la trama consolidada i esponja el teixit existent, alhora que completa el desenvolupament de l'illa, donant continuïtat als espais lliures ja consolidats.

Sistema viari. Xarxa primària –73,00m² / 2,64%

El PGOU de Rubí identifica amb la clau SX1, les vies de tràfic intens que connecten àrees urbanes diferenciades o que contribueixen a l'estructuració general d'un àrea urbana. En l'àmbit de la present MPPGOU s'identifica amb l'Avinguda de l'Estatut.

Sistema viari. Xarxa secundària –163,00m² / 5,90%

El PGOU de Rubí identifica amb la clau SX2 la xarxa secundària del sistema viari. Es tracta de la xarxa de servei immediata a les àrees edificades. Són vials de distribució interior del trànsit a través dels quals es materialitza l'accessibilitat viària de totes les àrees.

El planejament vigent no preveia en aquest àmbit una reserva de vialitat. La present modificació proposa incrementar el sistema viari per tal de, per una banda donar continuïtat a l'estructura urbana de l'entorn, i per l'altra, generar un espai més còmode per a la mobilitat peatonal, proposant voreres més amples que portin a la conformació d'espais inclusius i de qualitat, en els tres eixos que delimiten l'àmbit: el carrer del Riu Francolí, el carrer Dante Alighieri i l'Avinguda de l'Estatut, afavorint un model residencial que promogui la mobilitat cívica recolzada sobre el sistema d'espais lliures.



Imatge 5. Plànol 0.02 - Proposta Zonificació

c. Aprofitament

Tal i com s'ha exposat a la memòria d'informació, i posteriorment al principi de la memòria d'ordenació d'aquest document, i tal i com es justifica en l'estudi de viabilitat econòmica que forma també part d'aquest, el planejament vigent en l'àmbit del PAU 14.2 és poc coherent amb l'enclavament estratègic en el qual s'emplaça.

De fet, resulta important remarcar que l'ordenació vigent de l'àmbit no respon a les necessitats actuals del municipi, ni s'adapta al seu entorn.

Si es decidís desenvolupar el planejament vigent, sense cap modificació, no s'hauria de preveure, tal com s'ha exposat anteriorment, sostre destinat a habitatges de protecció, ja que en el model actual previst, i tal com preveu el PGOU, no es contemplan reserves d'habitatge de protecció.

Amb l'oportunitat de repensar aquest enclavament i proposar una modificació del planejament vigent, s'ha de preveure una reserva mínima del 30% d'habitatge de protecció. Alhora per tal de garantir i tenir una rendibilitat econòmica similar a la que preveu el planejament vigent, resulta necessari i indispensable reajustar i incrementar el sostre màxim de l'àmbit.

En definitiva, si es modifica el planejament vigent sense modificar el sostre màxim d'origen, el desenvolupament de l'àmbit tindria una mínima viabilitat.

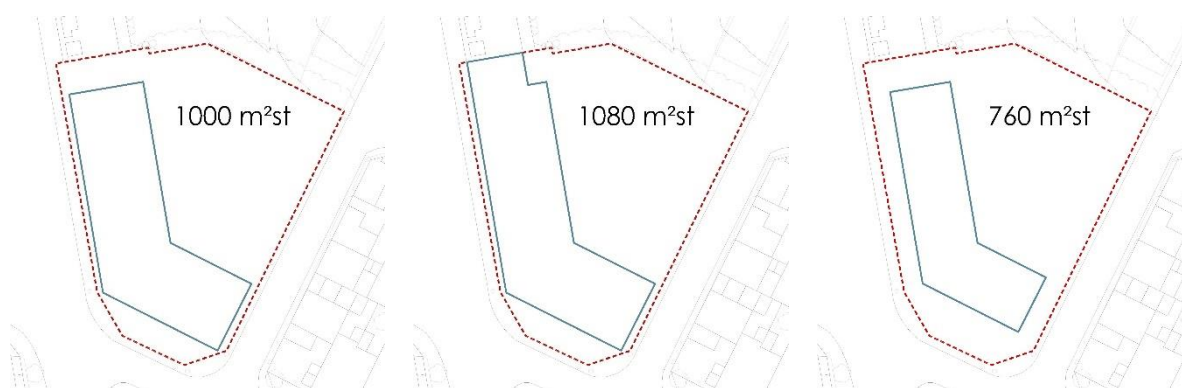
Per tal d'establir els nous paràmetres del polígon s'ha analitzat el teixit de l'entorn així com els paràmetres de la totalitat del municipi en base a la lectura i modificació de les dades extretes de cadastre tal i com queda detallat en la memòria d'informació d'aquest document.

Alhora s'ha buscat l'equilibri just entre els interessos públics i privats de la transformació. El sostre i usos previstos possibiliten el desenvolupament del polígon des d'un punt de vista econòmic, però també assegurant l'interès públic de la transformació amb l'increment d'espais lliures, l'increment de reserva d'habitatge de protecció i l'ordenació del sostre resultant afavorint un model compacte que millora la permeabilitat, la continuïtat del teixit existent i la cohesió social.

Adicionalment a tot l'exposat, l'aprofitament de la proposta, és resultat del gàlib màxim que en resulta de la regulació volumètrica que s'ha exposat anteriorment i que es defineix en coherència amb l'entorn consolidat i sobretot en coherència amb els criteris i objectius de la modificació:

- Donar continuïtat a la façana de l'avinguda de l'Estatut i al carrer Dante Alighieri en la cruïlla amb el c/Riu Francolí, consolidant la cantonada.
- L'alçada serà de PB+4+A de forma homogènia en tot el seu volum, en coherència amb les alçades de l'entorn.
- En la part nord l'edificació en el punt de contacte amb la mitgera veïna, es genera un pas porxat de connexió de 7 m d'amplada i amb una alçada de PB+1 que permetrà la connexió amb l'espai lliure interior.
- En aquest mateix punt la fondària edificable serà de 12 m per adaptar-se a l'edificació veïna, però en el sol residencial restant es determinarà en 16 m per a una optimització dels habitatges.
- La planta àtic a diferència de l'anterior es retirarà 7 m a la part nord i 3 m respecte a l'alineació de vial

La volumetria resultant dels punts anteriors ens donarà un sostre orientatiu de 6.000 m²st, donant com a resultat un índex d'edificabilitat del polígon de 2,17 m²s/m²st (6.000,00 m²st), superior al fixat pel planejament vigent que era de 1,50 m²s/m²st (4.005 m²st).



Planta baixa i Planta primera

Planta segona, tercera i quarta

Planta àtic

La densitat proposada pel PGOU en el seu Article 91. Regulació comú de paràmetres en el seu punt 10. Regulació de la densitat residencial estableix una densitat de un habitatge per cada 80m² de sostre, preveient 50 habitatges per a la UA 14. Tot i que PGOU permetria augmentar la densitat, degut a la volumetria resultant dels criteris i directrius explicats amb anterioritat i al seu enclavament dins de la ciutat de Rubí, es decideix mantenir la densitat de 50 habitatges .

2.4.3. Ordenació de l'edificació

a. Ordenació de l'edificació

L'ordenació de l'edificació de nova planta s'ordena seguint les línies generals de l'ordenació descrita en els objectius i criteris d'aquesta MPPGOU.

La normativa proposada permet una materialització flexible del projecte d'arquitectura, amb opcions diverses segons la voluntat del promotor. Es fixa el nombre màxim de plantes, així com també del gàlib màxim per planta baixa, planta pis i àtic i soterrani.

L'edificació proposada es planteja donant continuïtat a la mitgera existent a l'Avinguda de l'Estatut, completant aquest front de vial. Es planteja una peça residencial qualificada amb la nova clau R-hp PAU 14.2. Zona residencial illa tancada, amb una superfície de 1.195 m², que s'estén entre l'Avinguda de l'Estatut i Carrer de Dante Alighieri. Aquesta preveu un sostre residencial de 5.280,00 m²st destinats a habitatge, dels quals un 40% (2.112,00 m²st) destinats a Habitatge de Protecció Pública, amb un sòcol comercial de 720,00 m²st, que dona front a l'Avinguda de l'Estatut i el Carrer Dante Alighieri, donant així continuïtat també a l'eix comercial de l'avinguda. L'alçada reguladora màxima d'aquesta peça és de

21m, corresponent a PB+4+Àtic, per tal de donar coherència i homogeneïtat al front de vial de l'avinguda de l'Estatut, tal com s'ha esmentat anteriorment.

També cal remarcar que a la part nord de l'àmbit, a tocar amb la mitgera de l'edifici colindant, es preveu que en planta baixa i planta primera no es pugui edificar, per tal de deixar una servitud de pas porxada de 7m d'amplada, que funcionarà com un vial per a vianants que connecta l'Avinguda de l'Estatut i el nou gran espai lliure que es proposa i es connecta amb el carrer del Riu Francolí, donant continuïtat al passatge peatonal de la illa del davant i als espais lliures ja consolidats, millorant-ne la permeabilitat transversal i evitant un front continu excessivament llarg a l'avinguda de l'Estatut.

L'accés als habitatges es farà per l'interior d'illa, a través d'aquest passatge, deixant tot el front de façana com a front comercial. És per aquest motiu, que en la part que dona cap al gran espai verd, hi haurà una franja de sòl privat d'ús públic, amb una amplada de 2m. S'emplaça entre el límit de l'edificació i la zona verda i serà lliure d'edificació sobre rasant i amb ús d'aparcament sota rasant. En correspondència d'aquesta franja es permet un vol màxim dels cossos sortints, de 2m.

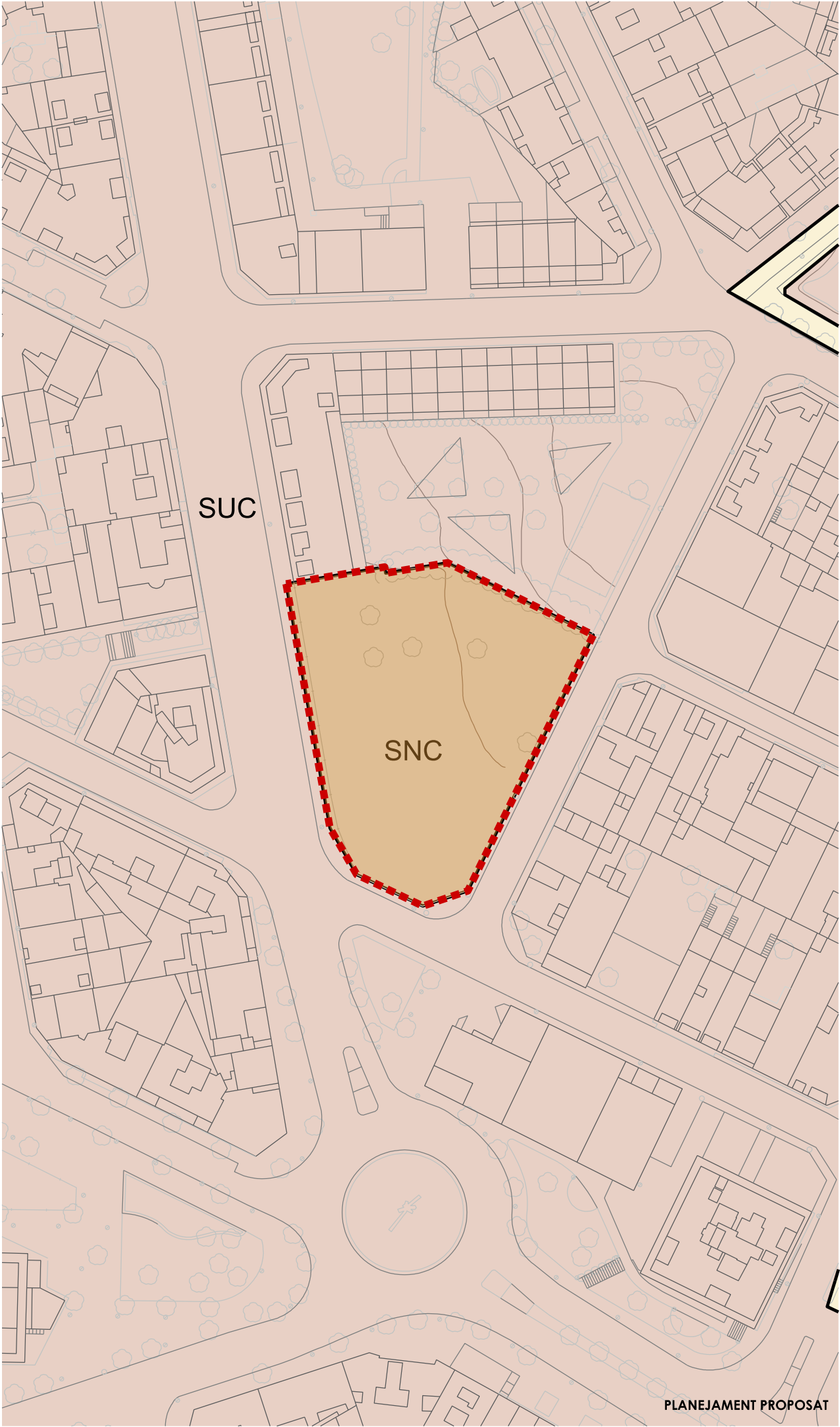
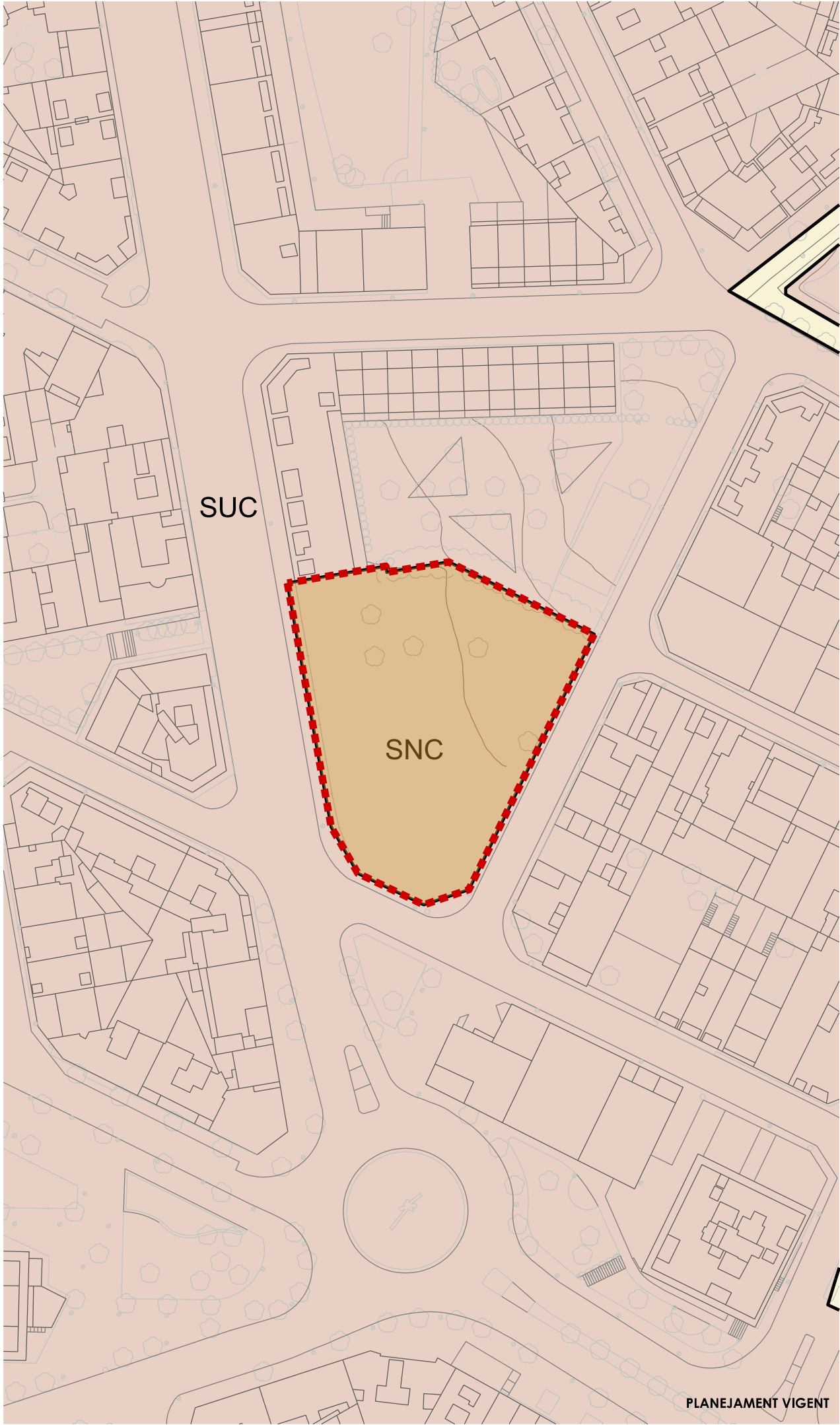
Els accessos als habitatges es produirà a través de l'esmentada franja de 2m, al igual que a l'aparcament que trobem en el subsol. Aquest es trobarà pràcticament en la seva totalitat sota de l'edificació a excepció de la franja de 2m que es trobarà sota sol públic i que permetrà la sortida cap a l'espai enjardinat.

També apareix una franja de sòl privat d'ús públic que resol l'eixamplament de la vorera en el front del carrer Dante Aligheri. Aquesta porció de sòl serà lliure d'edificació sobre rasant i amb ús d'aparcament sota rasant.

L'aparcament es resoldrà sota la petjada de l'edificació, la qual ja contempla una amplada de 16m per una millor resolució dels habitatges com de l'aparcament.

2.4.4. Quadre resum i comparatiu del Planejament Vigent i la MPPGOU

QUADRE RESUM SECTOR PAU 14.2 C/ DEL FRANCOLÍ Rubí						
		Planejament Vigent PGOU		PROPOSTA MP		DIFERENCIA vs PGOU
UA 14.2		2.670,00 m²s	100,00%	2.764,00 m²s	100,00%	94,00 m²s
SISTEMES		700,00 m²s	26,22%	1.406,00 m²s	50,87%	706,00 m²s
Sistema viari principal		0,00 m²s	0,00%	73,00 m²s	2,64%	73,00 m²s
Sistema viari secundari		0,00 m²s	0,00%	0,00 m²s	0,00%	
Espai lliure Local		700,00 m²s	26,22%	1.333,00 m²s	48,23%	633,00 m²s
ELL-JU						
ZONES		1.970,00 m²s	73,78%	1.358,00 m²s	49,13%	-612,00 m²s
Residencial		1.970,00 m²s	0,00%	0,00 m²s	0,00%	-1.970,00 m²s
Residencial illa tancada. Modalitat d'habitatge protegit R-hp PAU 14,2		0,00 m²s	0,00%	1.358,00 m²s	49,13%	1.358,00 m²s
R-hp PAU 14.2						
Edificabilitat bruta TOTAL		1,50 m²st/m²s		2,17 m²st/m²s		0,67 m²st/m²s
Edificabilitat neta		2,03 m²st/m²s		4,42 m²st/m²s		2,39 m²st/m²s
SOSTRE TOTAL		4.005,00 m²st		6.000,00 m²st		1.995,00 m²st
Sostre residencial		4.005,00 m²st	100,00%	5.280,00 m²st	88,00%	1.275,00 m²st
Habitatge Lliure		4.005,00 m²st	100,00%	3.168,00 m²st	60,00%	-837,00 m²st
Habitatge Protecció Genèric		0,00 m²st	0,00%	2.112,00 m²st	40,00%	2.112,00 m²st
Sostre Complementari		0,00 m²st	0,00%	720,00 m²st	12,00%	720,00 m²st
HABITATGES TOTALS		50 hab.		50 hab.		0 hab.
Habitatge Lliure		50 hab.		27 hab.		-23 hab.
Habitatge Protecció Genèric		0 hab.		23 hab.		23 hab.



Àmbit MPPGOU

CLASSIFICACIÓ DEL SÒL

SUC

Sòl Urbà Consolidat

SNC

Sòl Urbà NoConsolidat

SUD

Sòl Urbanitzable Delimitat

MP PGOU

UA 14.2

RUBÍ

document comprensiu

nº

dc.01

plànol

CLASSIFICACIÓ DEL SÒL

escala

a3: 1/1.000

aprovació inicial

data

Abril 2024

equip redactor

col·laboradors



Àmbit MPPGOU

SISTEMES

- Sistema viari. Xarxa primària
- Sistema viari. Xarxa secundària
- ELL-JU Espais lliures. Jardins Urbans
- Equipaments

ZONES

- Residencial en illa tancada. Suburbana
- Residencial en illa tancada. Substitució
- Residencial en illa tancada. Substitució
- 14 Residencial en illa tancada. Consolidació
- Industrial en edificació aïllada
- Sol urbanitzable d'activitat econòmica

- R-hp PAU 14.2 Residencial en illa tancada. Modalitat d'habitatge protegit R-hp PAU 14.2
- Servitud de pas PB+P1
- Sòl privat d'ús públic



MP PGOU
UA 14.2
RUBÍ

document comprensiu

nº **dc.02**

plànol **QUALIFICACIÓ DEL SÒL**

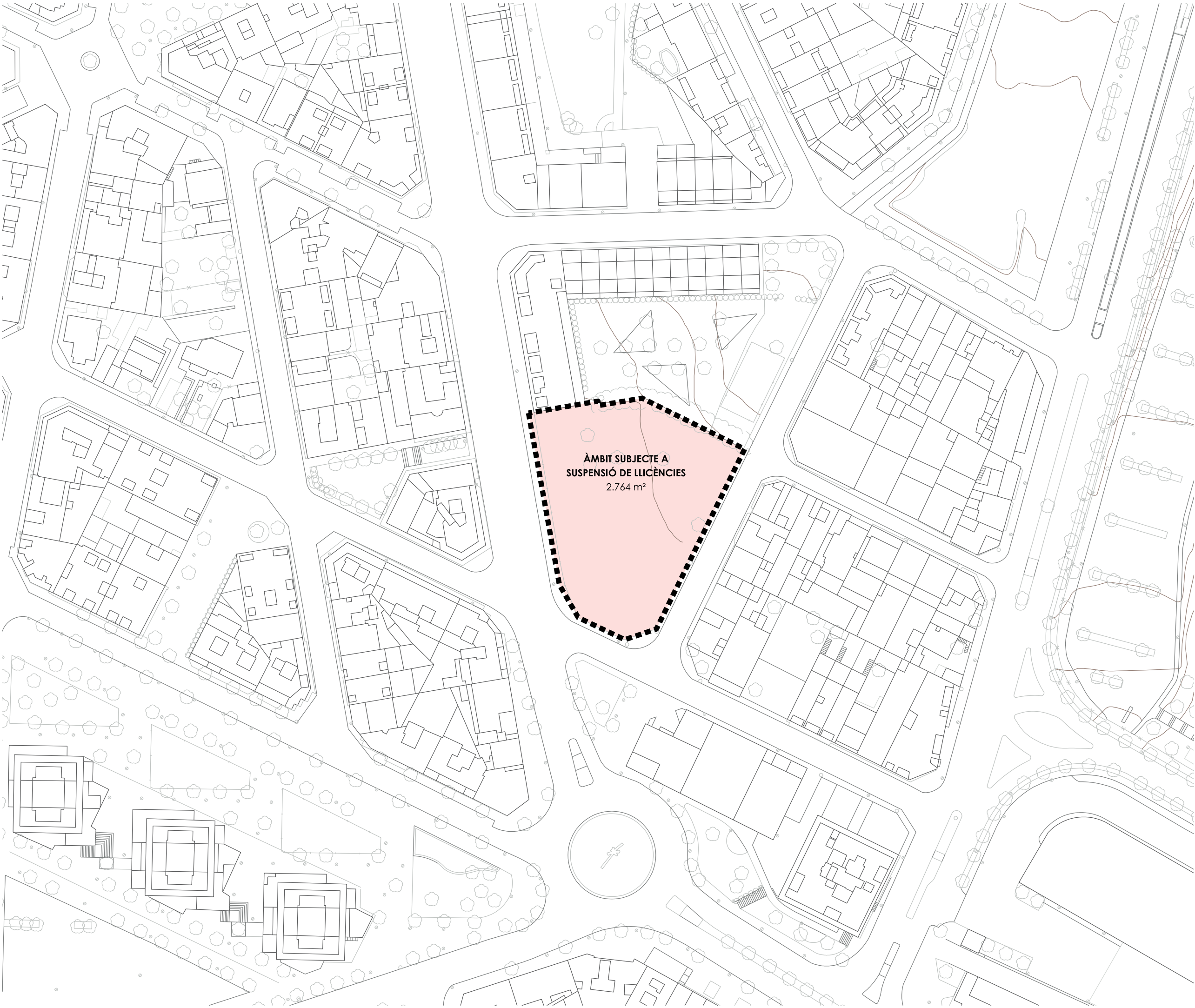
escala a3: 1/1.000

aprovació inicial

data Abril 2024

equip redactor **OUA gamma**

col·laboradors



Àmbit MPPGOU

Àmbit subjecte a suspensió de llicències



MP PGOU
UA 14.2
RUBÍ

document comprensiu

nº **dc.03**

plànol **SUSPENSIÓ DE LICÈNCIES**

escala a3: 1/1.000 

aprovació inicial

data Abril 2024

equip redactor **OUA gamma**

col·laboradors