

Ariadna Carmona Martínez
La Secretària suplent de la Comissió Territorial
d'Urbanisme de l'Arc Metropolità de Barcelona
Signat electrònicament

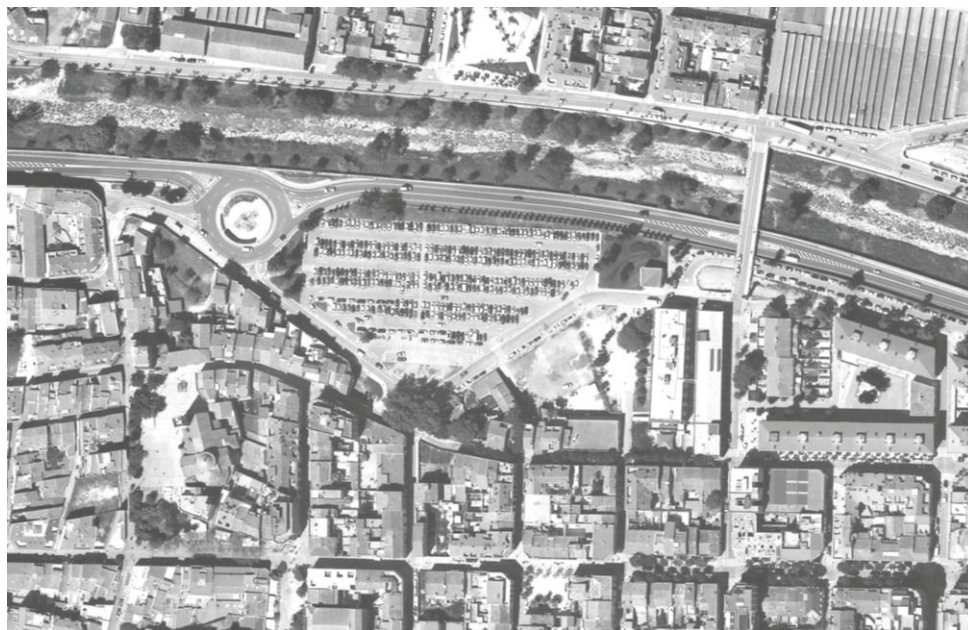
Motiu: Aprovat definitivament per la
Comissió Territorial d'Urbanisme de
l'Arc Metropolità de Barcelona en sessió
de 17 de desembre de 2024. Diligència
per fer constar que en aquest
document aprovat definitivament per
la Comissió Territorial d'Urbanisme de
l'Arc Metropolità de Barcelona en sessió
de 17 de desembre de 2024, s'han
eliminat les dades personals a efectes
de publicació al Registre de
Planejament Urbanístic de Catalunya.
La secretària suplent de la Comissió
Territorial d'Urbanisme de l'Arc
Metropolità de Barcelona
Data: 2025.02.12 15:20:19 +01'00'

Secretari General de
l'Ajuntament de Rubí
Josep M Colell Voltas

Motivo: Aprobació
provisional per
majoria absoluta en
ple de 26 de setembre
de 2024
Fecha: 2024.10.02
11:49:49 +02'00'

MODIFICACIÓ PUNTUAL DEL PGO DE RUBÍ EN L'ENTORN DEL PERI 10.1.2

JULIOL 2024



PROMOTOR: AJUNTAMENT DE RUBÍ



Ajuntament de Rubí

EQUIP REDACTOR: TALLER D'ARQUITECTURA I TERRITORI
José González Baschwitz, arquitecte
Gloria Gómez Anell, arquitecta
Madalen González Bereziartua, arquitecta

tallerAT
D'ARQUITECTURA I TERRITORI

CONTINGUT DE LA MODIFICACIÓ PUNTUAL DEL PGO

DOCUMENT 1: MEMÒRIA

- Annex 1: Fitxes cadastrals de les finques afectades
- Annex 2: Fitxes del catàleg de patrimoni de Rubí
- Annex 3: Informe de l'ACA relatiu a l'estudi d'inundabilitat
- Annex 4: Conveni urbanístic entre l'Ajuntament de Rubí i EDISA
- Annex 5: Informe d'al·legacions. Resum i resposta
- Annex 6: Informes sectorials. Resum i resposta

DOCUMENT 2: NORMES URBANÍSTIQUES

DOCUMENT 3: PLÀNOLS D'INFORMACIÓ I D'ORDENACIÓ

DOCUMENT 4: AVALUACIÓ ECONÒMICA I AGENDA

- Annex 1: Mòduls de cost d'urbanització i de construcció
- Annex 2: Estudi de valors de mercat i preus de repercussió

DOCUMENT 5: ESTUDI D'AVALUACIÓ DE LA MOBILITAT GENERADA

DOCUMENT 6: INFORME AMBIENTAL

1 MEMÒRIA

MODIFICACIÓ PUNTUAL DEL PGO DE RUBÍ EN L'ENTORN DEL PERI 10.1.2

JULIOL 2024



PROMOTOR: AJUNTAMENT DE RUBÍ



Ajuntament de Rubí

EQUIP REDACTOR: TALLER D'ARQUITECTURA I TERRITORI
José González Baschwitz, arquitecte
Gloria Gómez Anell, arquitecta
Madalen González Bereziartua, arquitecta

tallerAT
D'ARQUITECTURA I TERRITORI

ÍNDEX

1	JUSTIFICACIÓ I OPORTUNITAT DE LA MODIFICACIÓ	3
1.1	ANTECEDENTS I OPORTUNITAT	3
1.2	OBJECTE DE LA MODIFICACIÓ.....	4
1.3	CONTINGUT DE LA MODIFICACIÓ DEL PGO.....	5
2	INFORMACIÓ URBANÍSTICA	7
2.1	SITUACIÓ I ÀMBIT DE LA MODIFICACIÓ	7
2.2	CARACTERÍSTIQUES NATURALS DEL TERRITORI. OROGRAFIA	8
2.2.1	<i>Innecessarietat d'avaluació ambiental.....</i>	8
2.2.2	<i>Característiques del territori</i>	8
2.2.3	<i>Riscos.....</i>	9
2.3	ESTRUCTURA DE LA PROPIETAT DEL SÒL	12
2.4	EDIFICACIONS, USOS I INFRAESTRUCTURES EXISTENTS.....	13
2.4.1	<i>Edificacions</i>	13
2.4.2	<i>Usos</i>	14
2.4.3	<i>Infraestructures.....</i>	15
2.5	MOBILITAT	16
2.5.1	<i>Avaluació i identificació dels efectes derivats de la mobilitat generada</i>	16
2.5.2	<i>Mobilitat actual.....</i>	16
2.5.3	<i>Efectes del planejament vigent sobre la mobilitat</i>	18
2.5.4	<i>Objectius de mobilitat per a l'àmbit de la Modificació.....</i>	19
2.6	PLANEJAMENT VIGENT	20
2.6.1	<i>Planejament vigent en l'àmbit.....</i>	20
2.6.2	<i>Interpretació numèrica del Planejament vigent en l'àmbit.....</i>	28
3	PROPOSTA	31
3.1	ORDENACIÓ	31
3.1.1	<i>Encaix urbà.....</i>	31
3.1.2	<i>Espai públic</i>	32
3.1.3	<i>Espai privat.....</i>	33
3.2	QUADRE RESUM DE SUPERFÍCIES I EDIFICABILITATS	34
3.3	GESTIÓ	35
3.3.1	<i>Criteris de gestió.....</i>	35
3.3.2	<i>Característiques del PA 10.1.2.....</i>	35
3.3.3	<i>Actuacions en sòl urbà consolidat.....</i>	37
3.4	PROPOSTA DE MODIFICACIÓ DE LA NORMATIVA.....	38
3.4.1	<i>Àmbit d'aplicació i Marc legal de referència</i>	38
3.4.2	<i>Classificació del sòl.....</i>	38
3.4.3	<i>Qualificació del sòl.....</i>	38
3.4.4	<i>Sistemes.....</i>	40
3.4.5	<i>Desenvolupament i gestió</i>	40
4	COMPLIMENT D'ESTÀNDARDS DE LEGISLACIÓ I PLANEJAMENT	43
4.1	COMPARATIVA ENTRE PLANEJAMENT VIGENT I PROPOSAT	43
4.2	COMPLIMENT DELS ESTÀNDARDS URBANÍSTICS	44
4.2.1	<i>Deure de cessió de sòl amb aprofitament en sòl urbà no consolidat.....</i>	44
4.2.2	<i>Espais lliures i equipaments.....</i>	44
4.2.3	<i>Compliment de les reserves de sòl per habitatge de protecció pública</i>	44
4.2.4	<i>Observança del desenvolupament urbanístic sostenible</i>	45
4.2.5	<i>Adequació a les directrius que estableixen l'art. 9 del TRLUC i els art. 5-7 del RLUC</i>	46
4.2.6	<i>Adequació a les necessitats de les persones que realitzen les tasques de cura i gestió domèstica, en especial als paràmetres d'accessibilitat, mobilitat, seguretat i ús ciutadà</i>	46
4.2.7	<i>Avaluació i identificació dels efectes derivats de la mobilitat generada</i>	46
4.2.8	<i>Justificació de la delimitació poligonal.....</i>	47
5	PREVENCIÓ DE RISCOS	49

ANNEXOS

ANNEX 1: FITXES CADASTRALS DE LES FINQUES AFECTADES

ANNEX 2: FITXES DEL CATÀLEG DE PATRIMONI DE RUBÍ

ANNEX 3: INFORME DE L'ACA RELATIU A L'ESTUDI D'INUNDABILITAT

ANNEX 4: CONVENI URBANÍSTIC ENTRE L'AJUNTAMENT DE RUBÍ I EDISA

ANNEX 5: INFORME D'AL·LEGACIONS. RESUM I RESPOSTA

ANNEX 6: INFORMES SECTORIALS. RESUM I RESPOSTA

1 JUSTIFICACIÓ I OPORTUNITAT DE LA MODIFICACIÓ

1.1 Antecedents i oportunitat

El Pla General d'Ordenació (PGO) de Rubí aprovat al desembre de 1986 definia el Pla Especial de Reforma Interior (PERI) 10.1 delimitat pels carrers Joaquim Blume, Terrassa i per una zona d'equipaments i jardins urbans compresa entre els carrers Joaquim Blume, Cadmo i Terrassa. L'àmbit del PERI juntament amb una part d'aquesta zona d'equipaments amb zona verda conformen l'àmbit de la present Modificació puntual del PGO en l'entorn del PERI 10.1.2, el qual es grafia en tots els plànols que acompanyen aquesta Modificació.

El PERI 10.1 ha sigut però, objecte de diverses modificacions des de l'aprovació del PGO. Així, va ser subdividit en dos subsectors -PERI 10.1 Sud i PERI 10.1 Nord- per la Modificació aprovada al maig de 1989 i posteriorment, es va re-delimitar l'àmbit del sector sud amb l'exclusió dels terrenys destinats a l'oficina de Correus mitjançant la Modificació aprovada al març de 1999 que es recull al plànol I-7.1. Aquesta Modificació recollia el que es va pactar al Conveni Urbanístic amb data de 31 de gener de 1995 entre l'Ajuntament de Rubí i la societat EGARENSE DE INVERSION, S.A. (en endavant, EDISA), propietària d'una de les parcel·les incloses al PERI i la qual representava el 43,8% de la superfície total d'aquestes. Segons aquest Conveni, EDISA cediria 70 m² d'aquesta parcel·la a l'Ajuntament per completar la parcel·la cedida a Correus. A canvi, la gestió del PERI es faria per cooperació i no per compensació tal com indicava el planejament vigent en aquell moment i l'Ajuntament es comprometia a executar el PERI i a donar llicència d'edificació a EDISA quan aquesta la demanés. Aquest conveni es recull en l'annex 4.

El 12 de novembre de 2003 s'aprovà una nova Modificació al sector que constitueix el Planejament Vigent actualment. Aquesta Modificació redelimita i desenvolupa el PERI 10.1.2 (l'antic subsector Sud), reordenant l'edificació i suprimint el carrer Joaquim Blume així com part del carrer Gimnàs i obre una nova vialitat amb la prolongació del carrer Vapor fins a la carretera. A més incorpora les prescripcions de l'estudi d'inundabilitat de la riera de Rubí que estableix una franja no edificable de 30 m i una cota de planta baixa per sobre de l'actual. L'ordenació del sector queda així totalment definida, tal com es representa al plànol d'informació I-7.3 Planejament Vigent.

D'aquesta darrera Modificació resulta una ordenació que en el moment actual presenta uns problemes de difícil solució com són:

- La supressió del carrer Joaquim Blume i la seva connexió amb la carretera C-1413a. L'estudi de mobilitat realitzat per encàrrec de l'Ajuntament de Rubí amb motiu de la redacció del nou POUM considera impossible de resoldre l'escenari resultant d'aquesta supressió.
- La inclusió en un mateix polígon d'actuació de parcel·les petites històriques (edificades anteriorment a 1900) amb una clara condició de sòl urbà consolidat, amb parcel·les grans, no edificades i situades en un espai de transformació, generaria compensacions del sòl consolidat cap al no consolidat que impediran progressar la reparcel·lació.

Amb aquest escenari i considerant l'obligació adquirida per l'Ajuntament de desenvolupar l'àmbit per donar compliment al conveni signat amb EDISA, resulta indispensable impulsar aquesta Modificació per tal d'abordar la reordenació de l'àmbit, a fi de generar una vialitat ajustada a la realitat actual i a les necessitats de l'entorn, i de facilitar la gestió i el desenvolupament del planejament.

Amb els objectius descrits anteriorment va ser redactat el document de Modificació del PGO de Rubí que es va aprovar inicialment pel Ple de l'Ajuntament de Rubí en sessió del dia 21 de desembre de 2023. Posteriorment, el document va ser sotmès a Informació pública i van ser sol·licitats els informes sectorials a les administracions i organismes interessats. Les correccions i ajustos resultants d'aquests processos, que en cap cas han suposat modificacions substancials del document aprovat inicialment, es descriuen respectivament en els annexos 5 i 6 d'aquesta memòria.

1.2 Objecte de la Modificació

En el context explicat en l'apartat anterior, es proposa la Modificació puntual del PGO en l'entorn del PERI 10.1.2 a l'àmbit limitat per la carretera C-1413a, pels carrers del Pont, Terrassa, Gimnàs i per diverses àrees d'equipaments, zones verdes i d'aparcaments.

Els objectius d'aquesta Modificació parteixen de les següents premisses:

- **Vialitat.**
Compatibilitzar l'aprofitament permès pel planejament vigent amb l'estructura viària actual i amb les propostes previstes pel nou POUM, possibilitant el desenvolupament signat entre l'Ajuntament de Rubí i EDISA.
Es planteja mantenir l'actual traçat dels carrers Gimnàs i Joaquim Blume com a únic connector entre la carretera C-1413a, el centre urbà de Rubí i el barri del Castell, situat a l'altra riba de la riera de Rubí.
- **Gestió.**
Facilitar la gestió i desenvolupament del àmbit atorgant a cada entorn la classificació que correspon a la seva realitat jurídica.
Es proposa separar l'àmbit en peces independents: les parcel·les de cos situades al carrer Terrassa amb una clara condició de sòl urbà consolidat, les parcel·les grans que requereixen una transformació per assolir el seu aprofitament i els sòls públics que requereixen actuacions aïllades.
- **Sostenibilitat.**
Millorar la qualitat urbana d'aquest entorn potenciant la transició amb recorreguts aptes per vianants i espais lliures entre els parcs lineals de l'entorn de la riera de Rubí (actualment ocupats en aquest punt per l'àrea d'aparcament de l'Escardívol) i el centre urbà de Rubí.
La nova ordenació donarà continuïtat al la xarxa de vianants, allargant els carrers Vapor, Narcís Menard i Justícia fins a l'actual àrea d'aparcaments al temps que consolidarà un espai lliure en l'accés al nucli.
- **Riscos.**
Incorporar en l'ordenació les condicions necessàries per evitar els problemes d'inundabilitat que afecten a la pràctica totalitat de l'àmbit.
En concret, es tracta de fixar les noves rasants del carrer Joaquim Blume de forma que s'eviti la condició d'inundabilitat de les zones edificables, seguint els criteris de l'informe que l'ACA va emetre el novembre de 2013 arrel de la tramitació del nou POUM. Aquest informe es recull en l'annex 3.

1.3 Contingut de la modificació del PGO

Aquesta modificació del planejament es redacta incorporant els documents necessaris segons s'estableix en l'article 59 del *Decret legislatiu 1/2010, de 3 d'agost, amb les modificacions introduïdes per la llei 3/2015, de l'11 de març, de mesures fiscals, financeres i administratives*, que determina la següent documentació pels plans d'ordenació urbanística municipal:

- a) La memòria descriptiva i justificativa del pla, amb els estudis complementaris que escaiguin.
- b) Els plànols d'informació i d'ordenació urbanística del territori.
- c) Les normes urbanístiques.
- d) El catàleg de béns a protegir, d'acord amb l'article 71.
- e) L'agenda i l'avaluació econòmica i financera de les actuacions a desenvolupar.
- f) La documentació mediambiental adequada i, com a mínim, l'informe mediambiental.
- g) El programa d'actuació urbanística municipal, si escau.
- h) La memòria social.

Dit contingut serà reduït incloent exclusivament els documents que fan relació als elements modificats, en concret es consideren innecessaris els següents documents:

- Estudis complementaris a la memòria. Atès que la present Modificació reordena (sense modificar) els usos i les intensitats previstes pel PGO, no són preceptius els estudis relatius a mobilitat i memòria social. Tot i així, s'inclou al Document 5 un Estudi d'avaluació de la mobilitat generada.
- Catàleg de Bens a protegir. L'àmbit de la Modificació limita amb el Conjunt del Nucli Històric i afecta dos elements catalogats al Catàleg i Pla Especial de Protecció del Patrimoni Arquitectònic, Arqueològic i Natural de Rubí.
En concret, inclou part de la parcel·la on es situen les naus destinades a equipament cultural i educatiu del carrer Cadmo, catalogades com a Patrimoni Arquitectònic amb protecció parcial i fitxa P18. La protecció d'aquest element es limita al seu àmbit exterior (façanes, volumetria, materials, etc.) i el seu entorn. La present Modificació no afecta a cap d'aquests aspectes i deixa fora els edificis catalogats.
L'altre bé catalogat té protecció ambiental. Es tracta del conjunt d'habitatges i construccions denominat Can Corrons que es situa a la cantonada entre el carrer Joaquim Blume i el carrer Terrassa. Li correspon la fitxa A29, la qual especifica com a formes d'actuació permeses la substitució, enderroc i nova planta. Per tant, aquesta Modificació no entra en conflicte amb la normativa de protecció pel que respecta a aquest element. S'inclou però un apartat a la memòria justificant l'adequació de la proposta a la normativa vigent i el procediment a seguir respecte al bé A29 Can Corrons. Les dues fitxes dels elements catalogats es recullen en l'annex 2.
- Memòria ambiental, d'acord amb la Disposició addicional Vuitena de la llei 16/2015, del 21 de juliol, de simplificació de l'activitat administrativa de l'Administració de la Generalitat i dels governs locals de Catalunya i d'impuls de l'activitat econòmica, atès que la present Modificació no canvia les directrius del Planejament general, ni la classificació del sòl, ni les qualificacions implicaran augment d'intensitat d'ús, d'acord amb els objectius plantejats, no està sotmesa a avaluació ambiental.
Tot i així, s'inclou al Document 6 d'aquesta Modificació un informe descriptiu dels aspectes ambientals, orogràfics i de riscos de l'àmbit de la Modificació.

En conseqüència, la present Modificació de planejament s'estructura en els següents documents:

- DOCUMENT 1: MEMÒRIA
- DOCUMENT 2: NORMES URBANÍSTIQUES
- DOCUMENT 3: PLÀNOLS D'INFORMACIÓ I D'ORDENACIÓ
- DOCUMENT 4: AVALUACIÓ ECONÒMICA I AGENDA
- DOCUMENT 5: ESTUDI D'AVAUACIÓ DE LA MOBILITAT GENERADA
- DOCUMENT 6: INFORME AMBIENTAL

2 INFORMACIÓ URBANÍSTICA

2.1 Situació i àmbit de la Modificació

La present Modificació afecta el PERI 10.1.2 i el seu entorn, i el seu àmbit està delimitat:

- al nord, pel carrer del Pont i per l'àrea d'equipaments i zona verda que forma el Complex Cultural de l'Escardívol
- a l'est, pel carrer Terrassa
- al sud, pel carrer Gimnàs
- a l'oest, per l'àrea d'aparcament de l'Escardívol i per la carretera C-1413a de Molins de Rei.

L'àmbit aquí descrit es grafia en tots els plànols de la present Modificació i inclou una superfície de **10.281 m²**.



Límit de l'àmbit de la Modificació puntual del PGO en l'entorn del PERI 10.1.2 sobre ortofoto vigent

2.2 Característiques naturals del territori. Orografia

2.2.1 Innecessarietat d'avaluació ambiental

La LLEI 16/2015, del 21 de juliol, de simplificació de l'activitat administrativa de l'Administració de la Generalitat i dels governs locals de Catalunya i d'impuls de l'activitat econòmica en la seva Disposició addicional Vuitena, en relació a la tramitació ambiental de plans i programes determina:

Regles aplicables fins que la Llei 6/2009 s'adapti a la Llei de l'Estat 21/2013

1. Mentre no es duu a terme l'adaptació de la Llei 6/2009, del 28 d'abril, d'avaluació ambiental de plans i programes, a la normativa bàsica continguda a la Llei de l'Estat 21/2013, del 9 de desembre, d'avaluació ambiental, s'han d'aplicar les prescripcions de la Llei 6/2009 que no contradiguin la dita normativa bàsica, d'acord amb les regles contingudes en la present disposició.

...

6. Pel que fa a l'avaluació ambiental estratègica del planejament urbanístic, s'estableixen les regles següents:

a) Són objecte d'avaluació ambiental estratègica ordinària:

...

Quart. Les modificacions dels plans urbanístics que estableixin el marc per a la futura autorització de projectes i activitats sotmesos a avaluació d'impacte ambiental o que puguin tenir efectes apreciables en espais de la Xarxa Natura 2000 en els termes establerts per la Llei 42/2007 o en altres espais del Pla d'espais d'interès natural.

Cinquè. Les modificacions dels plans urbanístics que són objecte d'avaluació ambiental estratègica ordinària que constitueixin variacions fonamentals de les estratègies, les directrius i les propostes o de la cronologia del pla que produeixin diferències en els efectes previstos o en la zona d'influència.

...

b) Són objecte d'avaluació ambiental estratègica simplificada:

Tercer. Les modificacions dels plans urbanístics dels apartats primer i segon que constitueixin variacions fonamentals de les estratègies, les directrius i les propostes o de la cronologia del pla que produeixin diferències en els efectes previstos o en la zona d'influència.

Quart. Les modificacions dels plans urbanístics que són objecte d'avaluació ambiental estratègica ordinària que constitueixin variacions fonamentals de les estratègies, les directrius i les propostes o de la cronologia del pla, però que produeixin diferències en els efectes previstos o en la zona d'influència.

...

c) No han d'ésser objecte d'avaluació ambiental estratègica, per la manca d'efectes significatius que produeixen sobre el medi ambient, o perquè els efectes ja han estat avaluats en el planejament urbanístic general:

...

Segon. Les modificacions de planejament urbanístic no incloses en l'apartat quart de la lletra a que es refereixen només a sòl urbà.

La present Modificació del PGO es desenvolupa completament en sòl urbà sense modificar la classificació del sòl, no canvia els usos ni incrementa les seves intensitats i no modifica reserves ni espais de protecció de elements naturals. En suma no es pot incloure en cap dels supòsits d'avaluació ambiental ordinària ni simplificada.

Per tant, no es considera necessari realitzar cap tramitació ambiental ja que no es modifiquen els paràmetres existents d'ocupació i consum de sòl, biodiversitat o patrimoni natural. Tot i així, s'inclou al Document 6 d'aquesta Modificació, un Informe ambiental simplificat.

D'aquest informe s'extreu que la Modificació proposada és compatible amb els aspectes ambientals estudiats i fins i tot positiva en alguns punts com la qualitat del paisatge, les emissions associades o el context urbà.

2.2.2 Característiques del territori

El terme municipal de Rubí està situat a la comarca del Vallès Occidental entre els municipis de Terrassa, Sant Quirze, Castellbisbal, Ullastrell i Sant Cugat del Vallès. S'assenta a la vall de la riera de Rubí (la qual es troba en el límit oest de l'àmbit d'aquesta Modificació) entre la Serra de Collserola i la Serra de l'Obac a 123 m d'altitud.

L'àmbit de la Modificació, confrontant a la riera, presenta un relleu relativament pla, sense cap pendent superior al 20%. De fet, en sentit est-oest, perpendicular a la riera, el pendent no supera el 3%.

D'altra banda, al tractar-se d'un àmbit integrat en el nucli urbà i urbanitzat, està fortament antropitzat amb pocs elements naturals que requereixin una menció específica.

En el punt de contacte entre els carrers Terrassa i Joaquim Blume existeix un jardí catalogat amb 5 plàtans de grans dimensions que es podrien conservar en la mesura possible. En la mateixa finca hi ha un pi pinyer de menor interès.

A l'altra banda de l'àmbit, en l'entorn de les Naus de l'Escardívol, hi ha arbrat de jardineria que el planejament vigent inclou en zones edificables o en el sistema viari, amb el que el desenvolupament del planejament suposaria la seva eliminació.

2.2.3 Riscos

Pel que fa als riscos geològics, com hem dit, l'orografia no fa preveure riscos específics. D'acord amb el mapa geològic de les zones urbanes a escala 1:5.000 de l'Institut Cartogràfic i Geològic de Catalunya, l'àmbit es situa en part en una zona de sediments quaternaris composta per graves i sorres. Al nord existeix una falla fossilitzada però no hi ha indicis d'altres falles ni d'altres elements geològics indicadors de possibles perills geològics.

En la imatge següent s'inclou un retall referent a l'àmbit de la cartografia esmentada.



Qt₀

Sediments gravencs, sorrencs i lutífics associats al curs actual i històric de la riera de Rubí i de les altres rieres que l'aflueixen. Des d'un punt de vista geotècnic es poden classificar com a sòls de tous a molt tous.

Qt₁

Sediments gravencs, lutífics i sorrencs. Graves amb matriu sorrenca a base que, cap a sostre i de manera transicional, passen a sediments lutífics amb alguna intercalació de sorres i graves. El grau de cimentació és nul o molt baix. Des d'un punt de vista geotècnic, la unitat agrupa un conjunt de sediments en que els sòls fins són de consistència tova i poc plàstics i els sòls granulars són de compactat mitjana.

Qt₄

Sediments gravencs, sorrencs i lutífics. Sediments gravencs clastosuportats i heterogèniament cimentats. Des d'un punt de vista geotècnic els materials poden ser considerats com sòls de compactat de mitjana a densa.

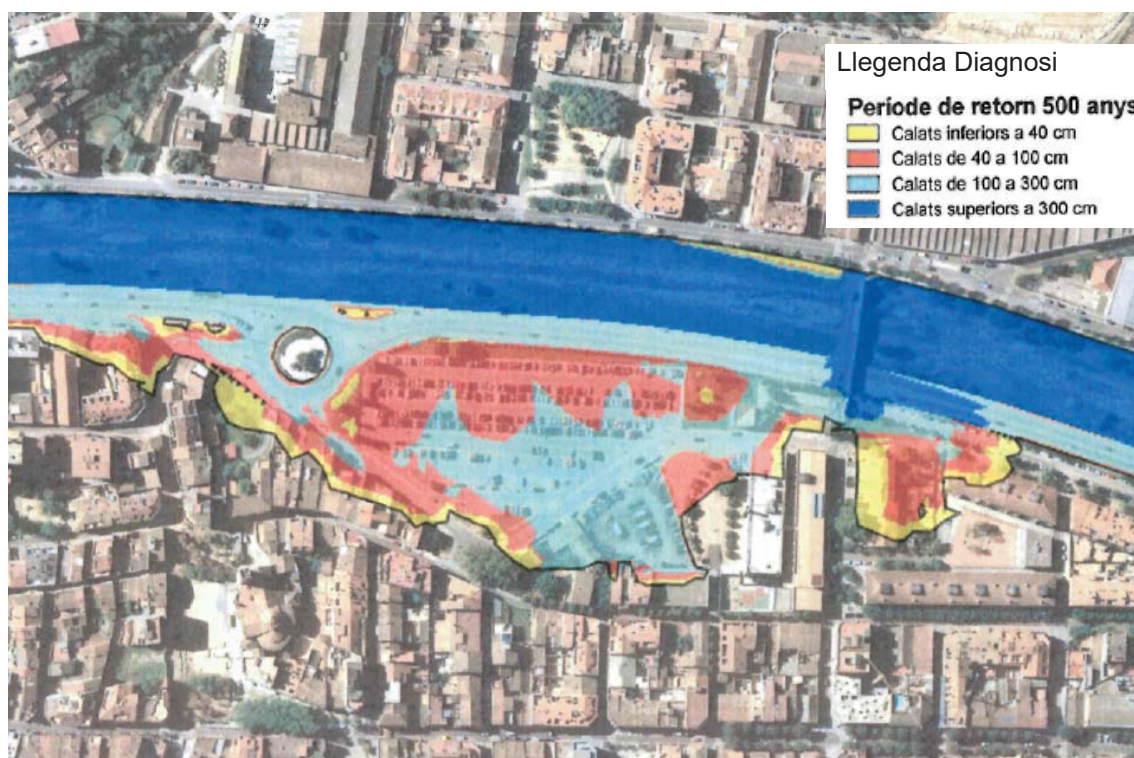
En la fase d'urbanització, es realitzarà l'estudi geotècnic preceptiu que precisarà la naturalesa detallada del terreny i permetrà valorar la capacitat resistent i la hidrologia local de cara a proposar les mesures correctores adients per a la construcció d'edificis.

Pel que fa als riscos tecnològics (contaminació electromagnètica o acústica) no es donen en aquest sector ja que no hi ha en la proximitat línies elèctriques ni altres instal·lacions que puguin ocasionar perills específics.

Pel que fa a la inundabilitat, l'àmbit està afectat per la zona de flux preferent i la inundabilitat per a un període de retorn de 500 anys de la riera de Rubí. Si bé, el flux preferent afecta únicament a la carretera C-1413a, la major part de l'àmbit està inclosa en la zona inundable.

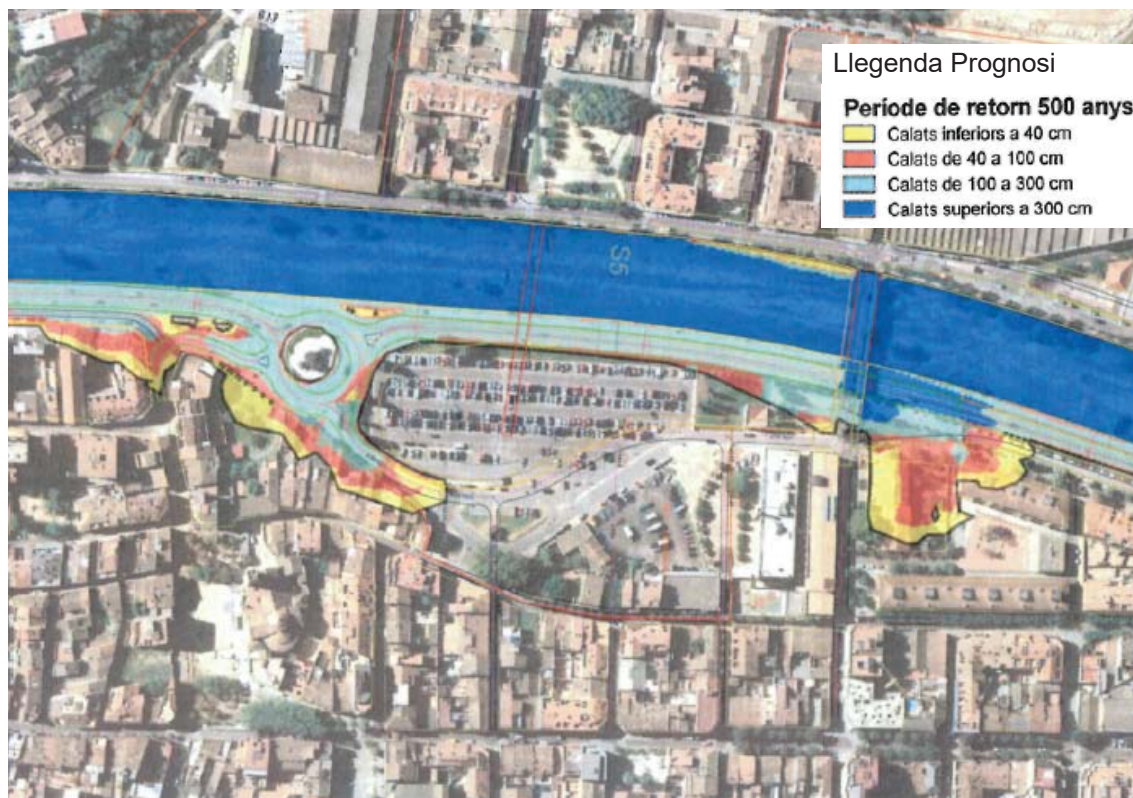
La consultora *ABM, enginyers & consultors* va realitzar al 2013 l'Estudi de modelització hidràulica de la riera de Rubí per a la verificació de les estructures existents i definició de futures estructures plantejades al POUM del T.M. de Rubí.

En aquest estudi s'estableixen les zones inundables i el flux preferent de la riera, incloses aquelles que afecten a l'àmbit de la present Modificació.



Diagnosi: Situació actual. Font: Estudi de modelització hidràulica de la riera de Rubí per a la verificació de les estructures existents i definició de futures estructures plantejades al POUM del T.M. de Rubí

En l'apartat de propostes, determina les cotes mínimes d'accés a les edificacions per a les zones afectades, en concret s'estableix que la cota mínima que ha d'assolir la zona verda es la 125 m i pel que fa als accessos a edificacions i altres instal·lacions, estableix una cota d'accés de 125,17 m (uns 3 m per sobre de l'actual rasant de Joaquim Blume).



Prognosi: Amb estructures previstes. Font: Estudi de modelització hidràulica de la riera de Rubí per a la verificació de les estructures existents i definició de futures estructures plantejades al POUM del T.M. de Rubí

L'ACA va emetre informe FAVORABLE en relació a l'esmentat estudi en data 20 de novembre de 2013 i posteriorment es va informar FAVORABLEMENT al POUM en tràmit, en data 17 d'octubre de 2018.

En aquest darrer informe es confirma que la capacitat de laminació actual de l'àmbit de l'Escardívol és gairebé nul·la i s'estableix que *"l'ordenació haurà de justificar el compliment de les determinacions establertes a l'Estudi de modelització hidràulica de la riera de Rubí per a la verificació de les estructures existents i definició de futures estructures plantejades al T.M. de Rubí (Vallès Occidental), annex al POUM. En tot cas, les cotes d'urbanització hauran de ser les suficients per acomplir amb allò establert en l'article 14 del RDPH."*

Aquestes mesures s'hauran d'incloure en la present Modificació i l'ordenació proposada a més, té entre els seus objectius, el de facilitar la seva implantació.

Tots aquests aspectes estan representats al plànol I-4 Riscos.

2.3 Estructura de la propietat del sòl

L'Ajuntament és propietari del 25% de l'àmbit de la Modificació (excloent els vials que representen un 33%), en concret és propietari de les parcel·les destinades a equipament i zona verda, de la que forma el Complex Cultural de l'Escardívol i de la parcel·la situada entre el carrer Gimnàs i el carrer Terrassa. La parcel·la de Correus representa el 4% del total.

Pel que fa a les parcel·les de titularitat privada, aquestes representen un 38% de la superfície total de l'àmbit de la Modificació, del qual un 18,5% és propietat d'EDISA.

El planejament vigent delimita el PA-10.1.2, que inclou totes les parcel·les privades de l'àmbit i part de les parcel·les públiques I-01, I-02 i I-06. Pel que fa a les 7 parcel·les privades incloses, només les parcel·les I-05, propietat d'EDISA i I-07 no estan edificades. De les 5 restants, 3 (I-08, I-09 i I-10) estan edificades amb habitatges en bon estat de conservació i actualment en ús. Es tracta d'unes parcel·les amb cases de cos que donen front al carrer Terrassa, que estaven construïdes abans del l'any 1900 i que formaven part del teixit consolidat de Rubí. En els darrers anys dues d'aquestes edificacions han estat reedificades i ajustades a l'alineació establerta pel planejament vigent. Reuneixen tots els requisits per ser considerades sòl urbà consolidat, i constitueixen una realitat ben diferent de la resta de parcel·les incloses en l'àmbit.

Pel que fa a la delimitació de les esmentades parcel·les, aquesta s'ha redibuixat adaptant-la a cartografia i al plànol de parcel·lari del conveni de 1995 entre EDISA i l'Ajuntament de Rubí. En aquest conveni, EDISA cedia anticipadament 70 m2 de la seva parcel·la per a la construcció de l'edifici de Correus però mantenia els drets generats en el polígon per aquests 70 m2. Així, el polígon haurà d'incloure la totalitat de la parcel·la original d'EDISA i partirà d'aquesta estructura de la propietat.

En el quadre següent es resumeixen les superfícies mesurades sobre cartografia i la propietat de les parcel·les de l'àmbit.

Núm.	Codi cadastral	propietari	Adreça	Sup. inclosa	%
I-01	9041201DF1994S0001RQ		Gimnàs 8	1.064	10,45%
I-02	9041202DF1994S0001DQ		Joaquim Blume 15	212	2,08%
I-03	9142108DF1994S0001FQ		Terrassa 35	1.351	13,27%
I-04	9142109DF1994S0001MQ		Joaquim Blume 8	129	1,27%
I-05	9142110DF1994S0001TQ	A	Joaquim Blume 10	1.881	18,48%
I-06	9142101DF1994S0001BQ		Joaquim Blume 28	1.203	11,82%
I-07	9142107DF1994S0001TQ		Terrassa 39	109	1,07%
I-08	9142106DF1994S0001LQ		Terrassa 41	107	1,05%
I-09	9142105DF1994S0001PQ		Terrassa 43	107	1,05%
I-10	9142103DF1994S0002HW		Terrassa 45	184	1,81%
I-11	9142102DF1994S0001YQ	S	Terrassa 49	413	4,06%
I-12	9140701DF1994S0001AQ		Terrassa 29	62	0,61%
TOTAL PARCEL·LES				6.822	67,01%
P-01	Sistema viari	AJUNTAMENT DE RUBÍ		3.359	32,99%
CAMINS				3.359	32,99%
TOTAL Àmbit				10.181	100,00%

En el plànol I-5 es representa l'Estructura de la propietat. S'han superposat també els límits de la unitat d'actuació delimitada pel planejament vigent i el polígon d'actuació proposat en aquesta Modificació.

En l'annex 1 s'adjunten les fitxes cadastrals de les parcel·les incloses en l'àmbit i, per tal de mantenir la privacitat, les certificacions registrals s'adjuntaran exclusivament en l'expedient administratiu.

2.4 Edificacions, usos i infraestructures existents

2.4.1 Edificacions

Dins l'àmbit de la Modificació o molt proper a ell existeix una sèrie d'edificis i construccions que es descriu tot seguit.

En la parcel·la 9142101DF1994S, entre el carrers Joaquim Blume, Cadmo i Terrassa, es situa el complex cultural i educatiu de l'Escardívol, format per dues naus industrials, de planta baixa més dues plantes pis cadascuna, catalogades amb protecció parcial amb el número P18 del Catàleg de Protecció del Patrimoni Arquitectònic de Rubí. Actualment alberga usos educatius i culturals de diferent tipus. La present Modificació no afecta les construccions ni l'ús, ja que resten fora del seu àmbit i únicament inclou una part de la parcel·la.

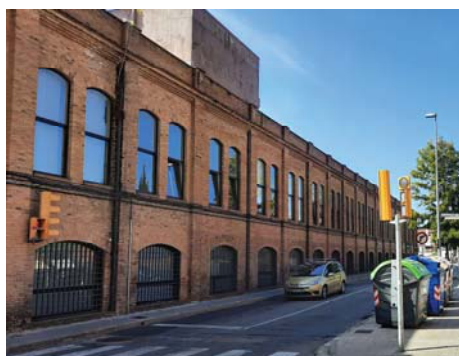
En la parcel·la 9142102DF1994S, al carrer Terrassa, es situa l'edifici de [REDACTED] amb oficines i magatzem. Si bé la planta baixa d'oficines té l'accés situat a la cota del carrer Terrassa, l'accés rodat al magatzem del soterrani es realitza per la part posterior de la parcel·la, a través de la parcel·la cadastral 9142110DF1994S i a cota de 123 m. Aquest accés al soterrani suposa un condicionant que haurà de ser considerat a la proposta.

Les parcel·les 9142103DF1994S, 9142105DF1994S i 9142106DF1994S estan ocupades per edificis d'habitatges. Havien estat reedificades abans de 1900, però les dues han estat reedificades en el 1990 i 1994 i la tercera ha estat rehabilitada en 1987. Les dues primeres tenen l'accés per la part posterior a locals de planta soterrani, a la mateixa cota que l'edifici de Correus generant un dret de pas consolidat a través de la parcel·la cadastral 9142110DF1994S0001TQ que s'haurà de tenir en compte en el moment de reparcel·lar. Segons el planejament vigent, aquests tres edificis d'habitatges estan inclosos en la unitat d'actuació U.A.10.1.2.

La parcel·la 9142108DF1994S, situada en la cantonada entre els carrers Joaquim Blume i Terrassa, inclou una sèrie de construccions en diferent estat de conservació totes elles incloses en el Catàleg de Patrimoni de Rubí, amb nivell de protecció ambiental i fitxa número A29 Can Corrons.

Segons el catàleg, es tracta d'un conjunt d'habitatges entre mitgeres i una fassina, segons Cadastre només hi ha un habitatge i un magatzem. En tot cas, l'edifici amb front al carrer Terrassa es troba sense ús i en un estat de conservació dolent.

La parcel·la inclou una portalada i una sèrie de plàtans que el catàleg destaca.



Aquesta parcel·la com tots els elements que inclou, està afectada per la present Modificació. Tot i així, si bé la normativa permet l'enderroc i l'obra nova, es proposa mantenir, en la mesura del possible, tant els arbres com la portalada.

La parcel·la 9142109DF1994S està completament edificada en planta baixa amb una sèrie de magatzems o aparcaments.



Per últim, la parcel·la 9041201DF1994S alberga [REDACTED] per a tothom. Aquesta edificació es troba situada en una zona verda que s'inclou en l'àmbit de la present Modificació.



En el quadre següent es resumeixen les dades de les edificacions i usos existents en el àmbit de la Modificació, segon les dades de la Seu electrònica del Cadastre.

I-03	9142108DF1994S0001FQ	931,00	m2st	PA10.1.2	Habitatge	1890
I-03	9142108DF1994S0001FQ	256,00	m2st	PA10.1.2	Magatzem	1890
I-04	9142109DF1994S0001MQ	127,00	m2st	PA10.1.2	Magatzem	1940
I-08	9142106DF1994S0001LQ	149,00	m2st	PA10.1.3	Habitatge	1994
I-08	9142106DF1994S0001LQ	132,00	m2st	PA10.1.2	Garatge	1994
I-08	9142106DF1994S0001LQ	1,00	Ut	PA10.1.3	Habitatge	
I-09	9142105DF1994S0001PQ	123,00	m2st	PA10.1.3	Habitatge	1977
I-09	9142105DF1994S0001PQ	15,00	m2st	PA10.1.2	Garatge	1977
I-09	9142105DF1994S0001PQ	1,00	Ut	PA10.1.3	Habitatge	
I-10	9142103DF1994S0002HW	386,00	m2st	PA10.1.3	Habitatge	1990
I-10	9142103DF1994S0002HW	161,00	m2st	PA10.1.2	Garatge	1990
I-10	9142103DF1994S0002HW	2,00	Ut	PA10.1.3	Habitatge	

2.4.2 Usos

Usos privats:

Tal com hem explicat en l'apartat anterior, les parcel·les petites del carrer Terrassa estan destinades a habitatge, amb magatzems i garatges. Alguns d'aquests accessibles per la part posterior.

En la parcel·la 9142108DF1994S, que fa cantonada amb els carrers Terrassa i Joaquim Blume, hi havia hagut un habitatge, però en l'actualitat està abandonada.

A la parcel·la 9142109DF1994S0001MQ, amb front a Joaquim Blume, existeixen uns locals destinats a magatzem segons cadastre, tot i que provablement són utilitzats com a aparcaments.

Les parcel·les privades edificades incloses en l'àmbit de la Modificació, tenen usos residencials majoritàriament, així com aparcaments i magatzems. Pel que fa als espais lliures de titularitat privada, cal destacar la zona dels plàtans de la parcel·la 9142108DF1994S.

Usos públics:

Pel que fa al usos públics, dins l'àmbit de la Modificació hi ha [REDACTED]. Per últim hi ha una part de la parcel·la 9041202DF1994S, la qual està qualificada com equipament amb zona verda, tot i que actualment s'utilitza com a aparcament.

2.4.3 Infraestructures

El carrer Terrassa disposa de totes les infraestructures urbanes necessàries per donar la condició de solar de les parcel·les confrontants. Aquestes són compatibles amb el planejament vigent.

El carrer Joaquim Blume disposa d'enllumenat públic amb xarxa aèria i bàculs de fusta així com xarxa de clavegueram, gas natural i aigua potable. Aquesta infraestructura no és compatible amb el planejament vigent atès que aquest vial s'elimina en dit planejament (Modificació del PGO de 2003). En tot cas es troba a una cota inundable pel que s'haurà de modificar.

L'àrea d'aparcament de l'Escardívol també disposa d'enllumenat públic, consistent en diversos bàculs amb projectors i xarxa soterrada. La major part de la parcel·la es troba fora de l'àmbit de la present Modificació.

El traçat d'aquestes xarxes facilitat per les diferents companyies de subministrament es recull al plànol I-6 Instal·lacions.

2.5 Mobilitat

2.5.1 Avaluació i identificació dels efectes derivats de la mobilitat generada

L'actual legislació urbanística a Catalunya (la Llei d'urbanisme de Catalunya i el seu corresponent Reglament) estableix la necessitat de justificar en la memòria dels documents de planejament urbanístic general les mesures adoptades per facilitar l'assoliment d'una mobilitat sostenible.

Els estudis d'impacte de la mobilitat generada s'han de regir pel que disposa la Llei 9/2003 de 13 de Juny de la mobilitat i el Decret 344/2006 de 19 de setembre dels estudis d'avaluació de la mobilitat. D'acord amb l'article 3 de l'esmentat decret que estableix l'àmbit d'aplicació, no resulta obligatori l'estudi de mobilitat en tractar-se d'una Modificació del PGO que no comporta nova classificació de sòl, ni es proposen increments d'edificabilitat ni d'intensitat d'ús. Tampoc resulta necessari atès que no es tracta de la implantació de cap implantació singular, d'acord amb la descripció que en fa l'art. 3.4 del Decret esmentat.

Tot i això, atesa la incidència que la mobilitat general del municipi té en l'àmbit que es vol modificar, en el Document 5 de la present Modificació s'inclou un Estudi de Mobilitat Generada. A continuació es recullen els principals aspectes i conclusions d'aquest estudi.

2.5.2 Mobilitat actual

Emplaçament

L'àmbit limita a l'est amb el centre històric de Rubí i a l'oest amb la carretera C-1413a de Molins de Rei la qual connecta amb Terrassa i l'autopista AP-7. A més, al sud de l'àmbit, hi ha la rotonda que connecta la carretera amb el centre urbà. Proper a l'àmbit hi ha l'àrea d'aparcament que serveix al centre urbà. Finalment, l'àmbit es troba proper al carrer Cadmo que finalitza amb un dels tres ponts del nucli urbà que connecten els dos marges de la riera de Rubí. Ens trobem per tant en un punt estratègic des del punt de vista de la connectivitat i l'accés al centre de Rubí.

El carrer Joaquim Blume permet arribar des de la rotonda fins al carrer Cadmo i connectar amb el carrer del Pont, donant accés als dos costats de la riera. De fet, aquest és l'únic punt d'accés directe des de la carretera C-1413a amb aquesta característica, ja que l'altre pont del centre urbà no està connectat amb a la carretera.

Estructura viària

Segons el Pla de Mobilitat Urbana Sostenible (PMUS) de Rubí, l'estructura viària del municipi es divideix en 5 nivells: eixos metropolitans i d'accés (C-16 i AP-7), xarxa primària, xarxa secundària de vies col·lectores, xarxa secundària de vies veïnals i xarxa de l'illa de vianants amb prioritat o exclusivitat per a vianants.

Atenent a la jerarquització dels vials que afecten a l'àmbit ens trobem:

- Xarxa primària: el PMUS considera xarxa primària a la carretera C-1413a de Molins de Rei de caràcter supramunicipal i que recorre el municipi de nord a sud en paral·lel a la riera; el carrer Joaquim Blume, que constitueix un dels tres punts de connexió entre la carretera i el nucli urbà i l'únic que a més, permet la connexió directa amb els dos costats de la riera i el centre històric; i els carrers del Pont i Cadmo, que connecten les dues ribes i travessen el municipi en sentit est-oest. Totes aquestes vies són de doble sentit de circulació i tenen com a mínim, un carril per sentit.

- Xarxa secundària de vies col·lectores: el PMUS considera com a tal el carrer Terrassa, que connecta amb el carrer Joaquin Blume i amb la resta del municipi cap al nord; en l'entorn de l'àmbit de la Modificació també considera els carrers Justícia i Vapor com a col·lectors. Aquests vials tenen un sol carril però una intensitat d'ús elevada per la seva funció de distribució.
- Xarxa secundària de vies veïnals: al sud de l'entorn de l'àmbit hi ha l'últim tram del carrer Terrassa que enllaça la zona de vianants de l'església de Sant Pere; la connexió del Passeig de la Riera amb Joaquin Blume per baix del pont i el carrer Narcís Menard. Aquestes vies són unidireccionals amb un carril i connecten amb zones per a vianants. La seva funció és la de fer la distribució final.

Al plànol I-8 es representa l'esquema de vialitat descrit atenent a la jerarquització de cada carrer.

Mobilitat en vehicle privat

Segons el PMUS, el 30,2% dels desplaçaments interns es realitzen en vehicle privat motoritzat mentre que aquest mode representa el 76,7% dels desplaçaments de connexió. A més, l'àmbit de la Modificació representa un dels punts d'entrada al nucli urbà, amb un aforament que es manté al llarg del dia i on més del 70% dels desplaçaments són de tipus intern.

Aquest punt de connexió entre la carretera C-1413a i el nucli urbà permet disminuir el nivell de saturació de la carretera. La saturació dels vials de l'entorn es mou en valors inferiors al 50%.

Aquest volum de trànsit motoritzat pot entrar en conflicte amb el caràcter menys intensiu i de prioritat per a vianants del centre històric. La zona de transició entre aquests dos espais està constituïda, en part, per l'àmbit de la Modificació.

Tot i així, la proposta del PMUS es basa en l'ampliació de l'illa de vianants, amb la creació de noves zones limitades a 30 km/h, i el manteniment del carrer Joaquim Blume com a xarxa secundària col·lectora.

Mobilitat a peu

Més del 60% dels desplaçaments interns a Rubí es realitzen a peu, tot i així, la major part dels vials presenten característiques millorables en termes d'accessibilitat. En el cas dels vials inclosos en l'àmbit, aquests problemes radiquen en l'amplada insuficient de les voreres. L'àmbit tampoc inclou cap vial exclusivament per a vianants. Tot i així, la seva proximitat a l'illa de vianants i en concret al carrer Doctor Robert, fan que el trànsit de vianants de l'entorn tingui una intensitat de mitja a alta.

El PMUS proposa ampliar l'illa de vianants amb zones 30 que arribarien fins als límits de l'àmbit de la Modificació així com la creació d'una passarel·la que connectaria ambdós costats de la riera a l'altura de l'actual aparcament de Joaquim Blume. Es creen així, nous eixos per a vianants a través del carrer Terrassa i del carrer del Pont.

Transport públic

Rubí compta amb 13 línies d'autobús (urbà, interurbà i nocturn), 2 línies de ferrocarril i una línia de Rodalies.

Al carrer Joaquim Blume, tenen parada 4 línies que connecten amb la resta del municipi i l'estació d'FGC. De les propostes del PMUS per al transport públic, l'única que afecta l'àmbit de la Modificació és l'augment de la freqüència de pas de les línies d'autobús.

2.5.3 Efectes del planejament vigent sobre la mobilitat

La Modificació del PGO en l'àmbit de l'Escardívol i el PERI 10.1.2 (sector sud), aprovada definitivament el 12 de novembre de 2003 constitueix el Planejament Vigent actualment en l'àmbit.

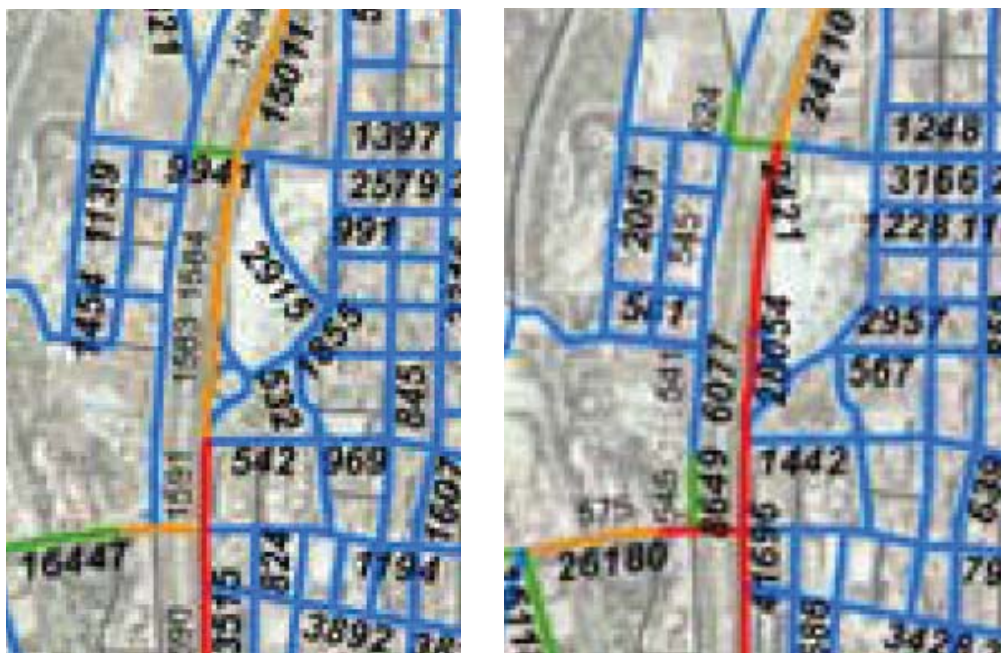
Aquesta redelimita i desenvolupa PERI 10.1.2 (sector sud), reordenant l'edificació i suprimint el carrer Joaquim Blume així com part del carrer Gimnàs, proposant d'aquesta forma anul·lar l'actual connexió amb la carretera C-1413a.

Per avaluar l'efecte que aquest planejament té sobre la mobilitat del municipi ens basarem, en l'Estudi d'avaluació de la mobilitat generada, redactat l'any 2018, en el marc de la redacció del nou POUM.

L'Estudi elabora una sèrie d'escenaris a partir de la situació actual i introduint variants proposades al POUM. En aquest context es compara l'escenari 0 -escenari actual- amb l'escenari 1, que correspon a la situació proposada pel planejament vigent en la que es suprimeix el carrer Joaquim Blume, anul·lant la connexió de la carretera amb el carrer Cadmo.

Si observem les variacions de l'estat actual respecte de l'escenari 1, en el qual s'introdueix una reforma viària del centre de Rubí que elimina el carrer Joaquim Blume, observem com el resultat és el col·lapse de la carretera C-1413a.

En les imatges següents es mostren els resultats de les dues modelitzacions:



Escenari 0 (estat actual) i Escenari 1. Font: Estudi d'avaluació de mobilitat generada

Comprovem que el resultat d'anular el tram esmentat provoca el col·lapse del sistema amb intensitats superiors als 40.000 vehicles en la carretera C-1413a i una sobrecàrrega de la vialitat interna transversal (est-oest) amb intensitats generalitzades superiors als 1.000 vehicles i en alguns casos de 3.000 vehicles en carrers que en cap cas estan preparats per suportar aquest nivell de trànsit.

D'altra banda, al Document 5 d'Estudi d'avaluació de la mobilitat generada inclòs en la present Modificació, s'ha fet el càlcul de la mobilitat generada pel planejament vigent i aquesta ascendeix a 1.381 viatges diaris.

Zona Ús		unitats	Estàndard	viatges/dia
R	Residencial illa tancada	58 habitatges	7 viatges/habitatge	406
Total emesa				406
R	Residencial illa tancada	675 m2	50 viatges/100m2sostre comercial	338
ELL	Zones Verdes	3.493 m2	5 viatges/100m2sòl	175
E	Equipament	1.821 m2	20 viatges/100m2sòl	365
AD	Equipament Administratiu	484 m2	20 viatges/100m2sòl	97
Total atreta				975
TOTAL GENERADA PLANEJAMENT VIGENT				1.381

Per últim, cal destacar que existeix una contradicció entre el planejament vigent, el PMUS i l'Estudi de mobilitat esmentat, atès que el planejament situa una zona d'equipament amb zona verda, mentre que tant el PMUS com l'Estudi mantenen l'ús aparcament. En aquest sentit, la proposta de Modificació tindrà en compte l'ús d'aparcament com a ús transitori mentre que es considera com a equipament a efectes del càlcul de mobilitat generada. En el moment d'executar aquest equipament caldrà valorar el manteniment del seu ús en subsol.

2.5.4 Objectius de mobilitat per a l'àmbit de la Modificació

Com a conclusió dels aspectes de mobilitat analitzats, s'estableixen a continuació els objectius específics que s'haurien de tenir en compte en la proposta d'ordenació de l'àmbit que ens ocupa:

- Integrar l'àmbit en la proposta de mobilitat del PMUS, incloent els eixos principals de vianants i ampliant l'illa de vianants del centre.
- Facilitar i promoure una mobilitat sostenible prioritzant els itineraris per a vianants.
- Mantenir l'actual connexió del carrer Cadmo i el pont de la riera de Rubí.

2.6 Planejament vigent

2.6.1 Planejament vigent en l'àmbit

El planejament vigent en l'àmbit és:

- El **Pla territorial metropolità de Barcelona** aprovat definitivament en data 20 d'abril de 2010.
- El **PGO de Rubí** que va ser aprovat definitivament el 10 de desembre de 1986, en tot allò que no es va modificar en la Modificació del PGO de 2003.
- La **Modificació del PGO** en l'àmbit de l'Escardívol i el PERI 10.1.2 aprovada el 12 de novembre de 2003.
- **Pla Especial i Catàleg del Patrimoni Arquitectònic, Arqueològic i Natural de Rubí**, aprovat el 17 de març de 2004.

La Modificació aprovada al novembre de 2003 manté, segons la seva Memòria, les qualificacions i els paràmetres del PGO i del PERI anterior fent una reordenació de l'àmbit i delimitant dues unitats de gestió. Tot i així, al quadre de superfícies, l'equipament i les zones verdes delimitades al PGO a l'illa entre la carretera C-1413a i els carrers Gimnàs i Joaquim Blume, apareixen com a una altra zona denominada "Equipaments amb Zona verda", la superfície de la qual es comptabilitza per separat de la resta d'Equipaments i Zones Verdes. En aquest sentit, la Conselleria de Política Territorial i Obres Públiques resol amb data 12 de novembre de 2003 que *"pel que fa a la determinació de l'equipament i la zona verda, a l'àmbit qualificat com a equipament amb zona verda, prevaldran les superfícies definides al planejament vigent."* Al no existir un quadre de superfícies al Planejament Vigent, prenem les superfícies genèriques dels quadres comparatius de la Modificació i desglossem la superfície qualificada com "Equipament amb zones verdes" de tal manera que les superfícies d'equipaments i zones verdes de la Modificació siguin les mateixes proporcionalment que les del Planejament Vigent anterior a la Modificació. D'aquesta manera, la superfície corresponent a "Equipament amb zona verda" equivaldria a les següents superfícies d'Equipament i Zona Verda:

ES- Equipament amb zona verda	3.049,16
E-Equipament	1.820,96
ELL-Zona verda	1.228,20

D'altra banda, la Modificació de 2003 no determina el tipus d'equipament, motiu pel qual farem servir la clau "E" com a equipament genèric. El Planejament Vigent previ a la Modificació qualificava aquesta superfície d'equipament amb la clau ES, corresponent a àrees esportives i recreatives, incloses en el sistema d'Espais Lliures (article 66 TR NNUU).

Per tant, les qualificacions urbanístiques incloses en l'àmbit d'aquesta Modificació són les següents:

- Sistemes:
 - o ES Àrea esportiva i recreativa-Sistema d'Espais Lliures
 - o ELL Espai Lliure
 - o AD Equipament Administratiu
 - o E Equipament
 - o SX2 Viari - Xarxa Secundària
- Zones:
 - o R Residencial en illa tancada, modalitat d'eixample

Es transcriuen a continuació els articles que defineixen la zona inclosa en aquesta Modificació.

TÍTOL SEGON. SISTEMES**CAPÍTOL TERCER. SISTEMA D'ESPAIS LLIURES.****Article 68. Usos.**

1. Als parcs i jardins públics només es permetran els usos i activitats de caràcter públic que siguin absolutament compatibles amb la utilització general d'aquests sòls.

Les edificacions que puguin aixecar-se al servei dels parcs i jardins i dels usos admesos hauran d'observar les següents condicions:

- a) Ocupació màxima del 5%
- b) Altura màxima: 7 metres.

S'exceptuen de les anteriors condicions les edificacions ja existents emplaçades en parcs i jardins que hauran d'adscriure's als usos a que es refereix el número següent.

2. Usos a que es refereix el número anterior:
Esportius, socioculturals, d'esbarjo i educatius.

TÍTOL TERCER. SÒL URBÀ**CAPÍTOL QUART. REGULACIÓ DE ZONES.****Art. 94. Zones.**

3. 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.

4. 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.

5. 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.

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

ZONA RESIDENCIAL EN ILLA TANCADA**Art. 95. Objectius.**

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.

Es defineixen les condicions de conservació de les edificacions i parcel·lacions actuals. Així mateix, es regulen les condicions de substitució, ampliació o transformació que puguin ser compatibles amb l'estructura urbana històrica i actual.

Art. 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.

Art. 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'aixamfranar 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.

Art. 98. Condicions d'ús.

S'admeten els següents usos:

- a) Residencial
- b) Hotel·ler
- c) Comercial
- d) Oficines
- e) Educatiu
- f) 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 següents modalitats:
 - 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) Sòcio-cultural
- 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 Raméntol).
 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 EIXAMPLE

Art. 99 Definició i aplicació.

1. Aquesta modalitat de la zona residencial d'illa tancada s'aplica en els sòls que s'han consolidat seguint les pautes dels tradicionals plans d'eixample.
2. En la regulació de les àrees d'actuació s'estableix la seva expressa aplicació pels Plans Especials, Estudis de Detall i Unitats d'Actuació previstos.
3. En general, les illes són rectangulars, amb un espai lliure interior.
4. El desenvolupament lògic de l'edificació ha de produir-se mitjançant l'addició d'una planta, sempre que no superi el límit d'alçada previst per a cada punt en els plans d'ordenació de la sèrie 8.

Art. 100 Regulació d'elements característics

1. L'amplada de la parcel·la es fixa en 5 metres. La superfície mínima de la parcel·la s'estableix en 75 m².
2. El límit màxim d'alçada es fixa en 13 metres que corresponen a planta baixa i 3 pisos.
3. Es construirà xamfrà de 6 metres quan a la cruïlla corresponent només falti un xamfrà per construir.

El PGO de Rubí divideix el sòl urbà en Àrees d'Actuació. L'àmbit de la present Modificació està inclòs en l'àrea 10. Les característiques de les àrees d'actuació venen recollides al Capítol Desè de Regulació d'àrees d'Actuació i a continuació es transcriuen l'article 134 referent a l'àrea 10:

CAPÍTOL DESÈ. REGULACIÓ D'ÀREES D'ACTUACIÓ. SÒL URBÀ.

Art. 134 Àrea d'Actuació 10

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 d'eixample.
2. Ha de redactar-se un Pla Especial de Reforma Interior que compregui el polígon 10.1. d'acord amb les prescripcions següents:

Àmbit PERI 10.1:

Superfície total 9.649,00 m²

Públic

Vial 294,00 m²

Zona verda 1.648,61 m²

Equipament 5.464,75 m²

Total 7.407,36 m²

Cessió 1.942,41 m²

% 46,42

Privat 2.242,25 m²

Coef. Edif. Bruta 1,29 m²st / m²sòl

Edificabilitat 5.398,13 m²

3. Ordenances d'edificació per a l'equipament:

Seràn d'aplicació els articles de les normes urbanístiques del Pla General d'Ordenació referents a l'edificació segons alineació de vial, en especial l'art.92.

Fondària màxima edificable: 16 m

Alçada reguladora màxima: 10 m (PB+ 2pp)

Edificabilitat neta: 2,8 m²st/m²s

Com a condició addicional s'assenyala:

- Es farà coincidir l'àrea d'edificacions a conservar amb la previsió d'equipaments.

DELIMITACIÓ DE L'ÀMBIT OBJECTE DE LA MODIFICACIÓ.

L'àmbit d'aquesta modificació és el que resulta de l'àrea urbana delimitada per:

El marge est del Passeig de la Riera des del pont al nord fins a la façana del carrer Gimnàs al sud.

La façana sud del carrer Gimnàs des del Passeig de la Riera fins al carrer de Terrassa.

L'actual façana oest del carrer de Terrassa des del carrer Gimnàs fins al carrer del Pont i Cadmo.

La façana sud del carrer del Pont des del carrer de Terrassa fins al Passeig de la Riera.

La superfície total inclosa dintre de planejament és de 29.025,25 m² , tal i com s'assenyala en els plànols que acompanyen la cartografia del document.

NORMATIVA URBANÍSTICA

Les modificacions en el planejament de la ciutat proposades en aquest document no suposen cap modificació de les normes urbanístiques vigents.

Les ordenances reguladores seran les vigents en el Pla General d'Ordenació.

La Modificació del PGO en l'àmbit del PERI 10.1.2 regula les edificacions dins d'aquest àmbit i estableix les condicions d'edificació per a cada volum edificable amb els paràmetres indicats en els plànols 3-01 i 3-02. A més, determina els següents criteris obligatoris per aquestes edificacions:

Els volums edificables 2 i 3 hauran de ser tractats de forma unitària.

La relació buit/ple que s'estableixi per a les façanes principals s'haurà de complir en la resta de façanes.

Totes les façanes es realitzaran amb els mateixos materials.

Les cobertes de volums 2 i 3 seran planes, amb coronament continu en tot el perímetre i sense ràfecs.

La planta baixa del volum 2 es destinarà a comerç en la façana oest.

La planta baixa del volum 3 es destinarà a comerç.

DILIGÈNCIA per fer constar que, en data 12 de novembre d 2003, el conseller de Política Territorial i Obres Públiques ha adoptat la resolució següent:

APROVAR DEFINITIVAMENT l'expedient de modificació actual del Pla General d'ordenació de l'àmbit de l'Escardívol i Pla especial de reforma interior 10.1 sud, delimitat pels carrers Terrassa, Gimnàs, Cadmo i la carretera de Molins de Rei a Caldes, de Rubí, promogut i tramès per l'Ajuntament, amb la incorporació d'ofici de la prescripció següent:

Pel que fa a la determinació de l'equipament i la zona verda, a l'àmbit qualificat com a equipament amb zona verda, prevaldran les superfícies definides al planejament vigent.

Aquest article estableix la necessitat de redactar el PERI 10.1. Però, el PERI 10.1 va ser dividit per una primera Modificació, amb el que restaria per desenvolupar el PERI 10.1.2. Posteriorment, la darrera Modificació d'aquest àmbit aprovada al 2003 desenvolupa aquest PERI definint la ordenació i delimitant dues Unitats de gestió. Per tant, actualment quedaria pendent desenvolupar dos Polígons d'Actuació i no un Pla Especial de Reforma Interior, tal com hem avançat en aquesta memòria.

El planejament vigent en l'àmbit d'actuació es grafia en el plànol I-7.2 Planejament Vigent.

Pla Especial i Catàleg del Patrimoni Arquitectònic, Arqueològic i Natural de Rubí

L'objectiu del Pla és dotar l'Ajuntament de Rubí d'un instrument per a la protecció i rehabilitació del patrimoni de la ciutat. El Pla estableix tres tipus d'elements o conjunt d'elements (Patrimoni Arquitectònic Ambiental, Patrimoni Arquitectònic Total i Parcial i Patrimoni Natural) i determina el seu grau de protecció així com les condicions per a la seva protecció i possible intervenció.

En l'àmbit d'aquesta Modificació trobem dos elements catalogats com a Patrimoni Arquitectònic Parcial i Ambiental.

D'una banda, el conjunt de naus qualificat com a Equipament situat al nord de l'àmbit i anomenat L'Escardívol / La Pelleria / Naus Pich Aguilera, està catalogat com a Patrimoni Arquitectònic, amb nivell de protecció Parcial. Li correspon la fitxa P18 del Catàleg la qual determina els elements a protegir tal com es transcriu a continuació:

ÀMBITS DE PROTECCIÓ

Es protegeix l'àmbit exterior, en els següents aspectes: volumetria, formalització arquitectònica, material, cromatisme, coberta i façana.

ENTORN DE PROTECCIÓ

El definit pels límits de la propietat. Cal recordar que el disseny del nou espai públic previst cap al Sud, mantingui i potenciï aquest entorn de respecte. Caldrà, doncs, tenir en compte que la presència fonamental haurà de ser la de les naus i no la dels edificis nous. Les perllongacions de carrers, tenen sentit físic fins al Carrer Terrassa, que sempre ha actuat com a cinturó del Nucli Històric.

D'altra banda, el Pla cataloga com a Patrimoni Arquitectònic, amb nivell de protecció Ambiental, el conjunt d'edificacions i el seu entorn situats a la part sud de l'illa entre el carrer Joaquim Blume i el carrer Terrassa, denominat Can Corrons. Li correspon la fitxa A29. La qual especifica l'àmbit i entorn de protecció i les formes d'actuació permeses tal i com es transcriu a continuació:

ÀMBITS DE PROTECCIÓ

Es protegeix l'àmbit exterior en els següents aspectes: façanes sobre el carrer Terrassa i fragment de l'antic rec. Es protegeix l'arbrat existent de plàtans de gran alçada i la portalada existent (sense la pota de fusta).

ENTORN DE PROTECCIÓ

El carrer Terrassa en aquest tram està inclòs dins el Conjunt del Nucli Històric, amb la qual cosa l'entorn resta protegit.

INTERVENCIIONS PROPOSADES

Conservació i consolidació. Conservació dels arbres i de la portalada, a integrar-se dins el disseny de la futura plaça o petit parc. Conservació de l'ambient del carrer Terrassa en termes de color i normativa estètica. S'ha de tenir en compte que s'està a una zona limítrofa del Nucli Històric.

FORMES D'ACTUACIÓ PERMESES

Conservació, consolidació, restauració, reutilització, restitució, renovació, substitució, enderroc i nova planta. Veure Títol I Disposicions general. Capítol III Execució del Pla Especial, en especial article 16. Formes d'intervenció al patrimoni arquitectònic. Capítol IV Llicències d'obres i d'activitats, en especial article 22; i Títol II Disposicions particulars. Capítol IV Nivell de protecció ambiental.

El bé P18 no es veu afectat per la present Modificació puntual del PGO mentre que part dels elements catalogats en la fitxa A29 són incompatibles amb l'ordenació i els usos proposats. Si bé la normativa permet l'enderroc d'aquests elements, s'haurà de fer seguint els criteris definits en la Normativa del Pla Especial de Protecció del Patrimoni en el seu CAPÍTOL IV i en especial seguint el procediment establert en l'article 22 que es transcriu a continuació:

Article 22	<i>Autorització d'obres i llicències als béns amb Nivell de Protecció Ambiental i especialment en el Conjunt Especial del Nucli Històric</i>
<i>A les sol·licitud de llicència s'hi ha d'aportar a més de les disposicions establertes al PGO:</i>	
22.1	<i>Memòria justificativa que expressi les condicions de protecció de l'element</i>
22.2	<i>Memòria constructiva i descriptiva de la situació real de l'element i del seu entorn, que inclogui fotografies de mida no inferior a 10 x 15 cm</i>

22.3	<i>Memòria constructiva i descriptiva de la intervenció que es proposi realitzar, que expressi els materials, les textures, els colors, les espècies vegetals a incloure-hi i les mesures específiques adoptades amb relació a la present normativa i les normes del PGO.</i>
22.4	<i>Plànol de situació a escala 1:2000 que expressi l'entorn</i>
22.5	<i>Plànols a escala 1:100 de plantes, seccions i alçats de l'estat actual</i>
22.6	<i>Plànols a escala 1:100 de plantes, seccions i alçats amb les intervencions que es proposi realitzar, que expressin els detalls necessaris per a la comprensió dels canvis o les millores que s'introdueixen</i>
22.7	<i>Fotomuntatge o perspectiva en color amb l'aspecte final de la intervenció</i>
22.8	<i>Plànols de detall a escala 1:20 dels elements d'interès específic aïllat</i>
22.9	<i>Els casos en què es puguin modificar o enderrocar els elements recollits en aquest Pla Especial, caldrà documentar-los mitjançant aixecament fotogràfic i planimètric i serà requisit previ a la concessió de la llicència d'obres</i>
22.10	<i>En cas de trobar-se dins d'una zona de protecció arqueològica o paleontològica caldrà atènyer-se al que disposen les normes específiques.</i>

En el plànol I-7.4 Patrimoni es recull la informació gràfica del Pla Especial i en l'annex 2 d'aquesta memòria es recopilen les fitxes referents als elements protegits inclosos en l'àmbit.

2.6.2 Interpretació numèrica del Planejament vigent en l'àmbit

Tal com s'ha explicat al punt anterior, les característiques de l'àmbit venen donades per la Modificació del PGO aprovada al 2003. Dita Modificació comptabilitza als quadres de superfícies la superfície de zona verda i equipament del planejament anterior com a "Equipament amb zona verda", sense especificar cap normativa per a aquesta qualificació ni la superfície corresponent a equipament i a zona verda. La Conselleria de Política Territorial i Obres Públiques estableix així, que en aquest aspecte prevaldran les superfícies determinades al PGO.

Per fer la interpretació numèrica del Planejament Vigent s'ha tingut en compte la diligència de la Conselleria, separant la superfície corresponent a Equipament amb Zona verda de la Modificació en les corresponents superfícies de Zona Verda i Equipament. D'altra banda, la Modificació tampoc especifica el tipus d'equipament, motiu pel qual s'ha afegit la clau E com a clau per a les reserves d'equipament genèric (aplicada a l'equipament amb espai lliure) i s'ha assignat la clau d'equipament administratiu (definida al PGO) a l'oficina de Correus.

Per últim, s'han detectat incoherències entre els quadres 8 i 10 de la Modificació pel que fa a les superfícies de sòl públic i privat i a la superfície total de l'àmbit. La diferència entre les superfícies de sòl públic i privat coincideix amb la superfície del vial projectat entre els dos volums edificables que seria de titularitat privada però d'ús públic. Considerem que aquesta superfície s'ha de comptabilitzar com a superfície privada independentment de l'ús posterior, motiu pel qual en el següent quadre d'interpretació del planejament vigent es comptabilitza com a sòl privat amb la clau de Residencial en illa tancada.

Així, el quadre de característiques del Planejament vigent quedaria d'aquesta manera:

Qualificació / ubicació		Superfície Fitxa	Sostre edificable	Sostre residencial	Sostre comercial	Sostre Edificabilitat	Màxim Habitatges
Ambit Mod							
R	Residencial illa tancada	2.163	5.349	4.674	675	2,47	58
Total zones	Ambit Mod	2.163	5.349	4.674	675		58
ELL	Zones Verdes	3.493					
E	Equipament	1.821					
AD	Equipament Administratiu	484					
SX2	Sistema viari	2.320					
Total sistemes	PERI 10.1	8.118					
TOTAL	Ambit Mod	10.281	5.349	4.674	675	0,52	58

Aquest planejament es desenvolupa mitjançant dues unitats de gestió: la primera que desenvolupa aproximadament el sòl del PERI 10.1.2 i la segona que desenvoluparia sistemes en sòl urbà consolidat segons l'anterior planejament.

Les característiques d'aquestes unitats de gestió serien les següents:

	Qualificació / ubicació	Superfície Fitxa	Sostre edificable	Sostre residencial	Sostre comercial	Edificabilitat	Màxim Habitatges
PA 10.1.2	Unitat de Gestió 1						
R	Residencial illa tancada	2.163	5.349	4.674	675	2,47	58
Total zones	PA 10.1.2	2.163	5.349	4.674	675		58
ELL	Zones Verdes	1.350					
E	Equipament	371					
SX2	Sistema viari	808					
Total sistemes	PA 10.1.2	2.529					
TOTAL	PA 10.1.2	4.691	5.349			1,14	58

SUC	Unitat de Gestió 2						
ELL	Zones Verdes	2.144					
AD	Equipament Administratiu	484					
E	Equipament	1.450					
SX2	Sistema viari	1.512					
Total sistemes SUC		5.590					
TOTAL	SUC	5.590	0			0,00	0,00

Per últim, s'ha fet la interpretació gràfica del Planejament Vigent en l'àmbit del PA 10.1.2 i els resultats de l'amidament han resultat ser gairebé idèntics als quadres de la normativa, motiu pel qual donarem per bons aquests últims i seran la referència per a la present Modificació.

3 PROPOSTA

3.1 Ordenació

3.1.1 Encaix urbà

Paisatge

L'àmbit d'aquesta Modificació puntual de PGO està situat en un punt en que es troben dues línies de paisatge del nucli urbà de Rubí:

- el conformat pels carrers estrets del nucli històric, amb edificis d'habitatges de planta baixa i dues plantes pis, en parcel·les fraccionades i amb certa activitat comercial,
- l'entorn de la riba de la riera de Rubí, format per espais que històricament s'havien destinat a aparcament i progressivament s'han anat convertint en un parc lineal en el que els espais de vianants han anat guanyant terreny. La façana d'aquest espai s'ha anat consolidant amb edificis d'habitatge de planta baixa i tres plantes pis, en parcel·les relativament grans.

En el punt de l'Escardívol (actualment ocupat per l'aparcament que dona servei al centre, però qualificat com a sistema d'espais lliures amb equipaments) aquestes dues línies es troben conformant una porta d'accés a la ciutat des de la carretera C-1413a.

Aquesta Modificació es planteja per reordenar les edificacions donant continuïtat a aquests dos paisatges i generant un edifici frontissa en el punt de trobada, on l'espai verd previst a l'Escardívol connecta amb els carrers del nucli històric.

Així, la reordenació proposada afectarà fonamentalment a la Unitat de gestió 1 del planejament vigent, i es conservarà, a excepció de la vialitat, gran part de l'ordenació dels sistemes (espais verds i equipaments) englobats en la Unitat de gestió 2.

Mobilitat

L'entorn d'aquesta Modificació, en consonància amb l'espai urbà, està condicionat per la xarxa de preferència de vianants del nucli històric de Rubí i per l'accés rodat al centre i al pont que enllaça les dues ribes de la riera en el centre de la població, conformat per els carrers Gimnàs i Joaquim Blume.

La nova ordenació, proposa reconèixer les dues xarxes:

- la xarxa rodada configurada pel carrer Joaquim Blume com a connector entre la carretera C-1413a de Molins de Rei i el carrer del Pont
- la xarxa de vianants configurada pel carrer Terrassa i els carrers que el creuen perpendicularment.

En la proposta d'ordenació, aquestes xarxes interaccionen mantenint-se la traça actual de Joaquim Blume i perllongant els carrers de la xarxa de vianants fins al parc lineal de la riba de la riera de Rubí, actualment ocupat en aquest punt per l'aparcament de l'Escardívol, fomentant una mobilitat sostenible facilitant les connexions de vianants entre els diversos punts del nucli. De fet, tal com es detalla en el Document 5 Estudi de Mobilitat, la mobilitat generada en l'àmbit tindrà un balanç negatiu respecte del planejament vigent, disminuint en 243 viatges/dia.

Aquest aparcament constitueix actualment una preexistència que contradiu el planejament vigent, que la qualifica com a zona verda i equipament, i que aquesta Modificació no inclou en el seu àmbit. Aquesta contradicció caldrà que sigui resolta en el futur mitjançant una actuació aïllada valorant la possibilitat de mantenir l'actual funció d'aparcament en el subsol. Cal recordar que tant el PMUS com l'Estudi de Mobilitat redactat amb motiu del nou POUM en redacció, mantenen aquest ús. Així, es preveu mantenir-lo com a ús transitori i es proposen les modificacions necessàries en el seu disseny, per adaptar-lo a la nova ordenació.

Riscos

L'ordenació incorpora les condicions necessàries per evitar els problemes d'inundabilitat que afecten a la pràctica totalitat de l'àmbit d'aquesta Modificació. En concret, fixa les noves rasants del carrer Joaquim Blume de forma que s'eviti la condició d'inundabilitat de les zones edificables residencials, seguint els criteris de l'informe que l'ACA va emetre el 17 d'octubre de 2018 arrel de la tramitació del nou POUM.

3.1.2 Espai públic

Vialitat

Seguint els criteris de mobilitat descrits respecte a l'ordenació de la vialitat de l'àmbit es basa en el manteniment del traçat de Joaquim Blume i del carrer Terrassa i es perllonguen fins a l'Escardívol els recorreguts de vianants perpendiculars a aquest darrer. Aquest criteri es concreta en les següents propostes:

- El carrer Joaquim Blume tindrà una amplada de 10 metres en tot el seu recorregut reforçant el doble caràcter de passeig i de connector entre la carretera C-1413a de Molins i el carrer del Pont. Es puja la seva rasant fins a la cota 124 aproximadament, de forma que els habitatges que hi donin front a aquest carrer puguin situar les seves plantes baixes i els accessos a la cota 125,20, tal i com requereixen les prescripcions de l'estudi hidrològic a fi d'evitar els riscos d'inundació.
- S'elimina la connexió rodada del planejament vigent entre el passeig de la riera i el carrer Joaquim Blume, que s'incorpora com a zona verda, mantenint el pas sota el pont per a vianants.
- S'amplia l'amplada del carrer Terrassa en aquest tram, mantenint l'actual connexió de caràcter rodat entre aquest carrer i Joaquim Blume, i es genera un espai verd entre els dos carrers formalitzant una porta al nucli.
- S'elimina la connexió rodada del planejament vigent del carrer Vapor entre el carrer Terrassa i el carrer Joaquim Blume. Es manté únicament el tram existent com a vial de servei d'accés als magatzems de Correus. D'aquesta manera es genera un recorregut per a vianants que connecta el centre de Rubí amb la zona d'equipaments a través de la zona verda de l'Escardívol.
- El carrer Narcís Menard es perllonga travessant les noves edificacions proposades i connecta també amb l'àrea de l'Escardívol.
- El carrer Justícia es perllonga amb un petit tram envoltat de zones verdes que substituirà a l'actual connexió entre Joaquim Blume i el carrer Terrassa.

Espais lliures

La nova ordenació, manté el criteri actual del planejament de reconvertir la riba de la riera de Rubí en un parc lineal, qualificant l'entorn de l'Oficina d'esport per a tothom com a zona verda. Aquest fet implica que s'haurà de realitzar una actuació aïllada per convertir la superfície actualment destinada a vialitat en parc.

En segon lloc, l'ordenació proposada planteja generar un seguit d'espais verds que acompanyaran els recorreguts entre el centre urbà i el parc lineal de la riba, constituint al mateix temps una segona línia verda. Aquesta voluntat es concreta en tres espais:

- Un primer espai verd entre els carrers Terrassa i Joaquim Blume, que consolida la imatge de la porta de la ciutat. Aquesta zona verda haurà d'incorporar l'arbrat i la portalada protegits de la finca Can Corrons catalogada amb la fitxa A29.
- Es crea un segon espai que separa les edificacions de la façana de la riera de Rubí de la trama tradicional del Casc Antic. Aquest espai que enllaça els perllongaments dels carrers Narcís Menart i Vapor, servirà també per garantir l'accés als habitatges a la cota 125,2, evitant la condició d'inundabilitat.
- Es proposa la consolidació de la zona verda de l'Escardívol, ja existent. La proposta canvia la traça del perllongament del carrer Vapor per tal de mantenir la seva configuració actual i que tingui continuïtat amb l'espai verd entre els blocs.

Finalment, en un espai de forma triangular situat entre el carrer Joaquim Blume i l'àrea d'aparcament, es proposa que el subsol es pugui destinar a les infraestructures dels serveis tècnics.

Equipaments

La proposta parteix del manteniment de la configuració actual de l'edifici de correus. Aquest utilitza actualment com a pati de maniobra i càrrega un terreny situat en la part posterior que és propietat de EDISA, al que s'accedeix des del carrer Joaquim Blume.

La nova ordenació proposa qualificar com a Equipament aquest espai, preveient la possibilitat de concessionar l'ús d'aquest espai a Correus per tal de facilitar el funcionament d'aquest equipament. Es preveu que l'accés rodat es realitzi a través de la rampa existent que perllonga el carrer Vapor i fent-la arribar fins la cota d'accés actual a través de la zona qualificada com a equipament.

Finalment, es proposa qualificar com a Equipament l'espai que ocupa actualment l'edifici d'Oficina d'esport per a tothom.

Infraestructures i serveis

Es mantenen les xarxes actuals de serveis urbans. S'hauran d'adaptar les xarxes al seu pas pel tram de Joaquim Blume on es modifiquen les seves rasants.

S'adequaran les connexions de serveis necessàries per al correcte funcionament del polígon d'actuació urbanística. Aquestes adequacions inclouen, com a mínim, el talús per resoldre la diferència de cota entre el vial i la zona d'aparcament, així com la reposició de l'accés a l'aparcament; les modificacions necessàries en la xarxa de clavegueram de l'entorn per garantir la connexió del àmbit al col·lector en alta del marge est de la Riera de Rubí, i la taxa d'accés a infraestructures en alta de sanejament (atès que el Projecte entra en els supòsits senyalats a l'art. 11 de la Llei 2/2021). Aquestes darreres despeses poden ser substituïdes per l'execució d'un sistema autònom de depuració pel polígon en cas que així ho demanés l'organisme competent.

3.1.3 Espai privat

Es vol mantenir l'ordenació existent en el carrer Terrassa composta per petites edificacions alineades d'habitatges, donar continuïtat al front del passeig de la Riera, amb edificis plurifamiliars, i finalment articular aquestes dues textures amb una edificació singular en la cantonada entre els carrers Joaquim Blume i Terrassa

Així la volumetria de les noves edificacions, destinades principalment a habitatge lliure i també de protecció pública, respon a les dues textures que es troben en aquest punt i a la voluntat d'articular-les. En conjunt, els volums edificats conformen una super-illa limitada pels carrers Terrassa i Joaquim Blume i el parc de les naus de l'Escardívol, però cada volum respon a unes característiques específiques:

- Al carrer Terrassa es proposa una volumetria en planta baixa i dues plantes pis que recull estrictament la consolidació de les edificacions existents, amb l'ajust de l'alineació de l'habitatge central que està fora d'ordenació. La part posterior d'aquestes parcel·les es qualifica amb la mateixa clau (Residencial Plurifamiliar), és una porció de terreny suficient per a possibilitar que mantinguin un accés mancomanat als seus soterranis.
- Al carrer Joaquim Blume es planteja una edificació en consonància amb les que donen front al passeig de la Riera. Es proposa una edificació d'habitatges en planta baixa i 3 plantes pis, permetent-se els habitatges en planta baixa. Aquests hauran de tenir els accessos a la cota 125,20 per evitar la condició d'inundabilitat actual. Aquests accessos s'hauran de situar en el passatge que perllonga el carrer Narcís Menard i pel parc interior.
- En la cruïlla entre els dos carrers es planteja un edifici frontissa que articuli els dos fronts. Es proposa un sòcol de planta baixa de caràcter comercial i volumetria lliure; i un volum de quatre façanes de 3 plantes pis. Aquest volum modificaria l'alineació actual del carrer Terrassa ampliant-lo per evitar l'estretament existent en aquest punt.

3.2 Quadre resum de superfícies i edificabilitats

De les propostes descrites i contingudes en els plànols d'ordenació de la present Modificació, resulten les superfícies, edificabilitats i densitats calculades sobre tot l'àmbit que es resumeixen en els quadre següent:

Quadre d'aprofitament de la Modificació del PGO

Codi	Qualificació	Superfície	%	Sostre habitatge	Sostre Comercial	Nombre habitatges	Sostre TOTAL
Zones							
R	Residencial illa tancada	1.793	17,44%	3.482	672	42	4.154
R-hp	Residencial illa tancada protegit	360	3,50%	1.188		16	1.188
Total Zones		2.153	20,94%	4.670	672	58	5.342
Sistemes							
ELL	Zona Verda	3.799	36,95%				
ELL/ST	Zona Verda / Serveis tècnics	128	1,25%				
SX2	Xarxa viària	3.208	31,20%				
AD	Equipament Administratiu	813	7,91%				
E	Equipament	180	1,75%				
Total Sistemes		8.128	79,06%				
Total general		10.281	100,00%	4.670	672	58	4.728

Del que resulta que les característiques bàsiques d'aprofitament urbanístic del conjunt de la Modificació puntual del PGO en l'entorn del PERI 10.1.2 són les següents:

CARACTERÍSTIQUES de la Modificació del PGOU

Superfície:	10.281 m2
Sostre màxim:	5.342 m2st
Edificabilitat bruta:	0,52 m2st/m2
Nombre d'habitatges	58 Hab.
% mínim de sistemes	79,06 %

Comparant els resultats obtinguts amb les característiques urbanístiques vigents, com es pot veure en l'apartat 4.1 de la memòria, concloem que la present Modificació puntual del PGO no incrementa els aprofitaments de l'àmbit, no canvia els usos, no disminueix les reserves de sòl de zones verdes i manté, pràcticament invariament la superfície pública.

La proposta de classificació del sòl i d'ordenació es grafia als plànols O-1 i O-2. La superposició amb el planejament vigent es recull al plànol O-3 i la proposta d'edificació, al plànol O-7 (no normatiu).

3.3 Gestió

3.3.1 Criteris de gestió

El Planejament Vigent delimita dues unitats de gestió:

- Unitat de gestió 1, amb l'objectiu de desenvolupar i reordenar els sòls amb aprofitament i executar els sistemes de parc urbà i viari corresponents (polígon d'actuació).
- Unitat de gestió 2, formada exclusivament per terrenys destinats a sistemes, que ja tenien titularitat pública i que, per tant, es podien desenvolupar per acció directa de l'administració.

Partint d'aquests antecedents, de la obligatorietat adquirida amb el conveni entre EDISA i l'Ajuntament de desenvolupar la Unitat de gestió 1, i de la condició jurídica de sòl urbà consolidat de les parcel·les edificades històricament que donen front al carrer Terrassa es proposa revisar els àmbits de gestió en els termes següents:

- Classificar com a sòl urbà consolidat les parcel·les en les que es situen els habitatges existents i en bon estat amb façana al carrer Terrassa. Aquestes parcel·les compleixen amb tots els requisits d'urbanització i serveis urbanístics per a ser considerades com a sòl urbà consolidat d'acord amb l'article 30 del TRLUC. La seva situació i realitat jurídica és molt diferent a la de la resta de parcel·les de l'àmbit. Tot i això, l'habitatge situat en la parcel·la cadastral 9142105DF1994S0001PQ queda fora de l'alineació prevista pel planejament ja que una part de l'edificació es troba sobre sòl qualificat de sistema viari. Aquest sòl s'haurà de cedir gratuïtament a l'ajuntament prèviament a l'obtenció de qualsevol llicència d'edificació que no estigui permesa en edificacions fora d'ordenació.
- Delimitar un polígon d'actuació (PA), similar a l'anterior Unitat de gestió 1, que agrupa les parcel·les privades en situacions similars en sòl urbà no consolidat i exclou el màxim possible aquelles parcel·les de titularitat pública. D'acord amb aquest criteri es modifiquen els límits la unitat d'actuació (UA 10.1.2) excloent les parcel·les edificades que donen al carrer Terrassa (sòl urbà consolidat) i limitant el polígon pel carrer Joaquim Blume.
- La resta d'accions previstes són el condicionament d'espais públics i les millores del sistema viari. Totes aquestes accions es fan en parcel·les de titularitat pública i són d'interès general. Per aquestes raons es desenvoluparan com a "actuacions aïllades" a càrrec de l'administració en sòl urbà consolidat.

3.3.2 Característiques del PA 10.1.2

Classificació

El PA 10.1.2 es considera un polígon en sòl urbà no consolidat atès que té per objecte alguna de les finalitats a què fa referència l'article 70.2.a. del DL 1/2010 i desenvolupades a l'article 40.2 del RLUC: *"...Les actuacions urbanístiques integrades que tenen per objecte la transformació del model urbanístic preexistent. Comporten transformació del model urbanístic preexistent les actuacions que determinen l'establiment d'una nova estructura fonamental de l'àmbit per raó de la creació de nous sistemes, la implantació d'usos principals diferents dels existents, o la substitució de l'edificació existent per l'establiment de nous criteris d'ordenació, però no les actuacions d'abast limitat per a l'ajust, l'ampliació o la millora de la viabilitat o dels espais lliures..."*

En conseqüència aquesta actuació, de conformitat amb el que estableix l'article 43.1 del TRLUC DL 1/2010, està subjecta a la cessió del 10% de l'aprofitament.

Per altra banda, atès que el polígon d'actuació forma part d'una modificació del planejament general, d'acord amb l'article 57 del TRLUC, es preveu la reserva mínima del sòl destinat a habitatge de protecció pública corresponent al 30% del sostre que es qualifiqui per a l'ús residencial de nova implantació.

Límits

Es modifiquen els límits que el planejament vigent assigna a la Unitat de Gestió 1, buscant obtenir un polígon amb parcel·les en situacions jurídiques i de propietat similars. En concret es modifiquen els límits en els següents sentits:

- S'extreuen les parcel·les edificades amb habitatges en ús, que donen front al carrer Terrassa, ateses les grans diferències de tipologia de parcel·la i condició bàsica del sòl.
- S'adapta el límit de ponent al traçat del carrer Joaquim Blume, incloent tot el tram necessari d'aquest carrer per tal de solucionar els problemes de les rasants en relació a la inundabilitat.
- Es redueix al màxim possible la superfície inclosa en el polígon de la parcel·la on hi ha situades les Naus de l'Escardívol, evitant l'afectació de les edificacions i la disminució de l'espai lliure, i minimitzant la participació de les parcel·les públiques en el polígon.
- Es modifica el límit amb l'edificació de Correus, adaptant-lo a la parcel·la original propietat d'EDISA atès que es tracta d'una superfície de cessió anticipada que genera aprofitament.

Propietats

L'estructura de la propietat del polígon proposat inclou les parcel·les que es llisten a continuació:

PA 10.1.2

Núm.	Codi cadastral	propietari	Adreça	Sup. Inclosa	%	Sup. Exclosa	Sup. Total
I-01	9041201DF1994S0001RQ		Gimnàs 8	25	0,46%	1.039	1.064
I-02	9041202DF1994S0001DQ		Joaquim Blume 15	52	0,95%	10.829	10.881
I-03	9142108DF1994S0001FQ		Terrassa 35	1.351	24,73%	0	1.351
I-04	9142109DF1994S0001MQ		Joaquim Blume 8	129	2,36%	0	129
I-05	9142110DF1994S0001TQ		Joaquim Blume 10	1.881	34,43%	0	1.881
I-06	9142101DF1994S0001BQ		Joaquim Blume 28	307	5,62%	4.610	4.917
I-07	9142107DF1994S0001TQ		Terrassa 39	109	1,99%	0	109
TOTAL PARCEL·LES				3.854	70,55%	16.478	
P-01	Sistema viari	AJUNTAMENT DE RUBÍ		1.609	29,45%	0	3.359
CAMINS I RIERES				1.609	29,45%		
TOTAL Àmbit				5.463	100,00%		

No es considera inclosa una petita porció de la parcel·la 9142106DF1994S tot i que segons Cadastre dita porció estaria dins dels límits del polígon. Considerem que es tracta d'un error de Cadastre ja que ni la topografia ni la realitat construïda són coherents amb la documentació gràfica cadastral.

Aprofitament urbanístic

Les característiques urbanístiques del PA 10.1.2 en sòl urbà no consolidat d'acord amb l'ordenació proposada es resumeixen en el quadre següent:

PA10-1.2 Polígon d'Actuació				Sostre habitatge	Sostre Comercial	Nombre habitatges	Sostre TOTAL
z/s		Superfície	%				
Zones							
R	Residencial illa tancada	1.405	25,72%	2.704	672	33	3.376
R-hp	Residencial illa tancada protegit	360	6,59%	1.188		16	1.188
Total Zones		1.765	32,31%	3.892	672	49	4.564
Sistemes							
ELL	Zona Verda	1.141	20,89%				
AD	Equipament Administratiu	400	7,32%				
SX2	Xarxa viària	2.156	39,47%				
Total Sistemes		3.697	67,69%				
Total general		5.462	100,00%	3.892	672	49	4.564

Aquests aprofitaments no suposen cap increment en relació als aprofitaments previstos en la unitat d'actuació proposada en el planejament vigent.

Gestió i desenvolupament

S'estableix com a sistema d'actuació el de REPARCEL·LACIÓ PER COOPERACIÓ. Tot i que l'estructura de la propietat resultant d'aquesta Modificació, facilita el desenvolupament del polígon i la no dependència de l'Administració pot accelerar els tràmits necessaris per a la seva execució, per tal de mantenir els criteris del conveni signat entre EDISA i l'Ajuntament de Rubí, es manté aquest sistema d'actuació.

Els costos que hauran d'assumir els propietaris seran:

- Costos de redacció i tramitació dels projectes de reparcel·lació i urbanització.
- Costos d'urbanització dels vials i espais lliures inclosos en el polígon.
- Costos d'adequació de la urbanització confrontant per mantenir la seva usabilitat.
- Costos i taxes necessàries per assolir les connexions dels serveis urbanístics.
- Cessió del 10% de l'aprofitament a l'administració actuant.

El projecte de reparcel·lació haurà de tenir en compte els acords del conveni entre l'Ajuntament i EDISA respecte dels terrenys cedits amb anterioritat.

3.3.3 Actuacions en sòl urbà consolidat

Pel que fa a les parcel·les en les que es situen els habitatges existents i en bon estat amb façana al carrer Terrassa, la present Modificació puntual del PGO proposa classificar-les com a sòl urbà consolidat. Tot i això, tal i com s'ha explicat en els criteris de gestió, l'habitatge situat en la parcel·la cadastral 9142105DF1994S0001PQ queda fora de l'alineació prevista pel planejament ja que una part de l'edificació es troba sobre sòl qualificat de sistema viari. La Modificació preveu que aquest sòl s'haurà de cedir gratuïtament a l'ajuntament prèviament a l'obtenció de qualsevol llicència d'edificació que no estigui permesa en edificacions fora d'ordenació.

Per a la resta de l'àmbit de la Modificació puntual del PGO situat en sòl urbà consolidat, on el planejament vigent preveia desenvolupar la Unitat de gestió 2, no es delimita cap polígon donat que totes les parcel·les són públiques i destinades a sistemes i no és necessari cap projecte de reparcel·lació.

Aquests sòls que estan destinats a vialitat, equipament i zona verda són de propietat municipal, i es desenvoluparan mitjançant accions aïllades a càrrec de l'Administració.

Les actuacions aïllades a desenvolupar consistiran en el condicionament de l'equipament actual d'Oficina d'esport per a tothom i dels espais lliures previstos en l'àmbit de la Modificació, per ajustar-se a les noves rasants del carrer Joaquim Blume i incorporant l'espai que ocupa la connexió entre aquest vial i el passeig de la riera en el sistema de zones verdes.

3.4 Proposta de modificació de la Normativa

3.4.1 Àmbit d'aplicació i Marc legal de referència

Les normes urbanístiques seran d'aplicació a la totalitat de l'àmbit de la present Modificació puntual del PGO en l'entorn del PERI 10.1.2 el qual queda definit en tots els plànols que s'inclouen en aquesta Modificació.

Les normes urbanístiques d'aquesta Modificació canvien la Normativa del Pla General d'Ordenació Urbana de Rubí, aprovat definitivament el 10 de desembre de 1986. En particular, es modifica l'article 94 referent a les subzones o modalitats a aplicar en els supòsits de Plans Especials o Estudis de Detall en la zona residencial en illes tancades, s'afegeix l'article 106 bis que regula la nova modalitat d'habitatge protegit definida en aquesta Modificació puntual i es canvia l'article 134 referent a l'Àrea d'Actuació 10 que es troba en l'àmbit de la present Modificació.

3.4.2 Classificació del sòl

El sòl comprès en l'àmbit d'aquesta Modificació manté la classificació actual de sòl urbà.

D'acord amb els criteris establerts en els articles 30 i 31 del *DL 1/2010 de 3 d'agost, pel qual s'aprova el Text refós de la Llei d'urbanisme de Catalunya* (en endavant, TRLUC) es subdivideix en les categories de sòl urbà consolidat i sòl urbà no consolidat.

En l'àmbit de la Modificació es considera tot el sòl com a sòl urbà consolidat a excepció del sòl inclòs en el polígon d'actuació PA 10.1.2 donat que no compleix els criteris establerts al TRLUC.

3.4.3 Qualificació del sòl

El sòl comprès en l'àmbit d'aquesta Modificació del PGO es qualifica com a Zones i Sistemes.

Les qualificacions dels sistemes que s'estableixen en els plànols d'ordenació d'aquest document es regulen per allò disposat al TÍTOL SEGON. SISTEMES, de la Normativa del PGO de Rubí. En el seu CAPÍTOL TERCER, es regula el SISTEMA D'ESPAIS LLIURES.

Es proposa modificar l'article 68 que estableix els usos en el sistema d'espais lliures en el sentit de possibilitar que es podrà destinar el subsol a les infraestructures dels serveis tècnics en aquells parcs i jardins públics qualificats amb la doble clau d'Espai lliure i Serveis Tècnics. L'article quedaria redactat tal i com segueix:

Article 68. Usos.

1. *Als parcs i jardins públics només es permetran els usos i activitats de caràcter públic que siguin absolutament compatibles amb la utilització general d'aquests sòls.*

Les edificacions que puguin aixecar-se al servei dels parcs i jardins i dels usos admesos hauran d'observar les següents condicions:

- a) *Ocupació màxima del 5%*
- b) *Altura màxima: 7 metres.*

S'exceptuen de les anteriors condicions les edificacions ja existents emplaçades en parcs i jardins que hauran d'adscriure's als usos a que es refereix el número següent.

2. *Usos a que es refereix el número anterior:*
Esportius, socioculturals, d'esbarjo i educatius.

3. *Als parcs i jardins públics qualificats amb la doble clau d'Espai Lliure i Serveis Tècnics (ELL/ST) es podrà destinar el subsol als usos descrits en el CAPÍTOL CINQUÈ. SISTEMA D'INFRAESTRUCTURA DE SERVEIS TÈCNICS d'aquesta Normativa.*

Els usos del sòl sobre rasant es limitaran als descrits en el punt 1, a excepció dels elements d'accés i control dels serveis tècnics.

La regulació de les zones ve regulada per allò establert al TÍTOL TERCER. SÒL URBÀ. CAPÍTOL QUART. REGULACIÓ DE ZONES i CAPÍTOL DESÈ. REGULACIÓ D'ÀREES D'ACTUACIÓ. SÒL URBÀ.

El PGO de Rubí determina les zones i subzones o modalitats en sòl urbà en l'article 94, la zona residencial en illa tancada en els articles 95, 96, 97 i 98 de la seva Normativa, i la modalitat d'eixample en els articles 99 i 100.

Es proposa modificar l'article 94 per afegir la nova subzona o modalitat d'habitatge protegit a la llista establerta. L'article quedaria redactat tal i com segueix:

Article 94. Zones.

4. *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.*

5. *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.

6. *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.

Es proposa afegir un article nou 106 bis per regular la modalitat d'habitatge protegit, no prevista en el PGO. L'article quedaria redactat de la següent manera:

MODALITAT D'HABITATGE PROTEGIT (R-hp)

Article 106 bis. Definició, aplicació i regulació.

1. *Aquesta modalitat de la zona residencial en illa tancada, s'aplica en els sòls destinats únicament a l'habitatge de protecció pública.*
2. *Serán d'aplicació les determinacions establertes en aquest article i en el seu defecte, es regiran per tot allò regulat en la modalitat d'eixample.*
3. *S'admet una densitat màxima d'un habitatge per cada 75 m² del sostre construït per a ús residencial.*

4. *L'ús permès és el residencial d'habitatge plurifamiliar de protecció pública de qualsevol dels règims admesos. S'admet l'ús d'aparcament únicament en la planta baixa o soterrani.*

3.4.4 Sistemes

S'estableixen els següents sistemes definits i regulats per la normativa del PGO i per les disposicions sectorials que els afectin:

- Sistema viari
- Sistema d'espais lliures
- Sistema d'equipaments comunitaris

3.4.5 Desenvolupament i gestió

El PGO de Rubí defineix l'Àrea d'Actuació 10 en l'article 134 de la seva Normativa. La present Modificació del PGO de Rubí proposa la modificació COMPLETA d'aquest article de la normativa que quedaria redactat com segueix:

Article 134. Àrea d'Actuació 10.

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

1. *La qualificació aplicable és la de zona residencial en illa tancada, en les modalitats d'exemple i d'habitatge protegit.*
2. *Ha de redactar-se un Pla Especial de Reforma Interior que compregui el polígon 10.1 d'acord amb les prescripcions següents:*

(MODIFICACIÓ PUNTUAL PLA GENERAL D'ORDENACIÓ. Ap. Def. 8-3-99)

<i>Àmbit PERI 10.1:</i>	
<i>Superfície total</i>	<i>9.649,00</i>
<i>Públic</i>	
<i>Vial</i>	<i>294,00</i>
<i>Zona verda</i>	<i>1.648,61</i>
<i>Equipament</i>	<i>5.464,75</i>
<i>Total</i>	<i>7.407,36</i>
<i>Cessió</i>	<i>1.942,41</i>
<i>%</i>	<i>46,42</i>
<i>Privat</i>	<i>2.242,25</i>
<i>Coef. Edif. Bruta</i>	<i>1,29</i>
<i>Edificabilitat</i>	<i>5.398,13</i>

2. *Polígon d'actuació urbanística PA 10.1.2 L'Escardívol.*

Es delimita un polígon d'actuació urbanística en sòl urbà no consolidat, les característiques del qual es determinen a continuació:

a) Situació i objectius

L'objectiu d'aquest polígon és la reordenació de l'illa situada entre els carrers Joaquim Blume i Terrassa, potenciant la permeabilitat de vianants entre l'entorn del passeig de la Riera i el centre urbà, mantenint les connexions de mobilitat actuals i resolent els problemes d'inundabilitat en els habitatges d'aquest àmbit.

Està situat entre els carrers Joaquim Blume i Terrassa segons es delimita als plànols d'ordenació, inclou total o parcialment les següents parcel·les cadastrals: 9041201DF1994S, 9041202DF1994S, 9142108DF1994S, 9142109DF1994S, 9142110DF1994S, 9142101DF1994S i 9142107DF1994S.

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	5.462 m ²
Cessió de sòl públic	67,69 %
Espais lliures	1.141 m ²
Equipament Administratiu	400 m ²
Sistema viari	2.156 m ²
Aprofitament urbanístic privat	32,31 %
Superfície de sòl privat	1.765 m ²
Sostre edificable màxim	4.564 m ² st
Sostre màxim d'habitatge	3.892 m ² st
habitatge lliure	2.704 m ² st
habitatge de protecció pública	1.188 m ² st
Sostre màxim comercial	672 m ² st
Nombre màxim d'habitatge	49 habitatges

c) Condicions de gestió

El sistema d'actuació serà el de REPARCEL·LACIÓ PER COOPERACIÓ.

El projecte de reparcel·lació haurà de tenir en compte la cessió anticipada de terrenys pactada per conveni entre EDISA i l'Ajuntament de Rubí.

Deures dels propietaris

- Cediran 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.
- Cediran a l'administració actuant el 10% de l'aprofitament.
- Es faran 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.
- Costejaran la urbanització del polígon així com l'adequació de les connexions viàries i de serveis necessàries per al correcte funcionament del polígon. Aquestes adequacions inclouen, com a mínim, el talús per resoldre la diferència de cota entre el vial i la zona d'aparcament, així com la reposició de l'accés a l'aparcament; les modificacions necessàries en la xarxa de clavegueram de l'entorn per garantir la connexió del àmbit al col·lector en alta del marge est de la Riera de Rubí, i la taxa d'accés a infraestructures en alta de sanejament (atès que el Projecte entra en els supòsits senyalats a l'art. 11 de la Llei 2/2021). Aquestes darreres despeses poden ser substituïdes per l'execució d'un sistema autònom de depuració pel polígon en cas que així ho demanés l'organisme competent.
- Previ al desenvolupament del polígon s'haurà de donar compliment al que disposa la Normativa del Pla Especial de Protecció del Patrimoni Arquitectònic, Arqueològic i Natural de Rubí en relació a la fitxa número A29 Can Corrons, especialment a allò establert al CAPÍTOL IV. Llicències d'obres i activitats.

d) Condicions de l'edificació

En l'àmbit del polígon d'actuació PA 10.1.2 seran d'aplicació les condicions d'edificació que es grafien en el plànol d'ordenació (O-2) i que determinen la volumetria segons les claus de condicions d'edificació següents:

B+3	Planta Baixa i 3 plantes pis	Permès l'habitatge en totes les plantes.
Bc+3	Planta Baixa i 3 plantes pis	Prohibit l'habitatge en planta baixa.
B+2	Planta Baixa i 2 plantes pis	Permès l'habitatge en totes les plantes.
B	Planta Baixa	Permès l'habitatge
Bc	Planta Baixa comercial	Prohibit l'habitatge, Ocupació màxima 80%.
		El 20% restant serà d'ús públic (mantenint la titularitat privada).
P	Pati	Lliure d'edificacions

Seràn d'aplicació les alçades reguladores establertes a l'article 92 de les normes urbanístiques del Pla General d'Ordenació.

La cota mínima dels accessos a les edificacions d'habitatges serà la 125,17m.

e) Patrimoni

S'haurà de donar compliment al que disposa la Normativa del Pla Especial de Protecció del Patrimoni Arquitectònic, Arqueològic i Natural de Rubí en relació a les fitxes P18 L'Escardívol i A29 Can Corrons; especialment a allò establert al CAPÍTOL IV. LLICÈNCIES D'OBRES I ACTIVITATS.

3. Ordenances d'edificació per a l'equipament:

Seràn d'aplicació els articles de les normes urbanístiques del Pla General d'Ordenació referents a l'edificació segons alineació de vial, en especial l'art.92.

Fondària màxima edificable	16 m
Alçada reguladora màxima	10 m (PB+2pp)
Edificabilitat neta	2,8 m ² st/m ² s

Com a condició addicional s'assenyala:

- Es farà coincidir l'àrea d'edificacions a conservar amb la previsió d'equipaments.

~~(MODIFICACIÓ DEL PLA GENERAL D'ORDENACIÓ Ap. Def. 12 de novembre de 2003)~~

~~DELIMITACIÓ DE L'ÀMBIT OBJECTE DE LA MODIFICACIÓ.~~

~~L'àmbit d'aquesta modificació és el que resulta de l'àrea urbana delimitada per:~~

~~El marge est del Passeig de la Riera des del pont al nord fins a la façana del carrer Gimnàs al sud.
La façana sud del carrer Gimnàs des del Passeig de la Riera fins al carrer de Terrassa.
L'actual façana oest del carrer de Terrassa des del carrer Gimnàs fins al carrer del Pont i Cadmo.
La façana sud del carrer del Pont des del carrer de Terrassa fins al Passeig de la Riera
La superfície total inclosa dintre de planejament és de 29.025,25 m², tal i com s'assenyala en els plànols que acompanyen la cartografia del document.~~

~~NORMATIVA URBANÍSTICA~~

~~Les modificacions en el planejament de la ciutat proposades en aquest document no suposen cap modificació de les normes urbanístiques vigents.~~

~~Les ordenances reguladores seran les vigents en el Pla General d'Ordenació.~~

~~La Modificació del PGO en l'àmbit del P.E.R.I. 10.1.2 regula les edificacions dins d'aquest àmbit i estableix les condicions d'edificació per a cada volum edificable amb els paràmetres indicats en els plànols 3-01 i 3-02. A més, determina els següents criteris obligatoris per aquestes edificacions:~~

~~Els volums edificables 2 i 3 hauran de ser tractats de forma unitària.~~

~~La relació buit/ple que s'estableixi per a les façanes principals s'haurà de complir en la resta de façanes.~~

~~Totes les façanes es realitzaran amb els mateixos materials.~~

~~Les cobertes de volums 2 i 3 seran planes, amb coronament continu en tot el perímetre i sense ràfecs.~~

~~La planta baixa del volum 2 es destinarà a comerç en la façana oest.~~

~~La planta baixa del volum 3 es destinarà a comerç.~~

~~DILIGÈNCIA per fer constar que, en data 12 de novembre d 2003, el conseller de Política Territorial i Obres Públiques ha adoptat la resolució següent:~~

~~APROVAR DEFINITIVAMENT l'expedient de modificació actual del Pla General d'ordenació de l'àmbit de l'Escardívol i Pla especial de reforma interior 10.1 sud, delimitat pels carrers Terrassa, Gimnàs, Cadmo i la carretera de Molins de Rei a Caldes, de Rubí, promogut i tramès per l'Ajuntament, amb la incorporació d'ofici de la prescripció següent:~~

~~Pel que fa a la determinació de l'equipament i la zona verda, a l'àmbit qualificat com a equipament amb zona verda, prevaldran les superfícies definides al planejament vigent.~~

4 COMPLIMENT D'ESTÀNDARDS DE LEGISLACIÓ I PLANEJAMENT

4.1 Comparativa entre Planejament vigent i proposat

En aquest apartat es fa una avaluació global de tota la Modificació acumulant les dades del planejament vigent i del proposat en un únic quadre per tal de valorar el seu abast.

En el quadre comparatiu s'han reflectit els paràmetres de les característiques d'aprofitament dels àmbits modificats. En concret s'ha avaluat comparativament:

- La superfície de l'àmbit.
- El sostre edificable
- Nombre d'habitatges
- Les superfícies destinades a sistemes separant-los segons la seva qualificació.

	PGO	PROPOSTA	DIFERÈNCIA
Superfície total	10.281 m2	10.281 m2	0 m2
Superfície zones	2.163 m2	2.153 m2	-10 m2
Sostre zones	5.349 m2st	5.342 m2st	-7 m2st
Sostre habitatge	4.674 m2st	4.670 m2st	-4 m2st
Sostre comercial	675 m2st	672 m2st	-3 m2st
Nombre d'habitatges lliures	58 hab.	42 hab.	-16 hab.
Nombre d'habitatges protegits	0 hab.	16 hab.	16 hab.
Superfície Sistemes	8.118 m2	8.128 m2	10 m2
ELL Zona Verda	3.493 m2	3.799 m2	306 m2
ELL/ST Zona Verda / Serveis tècnics	0 m2	128 m2	128 m2
E Equipament	1.821 m2	180 m2	-1.641 m2
AD Equipament Administratiu	484 m2	813 m2	329 m2
SX2 Xarxa viària	2.320 m3	3.208 m2	888 m2

Del quadre resum podem deduir que la present Modificació canvia els següents aspectes:

- Es mantenen, amb variacions insignificants, la superfície i el sostre edificable d'aprofitament privat. La superfície de zones disminueix de manera poc significativa (-10 m2).
- La superfície total de sistemes pràcticament es manté (+10 m2).
- Augmenta la superfície de la zona verda (+434 m2) que inclou la part corresponent a zona verda / serveis tècnics, d'equipament administratiu (+329 m2) i de la xarxa viària (+888 m2) en detriment dels sistemes d'equipament a conseqüència del manteniment del carrer Joaquim Blume.
- Es manté el nombre total d'habitatges i una part d'aquests seran habitatges de protecció pública.

4.2 Compliment dels estàndards urbanístics

4.2.1 Deure de cessió de sòl amb aprofitament en sòl urbà no consolidat

El polígon d'actuació PA 10.1.2 delimitat per aquesta Modificació, és una actuació en sòl urbà no consolidat, atès que té per objecte alguna de les finalitats a què fa referència l'article 70.2.a. del DL 1/2010 i desenvolupades a l'article 40.1 del RLUC. En conseqüència els propietaris del polígon PA 10.1.2 delimitat tindran l'obligació de cedir el 10% de l'aprofitament a l'administració actuant d'acord amb l'estipulat a l'article 43.1 del TRLUC.

4.2.2 Espais lliures i equipaments

D'acord amb l'establert a l'article 100 del TRLUC, "Modificació de les figures de planejament urbanístic que requereixen un increment de les reserves per a sistemes urbanístics", no caldrà preveure increment de les reserves d'espais verds i equipaments, ja que en l'apartat dos estableix: *"2. Quan la modificació del planejament comporta l'augment de la densitat de l'ús residencial, sense increment de l'edificabilitat, s'ha de preveure una reserva complementària de terrenys per a sistemes d'espais lliures i equipaments de 10 m², com a mínim, per cada nou habitatge, llevat que l'augment de densitat es destini a habitatges de protecció pública i no ultrapassi el nombre d'habitatges que resulta d'aplicar el mòdul de 70 m² al sostre amb aquesta destinació"*.

A part del compliment dels estàndards d'espais lliures establerts per la legislació vigent, s'ha de dir que la present Modificació, a fi de garantir "el gaudi dels ciutadans de les reserves legals d'espais lliures", preveu aquests espais en posició i forma que comporten una millora de la qualitat urbana de tot el nucli a més del gaudi específic del nou entorn transformat, integrant-se en la xarxa d'espais lliures i equipaments existents mitjançant recorreguts per a vianants.

4.2.3 Compliment de les reserves de sòl per habitatge de protecció pública

Legislació urbanística

L'article 57 relatiu als *Plans d'ordenació urbanística municipal* del TRLUC estableix la reserva mínima de sostre per a la construcció d'habitatge amb protecció, i la definició del sostre residencial de nova implantació als efectes del càlcul de les reserves mínimes.

En conseqüència, els plans d'ordenació urbanística municipal i les seves modificacions i revisions, en general, han de reservar per a la construcció d'habitatges de protecció pública sòl suficient per al compliment dels objectius definits en la memòria social i, com a mínim, el sòl corresponent al 30 per cent del sostre que es qualifiqui per a l'ús residencial de nova implantació, destinat a la venda, al lloguer o a altres formes de cessió d'ús. Atès que el municipi de Rubí no es troba en cap de les excepcions que determina l'article 57.3, la present Modificació ha de preveure aquesta reserva.

L'article 57.4 defineix què es considera sostre residencial de nova implantació i defineix que el sostre residencial de nova implantació és el sostre destinat a habitatge, tant de manera exclusiva com si s'admet indistintament amb altres usos, que prevegi el pla d'ordenació per als polígons d'actuació urbanística en sòl urbà no consolidat i els sectors subjectes a plans de millora urbana que tinguin per objecte alguna de les finalitats a què fa referència l'article 70.2.a.

No es considera en cap cas sostre residencial de nova implantació i no computa en el càlcul:

- a) El sostre corresponent a les construccions amb ús residencial existents en els dits sectors o polígons.
- b) El sostre dels sectors amb planejament urbanístic derivat i amb projecte de reparcel·lació aprovats definitivament de conformitat amb el planejament anterior, en els quals regeixen les determinacions del pla urbanístic derivat aprovat.

Per tant, d'acord amb la legislació urbanística atès que el polígon aprovat definitivament no disposa de projecte de reparcel·lació, s'haurà de preveure la reserva mínima del sòl corresponent al 30% del sostre que es qualifiqui per a l'ús residencial de nova implantació.

Legislació en matèria d'habitatge

La Llei 9/2011, del 29 de desembre, de promoció de l'activitat econòmica, que en el seu article 164, modifica l'article 73 de la Llei 18/2007, de dret a l'habitatge, substitueix l'obligatorietat dels municipis de més de 5.000 habitants (seria el cas de Rubí) de calcular l'Objectiu de solidaritat urbana (OSU) pels municipis identificats de demanda forta i acreditada al pla territorial sectorial d'habitatge.

Pel que fa al Pla per al dret a l'habitatge de 2014 (Decret 75/2014, de 27 de maig), en l'annex inclou la relació dels municipis de demanda residencial forta i acreditada, definits segons els criteris exposats en l'article 3.2. de dit Decret. La Llei 4/2016, de 23 de desembre, de mesures de protecció del dret a l'habitatge de les persones en risc d'exclusió residencial, entre d'altres mesures, amplia el nombre de municipis on es té acreditat que hi ha alta demanda d'habitatge social, passant dels 72 municipis als 234. El municipi de Rubí ja quedava inclòs en el primer llistat de municipis definits com a àrees de demanda residencial forta i acreditada.

El Decret Llei 17/2019, de 23 de desembre, de mesures urgents per millorar l'accés a l'habitatge estableix en la disposició final quarta que El Govern ha d'aprovar el Pla territorial sectorial d'habitatge en el termini d'un any a partir de l'entrada en vigor d'aquest Decret Llei.

Aquest Pla haurà de determinar els estàndards de reserva de sòl destinat a habitatges de protecció pública en els municipis inclosos en les àrees de demanda residencial forta i acreditada, com seria el cas de Rubí que, per les especials dificultats d'accés a l'habitatge de la població, requereixen uns estàndards superiors als establerts pel text refós de la Llei d'urbanisme.

Aquests estàndards haurien de ser, com a mínim, el 40 per cent en sòl urbà no consolidat, amb possibilitat de reduir, en aquest darrer cas, fins al 30 per cent quan sigui necessari per garantir la viabilitat econòmica de l'actuació. La meitat com a mínim d'aquestes reserves s'haurien de destinar específicament al règim d'arrendament.

Tot i que no està aprovat definitivament, el projecte de decret pel qual s'aprova el Pla territorial sectorial d'habitatge, i es despleguen els articles 12, 73, 74 i 75 de la Llei 18/2007, de 28 de desembre, del dret a l'habitatge, inclou Rubí en el llistat de municipis que formen les àrees de demanda residencial forta i acreditada tipus 1 de l'annex 1, i l'article 17 estableix la determinació dels estàndards de reserva de sòl destinat a habitatges de protecció pública en els municipis inclosos en les àrees de demanda residencial forta i acreditada, tal i com es determina en la disposició final quarta del DL 17/2019 abans esmentat.

En conclusió, si el Projecte de reparcel·lació del polígon d'actuació inclòs en l'àmbit de la present Modificació puntual del PGO s'aprovés amb posterioritat a l'aprovació definitiva d'aquest Pla territorial sectorial d'habitatge, s'hauria d'adaptar al que aquest últim determini.

4.2.4 Observança del desenvolupament urbanístic sostenible

D'acord amb la Disposició addicional Vuitena de la Llei 16/2015, del 21 de juliol, de simplificació de l'activitat administrativa de l'Administració de la Generalitat i dels governs locals de Catalunya i d'impuls de l'activitat econòmica (veure apartat 2.2.1 d'aquesta memòria), atès que la present Modificació no modifica les directrius del Planejament general, ni la classificació del sòl, ni les qualificacions implicaran augment d'intensitat d'ús, d'acord amb els objectius plantejats, no està sotmesa a avaluació ambiental. Tot i així s'inclou un informe ambiental simplificat al Document 6 de la Modificació.

4.2.5 Adequació a les directrius que estableixen l'art. 9 del TRLUC i els art. 5-7 del RLUC

Aquesta Modificació del PGO, tal i com determina l'article 9 del TRLUC:

- Permet assolir en benefici de la seguretat i el benestar de les persones, uns nivells adequats de qualitat de vida, de sostenibilitat ambiental i de preservació enfront dels riscos naturals i tecnològics.
- Preveu les mesures necessàries per garantir la seguretat de persones i béns front al risc d'inundació.
- Preserva els valors paisatgístics d'interès especial, el patrimoni cultural i d'identitat del municipi i adopta les prescripcions adequades perquè les construccions i les instal·lacions s'adaptin a l'ambient on estiguin situades i no comportin un demèrit per a l'entorn.
- Preserva la urbanització de terrenys amb pendent superior al 20%, al tractar-se d'una topografia amb pendents inferiors.
- No fonamenta la pèrdua de valors paisatgístics per la modificació de la seva classificació del sòl com a conseqüència d'un incendi.
- Vetlla perquè la distribució en el territori dels àmbits destinats a espais lliures s'ajustin a criteris que en garanteixin la funcionalitat en benefici de la col·lectivitat.

4.2.6 Adequació a les necessitats de les persones que realitzen les tasques de cura i gestió domèstica, en especial als paràmetres d'accessibilitat, mobilitat, seguretat i ús ciutadà

En general, la manca d'una jerarquització viària i d'una estratègia per a l'accés dels col·lectius més vulnerables (nens i persones grans) als equipaments i serveis fan que l'ús del cotxe i la necessitat d'acompanyament siguin superiors, implicant que normalment les dones hagin d'acompanyar-los en aquests recorreguts, dificultant la conciliació entre la vida familiar i laboral.

Aquesta Modificació puntual del PGO potencia mitjançant recorreguts de vianants en entorns habitats la relació entre el nucli històric i l'àrea d'aparcaments de l'Escardívol que serveix al centre urbà de Rubí. Proposa una geometria de la zones verdes que s'evita que aquestes siguin espais aïllats, ubicant-les de forma que quedin connectades als recorreguts de vianants, lligades entre elles, i envoltades d'equipaments i habitatges. D'aquesta manera es converteixen en llocs més visibles i per tant, més segurs.

Tota l'ordenació en conjunt tendeix a millorar la mobilitat (especialment per vianants) i seguretat de l'entorn i, especialment, en el que es refereix a la relació entre l'àrea d'aparcament i el centre urbà.

4.2.7 Avaluació i identificació dels efectes derivats de la mobilitat generada

L'actual legislació urbanística a Catalunya (la Llei d'urbanisme de Catalunya i el seu corresponent Reglament), estableix la necessitat de justificar en la memòria dels documents de planejament urbanístic general les mesures adoptades per facilitar l'assoliment d'una mobilitat sostenible.

Els estudis d'impacte de la mobilitat generada s'han de regir pel que disposa la Llei 9/2003 de 13 de Juny de la mobilitat i el Decret 344/2006 de 19 de setembre dels estudis d'avaluació de la mobilitat. D'acord amb l'art. 3 de l'esmentat decret, que estableix l'àmbit d'aplicació no resulta obligatori l'estudi de mobilitat generada en tractar-se d'una Modificació del PGO que no comporta una nova classificació de sòl, no es genera cap increment del sostre edificable, del nombre d'habitatges o de la intensitat dels usos. Tampoc resulta necessari atès que no es tracta de la implantació de cap implantació singular, d'acord amb la descripció que en fa l'article 3.4 del Decret esmentat.

La present Modificació és coherent amb els principis i objectius de la Llei 9/2003, de 13 de juny de la mobilitat, pel que fa a l'aplicació de mesures per a facilitar l'assoliment d'una mobilitat sostenible. La Modificació promou el manteniment d'un nucli de població compacte amb fàcil accés a peu, la forma de mobilitat que predomina de forma aclaparadora en els desplaçaments dintre del nucli urbà.

Tot i això, s'inclou en el Document 5 un Estudi de Mobilitat Generada on s'analitzen les condicions de mobilitat de l'àmbit en relació al conjunt de la població a partir de les dades i anàlisis realitzats per l'Estudi d'avaluació de la mobilitat generada, redactat l'any 2018 en el marc de la redacció del nou POUM de Rubí i el Pla de Mobilitat Urbana Sostenible de Rubí.

Al capítol 2.5 d'aquesta Memòria es fa un resum d'aquests instruments i s'estableixen els criteris de mobilitat que condicionen específicament l'ordenació proposada en aquesta Modificació.

Com a conclusió de l'Estudi d'Avaluació de Mobilitat Generada inclòs al document 5 d'aquesta Modificació, cal destacar que la proposta és coherent amb les propostes del PMUS. El balanç de mobilitat generada respecte del planejament vigent es tradueix en una disminució d'uns 243 viatges/dia. La xarxa viària proposada per la Modificació, recull les determinacions del PMUS, al fomentar la mobilitat sostenible adherint-se a l'illa de vianants del centre. També preserva el carrer Joaquim Blume amb un caràcter mixt de connector i eix de vianants amb la creació de voreres accessibles.

4.2.8 Justificació de la delimitació poligonal

Com a conseqüència de les diferents realitats construïdes i antecedents urbanístics exposats anteriorment, aquesta Modificació del PGO es desenvoluparà mitjançant un polígon d'actuació urbanística i diverses actuacions aïllades. L'objectiu d'aquesta delimitació és agrupar parcel·les amb problemàtiques i situacions inicials similars, per tal de que no es generin costos de compensació que no responen a la realitat prèvia de l'entorn.

Tal com s'explica al punt 3.3.2 d'aquesta Memòria, la delimitació del polígon PA 10.1.2 respon a la situació jurídica dels terrenys i la seva propietat. Així, s'extreuen les parcel·les edificades del carrer Terrassa atès que assoleixen les condicions per ser considerades com a sòl urbà consolidat, fet que ha portat a que en els últims anys s'hagin donat llicències d'edificació. S'adapten els límits per minimitzar la participació de les parcel·les públiques. També s'adapta el límit a la zona de Correus per recollir l'estructura de la propietat original, prèvia al conveni entre EDISA i l'Ajuntament. La superfície cedida per mitjà d'aquest conveni ha de comptabilitzar en el polígon atès que es tracta d'una cessió anticipada i genera aprofitament. Per últim s'adapta el límit del carrer Joaquim Blume per incloure tot el tram on les rasants s'han d'adaptar als condicionants d'inundabilitat.

El polígon es desenvoluparà pel sistema de REPARCEL·LACIÓ PER COOPERACIÓ i l'administració actuant serà l'Ajuntament de Rubí.

5 PREVENCIÓ DE RISCOS

Risc d'inundacions

La present Modificació puntual del PGO en l'entorn del PERI 10.1.2 inclou les prescripcions de l'estudi d'inundabilitat realitzat per *ABM, enginyers & consultors* en 2013 pel que fa la franja no edificable i la cota d'assentament de les edificacions.

Risc d'incendis

L'actuació està al centre de la trama urbana, sense proximitat a arbredes o masses boscoses.

Pel que fa als requisits establerts pel Codi Tècnic de l'Edificació al seu DB SI 5 Intervenció de bombers, només apliquen al bloc residencial amb front al carrer Joaquim Blume i al bloc residencial del carrer Terrassa, atès que són els únics que poden superar els 9 m d'altura d'evacuació descendent. El vial d'accés al primer bloc té una amplada de 5,0 m i un pendent de 4.87%, per tant compleix aquests requisits. El carrer Terrassa té una amplada de 8 m i per tant també compleix els requisits d'entorn als edificis.

L'únic vial sense sortida és la prolongació del carrer del Vapor. Aquest és un vial de servei que dona accés només al magatzem de l'oficina de Correus, la qual té una alçada inferior als 9 m i accés pel carrer Terrassa. En aquest cas no son per tant d'aplicació, les exigències del CTE respecte a l'entorn del edificis i les façanes d'accés. En tot cas, es preveu la possibilitat de que els vehicles d'emergències puguin sortir a través de la zona verda.

Risc geològic

La orografia i la qualitat del sòl no fan preveure riscos específics.

D'acord amb la cartografia geològica de l'Institut Cartogràfic i Geològic de Catalunya, l'àmbit es situa en part en una zona de sediments quaternaris compostat per graves i sorres. Fora dels límits de la Modificació existeix una falla fossilitzada però no hi ha cap indicatiu d'altres elements que puguin suposar un risc geològic.

En la fase d'urbanització, es realitzarà l'estudi geotècnic preceptiu que precisarà la naturalesa detallada del terreny i permetrà valorar la capacitat resistent i la hidrologia local de cara a proposar les mesures correctores adients per a la construcció d'edificis.

Risc tecnològic

Pel que fa als riscos de contaminació electromagnètica o acústica, no es donen en aquest sector ja que no hi ha en la proximitat línies elèctriques ni altres instal·lacions que puguin ocasionar perills específics.

Firmado digitalmente por
GONZALEZ BASCHWITZ (R:
Nombre de reconocimiento (DN): c=ES,
o=TALLER D'ARQUITECTURA I TERRITORI SLP,
title=ADMINISTRADOR, sn=GONZALEZ
BASCHWITZ, givenName=JOSE,
serialNumber=IDCES-
cna
(R:
2.5.4.13=Reg: BARCELONA / Hoja: B 192536 /
Tomo: 31269 / Folio: 220 / Fecha: 04-03-2009 /
Inscripción: 2
Fecha: 2024.07.19 10:04:17 +02'00'

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

ANNEX 1

FITXES CADASTRALS DE LES FINQUES AFECTADES



GOBIERNO
DE ESPAÑA

MINISTERIO
DE HACIENDA

SECRETARÍA DE ESTADO
DE HACIENDA

DIRECCIÓN GENERAL
DEL CATASTRO

CONSULTA DESCRIPTIVA Y GRÁFICA DE DATOS CATASTRALES DE BIEN INMUEBLE

Referencia catastral: 9041201DF1994S0001RQ

DATOS DESCRIPTIVOS DEL INMUEBLE

Localización:

CL GIMNAS 8 Suelo

08191 RUBI [BARCELONA]

Clase: URBANO

Uso principal: Suelo sin edif.

Superficie construida:

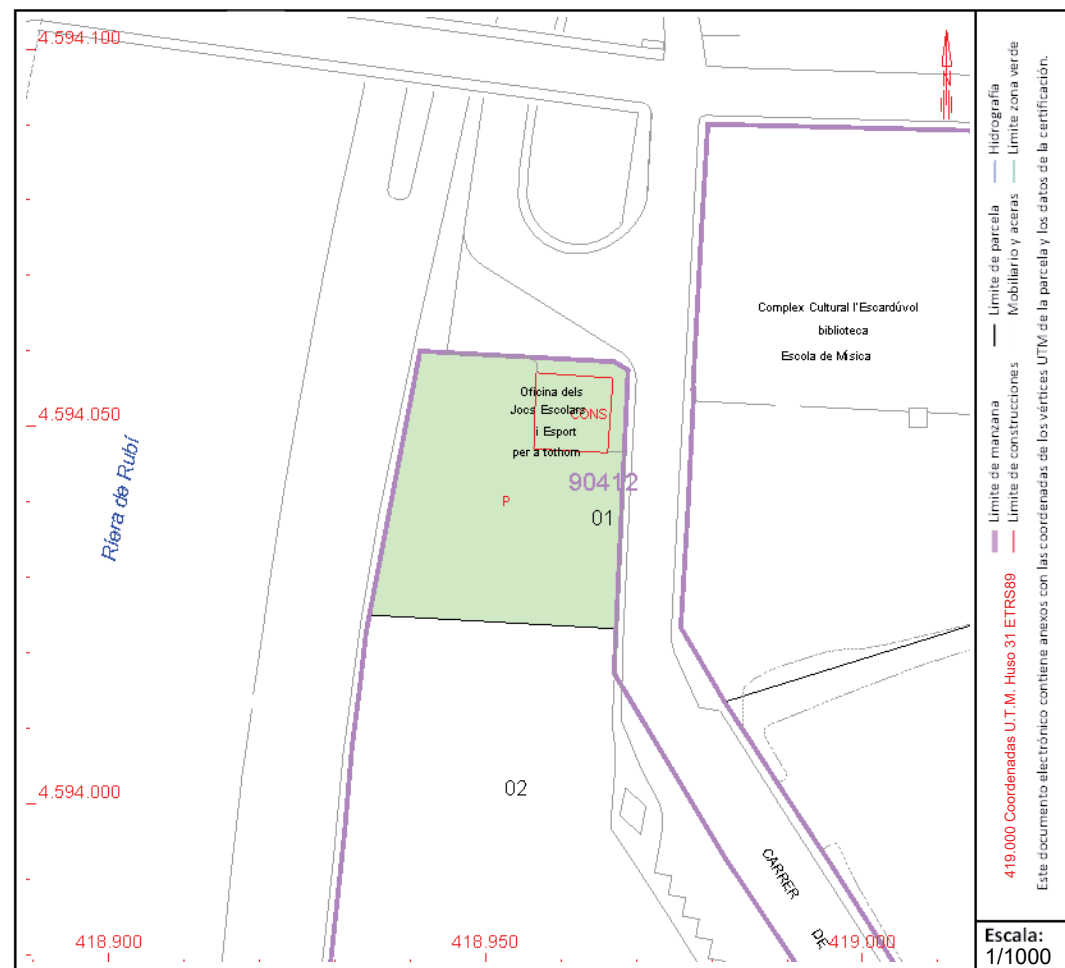
Año construcción:

PARCELA

Superficie gráfica: 1.064 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"

DATOS DESCRIPTIVOS DEL INMUEBLE

Localización:

CL TERRASSA 29

08191 RUBI [BARCELONA]

Clase: URBANO

Uso principal: Industrial

Superfície construída: 65 m²

Año construcción: 1933

Construcción

Destino
INDUSTRIAL

Escalera / Planta / Puerta

Superficie m²
65

CONSULTA DESCRIPTIVA Y GRÁFICA DE DATOS CATASTRALES DE BIEN INMUEBLE

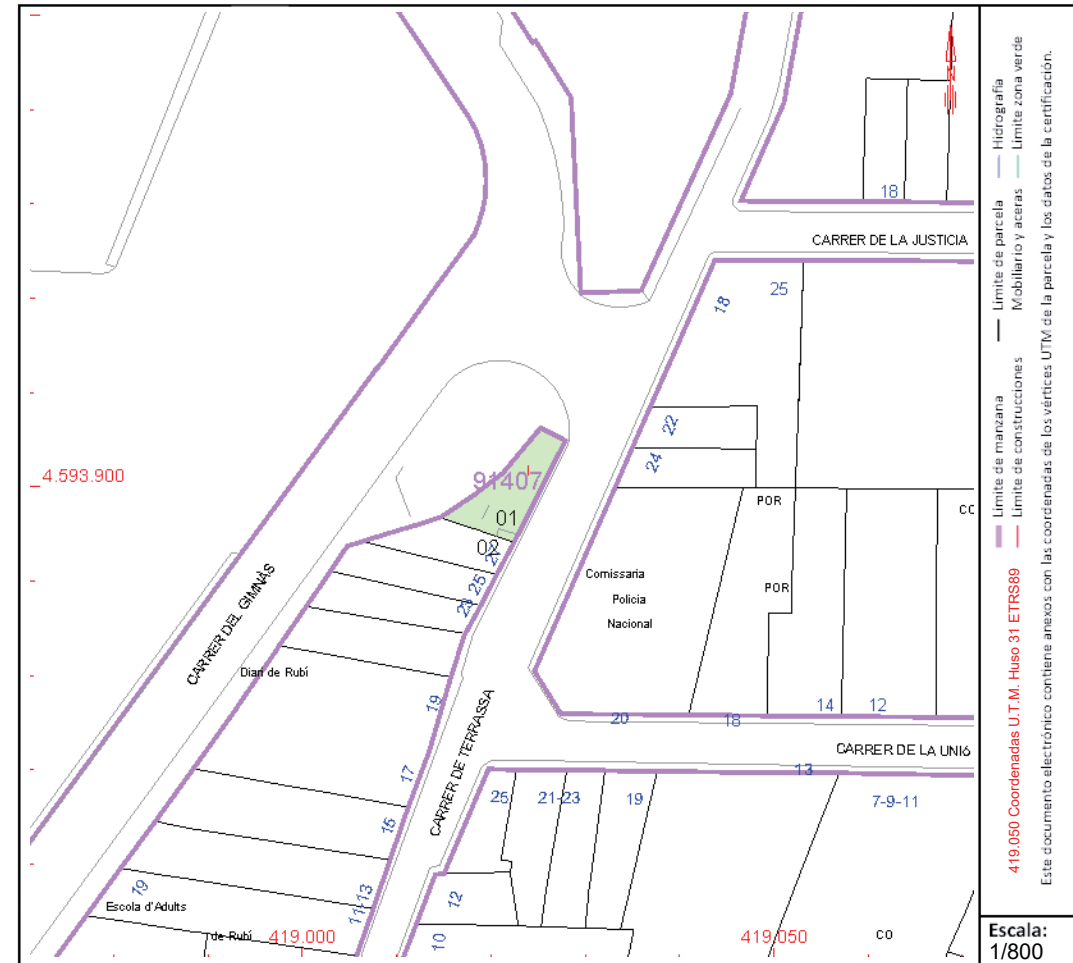
Referencia catastral: 9140701DF1994S0001AQ

PARCELA

Superficie gráfica: 62 m2

Participación del inmueble: 100,00 %

Tipo: Parcela construida sin división horizontal



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"



GOBIERNO
DE ESPAÑA

MINISTERIO
DE HACIENDA

SECRETARÍA DE ESTADO
DE HACIENDA

DIRECCIÓN GENERAL
DEL CATASTRO

CONSULTA DESCRIPTIVA Y GRÁFICA DE DATOS CATASTRALES DE BIEN INMUEBLE

Referencia catastral: 9041202DF1994S0001DQ

DATOS DESCRIPTIVOS DEL INMUEBLE

Localización:

CL JOAQUIM BLUME 15
08191 RUBI [BARCELONA]

Clase: URBANO

Uso principal: Suelo sin edif.

Superficie construida: 10.881 m2

Año construcción: 1995

Construcción

Destino

OTROS USOS

Escalera / Planta / Puerta
0/00/00

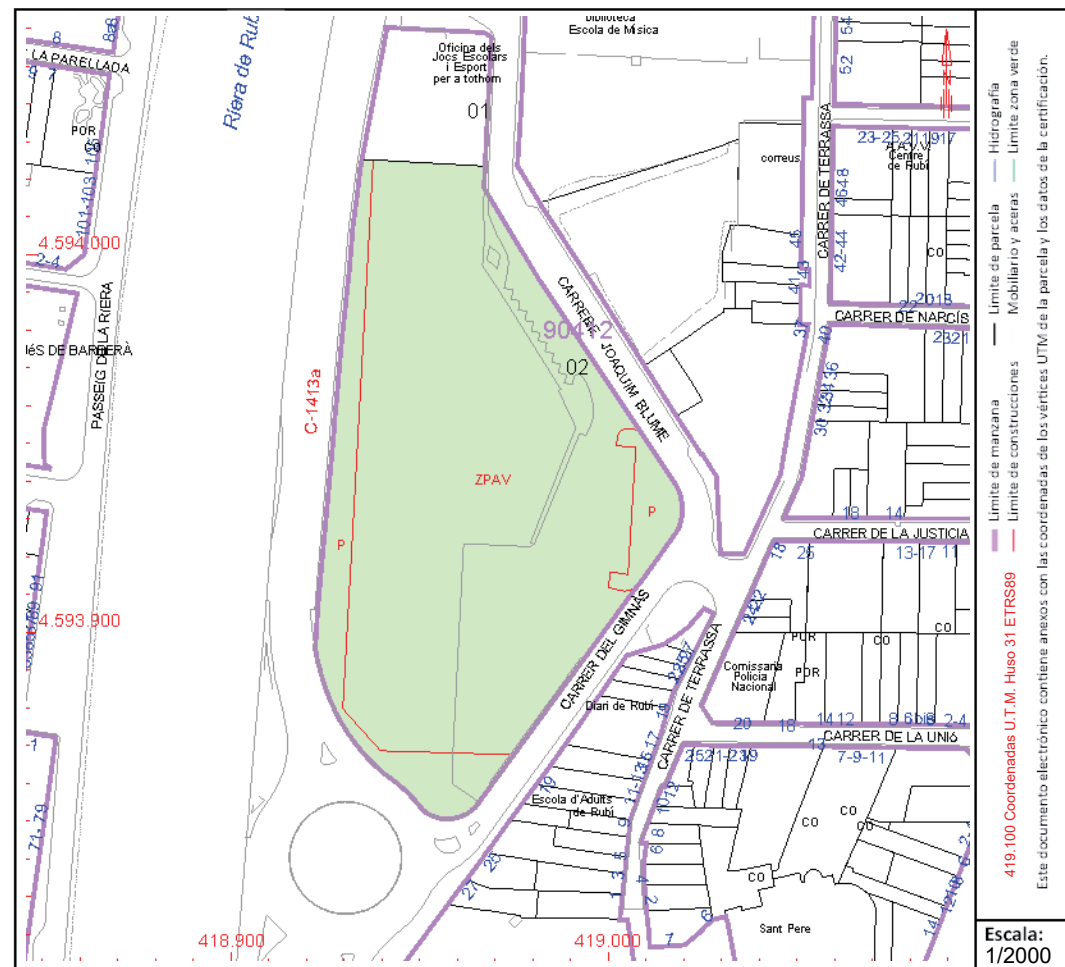
Superficie m²
10.881

PARCELA

Superficie gráfica: 10.881 m2

Participación del inmueble: 100,00 %

Tipo: Parcela construida sin división horizontal



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"



GOBIERNO
DE ESPAÑA

MINISTERIO
DE HACIENDA

SECRETARÍA DE ESTADO
DE HACIENDA

DIRECCIÓN GENERAL
DEL CATASTRO

CONSULTA DESCRIPTIVA Y GRÁFICA DE DATOS CATASTRALES DE BIEN INMUEBLE

Referencia catastral: 9142108DF1994S0001FQ

DATOS DESCRIPTIVOS DEL INMUEBLE

Localización:

CL TERRASSA 35

08191 RUBI [BARCELONA]

Clase: URBANO

Uso principal: Residencial

Superficie construida: 1.187 m2

Año construcción: 1890

Construcción

Destino
VIVIENDA
ALMACEN

Escalera / Planta / Puerta

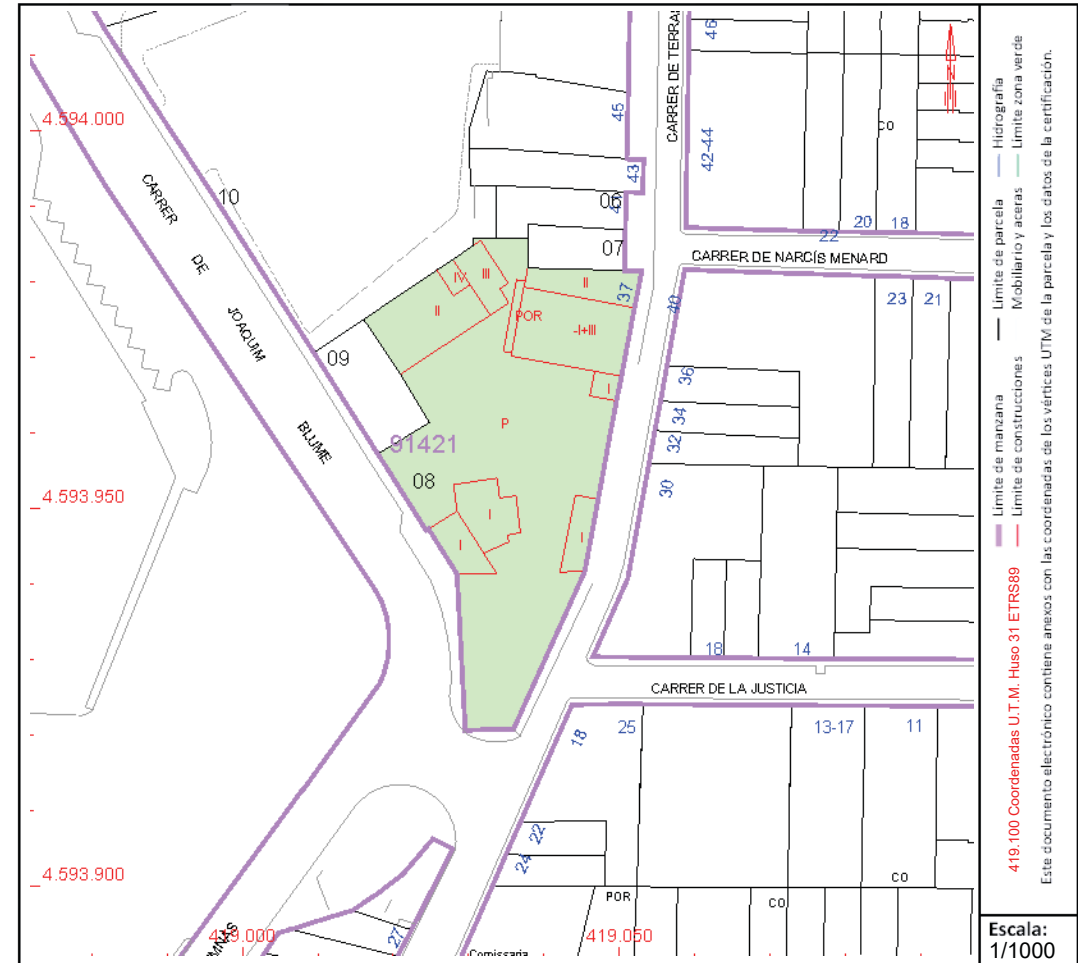
Superficie m²
931
256

PARCELA

Superficie gráfica: 1.376 m2

Participación del inmueble: 100,00 %

Tipo: Parcela construida sin división horizontal



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"



GOBIERNO
DE ESPAÑA

MINISTERIO
DE HACIENDA

SECRETARÍA DE ESTADO
DE HACIENDA

DIRECCIÓN GENERAL
DEL CATASTRO

CONSULTA DESCRIPTIVA Y GRÁFICA DE DATOS CATASTRALES DE BIEN INMUEBLE

Referencia catastral: 9142109DF1994S0001MQ

DATOS DESCRIPTIVOS DEL INMUEBLE

Localización:

CL JOAQUIM BLUME 8
08191 RUBI [BARCELONA]

Clase: URBANO

Uso principal: Industrial

Superficie construida: 127 m2

Año construcción: 1940

Construcción

Destino
INDUSTRIAL

Escalera / Planta / Puerta

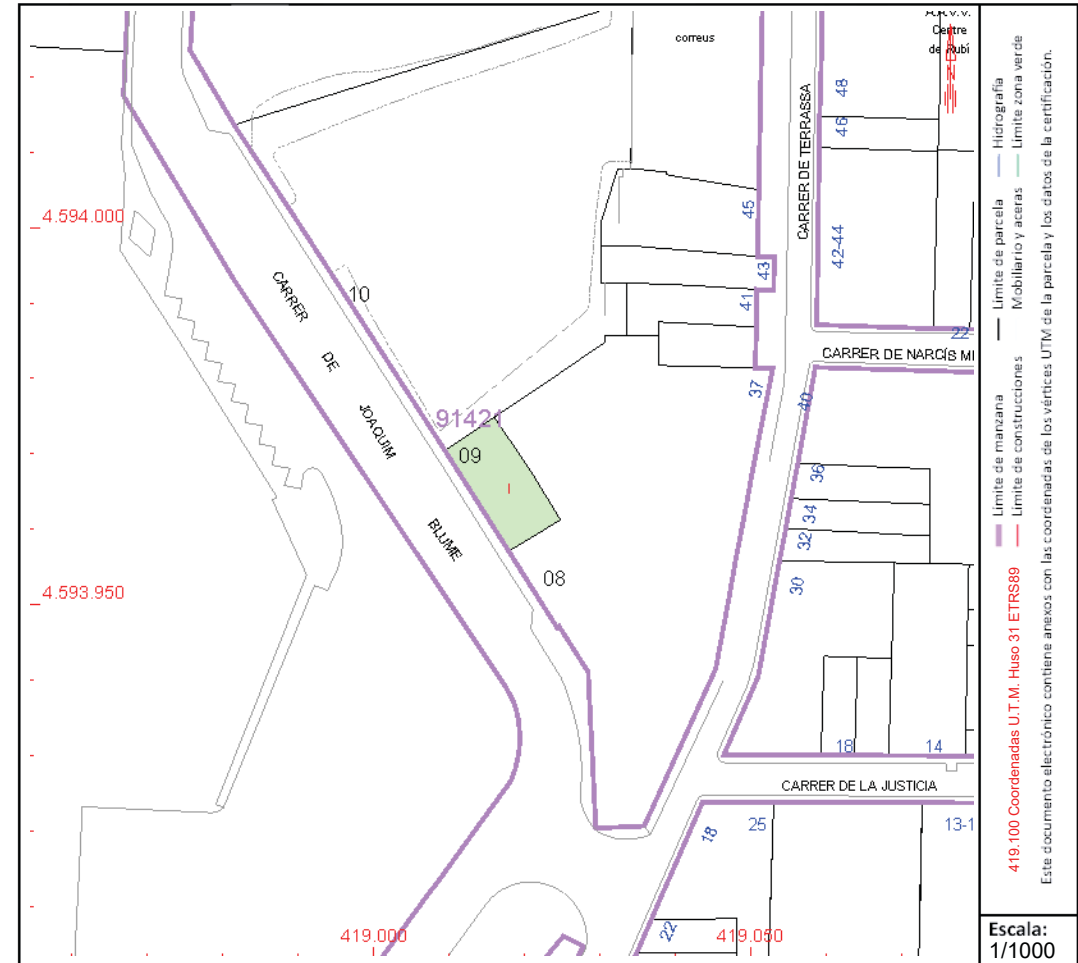
Superficie m²
127

PARCELA

Superficie gráfica: 129 m2

Participación del inmueble: 100,00 %

Tipo: Parcela construida sin división horizontal



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"



GOBIERNO
DE ESPAÑA

MINISTERIO
DE HACIENDA

SECRETARÍA DE ESTADO
DE HACIENDA

DIRECCIÓN GENERAL
DEL CATASTRO

CONSULTA DESCRIPTIVA Y GRÁFICA DE DATOS CATASTRALES DE BIEN INMUEBLE

Referencia catastral: 9142110DF1994S0001TQ

DATOS DESCRIPTIVOS DEL INMUEBLE

Localización:

CL JOAQUIM BLUME 10 Suelo
08191 RUBI [BARCELONA]

Clase: URBANO

Uso principal: Suelo sin edif.

Superficie construida:

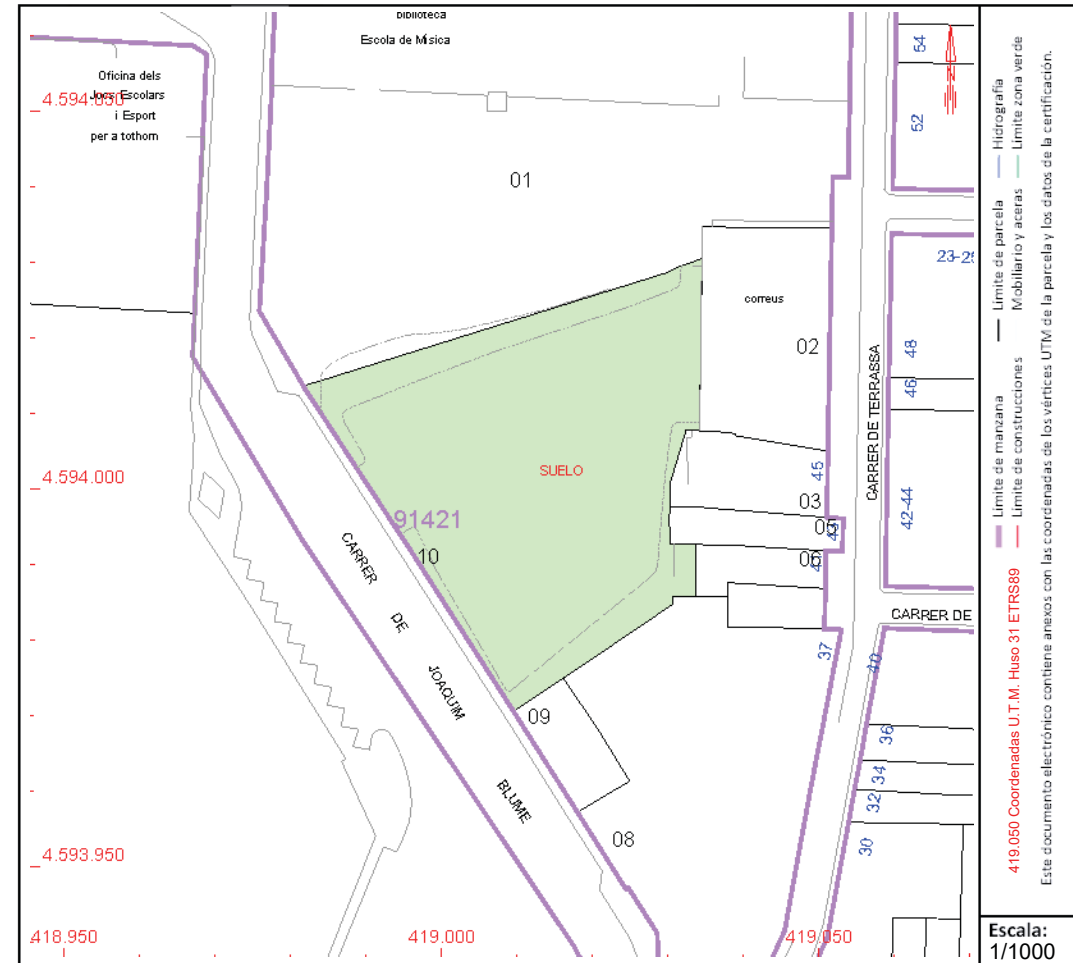
Año construcción:

PARCELA

Superficie gráfica: 1.833 m2

Participación del inmueble: 100,00 %

Tipo:





GOBIERNO
DE ESPAÑA

MINISTERIO
DE HACIENDA

SECRETARÍA DE ESTADO
DE HACIENDA

DIRECCIÓN GENERAL
DEL CATÁSTRO

CONSULTA DESCRIPTIVA Y GRÁFICA DE DATOS CATASTRALES DE BIEN INMUEBLE

Referencia catastral: 9142101DF1994S0001BQ

DATOS DESCRIPTIVOS DEL INMUEBLE

Localización:

CL JOAQUIM BLUME 28
08191 RUBI [BARCELONA]

Clase: URBANO

Uso principal: Industrial

Superficie construida: 5.854 m²

Año construcción: 1930

Construcción

Destino

INDUSTRIAL
INDUSTRIAL
INDUSTRIAL

Escalera / Planta / Puerta

Superficie m²

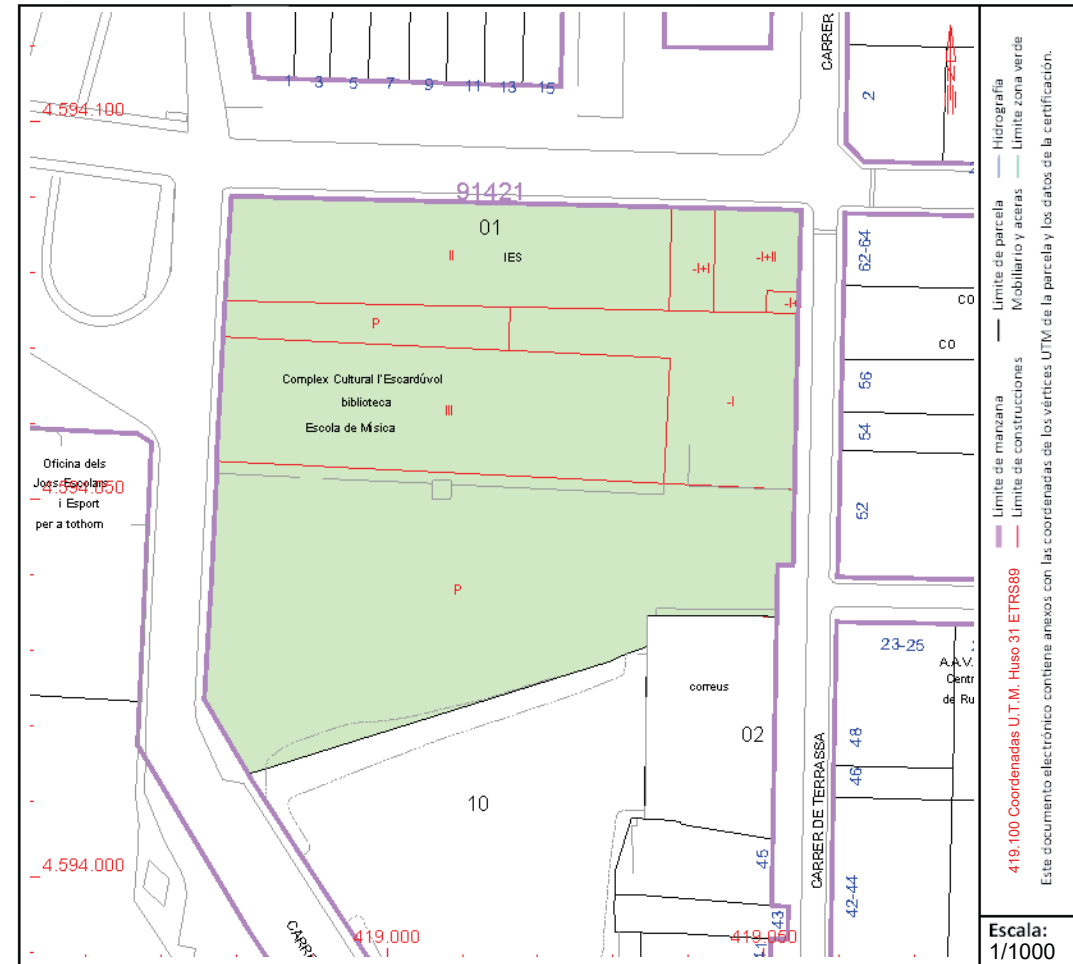
5.698
106
50

PARCELA

Superficie gráfica: 4.913 m²

Participación del inmueble: 100,00 %

Tipo: Parcela construida sin división horizontal





GOBIERNO
DE ESPAÑA

MINISTERIO
DE HACIENDA

SECRETARÍA DE ESTADO
DE HACIENDA

DIRECCIÓN GENERAL
DEL CATASTRO

CONSULTA DESCRIPTIVA Y GRÁFICA DE DATOS CATASTRALES DE BIEN INMUEBLE

Referencia catastral: 9142107DF1994S0001TQ

DATOS DESCRIPTIVOS DEL INMUEBLE

Localización:

CL TERRASSA 39 Suelo
08191 RUBI [BARCELONA]

Clase: URBANO

Uso principal: Almacén,Estac.

Superficie construida: 70 m2

Año construcción: 1890

Construcción

Destino

VIVIENDA

Escalera / Planta / Puerta

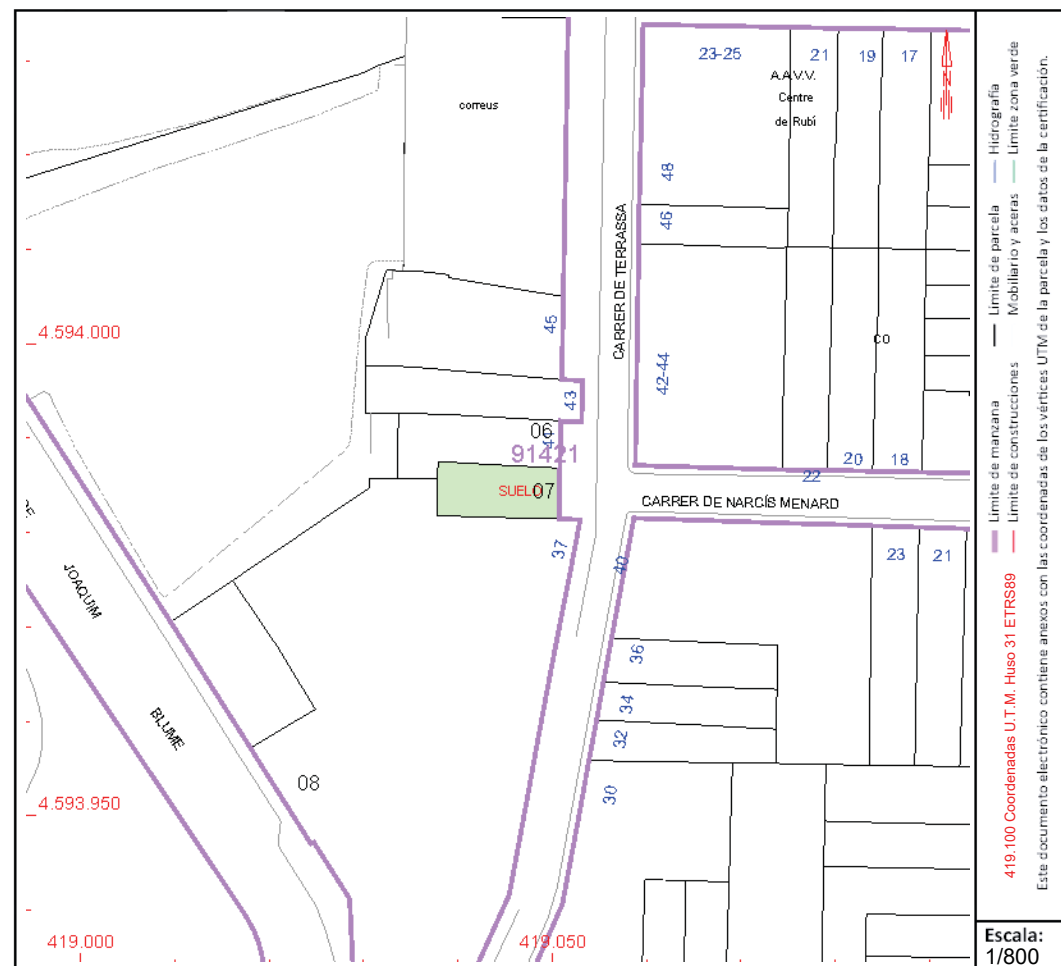
Superficie m²
70

PARCELA

Superficie gráfica: 72 m2

Participación del inmueble: 100,00 %

Tipo: Parcela construida sin división horizontal



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"

CONSULTA DESCRIPTIVA Y GRÁFICA DE DATOS CATASTRALES DE BIEN INMUEBLE

Referencia catastral: 9142106DF1994S0001LQ

DATOS DESCRIPTIVOS DEL INMUEBLE

Localización:

CL TERRASSA 41

08191 RUBI [BARCELONA]

Clase: URBANO

Uso principal: Residencial

Superfície construída: 281 m²

Año construcción: 1994

Construcción

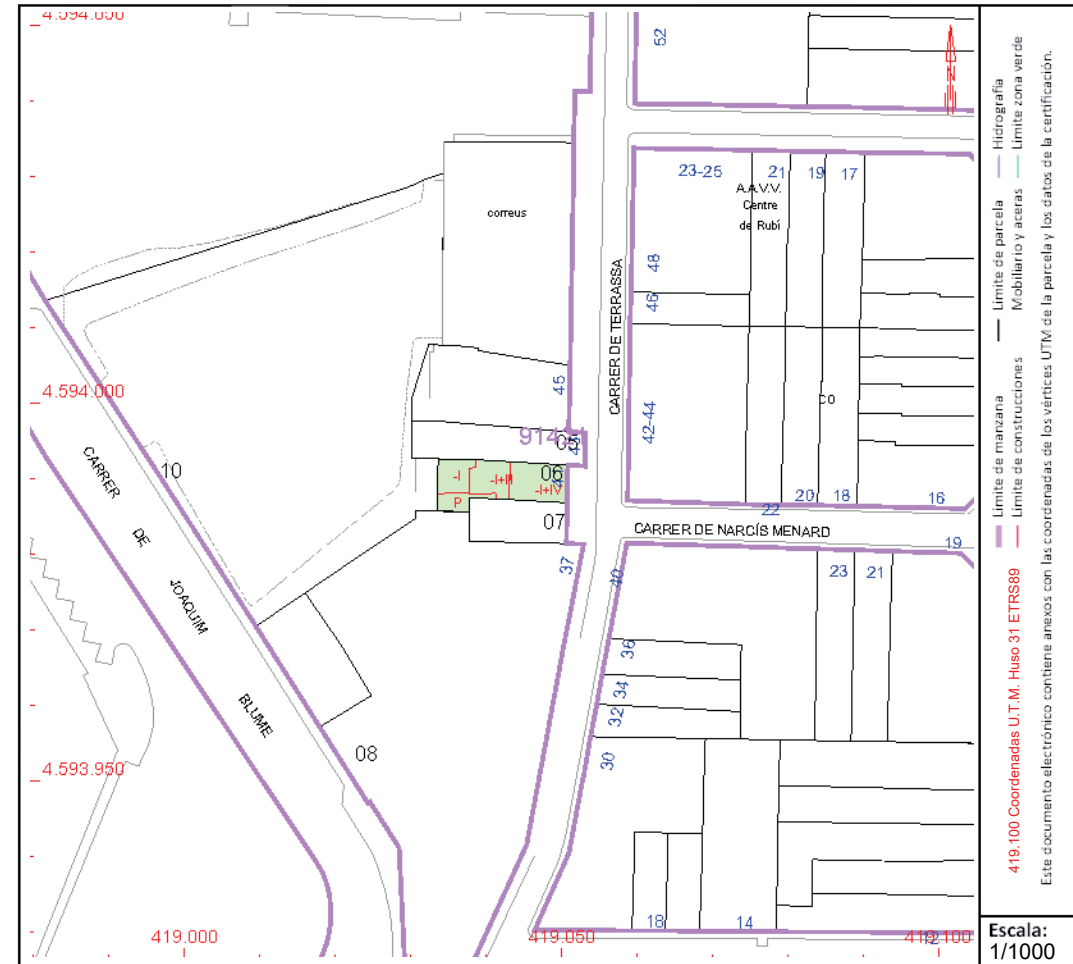
Destino	Escalera / Planta / Puerta	Superficie m²
VIVIENDA	1/01/01	55
VIVIENDA	1/02/01	55
VIVIENDA	1/03/01	39
APARCAMIENTO	1/00/01	56
ALMACEN	1/-/01	76

PARCELA

Superficie gráfica: 94 m2

Participación del inmueble: 100,00 %

Tipo: Parcela construida sin división horizontal



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"



GOBIERNO
DE ESPAÑA

MINISTERIO
DE HACIENDA

SECRETARÍA DE ESTADO
DE HACIENDA

DIRECCIÓN GENERAL
DEL CATASTRO

CONSULTA DESCRIPTIVA Y GRÁFICA DE DATOS CATASTRALES DE BIEN INMUEBLE

Referencia catastral: 9142105DF1994S0001PQ

DATOS DESCRIPTIVOS DEL INMUEBLE

Localización:

CL TERRASSA 43

08191 RUBI [BARCELONA]

Clase: URBANO

Uso principal: Residencial

Superficie construida: 138 m2

Año construcción: 1890

Construcción

Destino

VIVIENDA

INDUSTRIAL

Escalera / Planta / Puerta

Superficie m²

123

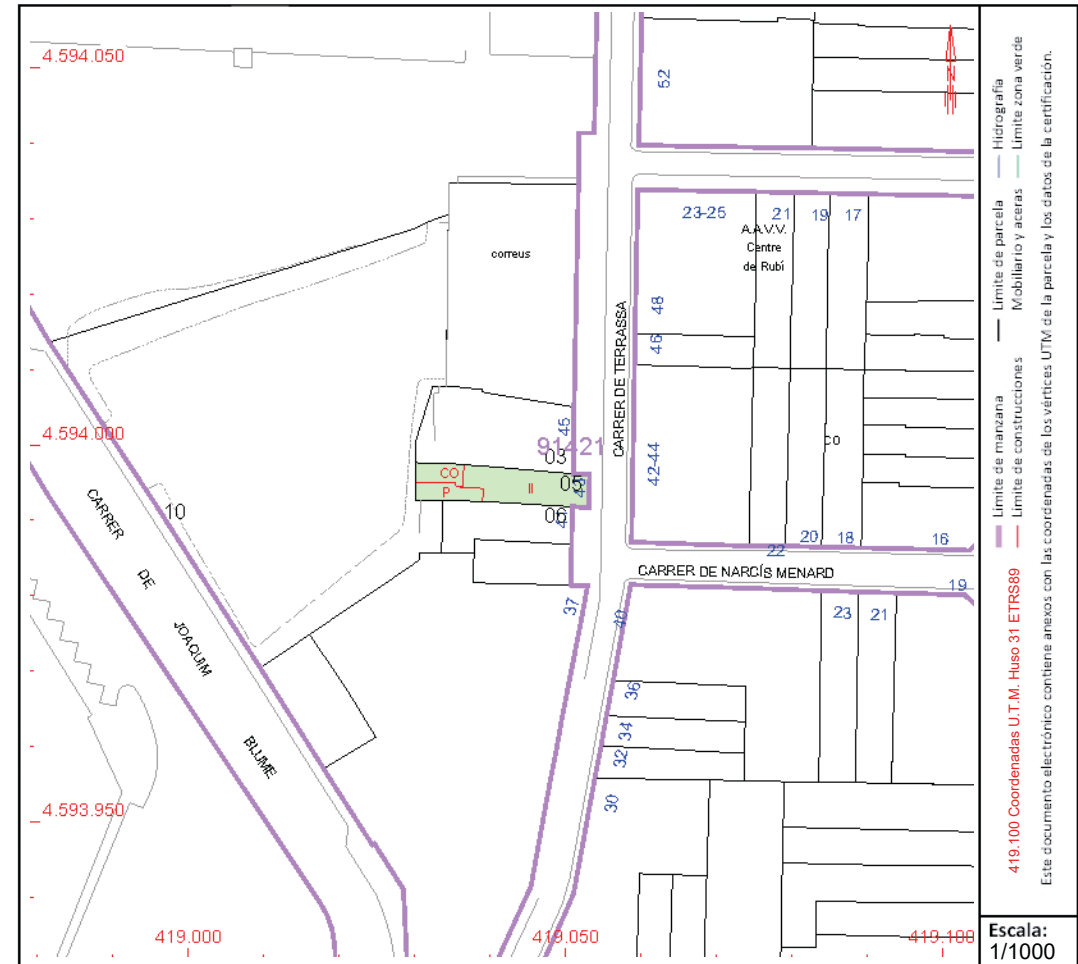
15

PARCELA

Superficie gráfica: 107 m2

Participación del inmueble: 100,00 %

Tipo: Parcela construida sin división horizontal



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"



GOBIERNO
DE ESPAÑA

MINISTERIO
DE HACIENDA

SECRETARÍA DE ESTADO
DE HACIENDA

DIRECCIÓN GENERAL
DEL CATASTRO

CONSULTA DESCRIPTIVA Y GRÁFICA DE DATOS CATASTRALES DE BIEN INMUEBLE

Referencia catastral: 9142103DF1994S0002HW

DATOS DESCRIPTIVOS DEL INMUEBLE

Localización:

CL TERRASSA 45 Es:0 Pl:ST Pt:01
08191 RUBI [BARCELONA]

Clase: URBANO

Uso principal: Almacén,Estac.

Superficie construida: 161 m2

Año construcción: 1990

Construcción

Destino

APARCAMIENTO

Escalera / Planta / Puerta
0/ST/01

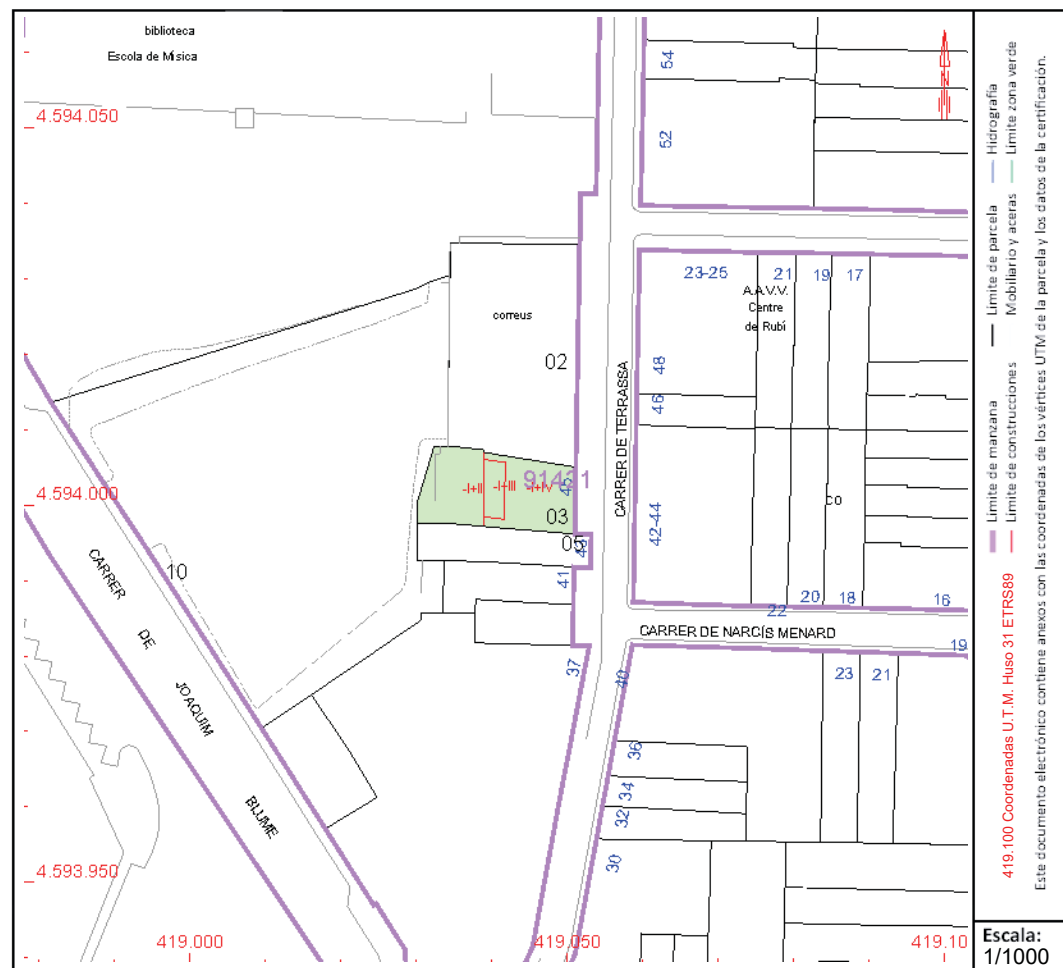
Superficie m²
161

PARCELA

Superficie gráfica: 194 m2

Participación del inmueble: 16,800 %

Tipo: Parcela con varios inmuebles [division horizontal]



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"



GOBIERNO
DE ESPAÑA

MINISTERIO
DE HACIENDA

SECRETARÍA DE ESTADO
DE HACIENDA

DIRECCIÓN GENERAL
DEL CATASTRO

CONSULTA DESCRIPTIVA Y GRÁFICA DE DATOS CATASTRALES DE BIEN INMUEBLE

Referencia catastral: 9142102DF1994S0001YQ

DATOS DESCRIPTIVOS DEL INMUEBLE

Localización:

CL TERRASSA 49

08191 RUBI [BARCELONA]

Clase: URBANO

Uso principal: Oficinas

Superficie construida: 866 m2

Año construcción: 2000

Construcción

Destino

ALMACEN

OFICINA

Escalera / Planta / Puerta

1/ST/01

1/00/01

Superficie m²

433

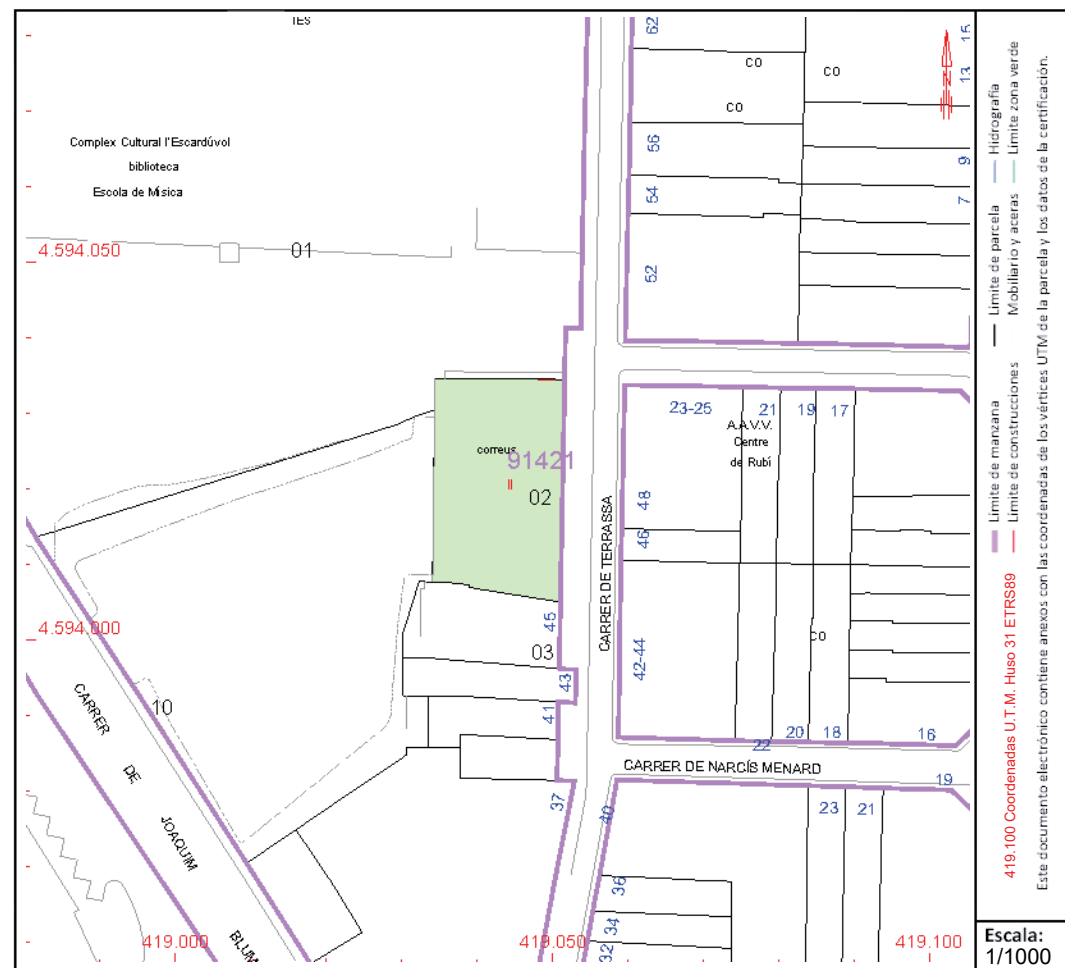
433

PARCELA

Superficie gráfica: 480 m2

Participación del inmueble: 100,00 %

Tipo: Parcela construida sin división horizontal



ANNEX 2

FITXES DEL CATÀLEG DE PATRIMONI DE RUBÍ

DENOMINACIÓ

L'ESCARDÍVOL / LA PELLERIA / NAUS PICH AGUILERA

REFERENCIA CADASTRAL

9142101

NUM

P18

LOCALITZACIÓ

Carrer Joaquim Blume 28 - Terrassa, 57

CRONOLOGIA/INTERVENCIIONS

finals segle XIX/ mitjans segle XX

AUTOR

Lluís Muncunill (la nau Nord -1923-)

PROPIETARI

US ACTUAL

Cultural i educatiu

ENTORN

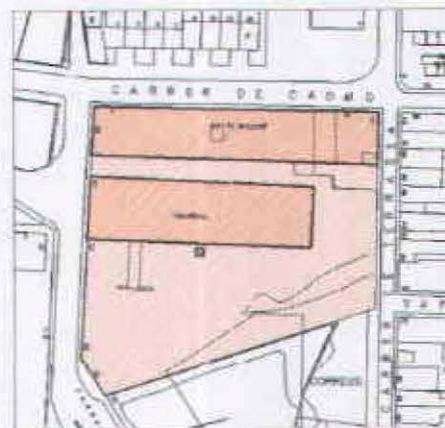
La riera de Rubí, el carrer de Terrassa, el carrer Cadmo i l'aparcament, davant dels quals el conjunt s'imposa per les seves dimensions i llenguatge arquitectònic.

DESCRIPCIÓ GENERAL / VALORACIÓ

Conjunt constituït per dos naus industrials paral·leles de planta rectangular, en planta baixa i dos pisos, i una xemeneia exempta. El fort desnivell de l'emplaçament provoca l'adaptació de la façana, en la nau exterior (obra vista), de planta baixa i un pis en la zona alta, i de planta baixa i dos pisos en la zona baixa. La façana de la nau exterior s'estructura en franges verticals emmarcades per pilastres i una cornisa, on es disposen les obertures d'arc aparellat (dos filades de maó en el pis superior i tres filades en planta baixa). Les obertures de la planta baixa s'adapten al terreny augmentant la seva dimensió vertical. La nau interior (arrebossada) s'estructura en franges verticals emmarcades per pilastres en els pisos superiors, i la planta baixa esdevé un sòcol continu; i les obertures s'han unificat en una obertura rectangular de tres alçades. Actualment s'ha afegit una escala metàl·lica exterior a la façana. Les naus s'interrelacionen per una passarel·la i per un pati delimitat per les seves façanes interiors.

PLANOL DE SITUACIÓ

ESCALA 1/2000



DOCUMENTACIÓ FOTOGRÀFICA



DESCRIPCIÓ TÈCNICA

ESTRUCTURA VERTICAL

Pilars metàl·lics revestits de maó massís.
Pilars metàl·lics actualment reforçats amb formigó.

ESTRUCTURA HORITZONTAL

Bigues metàl·liques amb volta a la catalana atirantada.

FAÇANA

Obra vista (exterior)
Arrebossat i pintat (interior)
Fusteries d'alumini.

COBERTA

Plana a la catalana, transitable.

INTERIOR

Reformat per l'adequació de l'ús d'equipament.

ESTAT CONSERVACIÓ

bo
bo

bo

bo
bo
bo

bo

bo

DENOMINACIÓ

L'ESCARDÍVOL / LA PELLERIA / NAUS PICH AGUILERA

REFERÈNCIA CADASTRAL

9142101

NÚM

P18

NOTÍCIES HISTÒRIQUES

El 1835 s'hi estableix una filatura de seda en aquest lloc propietat de la societat Menard i Vall. El 1888 es comprada per Pere Ribas i Oleart que hi instal·la la "la Pelleria" fàbrica de rentat i tria de llana. El 1918, els germans Archs compren el conjunt i hi instal·len una fàbrica d'aprestos, tints i acabats. El 1921 es constitueix "Rubí Industrial S.A" que deixa d'exercir la seva activitat el 1934, ja que es dissolta i posada en liquidació el 1936; a la Guerra Civil, la gestió està col·lectivitzada i sembla que es van fabricar granades i altres municions. A la dècada de 1940, es adquirida per l'empresa Pich Aguilera, que la llogarà a altres empreses. Va patir els efectes de la rierada de 1962 restant d'empeus l'actual edifici, que l'any 1985 va ser adquirit per l'Ajuntament de Rubí, iniciant-se les obres de rehabilitació. Disposava de les nomenades "Basses de la Seda" que consistien en dues basses i que s'alimentaven d'aigua de la riera mitjançant una resclosa prop del Bullidor, que desaparegueren l'any 1962. Durant la Guerra Civil del 1936, i segons informació oral, es fabricaren granades de morter del calibre 81 ("model alemany" dels col·leccionistes).

BIBLIOGRAFIA

BEL I CANO, Pere A. (2001) Façanes i elements urbans històrics de Rubí, a protegir. Projecte de treball a presentar a la Taula de Patrimoni, Full mecanografiat. CASTELL, EL (1999). Llistat de patrimoni industrial, Rubí, El Castell-Ecomuseu urbà. Document mecanografiat, 1999. C.R.M. (1982a) "Rubí, abans (2)" Butlletí de la llar de la 3ª Edat de Rubí, Núm. 11, Rubí. INVENTARI (1999) Inventari del Patrimoni Industrial de Catalunya, Museu Nacional de Ciència i Tècnica de Catalunya. MARGENAT I RIBAS, Francesc (1988d) "Comunicats dels lectors" Butlletí del Grup de Col·laboradors del Museu de Rubí, Núm. 31, p. 25. Rubí: Grup de Col·laboradors del Museu de Rubí. PEREIRA CASTRO, Carlos (1998) Xemenies de Rubí. Modificacions urbanes i socials produïdes per la industrialització. Rubí, El Castell- Ecomuseu Urbà - Ajuntament de Rubí. PLA ESPECIAL (s.d.). Pla Especial i Catàleg del Patrimoni Arquitectònic de Rubí. Document mecanografiat. R.R. (1982) "Toponímics antics de Rubí" Butlletí de la llar de la 3ª Edat de Rubí, Núm. 18, Rubí. RUBÍ, 75 ANYS (1993) "Rubí. 75 anys a tot tren". Butlletí del Grup de Col·laboradors del Museu de Rubí, Núm. 37, p. 215-222. Rubí: Grup de Col·laboradors del Museu de Rubí. RUFÉ I MAJÓ, Miquel (1985a) "Toponímics rubinencs", Butlletí del Grup de Col·laboradors del Museu de Rubí, Núm. 16, pp. 355-357. Rubí: Grup de Col·laboradors del Museu de Rubí. SCRUTANS (1934) "Notes per a la història de la indústria rubinenca" Endavant, Núm. 596, Rubí. Diputació de Barcelona (2001): "Inventari del patrimoni local de Rubí"

OBSERVACIONS

Entre el 1834 i el 1888 era coneguda com "la fàbrica de Rubí". La disposició i les característiques de les naus correspon a una tipologia de nau industrial molt estesa a Catalunya. Es conserva un plànol de la nau nord a l'Arxiu Municipal. Inclosa a l'Inventari del Patrimoni Industrial de Catalunya. A la fàbrica Pich Aguilera n'hi deien "cal Rafelet". El topònim tradicional d'aquell espai (avui parking) era la Riba de les Canals.

DENOMINACIÓ
CAN CORRONSREFERENCIA CADASTRAL
9142108NUM
A29

LOCALITZACIÓ

Carrer Terrassa, 35 - C/ Joaquim Blume.

CRONOLOGIA/INTERVENCIONS

AUTOR

PROPIETARI

US ACTUAL

Habitatge

ENTORN

La Riera de Rubí, el parcament i el carrer Terrassa, un dels més antics de Rubí que conserva en aquest tram (banda est) una sèrie de edificis de interès.

DESCRIPCIÓ GENERAL / VALORACIÓ

Conjunt d' habitatges entremitgeres adaptades al desnivell topogràfic i una antiga fassina, relligats per un mur perimetral. Destaca la portalada -antic accés dels carruatges-, una arcada de mig punt en maó massís a sardinell, en un mur fet de carreus, còdols i morter de calç, i parts de obra de fàbrica, amb una porta original de fusta. Al davant d'ella es destaquen un conjunt de grans plàtans -els més grans del centre de Rubí. Els habitatges al carrer Terrassa 33-35, de planta baixa i dos pisos, i planta baixa i tres pisos al c/ Joaquim Blume, presenten una façana tradicional coronada amb un petit ràfec de peces ceràmiques que suporten la tortugada de la coberta. Disposen d'unes terrasses fetes amb obra de fàbrica, i a la planta baixa del c/ Joaquim Blume una porxada d'arc de migpunt d'obra de fàbrica. El n°37, de planta baixa i un pis, conserva els elements decoratius de trencadís a l'acroteri, respiralls de la coberta i als ampits. La fassina es una construcció d'obra vista, de planta rectangular, constituïda per dos cossos de planta baixa i pis, de la que cal destacar la xemeneia.

DESCRIPCIÓ TECNICA

ESTRUCTURA VERTICAL

murs de càrrega de maó massís
murs de carreus, còdols i morter de calç
Xemeneia de maó massís

ESTRUCTURA HORIZONTAL

Interessant la pervivència del rec

FAÇANA

Obra vista de maó massís
Arrebossat i pintat
Trencadís al acroteri, respiralls, ampits i elements decoratius

COBERTA

Inclinada a doble vessant de teules aràbigues

INTERIOR

Modificat

PLANOL DE SITUACIÓ

ESCALA 1/2000



DOCUMENTACIÓ FOTOGRÀFICA



ESTAT CONSERVACIÓ

Bo
Regular
Regular

Regular

Bo

DENOMINACIÓ
CAN CORRONSREFERENCIA CADASTRAL
9142108NUM
A29

NOTÍCIES HISTÒRIQUES

916

No es coneix massa sobre les edificacions que són la base d'aquest conjunt edilici de caire popular i industrial. El fet de la troballa d'una roda de molí pels voltants podria indicar l'existència d'un molí en aquesta zona, tan propera al curs del riu, i al costat d'un rec, encara existent sota el paviment actual del carrer de Terrassa (sembla que precisament, on es troba la cantonada de la tanca del jardí pel carrer de Terrassa cap a la baixada al Passeig de la Riera, existia un salt d'aigua del canal que portava el nom de la casa). Es té també referència d'una construcció anterior a l'actual, l'antiga casa de Cal Bonafont, que és molt possible que s'aprofités per aixecar la que avui coneixem). Respecte la casa i fassina conegudes com a can Corrons, comptem amb la següent referència oral: "l'any 1864, el jove boter Esteve Corrons Riera va arribar a Rubí procedent de Sant Celoni. Es va associar amb un amic i van muntar una fassina a l'antiga casa de Cal Bonafont del carrer de la Riera, veïna de la fàbrica coneguda per Cal Mosques. Més endavant va establir una taverna al costat de Ca l'Espardenyer de la Creu, i aviat adquirí molta clientela. Passat un temps va adquirir uns terrenys i va edificar la casa i la fassina. Segons informació oral de la propietària, Sra. Montserrat Carro, la casa va estar molt afectada per la rierada del 1962.

BIBLIOGRAFIA

BEL I CANO, Pere A. (2001) Façanes i elements urbans històrics de Rubí, a protegir. Projecte de treball a presentar a la Taula de Patrimoni, Full mecanografiat. CASTELL, EL (1999). Llistat de patrimoni industrial, Rubí, El Castell-Ecomuseu urbà. Document mecanografiat, 1999. Informació oral de la Sra. Montserrat Carro (octubre 2000). PEREIRA CASTRO, Carlos (1998) Xemenies de Rubí. Modificacions urbanes i socials produïdes per la industrialització. Rubí, El Castell-Ecomuseu Urbà - Ajuntament de Rubí. RUFÉ I MAJÓ, Miquel (1985a) "Toponímics rubinencs", Butlletí del Grup de Col·laboradors del Museu de Rubí, Núm. 16, pp. 355-357. Rubí: Grup de Col·laboradors del Museu de Rubí. TURU CREHUERAS, Eulàlia et al. (2000) "Rubí a vista de <Rossinyol>", Rubricata. Revista Mensual, núm. 2.301, Octubre 2000. S.L.I. Rotimpres. Diputació de Barcelona (2001): "Inventari del patrimoni local de Rubí"

OBSERVACIONS

Un petit edifici de planta rectangular (que havia estat fassina) es troba al costat de la casa per l'oest. Es tracta d'una construcció de totxo vist, que es compon de dos cossos de dues plantes cadascun, disposades a dues alçades diferents, i que presenta una xemeneia de petites dimensions que surt del més alt. Segons Pereira (1998), funcionalment parlant, aquest és un bon exemple de com eren les xemeneies de la primera industrialització. Es tracta d'un perllongament del fumeral domèstic situat en un racó de la sala de màquines per recolzar-se en l'estructura de fàbrica. La seva secció quadrada permetia la utilització de maons normals; a més era la tècnica més senzilla per solucionar la perforació de la coberta inclinada. La xemeneia presenta un coronament, potser desproporcionat- que segurament servia per ajudar a estabilitzar la sortida del tub de cara al vent. Tot i això, s'hi ha produït un efecte secundari de guernament. La xemeneia té 13'30 metres d'alçada i està adossada a l'edificació industrial fins als 6'70 m. La secció es quadrada (0'70x0'70m) i el capitel·l es de cornisa pesant La bona conservació del mur es deu al ràfec, construït amb peces ceràmiques sobre bigues de fusta. La xemeneia de petites dimensions és un bon exemple de com eren les xemeneies de la primera industrialització. Es tracta d'un perllongament del fumeral domèstic situat en un racó de la sala de màquines per recolzar-se en l'estructura de fàbrica. La seva secció quadrada permetia la utilització de maons normals; a més era la tècnica més senzilla per solucionar la perforació de la coberta inclinada. La xemeneia presenta un coronament, potser desproporcionat- que segurament servia per ajudar a estabilitzar la sortida del tub de cara al vent. Tot i això, s'hi ha produït un efecte secundari de guernament. La xemeneia té 13'30 metres d'alçada i està adossada a l'edificació industrial fins als 6'70 m. La secció es quadrada (0'70x0'70m) i el capitel·l es de cornisa pesant.

DENOMINACIÓ
CAN CORRONSREFERENCIA CADASTRAL
9142108NUM
A29

NORMATIVA ESPECÍFICA

917

CLASSIFICACIÓ DEL SÓL

Urbà

PLANEJAMENT VIGENT

PGO RUBÍ 1986

QUALIFICACIÓ URBANÍSTICA

PERI 10.1

TIPUS DE PROTECCIÓ EXISTENT

Cap

NUM INVENTARI GENERALITAT

NUM INVENTARI PATRIMONI LOCAL

126

TIPUS DE BE A PROTEGIR

Edifici d'interès específic

NIVELL DE PROTECCIÓ

AMBIENTAL

CATEGORIA

BEI-URBANISTICA

AFECTACIÓ

AMBITES DE PROTECCIÓ

Es protegeix l'àmbit exterior en els següents aspectes: façanes sobre el carrer Terrassa i fragment de l'antic rec
Es protegeix l'arbrat existent de plàtans de gran alçada i la portalada existent (sense la porta de fusta).

ENTORN DE PROTECCIÓ

El carrer Terrassa en aquest tram està inclòs dins el Conjunt del Nucli Històric, amb la qual cosa l'entorn resta protegit.

INTERVENCIÓ NECESSÀRIES

Conservació

INTERVENCIÓ PROPOSADES

Conservació i consolidació. Conservació dels arbres i de la portalada, a integrar-se dins el disseny de la futura plaça o petit parc. Conservació de l'ambient del carrer Terrassa en termes de color i normativa estètica. S'ha de tenir en compte que s'està a una zona limítrofe del Nucli Històric.

FORMES D'ACTUACIÓ PERMES

Conservació, consolidació, restauració, reutilització, restitució, renovació, substitució, enderroc i nova planta. Veure Títol I Disposicions generals. Capítol III Execució del Pla Especial, en especial article 16. Formes d'intervenció al patrimoni arquitectònic. Capítol IV Llicències d'obres i d'activitats, en especial, article 22; i Títol II Disposicions particulars. Capítol IV. Nivell de protecció ambiental).

USOS ADMESOS

Els que disposa l'actual PGO.

ANNEX 3

INFORME DE L'ACA RELATIU A L'ESTUDI D'INUNDABILITAT



IDENTIFICACIÓ DE L'EXPEDIENT

Referència: UDPH2013002673
Assumpte: INFORME SOBRE MODELITZACIÓ HIDRÀULICA DE LA RIERA DE RUBÍ
Municipi: RUBÍ
Peticionari: AJUNTAMENT DE RUBÍ
Llera afectada: RIERA DE RUBÍ

ANTECEDENTS

El 15 de juliol de 2013, l'Ajuntament de Rubí sol·licita informe en relació a l'estudi de modelització hidràulica i de la definició geomètrica de les actuacions al voltant de la riera de Rubí que s'inclouran en el Text Refós del POUM.

Acompanyant la sol·licitud es lliura:

- "Estudi de modelització hidràulica de la riera de Rubí per a la verificació de les estructures existents i definició de futures estructures plantejades al POUM del t.m. de Rubí (Vallès Occidental)" redactat per ABMJG al març de de 2013, en format paper i digital.

DESCRIPCIÓ

La riera de Rubí al seu pas pel nucli urbà de Rubí té una longitud d'uns 5.800 metres amb un traçat nord-sud des de l'extrem aigua amunt fins a la confluència amb el Torrent dels Arous, punt a partir del qual pren una orientació est-oest.

La riera al llarg de tot aquest tram es troba endegada ja sigui per murs d'endegament com per proteccions d'escullera. Degut a que la riera discorre un nucli urbà fortament consolidat i amb gran nombre de serveis actualment la riera es troba travessada per 7 ponts.

Així mateix a la riera es troben tres assuts, així com gran nombre de travesses d'estabilització del fons de la llera amb una funció de reduir la pendent i del flux d'avinguda per tal de reduir en la mesura del possible els efectes de les erosions que es produeixen durant aquests esdeveniments.

L'objectiu del treball és la realització de l'estudi de modelatge hidràulic de la riera de Rubí per tal de determinar les condicions d'inundabilitat actuals i el comportament hidràulic de les estructures actualment existents a la riera (ponts, endegaments, travesses, etc.) i a partir d'aquesta establir les principals característiques geomètriques i hidràuliques de les noves estructures que es volen desenvolupar en el context del Pla d'Ordenació Urbanística Municipal (POUM) del municipi de Rubí, determinant l'impacte hidràulic que aquestes tindrien sobre, el funcionament hidràulic de la riera.

La metodologia emprada en l'estudi hidràulic ha consistit en:

1. Recopilació de la informació antecedent a la zona àmbit d'estudi.
2. Realització ex-profés de l'aixecament topogràfic de la llera de la riera, els murs d'endegament i ponts.
3. Recopilació de la caracterització hidrològica dels cabals d'avinguda de disseny contemplats en la PEF del Baix Llobregat.
4. Tractament de la informació geomètrica per a la configuració del model hidràulic base de tots els escenaris de càlcul:
 - a. Definició de l'eix de la llera modelitzada (Rubí).
 - b. Definició de les seccions transversals de càlcul a partir de les seccions de l'aixecament topogràfic realitzat, la ubicació de les quals ja es va establir a partir de criteris hidràulics:
 - i. En primer lloc la informació topogràfica incorporada és la del topogràfic 1:1.000 del municipi.
 - ii. Posteriorment s'han incorporat les dades de l'aixecament topogràfic de la llera i dels murs d'endegament.
 - c. Establiment dels coeficients de rugositat a partir de la distribució de la cobertura del mapa de Cobertures del Sòl de Catalunya, ajustats posteriorment segons informació topogràfica emprada.
 - d. Definició dels ponts presents als cursos modelitzats.
 - e. Incorporació de les travesses i assuts presents al tram d'estudi (22).
 - f. Establiment de les condicions de contorn: Cabals d'avinguda, aigua amunt de la riera cabal crític i aigua avall els nivells del model hidràulic de la PEF del Baix Llobregat.
5. Actualització de la diagnosi d'inundabilitat de l'estat actual mitjançant el model hidràulic HEC-RAS.
6. Incorporació als resultats del model hidràulic HEC-RAS de l'efecte del transport de sediments.
7. Delimitació de zones inundables i característiques d'inundació de la Diagnosi Actualitzada.

Un cop es disposi de la proposta d'infraestructures contemplades en el desenvolupament del POUM, se seguirà en la segona fase dels treballs amb:

8. Definició de les actuacions contemplades en el futur pel POUM de Rubí.
9. Modelització hidràulica de les propostes, incorporant l'efecte del transport de sediments.
10. Definició de les mesures addicionals necessàries per tal de reduir els possibles efectes, en cas que n'hi hagin, sobre tercers.

CONSIDERACIONS

A continuació es reproduïxen les conclusions de l'estudi d'inundabilitat, que suposen un bon resum de tot el document:

“Les principals conclusions que s'extreuen de l'estudi de modelització hidràulica exposat als anteriors punts així com dels seus resultats representats als plànols annexos al present document són les següents:

- *El present estudi té com a objectiu determinar la realització de l'estudi de modelatge hidràulic de la riera de Rubí per tal de determinar les condicions d'inundabilitat actuals i el comportament hidràulic de les estructures actualment existents a la riera*

(ponts, endegaments, travesses, etc.) i a partir d'aquesta establir les principals característiques geomètriques i hidràuliques de les noves estructures que es volen desenvolupar en el context del Pla d'Ordenació Urbanística Municipal (POUM) del municipi de Rubí, determinant l'impacte hidràulic que aquestes tindrien sobre el funcionament hidràulic de la riera.

- *Prèviament a la realització dels presents treballs, al tram d'estudi existia la diagnosi d'inundabilitat realitzada dins dels treballs de Planificació de l'Espai Fluvial Planificació de l'Espai Fluvial de les conques del Baix Llobregat i l'Anoia, facilitat per l'Agència Catalana de l'Aigua. Aquesta la modelització hidràulica de la diagnosi de la PEF del Baix Llobregat es va desenvolupar en tot l'àmbit mitjançant un model unidimensional en règim variable MIKE 11. Aquest model, en especial la versió emprada en el moment de redacció de la PEF del Baix Llobregat, mancava de la capacitat suficient per a la modelització d'estructures transversals (com són els ponts). Així mateix, la informació topogràfica actualment existent (aixecament topogràfic 1:1.1.000 realitzat per l'ICC al municipi) i la realitzada ex-profés en el present estudi són de major detall que el Model Digital del Terreny 1x1 que es va emprar en la PEF del Baix Llobregat en el seu moment (any 2003).*

Degut al major detall de la informació topogràfica disponible i realitzada i de la necessitat de reproduir, de la forma més acurada possible, la influència sobre el comportament hidràulic dels ponts sobre la riera, s'ha vist necessari actualitzar la Diagnosi d'inundabilitat mitjançant un model hidràulic uni-dimensional HEC-RAS de la riera, les estructures i les zones inundables. Aquest model hidràulic permet representar de forma detallada la geometria de les estructures que interfereixen els espais fluvials i la seva resposta hidràulica.

- *El present estudi hidràulic ha considerat els següents escenaris de modelització:*
 - *Actualització de la Diagnosi: com a escenari de referència per a determinar les condicions d'inundabilitat actual i disposar d'un escenari de referència per a determinar l'impacte de les mesures contemplades en el desenvolupament del POUM.*
 - *Prognosi: escenari on es contemplen el conjunt de mesures contemplades en el desenvolupament del POUM i que permet dimensionar geomètricament i hidràulica cadascuna d'elles.*
- *Les inundacions històriques que s'han produït a la riera de Rubí han constatat l'important impacte que tenen els fenòmens de transport sòlid (de fons i suspensió). Per tal de tenir en compte aquest efecte, s'han considerat els criteris establerts a l'estudi de "CRITERIOS DE CALCULO HIDRÁULICO DE LAS RIERAS DE LAS ARENAS Y RUBÍ, EN CONDICIONES TORRENCIALES" realitzat en el context dels treballs de la PEF del Baix Llobregat. En resum, la consideració d'aquest efecte s'ha realitzat corregint nivells d'aigua a partir dels calats resultants al canal principal (llera) de la modelització hidràulica a partir d'un percentatge corrector de 16,91 %.*
- *Els resultats de la modelització hidràulica de l'escenari d'Actualització de la Diagnosi denoten que:*
 - *De forma global, l'endegament de la riera de Rubí assegura la capacitat per a avingudes de 10 anys de període de retorn i gairebé en la majoria de seccions per a avingudes de 50 anys de període de retorn.*
 - *El pont amb menor capacitat hidràulica correspon al pont de la Llana (carrer*

Conflent) ja que per avingudes de 10 anys de període de retorn el resguard al pont ja és inferior a 1 metre i per a avingudes de 50 anys de període de retorn i superiors el pont funcionaria a pressió. Els ponts amb capacitat suficient per a tots els escenaris estudiats són el dels Ferrocarrils de la Generalitat de Catalunya, el de la Cova Solera i el de la RENFE. Així mateix, encara que no s'acaba de complir el criteri de resguard lliure d'un metre marcat per l'ACA, el pont de l'avinguda de Castellbisbal funcionaria en làmina lliure.

- *La zona de l'Escardívol és una de les zones a Rubí amb major sensibilitat social degut a l'impacte que van tenir les avingudes de octubre de 1962. Els resultats obtinguts la zona de l'Escardívol corresponen a una zona inundable de forma general per a avingudes de 500 anys de període de retorn on el flux és inefectiu. Això significa que les velocitats són gairebé nul·les i on principalment s'acumula volum de l'hidrograma d'avinguda per a aquest període de retorn. El volum màxim acumulable d'aigua per a aquest escenari seria de 18.767 m³ que representa un 0,12 % del volum total del hidrograma d'avinguda (16.249.016 m³) o un 1,61 O vist des del punt de vista e laminació de la punta de l'hidrograma, representa que el cabal resultant aigua avall d'aquesta zona seria de 1475,78 m³/s (una laminació de la punta del hidrograma de 1,61 %). Aquest fet fa que la modificació del perfil del terreny en aquesta zona (fora del Sistema Hídric) no comporti alteracions rellevants sobre el règim d'avinguda de 500 anys de període de retorn i nul·les per avingudes de menor ordre de magnitud.*
- *Les actuacions contemplades en el desenvolupament dels treballs del POUM són:*
 - *Les actuacions proposades per a l'ampliació de la connectivitat entre ambdós marges (Ponts i passarel·les) són:*

Codi Secció HEC RAS	Descripció	Tipus d'actuació
4763	Pont de la Plaça Vallès	Nou pont
4230	Pont ptge. Bullidor	Nou pont
3865	Pont c/ del pont del Cadmo	Eliminació de pila actual fora de l'endegament i ampliació tauler del pont
3700	Passarel·la de l'Escardívol	Nova passarel·la
3435.516	Pont AV Castellbisbal	Eliminació de pila actual fora de l'endegament
3101.38	Pont FGC	Obertura pas inferior marge dret i passarel·la aigua amunt
2581.847	Pont de la Cova Solera	Ampliació tauler del pont
1596.54	Pont Av Electricitat	Ampliació tauler del pont
380	Pont c/ Compositor Wagner	Nou pont

- *Vial de continuïtat del Passeig de la Riera: dona continuïtat al Passeig de la Riera entre el pont dels Ferrocarrils de la Generalitat de Catalunya i el tram més aigua avall, s'ha proposat que es respecte una amplada mínima de la llera de 45 metres en el tram més proper al pont i s'han proposat unes cotes a fi i efecte que aquest fos inundable per a avingudes iguals o superiors a 50 anys de període de retorn, per tal de no crear afeccions al marge contrari. Per a la execució d'aquesta mesura caldrà en el seu moment definir mesures de protecció addicional al marge contrari per tal de que no es creïn augments puntuals del flux.*
- *Cotes d'urbanització: Les parcel·les urbanitzables properes a la llera s'han les cotes mínimes de les edificacions a implantar-hi a partir dels nivells màxims de 500 anys de període de retorn amb un resguard de 50 centímetres.*

- *Permeabilització d'un tram de la coronació del mur de la carretera C-1413: Al tram de la carretera C-1413a entre la plaça del Vallès i la zona de l'Escardívol es pretén permeabilitzar la coronació del mur de l'endegament a fi i efecte de donar una integració paisatgística del passeig que es vol fer vora al mur. Com que en aquest tram, existeix un segon mur, a l'altra banda, que és el que conté la urbanització sobre d'aquest, el que realment protegeix els usos al seu trasdós en cas de que l'avinguda superi la cota de la rasant de la carretera, i en alguns trams es pretén elevar la rasant de la carretera (p. Ex. al voltant del passatge del Bullidor per a crear la intersecció entre ambdues vies), la permeabilització de la coronació del mur d'endegament no tindria efectes negatius sobre les condicions d'inundabilitat al trasdós.*
- *Els resultats de la modelització hidràulica de l'escenari de Prognosi denoten que:*
 - *La capacitat actual de l'endegament no es veu alterada.*
 - *No es produeix un increment d'afeccions a tercers.*
 - *Les noves estructures de pas ni l'ampliació de les existents no creen sobreelevacions superiors als 30 centímetres i en el cas de les de nova construcció es compleixen els criteris de:*
 - *La no modificació de l'amplada de l'endegament en el punt d'implantació.*
 - *La no implantació de piles a la llera dins de l'endegament i en el cas del nou pont del carrer del compositor Wagner una llum mínima de 45 metres d'amplada.*
 - *Un resguard mínim d'un metre respecte la làmina d'aigua per a avingudes de 500 anys.*
 - *Degut a les altes velocitats del flux d'avingudes, el compliment del criteri que la línia d'energia per avingudes de 500 anys de període de retorn no és a vegades possible acomplir, per la qual cosa es proposa que es compleixi com a mínim aquest criteri per a avingudes de 100 anys de període de retorn.*
- *Com a apunts finals del present estudi, es vol remarcar que:*
 - *A mesura que es vagin desenvolupant els dissenys a escala constructiva de les diferents propostes definides i modelitzades en el present estudi s'hauran d'anar comprovant que se segueixin acomplint les consideracions i línies bàsiques de disseny marcades en el present estudi.*
 - *Així mateix amb les solucions proposades segueixen perdurant algunes de les problemàtiques actualment existents a nivell d'inundabilitat, havent-se per tan de prendre mesures de gestió del risc d'inundació per part de l'Ajuntament com són la redacció i implantació d'un Pla d'Acció Municipal front riscos d'inundació així com la senyalització de les zones inundables amb major risc.*
 - *Finalment, cal comentar que en el cas de la parcel·la PMU-2.4 Vapor Nou les condicions d'inundabilitat venen condicionades pel comportament hidràulic del Torrent de Xercavins que conflueix a la riera de Rubí. Aquest curs es troba fora de l'àmbit d'estudi del present document per la qual cosa es recomana que la definició de les cotes d'urbanització definitives en aquest cas siguin justificades per un estudi hidràulic específic d'aquest curs considerant com a condició de contorn els nivells d'aigua resultants a la riera de Rubí justament a l'alçada de la confluència amb aquest. Així mateix, la parcel·la PMU-5.1 La Riera es troba igualment fora de l'àmbit d'estudi del present document per la qual cosa es recomana en cas de definició de les cotes d'urbanització en aquest tram de la riera realitzar un estudi específic de*

la parcel·la en qüestió.

- *En resum i segons tot els arguments anteriorment exposats, es conclou que els criteris marcats per l'Agència Catalana de l'Aigua són acomplerts no produint-se en qualsevol cas l'increment significatiu d'afeccions a tercers.*

D'acord amb el resum exposat:

- L'estudi s'ha realitzat de manera detallada incloent en la modelització les estructures actualment existents a la riera, estructures que no es van poder modelitzar de manera adequada a l'estudi de la PEF.
- La informació topogràfica emprada per l'estudi és més detallada que la emprada per la PEF.
- S'inclou en l'estudi la influència dels fenòmens de transport de sòlid.
- Es modelitzen hidràulicament les noves actuacions proposades al POUM, i es conclou que no suposen afeccions a tercers ni es modifica la capacitat de l'actual endegament.

L'estudi lliurat s'ha realitzat d'acord amb els criteris d'aquesta Agència publicats a la Guia Tècnica "Recomanacions tècniques per als estudis d'inundabilitat d'àmbit local".

De cara als desenvolupaments que es contemplin al POUM de Rubí, en relació als usos del sòl cal tenir en compte el que disposa el Decret 305/2006, de 18 de juliol, pel qual s'aprova el Reglament de la Llei d'urbanisme en el seu Article 6 *Directriu de preservació front als riscos d'inundació.*

6.1 Als efectes de l'aplicació de la directriu de planejament que estableix l'article 9.2 de la Llei d'urbanisme, dins la zona inundable, que està constituïda per la llera dels rius i rieres i per aquelles franges de terreny vinculades a la preservació del règim de corrents i de les planes d'inundació per episodis extraordinaris, s'ha de distingir la zona fluvial, la zona de sistema hídric i la zona inundable per episodis extraordinaris.

6.2 La zona fluvial és la part de la zona inundable que inclou la llera del riu i les seves riberes i que l'instrument de planificació hidrològica corresponent delimita d'acord amb l'avinguda per al període de retorn de 10 anys, tenint en compte els requeriments hidràulics i ambientals i respectant la seva continuïtat. El planejament urbanístic ha de qualificar els terrenys inclosos en la zona fluvial com a sistema hidràulic i no hi pot admetre cap ús, llevat d'aquells previstos a la legislació aplicable en matèria de domini públic hidràulic.

6.3 La zona de sistema hídric és la part de la zona inundable que l'instrument de planificació hidrològica corresponent delimita d'acord amb l'avinguda per al període de retorn de 100 anys, tenint en compte els requeriments hidràulics i ambientals i respectant la seva continuïtat. En la zona de sistema hídric el planejament urbanístic no pot admetre cap nova edificació o construcció ni cap ús o activitat que suposi una modificació sensible del perfil natural del terreny, que pugui representar un obstacle al flux de l'aigua o l'alteració del règim de corrents en cas d'avinguda. Es consideren usos compatibles amb aquestes condicions els següents:

- a) Els usos agraris, sense que es pugui admetre cap instal·lació o edificació, ni tampoc l'establiment d'hivernacles ni cap tipus de tancament de les parcel·les.*
- b) Els parcs, espais lliures, zones enjardinades i usos esportius a l'aire lliure, sense edificacions ni construccions de cap mena.*
- c) Els llacunatges i les estacions de bombament d'aigües residuals o potables.*
- d) L'establiment longitudinal d'infraestructures de comunicació i transport, sempre que*

permeti la preservació del règim de corrents.

e) La implantació d'infraestructures de serveis i canonades, degudament soterrades i protegides i sempre que es preservi el règim de corrents i es garanteixi la no afectabilitat a la qualitat de les aigües.

f) Aquells altres usos previstos per la legislació aplicable en matèria de domini públic hidràulic.

Els plans d'ordenació urbanística municipal, quan estigui justificat per raons de racionalitat i coherència de l'ordenació urbanística, poden incorporar terrenys inclosos en la zona de sistema hídic a sectors de sòl urbà no consolidat i de sòl urbanitzable si aquests terrenys es destinen als usos compatibles amb aquesta zona d'acord amb l'apartat anterior. Tanmateix, aquest règim d'usos deixa de ser d'aplicació quan el planejament urbanístic, amb l'informe favorable de l'administració hidràulica, preveu l'execució de les obres necessàries per tal que les cotes definitives resultants de la urbanització compleixin les condicions de grau de risc d'inundació adequades per a la implantació de l'ordenació i usos establerts per l'indicat planejament. En qualsevol cas, l'execució d'aquestes obres, que no han de generar problemes d'inundabilitat a terrenys externs al sector, ha de constituir una càrrega d'urbanització dels àmbits d'actuació urbanística en els quals estiguin inclosos els terrenys.

6.4 La zona inundable per episodis extraordinaris és la part de la zona inundable que l'instrument de planificació hidrològica corresponent delimita a partir de l'avinguda de període de retorn de 500 anys. En aquesta zona, atenent a les condicions d'inundació indicades en la delimitació establerta per la planificació hidrològica, el planejament urbanístic:

a) No pot admetre àrees d'acampada ni serveis de càmping, ni cap tipus d'edificació en la part de la zona inundable per episodis extraordinaris en què es produeixi la condició d'inundació greu.

b) No pot admetre àrees d'acampada ni serveis de càmping, ni cap tipus d'edificació, amb excepció de les destinades a usos industrials i d'emmagatzematge, en la part de la zona inundable per episodis extraordinaris en què es produeixi la condició d'inundació moderada.

c) No està subjecte a limitacions dels usos admissibles en la part de la zona inundable per episodis extraordinaris en què es produeixi la condició d'inundació lleu.

En la zona inundable per episodis extraordinaris, el règim d'usos establert deixa de ser d'aplicació quan el planejament urbanístic, amb l'informe favorable de l'administració hidràulica, preveu l'execució de les obres necessàries per tal que les cotes definitives resultants de la urbanització compleixin les condicions de grau de risc d'inundació adequades per a la implantació de l'ordenació i usos establerts per l'indicat planejament. En qualsevol cas, l'execució d'aquestes obres ha de constituir una càrrega d'urbanització dels àmbits d'actuació urbanística en els quals estiguin inclosos els terrenys.

Pel que fa a les modificacions proposades a l'àmbit de l'Escardívol, cal destacar que és una de les zones a Rubí amb major sensibilitat social degut a l'impacte que van tenir les avingudes de octubre de 1962. Actualment aquesta zona està ocupada per una zona d'aparcament i zones verdes annexes amb una cota entre els 121,50 metres en el punt més baix i 124,50 metres en el punt més elevat.

D'acord amb l'estudi lliurat la zona de l'Escardívol correspon a una zona inundable de forma general per a avingudes de 500 anys de període de retorn.

L'estudi indica que el flux en aquest àmbit és inefectiu i la capacitat de laminació poc significativa. Per tant, la modificació del perfil del terreny en aquesta zona (fora del Sistema Hídic) no comporta alteracions rellevants sobre el règim d'avinguda de 500 anys de període de retorn i nul·les per avingudes de menor ordre de magnitud.

CONCLUSIONS

Examinat l'expedient, pel que en ell s'exposa i amb les dades disponibles, aquesta Unitat informa FAVORABLEMENT l'objecte del present expedient.

Es considera que l'estudi d'inundabilitat lliurat s'ha realitzat de manera detallada i seguint els criteris d'aquesta Agència. Igualment caldrà que:

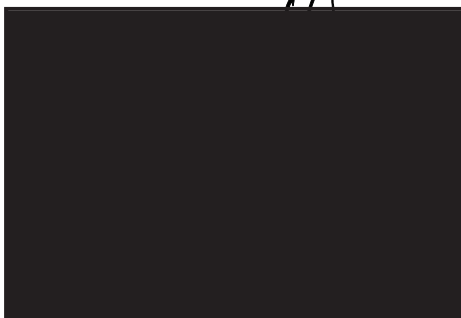
- En qualsevol cas, per a totes les actuacions que es duiguin a terme, caldrà assegurar que es compleixen amb les consideracions i limitacions per motiu d'inundabilitat.
- L'Ajuntament de Rubí es faci càrrec de la gestió del risc a les zones afectades per inundabilitat mitjançant la redacció i implantació d'un Pla d'Acció Municipal front a riscos d'inundació i la senyalització de zones inundables.
- S'estudiïn les rieres i torrents tributaris a la riera de Rubí que no s'han inclòs al present estudi i que poden afectar zones urbanes o urbanitzables del municipi.

El tècnic de les Demarcacions
Territorials de Tordera-Besòs
i Llobregat-Foix



Emilio Sánchez Pablo

El Cap de la Unitat de Gestió
del Domini Públic Hidràulic de
la Demarcació Llobregat-Foix



Jose Alcarria Hidalgo

El Cap de la Demarcació
Territorial de Llobregat-Foix i
Tordera-Besòs



Josep Ma. Aguiló i Saün

Barcelona, 20 de novembre de 2013

Aquest document incorpora la firma digital avançada i la seva ubicació està al servidor amb nom Mabraca12 de la Seu Central de l'Agència Catalana de l'Aigua.

ANNEX 4

CONVENI URBANÍSTIC ENTRE L'AJUNTAMENT DE RUBÍ I EDISA



AJUNTAMENT DE RUBÍ
(VALLÈS OCCIDENTAL)

CONVENI URBANÍSTIC

A la ciutat de Rubí, el dia 23 de gener de 1995.

REUNITS,

D'una part els Srs. [redacted] major
d'edat, amb DNI número [redacted] domiciliat a
Barcelona, [redacted] i [redacted] major
d'edat, amb DNI número [redacted] domiciliat a
Barcelona, [redacted]

I d'un altra el senyor [redacted]
major d'edat, amb DNI núm. [redacted] amb domicili a
efectes de notificacions a l'Ajuntament de Rubí, [redacted]
[redacted]

COMPAREIXEN,

El senyors [redacted] en nom i representació
com a Apoderats de la societat [redacted]
[redacted], en endavant "[redacted]", CIF [redacted] constituïda
per temps indefinit davant el Notari de Barcelona, D.
José Vicente Martínez Dorso López, el 28 de desembre
de 1.987, inscrita en el Registre Mercantil de
Barcelona, en el full [redacted]
[redacted]

El senyor [redacted], en nom i
representació, com a Alcalde-President, de l'Ajuntament
de Rubí.



AJUNTAMENT DE RUBÍ
(VALLÈS OCCIDENTAL)

E X P O S E N,

I. Que [REDACTED] és propietària d'un solar de superfície, sègons Registre, 1.837,32 m2. situat al Pla Especial de Reforma Interior 10.1 polígon Sud i representa el 43,8% de la propietat del polígon.

La descripció registral de l'esmentada finca propietat [REDACTED] és la que segueix.

"URBANA. Pieza de tierra sita en el término de Rubí, paraje llamado "Els Horts", que mide mil ochocientos treinta y siete metros, treinta y dos decímetros cuadrados, equivalentes a cuarenta y ocho mil seiscientos treinta y tres palmos, ochenta y seis imos. LINDA: Norte, [REDACTED]; Sur, [REDACTED]; Utges; Este, [REDACTED] y otros, y mediante una franja de terreno de ochenta centímetros de anchura con la calle Tarrassa; y Oeste, con finca de que se segregó, de [REDACTED] y con la calle [REDACTED]

TITOL.- Per aportació realitzada per [REDACTED] en pagament de les accions suscrites per aquella Societat en l'augment de capital [REDACTED] que motivà l'escriptura de D. José Francisco Cuello Mascarós, pel Protocol de D. Vicente Font Boix, el dia 24 d'abril de 1.989, número 1.134 d'ordre.

INSCRITA.- En el Registre de la Propietat [REDACTED] Terrassa, [REDACTED] finca 17.9 [REDACTED]

CÀRREGUES.- Lliure.

II. Que l'Ajuntament de Rubí és propietari d'un solar de 181,33 m2 que limita amb el C/ Terrassa situat també dins del PERI 10.1. polígon Sud [REDACTED] previst cedir a [REDACTED] per [REDACTED] a Rubí.



AJUNTAMENT DE RUBÍ
(VALLÈS OCCIDENTAL)

III. Que, per tal de formalitzar la cessió anterior, cal que una part de la finca propietat [REDACTED] s'agregui al solar de propietat municipal per poder construir l'esmentada oficina de [REDACTED]

IV. Que, per altra banda, [REDACTED] manifesta el seu interès perquè es gestioni i s'executi el polígon Sud del PERI 10.1.

V. Que el sistema d'actuació determinat en la memòria del PERI 10.1, aprovat per la Comissió d'Urbanisme de Barcelona en sessió de 20 d'abril de 1994, és el de compensació.

D'acord amb el que s'ha exposat, ambdues parts subscriuen el present conveni, segons els següents

P A C T E S,

Primer.- [REDACTED] cedeix a l'Ajuntament en el moment de la signatura d'aquest conveni la superfície de 70 m²., aproximadament, de la finca de la seva propietat, segons es grafia en el plànol adjunt, per tal de regularitzar la parcel·la edificable, propietat de l'Ajuntament, que limita el C/ Dr. Gimbernat i construir-hi l'Oficina Tècnica de Correus.

Tanmateix aquesta superfície de cessió computarà com a finca aportada per [REDACTED] a la reparcel·lació. O sia, no reduirà la total superfície aportada per [REDACTED] al Projecte de Reparcel·lació.

Segon.- L'Ajuntament es compromet a executar el PERI mitjançant el sistema de cooperació per la qual cosa proposarà al ple ordinari de l'Ajuntament que se celebri el mes de gener l'aprovació inicial de l'esmentada substitució. La tramitació del projecte de reparcel·lació es tramitarà amb la màxima diligència possible.

Tercer.- En cas que [REDACTED] ho sol·liciti, l'Ajuntament de Rubí li concedirà llicència d'obres per a l'edificació en la part de la parcel·la del PERI propietat d'EDISA qualificada com a residencial, aclarint-se que amb aquesta edificació no s'exhaureix



AJUNTAMENT DE RUBÍ
(VALLÈS OCCIDENTAL)

el total sostre a adjudicar a [REDACTED]. Obviament, l'atorgament de llicència es farà en el benentès que el Projecte presentat compleixi la normativa urbanística aplicable, i s'atorgarà condicionada a la presentació de garantia del 100% de l'import dels costos d'urbanització que correspon a [REDACTED] en funció del sostre edificable concedit.

Quart.- L'eficàcia d'aquest conveni queda condicionada a la seva ratificació en els propis termes pel Ple de l'Ajuntament, abans del 31 de gener de 1.995.

I perquè així consti, i en prova de conformitat, ambdues parts signen el present conveni, en la data i lloc abans esmentats.

[REDACTED]

[REDACTED]

L'AJUNTAMENT DE RUBÍ

[REDACTED]

ANNEX 5

INFORME D'AL·LEGACIONS. RESUM I RESPOSTA

INFORME D'AL·LEGACIONS. RESUM I RESPOSTA

ÍNDEX

1	INTRODUCCIÓ.....	3
2	INFORME INDIVIDUALITZAT D'AL·LEGACIONS.....	4

1 INTRODUCCIÓ

L'objecte del present document és donar compliment a les prescripcions establertes als articles 8 i 59.3 del Decret Legislatiu 1/2010, de 3 d'agost, pel qual s'aprova el Text refós de la Llei d'Urbanisme de Catalunya, modificat parcialment per la Llei 3/2012, de 22 de febrer, referent a la participació ciutadana en relació a la "MODIFICACIÓ PUNTUAL DEL PGO EN L'ENTORN DEL PERI 10.1.2".

El document dóna resposta a les al·legacions presentades durant el procés de participació ciutadana i exposició pública de la present modificació, així com les modificacions introduïdes en resposta d'aquestes. La resolució de les quals s'exposa a continuació, a través d'un escrit per a cada suggeriment i al·legació presentada, on s'indica:

- El número ordinal
- La persona interessada
- El número de registre d'entrada de l'ajuntament de Rubí.
- La data
- La situació especificant la parcel·la i el polígon.
- Un resum dels fets i de les sol·licituds expressades per la persona al·legant.
- Una exposició de motius de l'informant.
- La conclusió proposada al consistori, indicant si és favorable o desfavorable i la descripció de les modificacions que implicaria. També s'indica, si s'escau, els articles o plànols modificats.

Durant el procés de participació ciutadana i exposició pública de l'aprovació inicial va ser rebuda una única al·legació que es llista a continuació. En l'apartat següent es resumeix aquesta al·legació i es dona resposta.

Núm.	Interessat	Reg. Entrada	Data
1		2024009160	12/03/2024

2 INFORME INDIVIDUALITZAT D'AL·LEGACIONS

AL·LEGACIÓ NÚM. 1
Interessat [REDACTED]
Reg. Entrada **2024009160**
Data **12/03/2024**

SITUACIÓ: Finca registral 17.990, inscrita al tom [REDACTED]
Registre de la propietat nº 2 de Terrassa

RESUM DE L'ALEGACIÓ

Exposa

- Manca de citació d'aquesta part com interessada. En principi en les tramitacions del planejament urbanístic no cal efectuar citacions individualitzades als propietaris de l'àmbit objecte de planificació, però per la migradesa del nombre de propietaris afectats i el caràcter singular de la modificació, és d'equitat, per evitar indefensions, citar als propietaris afectats.

A més, l'interessat té interposat el recurs contenciós administratiu nº 395/2019, davant del Jutjat del Contenciós Administratiu nº 2 de Barcelona, en el qual impugna la inactivitat municipal justament per la manca d'execució del planejament
- Improcedència de la Modificació Puntual. Quan s'ha sol·licitat judicialment l'execució del planejament vigent de 2003, resulta improcedent tramitar una modificació del planejament. Es pretén retornar a la previsió de vialitat anterior a 2003, refer el carrer Joaquim Blume a càrrec dels propietaris, "facilitar" la gestió del planejament amb l'exclusió de les dues parcel·les edificades que donen al carrer Terrassa declarant-les sòl urbà consolidat, i preveure els problemes d'inundabilitat.

Aquestes finalitats no apareixen com suficientment sòlides per justificar una Modificació Puntual que, a més, implica una limitació de destinar el 30% a habitatge protegit que abans no afectava al sector.

La Modificació Puntual només serveix per beneficiar a alguns propietaris de l'antic sector i perjudicar a la resta.

Es justifica la Modificació Puntual en que així es podrà donar compliment al conveni amb aquesta part, que data de 1995, que durant 30 anys no ha estat executat i que resta totalment alterat per les previsions que la Modificació Puntual.
- Límits de l'àmbit. L'exclusió de les dues parcel·les que afronten al carrer Terrassa i que es declaren sòl urbà consolidat, xoca amb tots els criteris anteriors sostinguts en els planejaments fins ara aprovats.

La seva qualificació com a sòl urbà consolidat és discutible, atès que afronten també a un vial públic per la seva part posterior (la que sí que està inclosa a l'àmbit) que no està en absolut urbanitzat, constituint això un benefici singular a càrrec d'altres propietaris.

A aquestes dues finques se les dota d'un accés rodat per la part posterior, a través d'un vial, quan no contribueixen a la seva execució ni s'aprecia cap necessitat d'aquest vial. També s'adjudica una part de la superfície del sector a una o a les dues finques excloses. L'exclusió d'aquestes finques de l'àmbit de la reparcel·lació, sembla de tot punt improcedent, així com la creació d'un accés rodat.
- Manteniment del carrer Joaquim Blume. En base als estudis d'inundabilitat es pretén que aquest vial sigui substituït per un altre a major alçada, la qual cosa representa uns costos que es carreguen al sector i el fan inviable econòmicament.

L'Ajuntament opta per modificar un planejament en el que no existia cap risc d'inundabilitat per fer-ne un altre que s'adapti als seus interessos actuals de mobilitat, però que determina que els terrenys d'aprofitament privat passaran a ser inundables.

- 5 Exigència de destinar el 30% a habitatge protegit. L'habitatge previst a la Modificació Puntual no suposa cap nova implantació ni previsió respecte del ja previst al planejament actualment vigent.

No són aplicables l'art. 57 ni l'art. 70.2.a) del Text Refós de la Llei d'Urbanisme, perquè amb la Modificació que ara es tramita no és una actuació urbanística integrada que tingui per objecte la transformació del model urbanístic preexistent.

Tampoc no resulta aplicable la cessió del 10% de l'aprofitament de l'art. 43.1 del Text Refós.

- 6 Altres aspectes.

No es justifica:

- Si les finques de propietat municipal, més enllà dels vials, participen en l'aprofitament.
- El manteniment de l'ús comercial quan la demanda en aquella zona és absolutament inexistent.
- L'establiment d'un carrer que dona accés a les dues cases del carrer Terrassa excloses.
- La previsió de que els propietaris del sector assumeixin el cost d'enderrocar els edificis enrunats que existeixen al sector, així com d'indemnitzar llur valor.

Sol·licita

Que es deixi sense efecte la tramitació de la MPGO, i subsidiàriament que s'incorporin les observacions que es formulen.

INFORME

Motius

- 1 Manca de citació

Pel que fa a la al·legació primera sobre falta de notificació de l'aprovació inicial de la MPGO, cal assenyalar que no es tracta d'un tràmit exigint per la normativa. L'article 96 del TRLUC disposa que la modificació d'una figura de planejament se subjecta a les mateixes disposicions que en regeixen la formació i, per això, tractant-se de la modificació d'un instrument de planejament general, la tramitació és la prevista als articles 85 i següents del mateix TRLUC que inclou el tràmit d'informació pública durant el termini d'un mes, anunciat mitjançant la publicació en el butlletí oficial corresponent, però no exigeix la notificació personal als propietaris de l'àmbit.

Adicionalment, cal dir que en cap cas la falta de notificació personal (que la legalitat no imposa, com s'ha dit), no ha ocasionat indefensió a la mercantil [REDACTED], en la mesura que ha pogut formular les al·legacions oportunes i que són objecte de tractament.

Per tant, fins i tot si s'admetés que hi ha una irregularitat procedimental (que no és així), de cap manera pot considerar-se una nul·litat de ple dret com s'afirma a les al·legacions, atès que no ha generat indefensió.

- 2 Improcedència

El fet que la mercantil hagi plantejat un recurs judicial per suposada inactivitat de l'administració en l'execució del planejament de 2003, no és cap impediment per a l'exercici del ius variandi, és a dir per plantejar la modificació del planejament vigent a iniciativa de l'administració i fent ús de les seves competències.

En aquest sentit, allò que requereix l'exercici del ius variandi, com estableix l'article 97 del TRLUC, és que la proposta de modificació raoni i justifiqui la necessitat de la iniciativa i la conveniència amb relació als interessos públics i privats concurrents.

La proposta de Modificació del PGO en tràmit, justifica sobradament la necessitat de modificar el planejament i ho fa precisament per permetre l'execució d'un àmbit que amb el planejament vigent (de l'any 2003) plantejava problemes de difícil solució que expliquen la falta de desenvolupament. I aquests problemes s'han posat de manifest de forma inequívoca amb motiu dels treballs de redacció del POUM.

En essència, tal com exposa la Memòria del document, els problemes principals són:

- 1) la necessitat de recuperar el traçat del carrer Joaquim Blume i la seva connexió amb la carretera C-1413a, tenint en compte l'estudi de mobilitat realitzat per a la redacció del POUM (el ple de l'Ajuntament en data 28 de maig de 2020 va desistir de la seva tramitació);

- II) la inclusió en un mateix polígon d'actuació de parcel·les petites històriques (edificades abans de 1900) amb condició de sòl urbà, junt amb parcel·les grans que tenen pendent de materialitzar l'aprofitament i pendents de transformació, que dificultaria enormement qualsevol proposta de reparcel·lació;
- III) la necessitat d'incorporar en l'ordenació les condicions necessàries per evitar els problemes d'inundabilitat que afecten a la pràctica totalitat de l'àmbit seguint els criteris de l'informe de l'ACA, emès en data 17 d'octubre de 2018 també arrel de la tramitació del nou POUM desistit (annex 3 de la Memòria del document aprovat inicialment). El compliment dels requeriments de l'ACA comporta inevitablement la necessitat de implantar unes noves rasants pel carrer Joaquim Blume.

3 Límits

Respecte a l'exclusió de les tres finques que donen front al carrer Terrassa, no hi ha dubte de la seva condició de sòl urbà consolidat i a més de solar en els termes que exigeix l'article 29 del TRLUC.

En concret, aquestes tres finques edificades que s'exclouen de l'àmbit reparcel·lable disposen dels serveis urbanístics bàsics que contempla l'article 27 del mateix text legal per donar-hi servei (xarxa viària connectada a la trama viària bàsica municipal, -el carrer Terrassa-, xarxa d'abastament d'aigua i de sanejament, subministrament d'energia elèctrica); tenen assenyalades les alineacions i rasants (també respecte del carrer Terrassa) i serien susceptibles de llicència immediata d'acord amb el planejament proposat.

En tot cas, pel que fa a la possibilitat de llicència immediata, cal dir que en el document aprovat inicialment es fa constar que l'habitatge situat en la parcel·la cadastral 9142105DF1994S0001PQ, té una part de l'edificació sobre sòl qualificat de viari i per tant, l'haurà de cedir gratuïtament a l'ajuntament prèviament a l'obtenció de qualsevol llicència d'edificació que no estigui permesa en el règim de fora d'ordenació.

A més, les parcel·les excloses que donen front al carrer Terrassa confronten per la part posterior amb la parcel·la cadastral 9142110DF1994S. Segons el planejament proposat aquestes parcel·les confrontaran amb un espai qualificat com a residencial plurifamiliar amb condició de "no edificable". No donen a cap vial sense executar.

El planejament proposat no preveu una nova vialitat d'accés a les finques excloses ni se'ls adjudiqui cap finca com s'afirma a l'al·legació. Es preveu un espai privat en el que es podrà construir, al seu càrrec la rampa d'accés si prèviament adquireixen la propietat o el dret d'ús a l'adjudicatari de la parcel·la.

Finalment cal remarcar que l'exclusió de les 3 parcel·les habitades del carrer Terrassa beneficia també a la resta de propietaris de l'àmbit. Per aclarir aquest extrem es completa l'Avaluació econòmica d'aquesta modificació en el relatiu a "*l'avaluació econòmica de la rendibilitat de l'operació en comparació a la derivada de l'ordenació vigent*".

4 Execució del carrer Joaquim Blume

Pel que fa al problema d'inundabilitat, convé destacar que la Memòria del document fa constar que la Modificació de 2003 ja va haver d'incorporar les prescripcions de l'estudi d'inundabilitat de la riera de Rubí que establia una franja no edificable de 30 m i una cota de planta baixa per sobre de l'actual.

Així mateix, el fet que en el 2003 no es consideressin necessàries altres actuacions no és argument suficient per eludir l'aplicació dels actuals requeriments de l'ACA, doncs és responsabilitat de l'administració municipal incorporar en l'ordenació les condicions necessàries per evitar qualsevol risc a les persones o els béns en la mesura que els informes sectorials determinen directrius pel planejament urbanístic i la seva execució (article 9.2 del TRLUC).

Així doncs, La condició d'inundabilitat no respon a una voluntat municipal, si no a la condició física real dels terrenys. El fet de que aquesta condició no hagués estat estudiada en el seu dia no implica que no fossin inundables. L'actual legislació i les directrius de l'ACA obliguen a fer estudis d'inundabilitat quan es preveu l'existència d'aquest risc.

L'"ESTUDI DE MODELITZACIÓ HIDRÀULICA DE LA RIERA DE RUBÍ PER A LA VERIFICACIÓ DE LES ESTRUCTURES EXISTENTS I DEFINICIÓ DE FUTURES ESTRUCTURES PLANTEJADES AL POUM DEL T.M. DE RUBÍ", va ser redactat en l'any 2013, i estableix la condició d'inundabilitat de l'àmbit que ens ocupa.

El Real Decreto 638/2016, de 9 de diciembre, por el que se modifica el Reglamento del Dominio Público Hidráulico, en el seu Article 14 bis. estableix les "*Limitaciones a los usos del suelo en la zona inundable*".

D'acord amb el dit article, *“Las nuevas edificaciones y usos asociados en aquellos suelos que se encuentren en situación básica de suelo rural en la fecha de entrada en vigor del Real Decreto 638/2016, de 9 de diciembre, se realizarán, en la medida de lo posible, fuera de las zonas inundables. En aquellos casos en los que no sea posible, ... Las edificaciones se diseñarán teniendo en cuenta el riesgo de inundación existente y los nuevos usos residenciales se dispondrán a una cota tal que no se vean afectados por la avenida con periodo de retorno de 500 años”*.

Per tant la necessitat de modificar la vialitat i situar els habitatges fora de les cotes inundables afectaria tant al planejament vigent com al planejament modificat.

Per altra banda, i d'acord amb l'article 44 del TRLUC, els propietaris de sòl urbà no consolidat tenen entre altres, el deure de *“Costejar i, si s'escau, executar i cedir a l'ajuntament o a l'administració que pertoqui, amb el sòl corresponent, totes les obres d'urbanització previstes en l'actuació, com també les infraestructures de connexió amb les xarxes generals de serveis i les d'ampliació i reforçament de les existents fora de l'actuació que aquesta demani per les dimensions i les característiques específiques”*.

L'execució del planejament vigent implicaria probablement l'execució d'una obra provisional per permetre la continuïtat dels usos actuals de l'àrea d'aparcament i de la vialitat en tant que no es facin unes obres definitives que impliquin el desmantellament de l'aparcament.

Per altra banda, el planejament vigent preveu l'execució de 294,00 m2 de vialitat i 1.648,61 m2 de sòl destinat a zones verdes en front al planejament proposat que inclou en el polígon 2.156 m2 de vialitat i 1.141 m2 de zona verda. Els 1.200 m2 d'escreix, inclosos en la present modificació, tenen un cost d'urbanització molt inferior, segons es desprèn de l'estudi econòmic al que resultaria de les indemnitzacions complementàries a les que tindrien dret els propietaris exclosos de la modificació.

5 Exigència de destinar el 30% a habitatge protegit i obligació de cessió del 10%

Respecte a la reserva mínima del sòl destinat a habitatge de protecció pública corresponent al 30% del sostre, l'article 57 de TRLUC es refereix al sostre que es qualifiqui per a l'ús residencial de nova implantació. S'entén per nova implantació aquell sostre pendent de materialització efectiva, amb independència de si el planejament que es modifica ja contemplava o no un potencial sostre residencial.

Per tant, en aquest cas, no hi ha dubte de la necessitat d'aplicar la reserva prevista per l'article 57.3 del TRLUC, donat que tampoc es dona cap dels supòsits d'exempció que recull aquest mateix apartat 3.

Pel que fa a la cessió del 10% la Memòria de la Modificació del PGO especifica que el PA 10.1.2 que es delimita constitueix un polígon en sòl urbà no consolidat, atès que té per objecte alguna de les finalitats que assenyala l'article 70.2.a) del TRLUC i que desenvolupa l'article 40.2 del RLUC.

Singularment, aquest Polígon té per objecte completar el teixit urbà en un àmbit que en la seva major part no ha estat objecte prèviament de transformació urbanística - lletra a) de l'article 40.2 del RLUC - i també perquè estableix una nova estructura fonamental de l'àmbit per la creació de nous sistemes i l'establiment de nous criteris d'ordenació - lletra b) de l'article 40.2 del RLUC -.

6 Altres aspectes

Les qüestions que es plantegen sobre l'eventual participació en la reparcel·lació de les propietats municipals o la valoració dels edificis que s'han d'eliminar per resultar incompatibles amb l'ordenació no són objecte del planejament, sinó que hauran de resoldre's amb motiu de la reparcel·lació.

En la redacció del corresponent projecte d'urbanització s'haurà de tenir en compte allò establert a l'article 126, apartat 4 i 5, i a l'article 135 del RLUC, en allò referent als béns de domini públic que participen en el repartiment de beneficis i càrregues.

Es proposa l'ús comercial en un punt singular confrontant a una zona verda i en un punt de pas entre el centre urbà i l'àrea d'aparcament. S'entén que es un espai d'oportunitat que cal tenir en compte.

Com ja s'ha dit, no es planteja cap carrer que dona accés a les cases excloses amb front al carrer Terrassa. Es planteja un espai privat en el que podran mantenir, si s'escau, un accés. Per poder *“executar i cedir a l'ajuntament o a l'administració que pertoqui, amb el sòl corresponent, totes les obres d'urbanització”*, és imprescindible preveure que els propietaris del sector assumeixin el cost d'enderrocar els edificis existents al sector, així com d'indemnitzar llur valor. El valor considerat es una previsió que s'haurà de fixar en el moment de redactar el projecte de reparcel·lació.

Conclusions

Es proposa DESTIMAR aquesta al·legació.

Així i tot, en referència al punt 3 de l'al·legació, i per tal de justificar que el canvi de delimitació de l'àmbit es proposa en benefici de tots els propietaris inclosos en l'àmbit de la Modificació puntual del PGO, tant de les tres parcel·les desafectades del polígon d'actuació que donen front al carrer Terrassa, com de la resta, es revisa l'Avaluació econòmica d'aquesta modificació fent l'estudi comparatiu entre el rendiment segons el planejament vigent i el proposat. A tal efecte es revisa l'estudi aplicant estrictament la metodologia establerta pel "*Real Decreto 1492/2011, de 24 de octubre, por el que se aprueba el Reglamento de valoraciones de la Ley de Suelo*".

Firmado digitalmente por
JOSE GONZALEZ BASCHWITZ (R:
Nombre de reconocimiento (DN):
c=ES, o=TALLER D'ARQUITECTURA I
TERRITORI SLP, title=ADMINISTRADOR,
sn=GONZALEZ BASCHWITZ,
givenName=JOSE,
serialNumber=DCE:
cn=J
BASCHWITZ (R:
2.5.4.97=VATES:
2.5.4.13=Reg: BARCELONA /Hoja: B
6/Tomo:31269 /Folio:220 /
Fecha: 04-03-2009 /Inscripción: 2
Fecha: 2024.07.19 10:04:47 +02'00'

Cristina Gómez Nebrera, advogada
Rousaud Costas Duran SLP

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

ANNEX 6

INFORMES SECTORIALS. RESUM I RESPOSTA

INFORMES SECTORIALS. RESUM I RESPOSTA

ÍNDEX

1	INTRODUCCIÓ.....	3
1.1	OBJECTE	3
2	RELACIÓ D'ADMINISTRACIONS I ORGANISMES CONSULTATS	4
3	MODIFICACIONS INTRODUÏDES EN RESPOSTA ALS INFORMES EMESOS A	
	L'APROVACIÓ INICIAL	5
3.1	AGÈNCIA CATALANA DE L'AIGUA	5
3.2	DIRECCIÓ GENERAL D'INFRAESTRUCTURES DE MOBILITAT	8

1 INTRODUCCIÓ

1.1 Objecte

L'objecte del present document és donar compliment a les prescripcions establertes als articles 8 i 59.3 del Decret Legislatiu 1/2010, de 3 d'agost, pel qual s'aprova el Text refós de la Llei d'Urbanisme de Catalunya, modificat parcialment per la Llei 3/2012, de 22 de febrer, referent a la participació ciutadana en relació amb la MODIFICACIÓ PUNTUAL DEL PGO EN L'ENTORN DEL PERI 10.1.2.

El present document s'ha estructurat per donar resposta als Informes de les administracions i organismes afectats per raó de llurs competències sectorials consultats, als quals se'ls hi va facilitar la documentació de la Modificació puntual del PGO, i les modificacions introduïdes en resposta als informes emesos. Consta de dues parts:

- Relació de les administracions consultades
- Modificacions introduïdes en resposta als informes emesos

2 RELACIÓ D'ADMINISTRACIONS I ORGANISMES CONSULTATS

S'inclou la relació d'administracions i organismes als quals ha estat facilitada la documentació per a què formulin els informes que considerin necessaris en relació amb l'Aprovació inicial de la MODIFICACIÓ PUNTUAL DEL PGO EN L'ENTORN DEL PERI 10.1.2.

S'ha sol·licitat l'emissió del seu informe a diferents organismes:

	Informes sol·licitats, data del Registre de sortida:
1	- Departament de Territori, 2023-12-22 Infraestructures de Mobilitat (Carreteres de la GC, FGC per P. General i metro de Bcn.)
2	- Departament de Territori, 2024-01-18 Aigües

A continuació es llisten els organismes que han emès informe. S'incorpora la data d'emissió dels informes i la resolució:

	Administracions informants	Data d'emissió	Resolució
1	Agència Catalana de l'Aigua	2024-04-22	Favorable amb consideracions
2	Direcció General d'Infraestructures de Mobilitat. Departament de Territori. Generalitat de Catalunya	2024-06-26	No s'oposa

3 MODIFICACIONS INTRODUÏDES EN RESPOSTA ALS INFORMES EMESOS A L'APROVACIÓ INICIAL

S'inclou les modificacions que han estat introduïdes al document d'aprovació inicial de la Modificació del PGO degut als informes emesos per les administracions i organismes afectats. S'incorporen les dades de transmissió de la documentació i l'autor de l'Informe. Es transcriuen els aspectes més rellevants d'aquests informes i es descriuen els apartats de la proposta que donen resposta a les prescripcions o recomanacions dels mateixos.

S'han inclòs les dades de totes les administracions o organismes que han emès informes, tant si han sol·licitat modificacions a la documentació presentada com si no.

3.1 Agència Catalana de l'Aigua

Expedient: UDPH2024000335

Data d'emissió: 22/04/2024

Signant:

Cap de la Demarcació Territorial del Llobregat-Foix i Tordera-Besòs

Resolució: Abastament: Favorable amb consideracions
Sanejament: Favorable amb consideracions
Inundabilitat: Favorable amb consideracions

Resum de l'informe:

L'informe emès emet les seves consideracions de manera separada pel que fa a l'abastament, el sanejament i la inundabilitat de la proposta presentada:

a) Abastament:

S'informa FAVORABLEMENT atès que no hi ha un increment de les necessitats d'abastament en relació al planejament vigent. No obstant, en la data d'emissió de l'informe el municipi de Rubí es troba en situació de Emergència I per sequera. En funció de l'Acord de Govern de 16 de gener de 2024 pel qual s'impulsen mesures sectorials derivades de les restriccions en el consum d'aigua, caldrà considerar aquest planejament incompatible amb la situació actual fins que es declari la sortida de l'estat d'emergència. En aquets cas no caldrà emetre per part de l'ACA un nou informe de sortida de la emergència.

b) Sanejament:

S'informa FAVORABLEMENT condicionat a:

- El sector delimitarà una reserva de sòl i pressupost necessaris per a la instal·lació d'un sistema de depuració propi en el sector d'acord amb allò informat en l'apartat de consideracions. No obstant això, l'Agència avaluarà si pot ser viable la connexió dels sectors al sistema públic de sanejament i, en cas afirmatiu, s'imposarà una taxa per a l'accés a les infraestructures de sanejament en alta existents.
- S'haurà de preveure Sistemes de Drenatge Sostenible.
- El projecte d'urbanització es remetrà per informe a l'Agència Catalana de l'Aigua segons l'article 78 del Reglament del domini públic hidràulic, aprovada pel Reial decret 1290/2012, de 7 de setembre.

En cas de connexió al sistema de clavegueram municipal, el peticionari haurà de disposar del corresponent permís d'abocament segons el Decret 130/2003 de 13 de maig (Reglament dels Serveis Públics de Sanejament).

L'Agència Catalana de l'Aigua considera que la proposta merita taxa d'accés a infraestructures en alta atès que el Projecte entra en els supòsits senyalats a l'art. 11 de la Llei 2/2021

L'import aproximat i orientatiu de la taxa de sanejament que haurà de fer front el sector en cas de formalitzar la connexió a les infraestructures de sanejament en alta existents és de 50.518€ s/IVA.

c) Afeccions mediambientals:

S'informa FAVORABLEMENT

Consideracions:

- a) Les condicions relatives a l'abastament d'aigua fan referència a la possibilitat de que la emergència climàtica per sequera impedeixi el posterior desenvolupament, però no requereix modificacions en el document.
- b) Quant a les condicions relatives al sanejament, es corregeix el document aprovat en els següents sentits:
 - Es qualifica amb doble qualificació de Sistema d'espais lliures en planta i Sistema de Serveis Tècnics en subsol una peça de 128 m2 situada a ponent del carrer Joaquim Blume per poder-hi situar un sistema de depuració autònom. Atès que en l'actuació es poden situar 49 habitatges nous, s'estima una capacitat de 127 habitants, resulta una superfície superior a 1m2 per habitant potencial.
 - S'amplien les despeses previstes en l'estudi econòmic amb la Taxa de Sanejament estimada en 50.518€ s/IVA. Les despeses de connexió amb la xarxa de Sanejament estan incloses en els costos d'urbanització (existeixen col·lectors amb diàmetres adequats en la proximitat). Les eventuais despeses d'un sistema de depuració autònom es consideren equivalents al conjunt de la Taxa de Sanejament i el cost de connexió a la xarxa existent.
 - S'inclou a la fitxa del sector la necessitat que el promotor del desenvolupament urbanístic es faci càrrec de les obres de connexió del clavegueram i de la Taxa de Sanejament, o alternativament d'un sistema autònom de depuració.
- c) No s'inclouen modificacions relatives a les afeccions ambientals.

Modificacions introduïdes arrel de l'informe:**MEMÒRIA:****3.1 Ordenació****3.1.2 Espai públic**

S'afegeix un paràgraf al final de l'apartat d'Espais lliures:

Finalment, en un espai de forma triangular situat entre el carrer Joaquim Blume i l'àrea d'aparcament, es proposa que el subsol es pugui destinar a les infraestructures dels serveis tècnics.

S'afegeix un paràgraf al final de l'apartat d'Infraestructures i serveis:

S'adequaran les connexions de serveis necessàries per al correcte funcionament del polígon d'actuació urbanística. Aquestes adequacions inclouen, com a mínim, el talús per resoldre la diferència de cota entre el vial i la zona d'aparcament, així com la reposició de l'accés a l'aparcament; les modificacions necessàries en la xarxa de clavegueram de l'entorn per garantir la connexió del àmbit al col·lector en alta del marge est de la Riera de Rubí, i la taxa d'accés a infraestructures en alta de sanejament (atès que el Projecte entra en els supòsits senyalats a l'art. 11 de la Llei 2/2021). Aquestes darreres despeses poden ser substituïdes per l'execució d'un sistema autònom de depuració pel polígon en cas que així ho demanés l'organisme competent.

3.2 Quadre resum de superfícies i edificabilitats

S'actualitza el quadre de superfícies

3.3 Gestió**3.3.2 Característiques del PA 10.1.2**

Gestió i desenvolupament

S'afegeix la frase relativa als costos que hauran d'assumir els propietaris:

- *Costos i taxes necessàries per assolir les connexions dels serveis urbanístics.*

NORMATIVA:**CAPÍTOL TERCER. SISTEMA D'ESPAIS LLIURES.**

Article 68. Usos.

S'afegeix el punt 3

3. Als parcs i jardins públics qualificats amb la doble clau d'Espai lliure i Serveis Tècnics (ELL/ST) es podrà destinar el subsol als usos descrits en el CAPÍTOL CINQUÈ. SISTEMA D'INFRAESTRUCTURA DE SERVEIS TÈCNICS d'aquesta Normativa.

Els usos del sòl sobre rasant es limitaran als descrits en el punt 1, a excepció dels elements d'accés i control dels serveis tècnics.

Article 134. Àrea d'Actuació 10.

2. Polígon d'actuació urbanística PA 10.1.2 L'Escardívol.

c) Condicions de gestió

Es modifica afegint les frases grafiades *en cursiva*:

Deures dels propietaris,

...

- Costejaran la urbanització del polígon així com l'adequació de les connexions viàries i de serveis necessàries per al correcte funcionament del polígon. Aquestes adequacions inclouen, *com a mínim*, el talús per resoldre la diferència de cota entre el vial i la zona d'aparcament, així com la reposició de l'accés a l'aparcament; *les modificacions necessàries en la xarxa de clavegueram de l'entorn per garantir la connexió del àmbit al col·lector en alta del marge est de la Riera de Rubí, i la taxa d'accés a infraestructures en alta de sanejament (atès que el Projecte entra en els supòsits senyalats a l'art. 11 de la Llei 2/2021). Aquestes darreres despeses poden ser substituïdes per l'execució d'un sistema autònom de depuració pel polígon en cas que així ho demanés l'organisme competent.*

PLÀNOLS:

O-2 Ordenació: Es qualifica amb la clau ELL/ST la peça de 128 m2 qualificada com a ELL situada a ponent del carrer Joaquim Blume.

AVALUACIÓ ECONÒMICA:

2.2 Viabilitat econòmica del PA 10.1.2 L'Escardívol

2.3.1 Despeses

S'afegeix la següent frase:

També s'inclouen les modificacions necessàries en la xarxa de clavegueram de l'entorn per garantir la connexió del àmbit al col·lector en alta del marge est de la Riera de Rubí, i la taxa d'accés a infraestructures en alta de sanejament (atès que el Projecte entra en els supòsits senyalats a l'art. 11 de la Llei 2/2021). Aquestes despeses poden ser substituïdes per l'execució d'un sistema autònom de depuració pel polígon en cas que així ho demanés l'organisme competent.

2.3.3 Conclusions

S'afegeix el cost de la Taxa de Clavegueram amb el que varien lleugerament tots els paràmetres finals.

3.2 Direcció general d'infraestructures de mobilitat

Expedient: PMG-23023
Data d'emissió: 26/06/2024
Signant: David Prat i Soto, Director General d'Infraestructures de Mobilitat
Josep Martí i Bosch, Cap del Servei de Planejament i Disseny

Resum de valoració de l'informe:

Analitzada la modificació puntual, consideren que no ha d'implicar noves afectacions a la carretera C-1413a, en el benentès que en les zones adjacents s'hi respectaran les limitacions fixades en el títol IV del vigent Text refós de la Llei de carreteres relatiu al règim d'usos i protecció.

Recorden que prèviament a la realització de qualsevol obra o actuació en les zones de protecció de la carretera C-1413a, cal obtenir l'autorització o l'informe previ vinculant del Servei Territorial de Carreteres de Barcelona, segons correspongui.

Resum de conclusions:

Conclouen l'informe que en les condicions esmentades a l'apartat de valoració, pel que fa a les infraestructures de mobilitat, res no s'oposa a l'aprovació de la Modificació del Pla General d'Ordenació al PERI 10.1.2.

Justificació de d'inclusió dels extrems de l'informe:

No es requereix cap modificació.


**JOSE
GONZALEZ
BASCHWITZ**


Firmado digitalmente por
GONZALEZ BASCHWITZ (R...
Nombre de reconocimiento (DN): c=ES,
o=TALLER D'ARQUITECTURA I TERRITORI
SLP, title=ADMINISTRADOR, sn=GONZALEZ
BASCHWITZ, givenName=JOSE,
serialNumber=IDCES...
cn=
BASCHWITZ (R...
2.5.4.97=VATES: ...
BARCELONA /Hoja: B T92536 /Tomo:31269 /
folio:220 /Fecha: 04-03-2009 /Inscripción: 2
Fecha: 2024.07.19 10:05:14 +02'00'

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

2 NORMES URBANÍSTIQUES

MODIFICACIÓ PUNTUAL DEL PGO DE RUBÍ
EN L'ENTORN DEL PERI 10.1.2

JULIOL 2024



PROMOTOR: AJUNTAMENT DE RUBÍ



Ajuntament de Rubí

EQUIP REDACTOR: TALLER D'ARQUITECTURA I TERRITORI
José González Baschwitz, arquitecte
Gloria Gómez Anell, arquitecta
Madalen González Bereziartua, arquitecta

tallerAT
D'ARQUITECTURA I TERRITORI

NORMES URBANÍSTIQUES

ÍNDEX

CONTINGUT	3
TÍTOL SEGON. SISTEMES	4
CAPÍTOL TERCER. SISTEMA D'ESPais LLIURES	4
Article 68. Usos.	4
TÍTOL TERCER. SÒL URBÀ	5
CAPÍTOL QUART. REGULACIÓ DE ZONES	5
Article 94. Zones.	5
MODALITAT D'HABITATGE PROTEGIT (R-HP)	5
Article 106 bis. Definició, aplicació i regulació.	5
CAPÍTOL DESÈ. REGULACIÓ D'ÀREES D'ACTUACIÓ. SÒL URBÀ.	6
Article 134. Àrea d'Actuació 10.	6


 Firmado digitalmente por
 GONZALEZ BASCHWITZ (R
 Nombre de reconocimiento (DN): c=ES,
 o=TALLER D'ARQUITECTURA I TERRITORI
 SLP, title=ADMINISTRADOR, sn=GONZALEZ
 BASCHWITZ, givenName=JOSE
 serialNumber=JOSE,
 cn=GONZALEZ BASCHWITZ
 Hoja: 8 192536 / Tomo: 31269 / Folio: 220 /
 Fecha: 04-03-2009 / Inscripción: 2
 Fecha: 2024.07.19 10:05:44 +02'00'

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

NORMES URBANÍSTIQUES

CONTINGUT

Aquesta normativa inclou:

- Els articles de la normativa del Pla General d'Ordenació de Rubí que es modifiquen:

TÍTOL SEGON. SISTEMES

CAPÍTOL TERCER. SISTEMA D'ESPais LLIURES.

Article 68. Usos.

TÍTOL TERCER. SÒL URBÀ.

CAPÍTOL QUART. REGULACIÓ DE ZONES.

Article 94. Zones.

CAPÍTOL DESÈ. REGULACIÓ D'ÀREES D'ACTUACIÓ. SÒL URBÀ.

Article 134. Àrea d'Actuació 10.

- L'article que s'afegeix a la normativa del Pla General d'Ordenació de Rubí:

TÍTOL TERCER. SÒL URBÀ.

CAPÍTOL QUART. REGULACIÓ DE ZONES.

MODALITAT D'HABITATGE PROTEGIT (R-hp)

Article 106 bis. Definició, aplicació i regulació.

TÍTOL SEGON. SISTEMES

CAPÍTOL TERCER. SISTEMA D'ESPAIS LLIURES.

Article 68. Usos.

1. Als parcs i jardins públics només es permetran els usos i activitats de caràcter públic que siguin absolutament compatibles amb la utilització general d'aquests sòls.

Les edificacions que puguin aixecar-se al servei dels parcs i jardins i dels usos admesos hauran d'observar les següents condicions:

- a) Ocupació màxima del 5%
- b) Altura màxima: 7 metres.

S'exceptuen de les anteriors condicions les edificacions ja existents emplaçades en parcs i jardins que hauran d'adscriure's als usos a que es refereix el número següent.

2. Usos a que es refereix el número anterior:
Esportius, socioculturals, d'esbarjo i educatius.
3. Als parcs i jardins públics qualificats amb la doble clau d'Espai lliure i Serveis Tècnics (ELL/ST) es podrà destinar el subsol als usos descrits en el CAPÍTOL CINQUÈ. SISTEMA D'INFRAESTRUCTURA DE SERVEIS TÈCNICS d'aquesta Normativa.

Els usos del sòl sobre rasant es limitaran als descrits en el punt 1, a excepció dels elements d'accés i control dels serveis tècnics.

TÍTOL TERCER. SÒL URBÀ

CAPÍTOL QUART. REGULACIÓ DE ZONES.

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.

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.

MODALITAT D'HABITATGE PROTEGIT (R-hp)

Article 106 bis. Definició, aplicació i regulació.

1. Aquesta modalitat de la zona residencial en illa tancada, s'aplica en els sòls destinats únicament a l'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 modalitat d'eixample.
3. S'admet una densitat màxima d'un habitatge per cada 75 m² del sostre construït per a ús residencial.
4. L'ús permès és el residencial d'habitatge plurifamiliar de protecció pública de qualsevol dels règims admesos. S'admet l'ús d'aparcament únicament en la planta baixa o soterrani.

CAPÍTOL DESÈ. REGULACIÓ D'ÀREES D'ACTUACIÓ. SÒL URBÀ.**Article 134. Àrea d'Actuació 10.**

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

1. La qualificació aplicable és la de zona residencial en illa tancada, en les modalitats d'eixample i d'habitatge protegit.
2. Polígon d'actuació urbanística PA 10.1.2 L'Escardívol.

Es delimita un polígon d'actuació urbanística en sòl urbà no consolidat, les característiques del qual es determinen a continuació:

a) Situació i objectius

L'objectiu d'aquest polígon és la reordenació de l'illa situada entre els carrers Joaquim Blume i Terrassa, potenciant la permeabilitat de vianants entre l'entorn del passeig de la Riera i el centre urbà, mantenint les connexions de mobilitat actuals i resolent els problemes d'inundabilitat en els habitatges d'aquest àmbit.

Està situat entre els carrers Joaquim Blume i Terrassa segons es delimita als plànols d'ordenació, inclou total o parcialment les següents parcel·les cadastrals: 9041201DF1994S, 9041202DF1994S, 9142108DF1994S, 9142109DF1994S, 9142110DF1994S, 9142101DF1994S i 9142107DF1994S.

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	5.462 m2
Cessió de sòl públic	67,69 %
Espais lliures	1.141 m2
Equipament Administratiu	400 m2
Sistema viari	2.156 m2
Aprofitament urbanístic privat	32,31 %
Superfície de sòl privat	1.765 m2
Sostre edificable màxim	4.564 m2st
Sostre màxim d'habitatge	3.892 m2st
habitatge lliure	2.704 m2st
habitatge de protecció pública	1.188 m2st
Sostre màxim comercial	672 m2st
Nombre màxim d'habitatge	49 habitatges

c) Condicions de gestió

El sistema d'actuació serà el de REPARCEL·LACIÓ PER COOPERACIÓ.

El projecte de reparcel·lació haurà de tenir en compte la cessió anticipada de terrenys pactada per conveni entre EDISA i l'Ajuntament de Rubí.

Deures dels propietaris

- Cediran 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.
- Cediran a l'administració actuant el 10% de l'aprofitament.
- Es faran 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.
- Costejaran la urbanització del polígon així com l'adequació de les connexions viàries i de serveis necessàries per al correcte funcionament del polígon. Aquestes adequacions inclouen, com a mínim, el talús per resoldre la diferència de cota entre el vial i la zona d'aparcament, així com la reposició de l'accés a l'aparcament; les modificacions necessàries en la xarxa de clavegueram de l'entorn per garantir la connexió del àmbit al col·lector en alta del marge est de la Riera de Rubí, i la taxa d'accés a infraestructures en alta de sanejament (atès que el Projecte entra en els supòsits senyalats a l'art. 11 de la Llei 2/2021). Aquestes darreres despeses poden ser substituïdes per l'execució d'un sistema autònom de depuració pel polígon en cas que així ho demanés l'organisme competent.
- Previ al desenvolupament del polígon s'haurà de donar compliment al que disposa la Normativa del Pla Especial de Protecció del Patrimoni Arquitectònic, Arqueològic i Natural de Rubí en relació a la fitxa número A29 Can Corrons, especialment a allò establert al CAPÍTOL IV. Llicències d'obres i activitats.

d) Condicions de l'edificació

En l'àmbit del polígon d'actuació PA 10.1.2 seran d'aplicació les condicions d'edificació que es grafien en el plànol d'ordenació (O-2) i que determinen la volumetria segons les claus de condicions d'edificació següents:

B+3	Planta Baixa i 3 plantes pis	Permès l'habitatge en totes les plantes.
Bc+3	Planta Baixa i 3 plantes pis	Prohibit l'habitatge en planta baixa.
B+2	Planta Baixa i 2 plantes pis	Permès l'habitatge en totes les plantes.
B	Planta Baixa	Permès l'habitatge
Bc	Planta Baixa comercial	Prohibit l'habitatge, Ocupació màxima 80%. El 20% restant serà d'ús públic (mantenint la titularitat privada).
P	Pati	Lliure d'edificacions

Seràn d'aplicació les alçades reguladores establertes a l'article 92 de les normes urbanístiques del Pla General d'Ordenació.

La cota mínima dels accessos a les edificacions d'habitatges serà la 125,17m.

e) Patrimoni

S'haurà de donar compliment al que disposa la Normativa del Pla Especial de Protecció del Patrimoni Arquitectònic, Arqueològic i Natural de Rubí en relació a les fitxes P18 L'Escardívol i A29 Can Corrons; especialment a allò establert al CAPÍTOL IV. LLICÈNCIES D'OBRES I ACTIVITATS.

3. Ordenances d'edificació per a l'equipament:

Seràn d'aplicació els articles de les normes urbanístiques del Pla General d'Ordenació referents a l'edificació segons alineació de vial, en especial l'art.92.

Fondària màxima edificable	16 m
Alçada reguladora màxima	10 m (PB+2pp)
Edificabilitat neta	2,8 m ² st/m ² s

Com a condició addicional s'assenyala:

- Es farà coincidir l'àrea d'edificacions a conservar amb la previsió d'equipaments.

3 PLÀNOLS D'INFORMACIÓ I D'ORDENACIÓ

MODIFICACIÓ PUNTUAL DEL PGO DE RUBÍ
EN L'ENTORN DEL PERI 10.1.2

JULIOL 2024



PROMOTOR: AJUNTAMENT DE RUBÍ



Ajuntament de Rubí

EQUIP REDACTOR: TALLER D'ARQUITECTURA I TERRITORI
José González Baschwitz, arquitecte
Gloria Gómez Anell, arquitecta
Madalen González Bereziartua, arquitecta

tallerAT
D'ARQUITECTURA I TERRITORI

PLÀNOLS D'INFORMACIÓ

I-1	SITUACIÓ	1/10.000
I-2	CARTOGRAFÍA	1/1.000
I-3	ORTOFOTO	1/1.000
I-4	RISCOS	1/1.000
I-5	ESTRUCTURA DE LA PROPIETAT	1/1.000
I-6	INSTAL·LACIONS	1/1.000
I-7.1	PLANEJAMENT. PERI 1999 (DEROGAT)	1/1.000
I-7.2	PLANEJAMENT. MPPGO 2003 (VIGENT)	1/1.000
I-7.3	PLANEJAMENT VIGENT	1/1.000
I-7.4	PATRIMONI	1/1.000
I-8	MOBILITAT. JERARQUITZACIÓ VIÀRIA	1/2.000

PLÀNOLS D'ORDENACIÓ

O-1	CLASSIFICACIÓ DEL SÒL	1/1.000
O-2	ORDENACIÓ	1/1.000
O-3	SUPERPOSICIÓ AMB EL PLANEJAMENT VIGENT	1/1.000
O-4	REPLANTEIG	1/1.000
O-5.1	PERFIL LONGITUDINAL CARRER JAOQUIM BLUME	1/500
O-5.2	PERFIL LONGITUDINAL PROLONGACIÓ C. VAPOR I NARCÍS MENARD	1/500
O-6	ESQUEMA DE MOBILITAT	1/1.000
O-7	PROPOSTA D'ORDENACIÓ INDICATIVA (no normatiu)	1/500

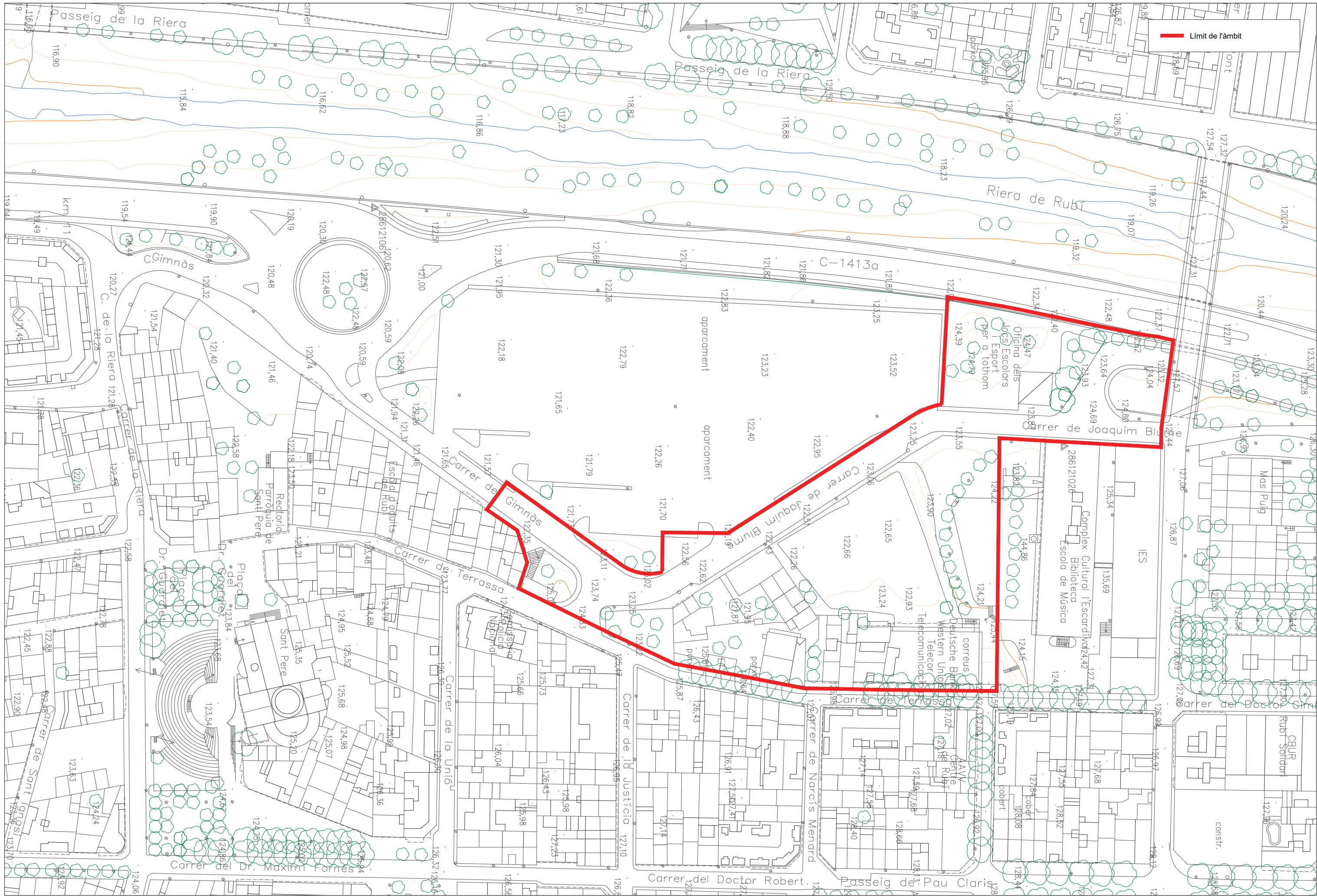
José González Baschwitz, arquitecte
Taller d'Arquitectura i Territori

JOSE
GONZALEZ
BASCHWITZ

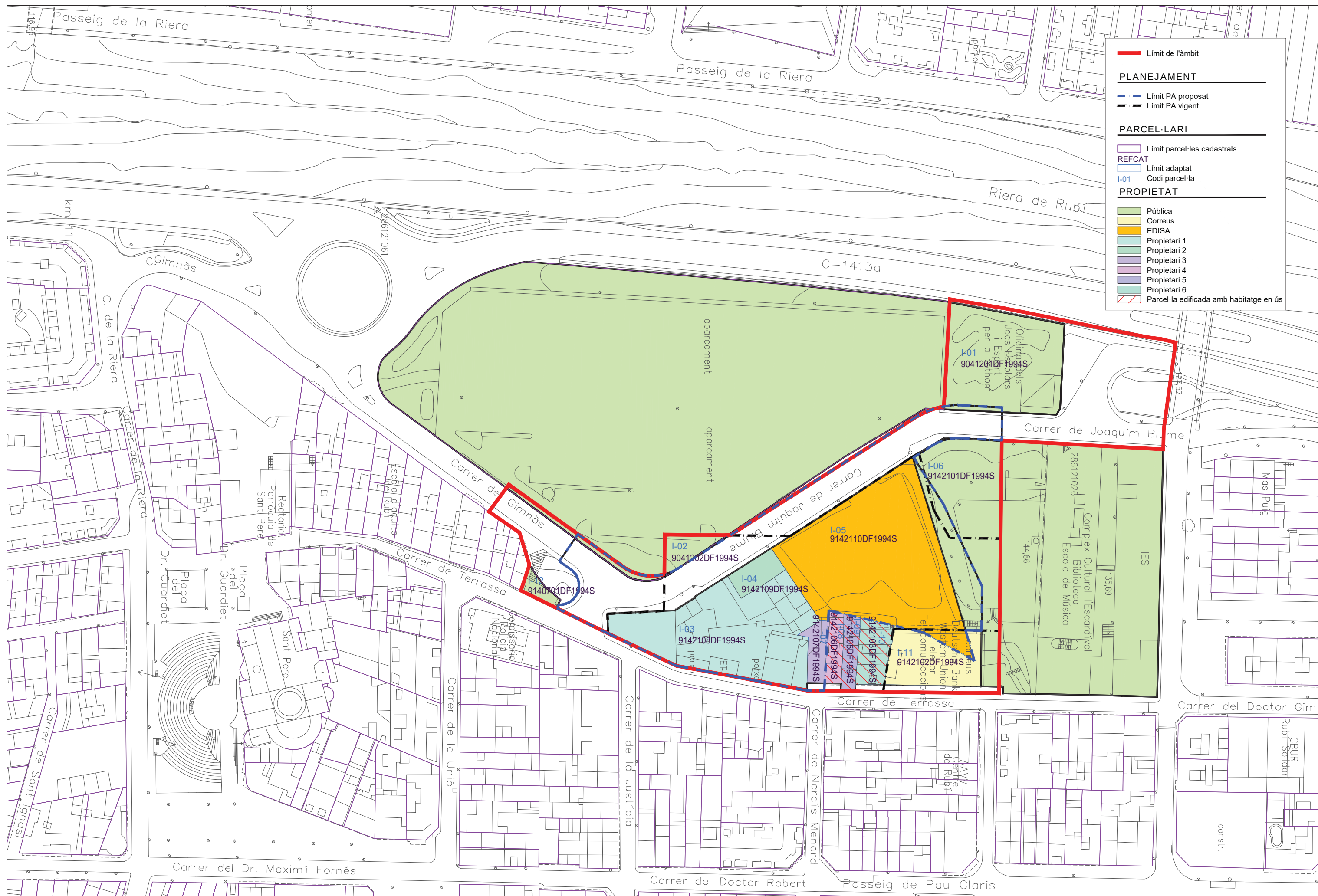
Firmado digitalmente por
GONZALEZ BASCHWITZ (R
Nombre de reconocimiento (DN): c=ES,
o=TALLER D'ARQUITECTURA I TERRITORI
SLP, title=ADMINISTRADOR,
sn=GONZALEZ BASCHWITZ,
givenName=JOSE,
serialNumber=IDCES
cn=
BASCHWITZ,LL
2.5.4.97=VATES
BARCELONA /Hoja: B 192536 /
Tomo:31269 /Folio:220 /Fecha:
04-03-2009 /Inscripción: 2
Fecha: 2024.07.19 10:06:06 +02'00'

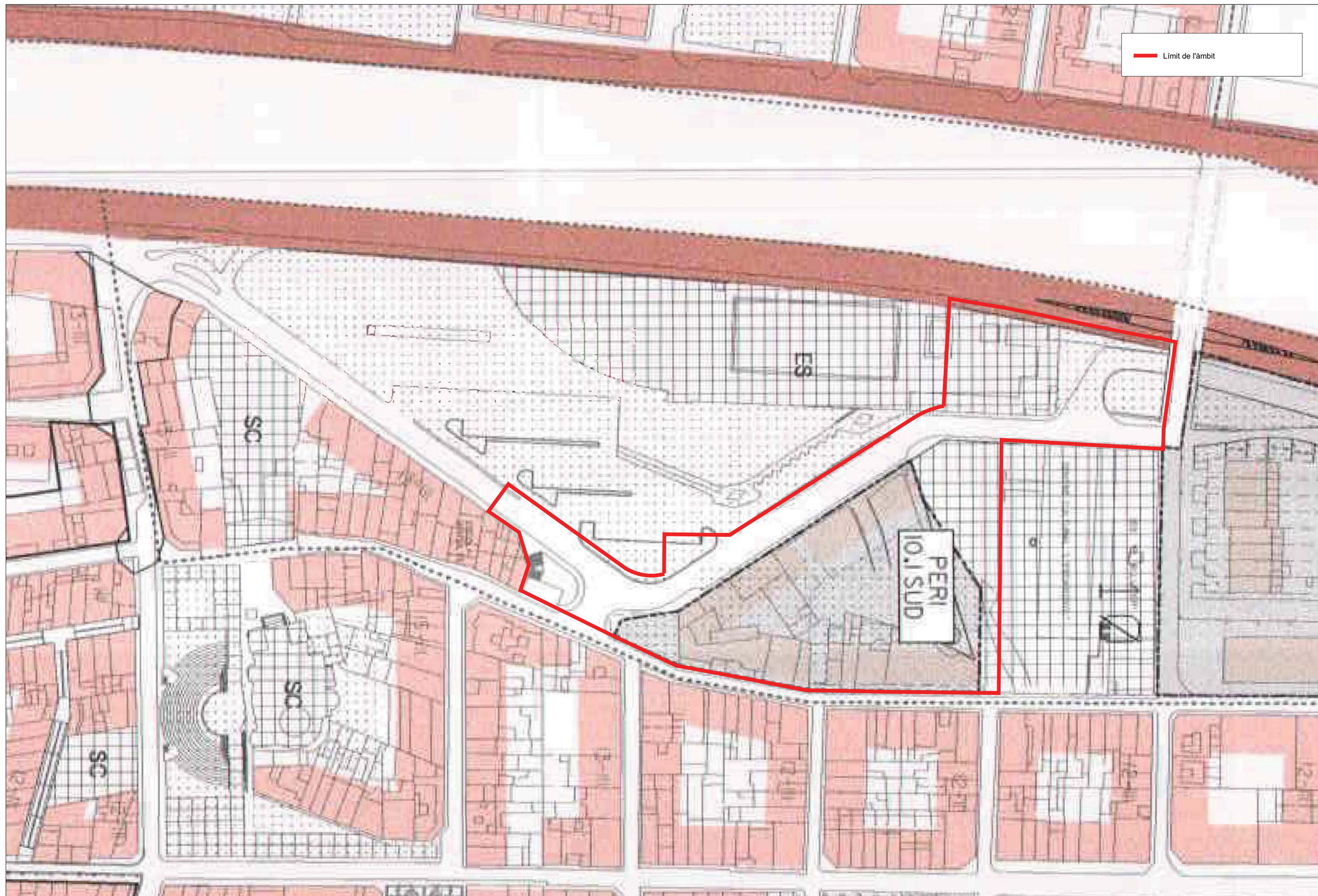
PLÀNOLS D'INFORMACIÓ



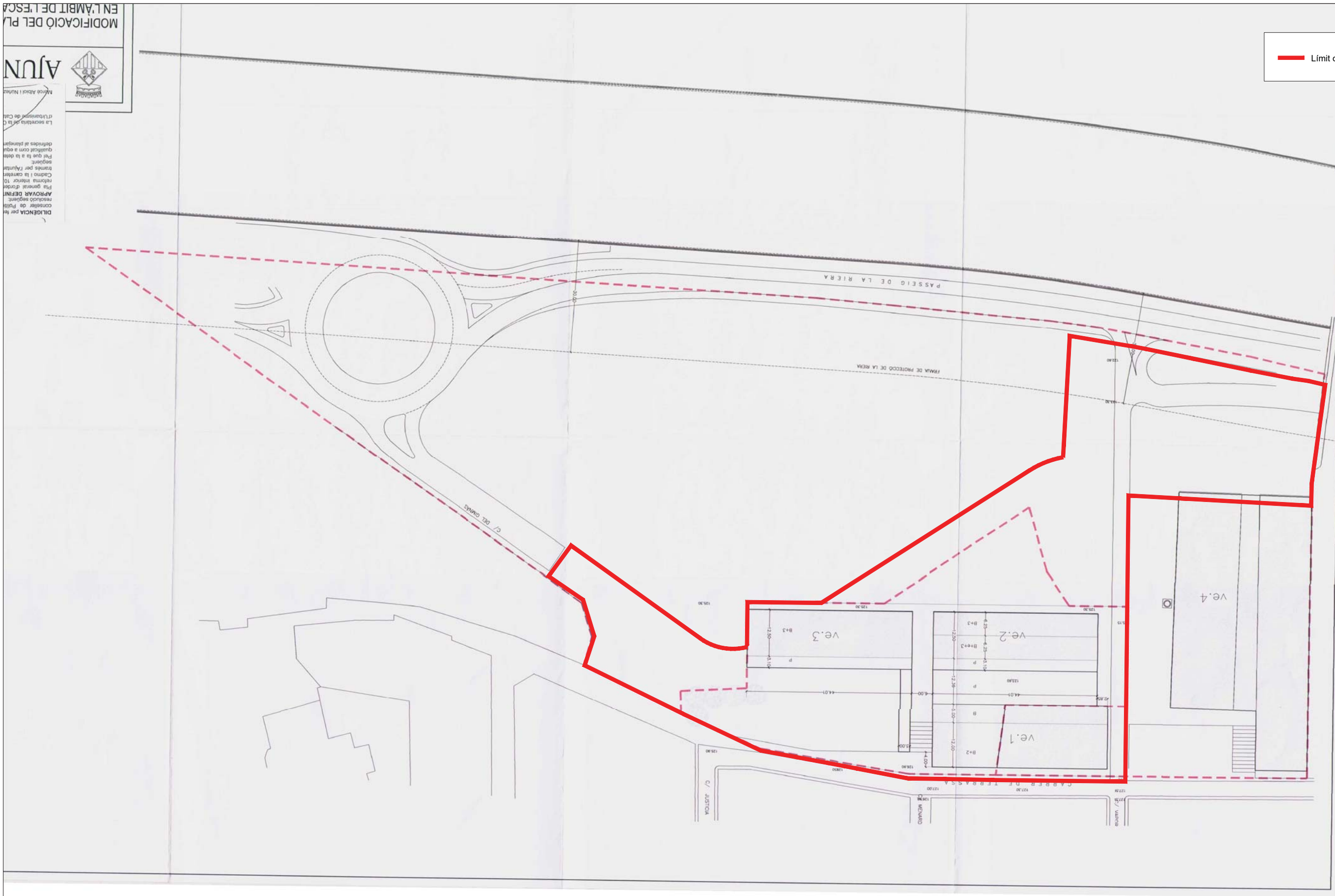


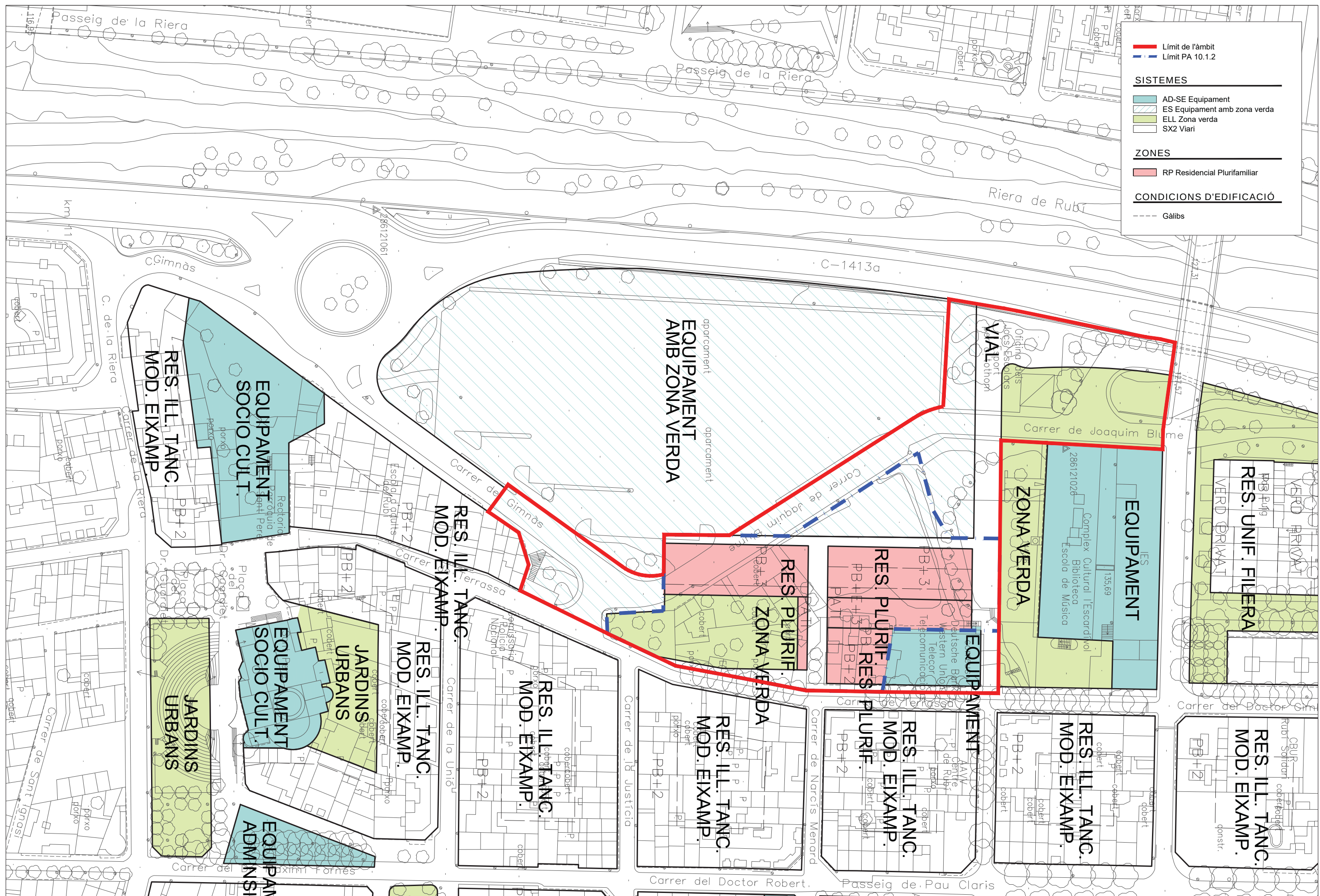




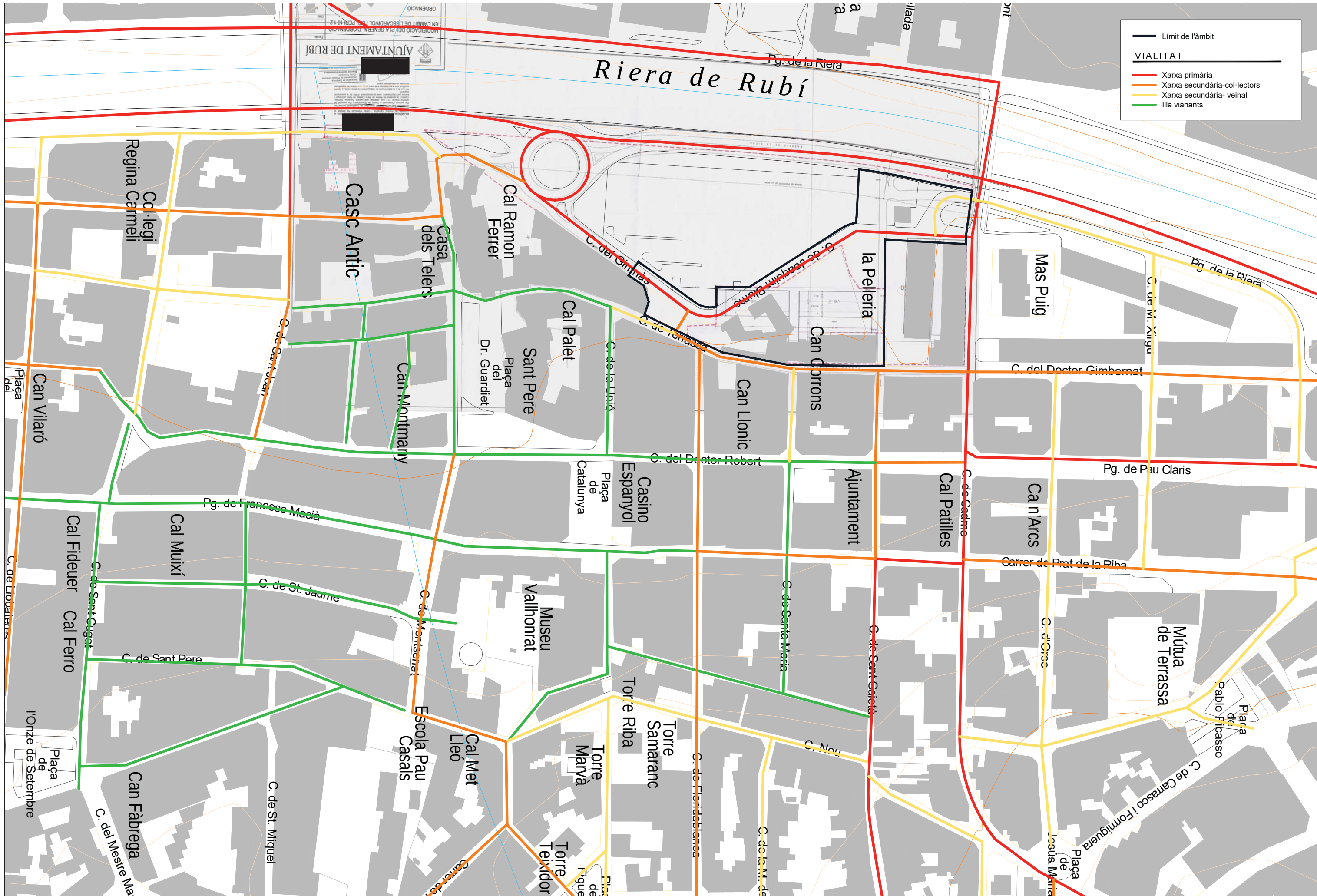


Límit de l'àmbit









Límit de l'àmbit

VIALITAT

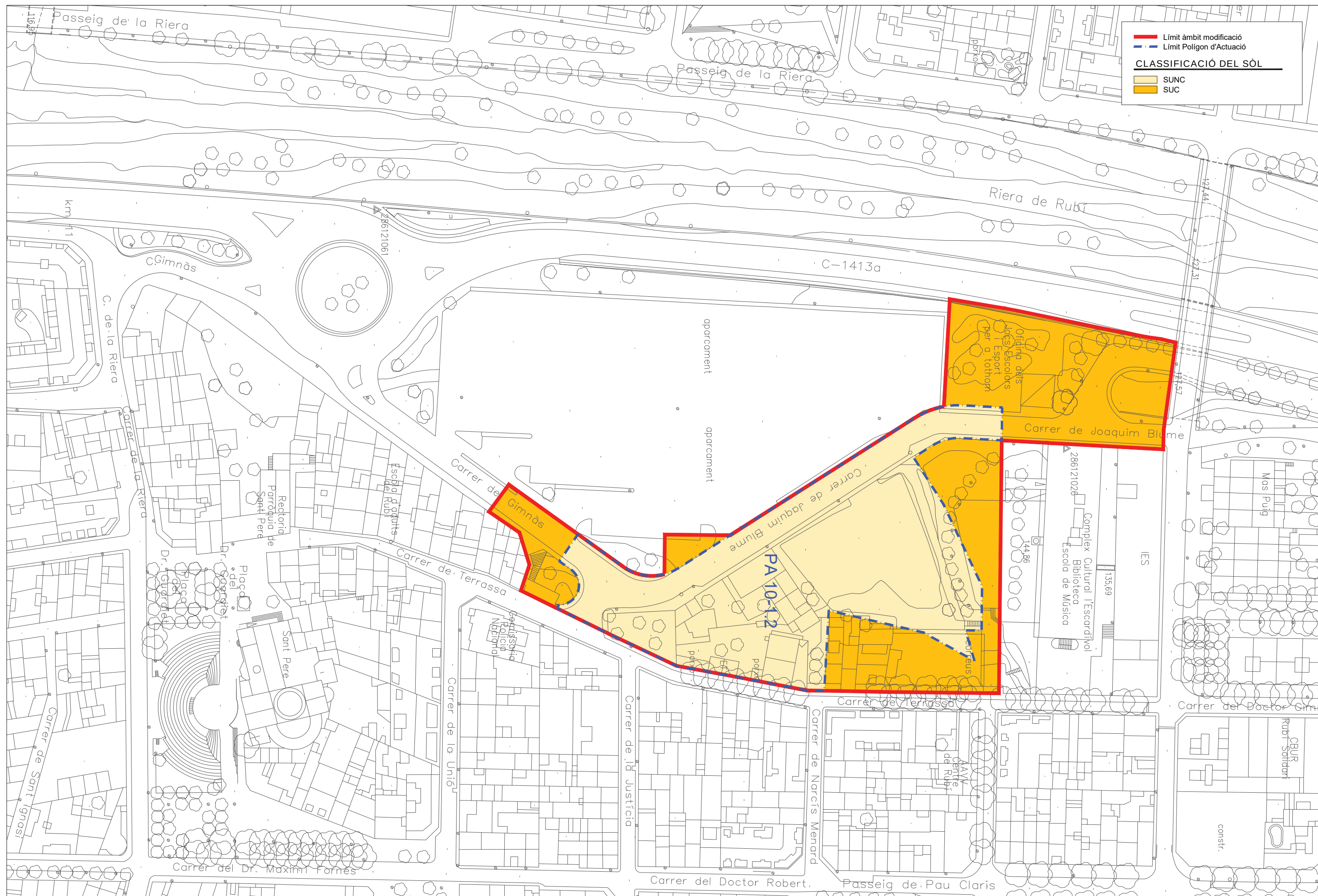
Xarxa primària

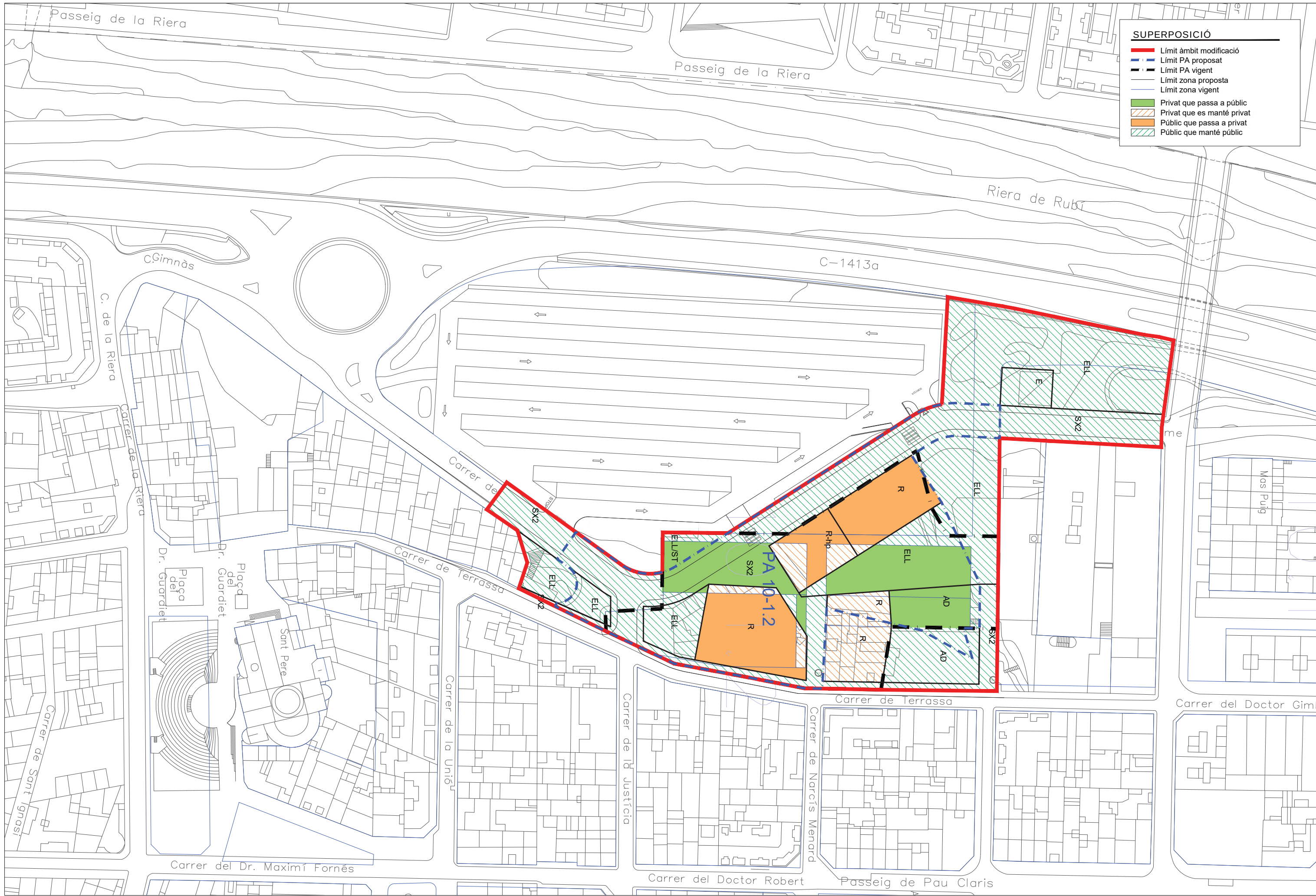
Xarxa secundària-col·lectors

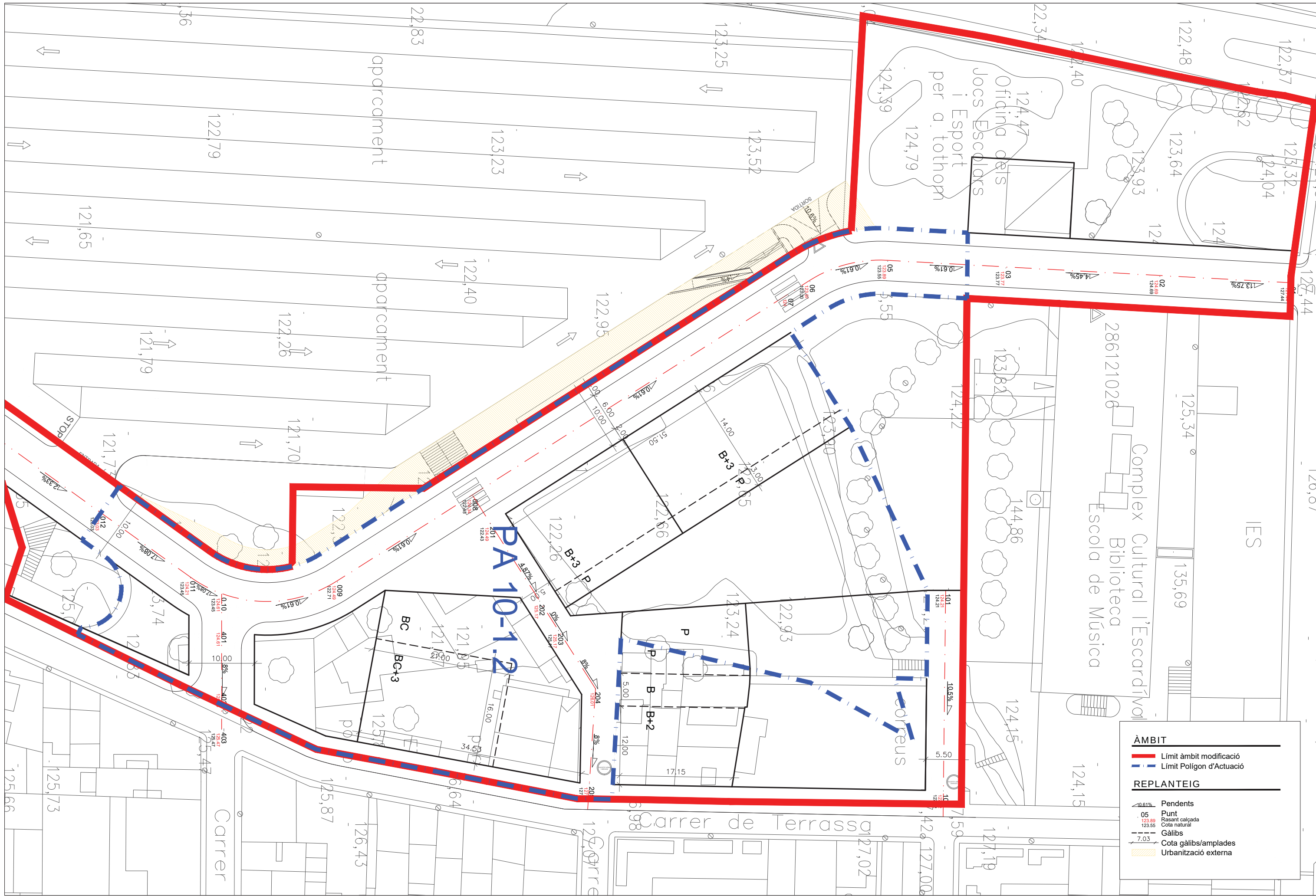
Xarxa secundària-veinal

Il·la vianants

PLÀNOLS D'ORDENACIÓ







ÀMBIT

- Límit àmbit modificació
- Límit Polígon d'Actuació

REPLANTEIG

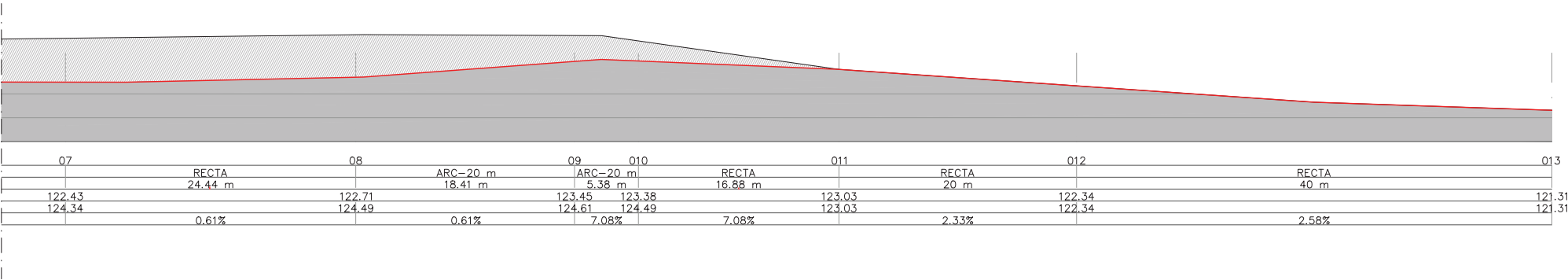
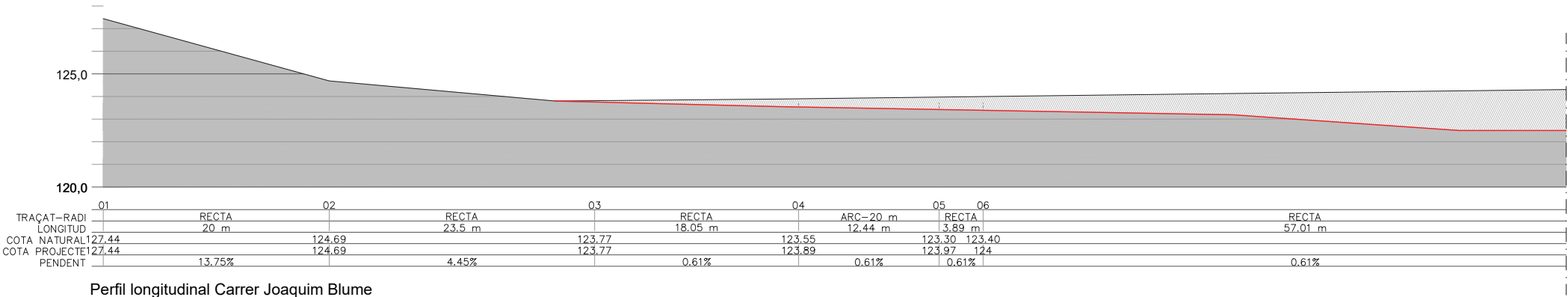
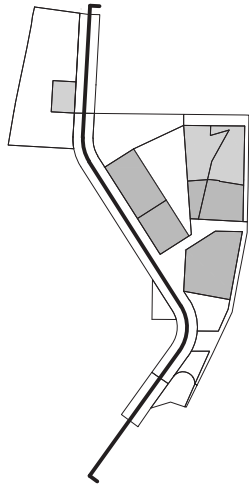
- Pendents
 - 05
 - 123.89
 - 123.55
- Punt
 - Rasant calçada
 - Cota natural
- Gàlils
 - 7.03
- Cota gàlils/amplades
- Urbanització externa

Secció Terreny Natural

Secció Proposta

Terreny Natural

Reblert

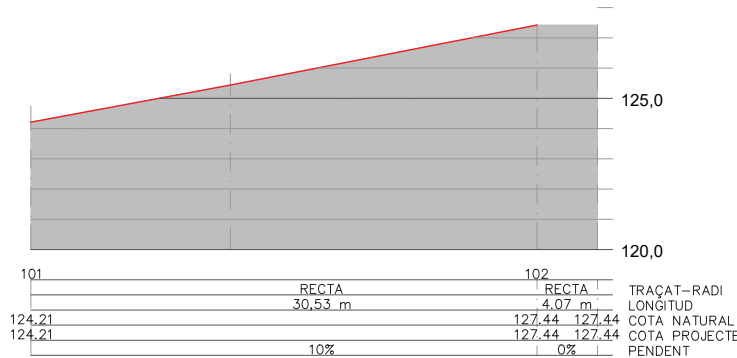
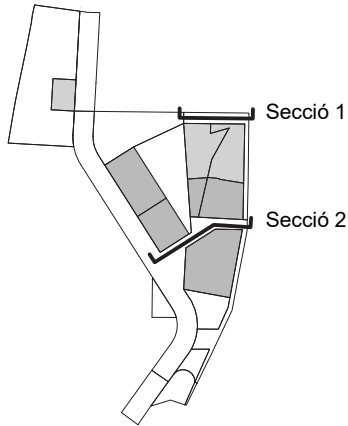


Secció Terreny Natural

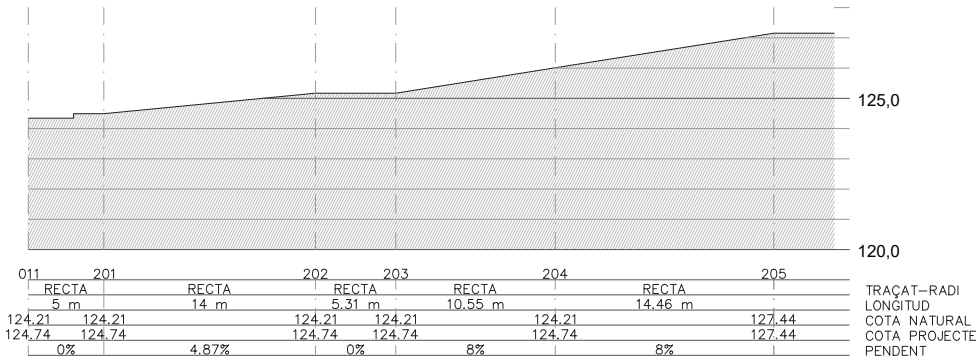
Secció Proposta

Terreny Natural

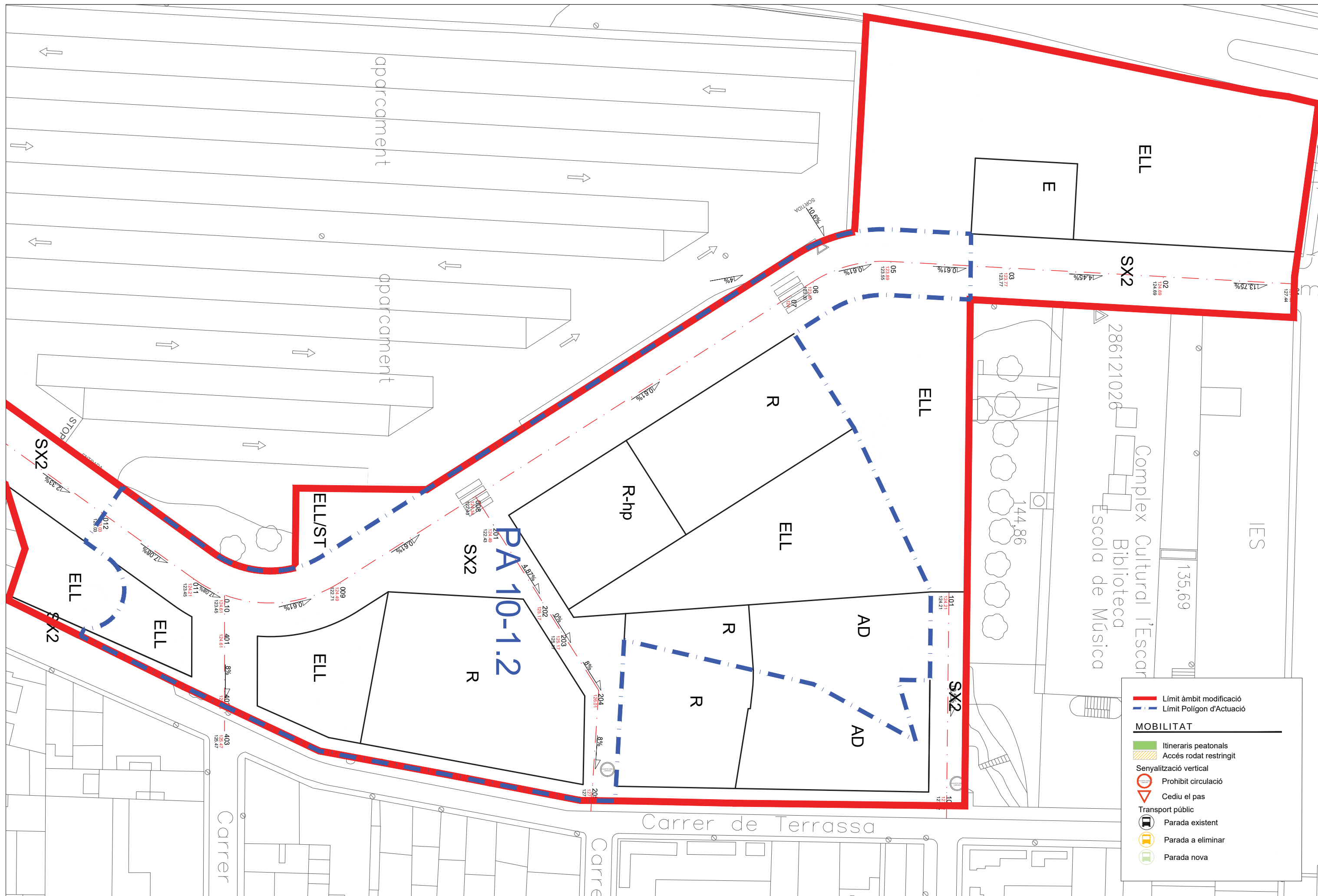
Reblert



Perfil longitudinal prolongació Carrer Vapor (existent) (Secció 1)



Perfil longitudinal prolongació Carrer Narcís Menard (Secció 2)





EDIFICACIÓ PROPOSADA

Planta baixa

PB+2

PB+3

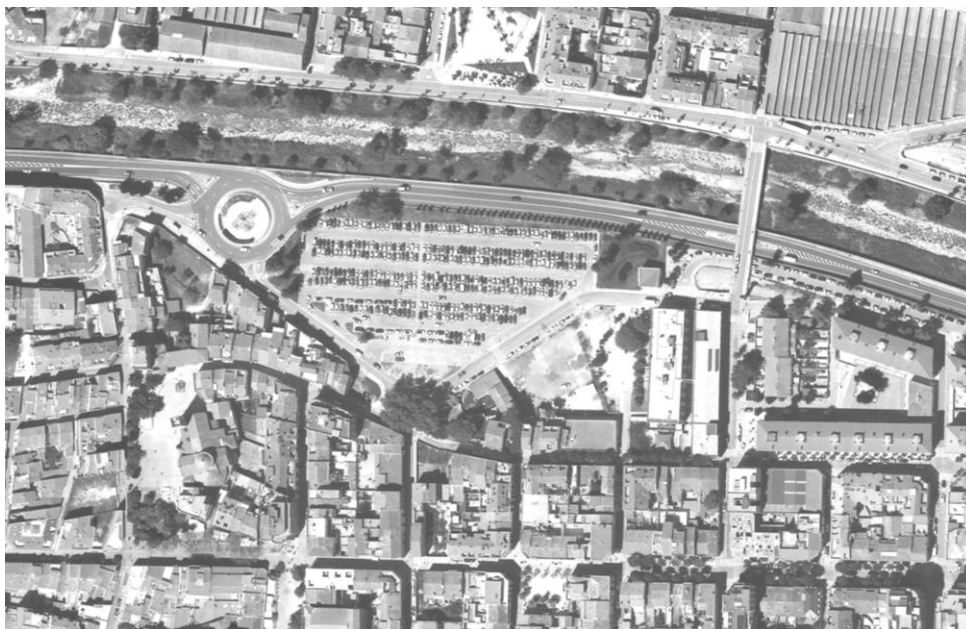
ESPAIS LLIURES

Verd PúblicPati privat

4 AVALUACIÓ ECONÒMICA I AGENDA

MODIFICACIÓ PUNTUAL DEL PGO DE RUBÍ
EN L'ENTORN DEL PERI 10.1.2

JULIOL 2024



PROMOTOR: AJUNTAMENT DE RUBÍ



Ajuntament de Rubí

EQUIP REDACTOR: TALLER D'ARQUITECTURA I TERRITORI
José González Baschwitz, arquitecte
Gloria Gómez Anell, arquitecta
Madalen González Bereziartua, arquitecta

tallerAT
D'ARQUITECTURA I TERRITORI

AVALUACIÓ ECONÒMICA I AGENDA

ÍNDEX

1	CRITERIS I OBJECTIUS.....	3
2	AVALUACIÓ DE LA VIABILITAT DEL POLÍGON D'ACTUACIÓ	5
2.1	CRITERIS DE CàLCUL DEL RENDIMENT ECONÒMIC	5
2.1.1	<i>Criteris generals.....</i>	5
2.1.2	<i>Valor de venda dels solars</i>	5
2.1.3	<i>Criteris de previsió de costos</i>	6
2.2	VIABILITAT ECONÒMICA DEL PA 10.1.2 L'ESCARDÍVOL	8
2.3.1	<i>Despeses.....</i>	8
2.3.2	<i>Ingressos</i>	9
2.3.3	<i>Conclusions</i>	9
3	AVALUACIÓ DE LA RENDIBILITAT DE L'OPERACIÓ EN COMPARACIÓ A LA DERIVADA DE L'ORDENACIÓ VIGENT	11
3.1	CRITERIS	11
3.2	VIABILITAT DE LA UNITAT DE GESTIÓ 1 SEGONS EL PLANEJAMENT VIGENT	12
3.3	COMPARATIU DE RENDIBILITAT DELS POLÍGONS SEGONS PLANEJAMENT VIGENT I PROPOSAT.	14
4	JUSTIFICACIÓ DE LA SOSTENIBILITAT ECONÒMICA	15
4.1	CRITERIS	15
4.2	MANTENIMENT D'INFRASTRUCTURES I SERVEIS DE L'ÀMBIT	16
5	AGENDA.....	17
ANNEX 1	Mòduls de cost d'Urbanització i de construcció	
ANNEX 2	Estudi de Valors de mercat i preus de repercussió	

1 CRITERIS I OBJECTIUS

Els objectius d'aquest document són:

- Redactar l'avaluació econòmica i financera de les actuacions a desenvolupar proposades per la present Modificació puntual del Pla General d'Ordenació (en endavant, PGO) de Rubí en l'entorn del PERI 10.1.2, atenent al que disposa l'article 59.1 del DL 1/2010, de 3 d'agost, pel qual s'aprova el Text refós de la Llei d'urbanisme (en endavant, TRLU).
- Calcular la viabilitat del polígon d'actuació urbanística delimitat per la present Modificació puntual del PGO, calculant els beneficis resultants de la comercialització del sòl i les despeses corresponents a la urbanització, les càrregues urbanístiques i la seva gestió i desenvolupament.
- Seguir els criteris de càlcul establerts pel "Real Decreto 1492/2011, de 24 de octubre, por el que se aprueba el "Reglamento de Valoraciones de la Ley de Suelo" en relació als càlculs de valoració de sòls urbanitzats no edificats, els "Valors bàsics dels immobles urbans" aportats per l'Agència tributària de Catalunya i els valors dels preus mitjos publicats en la revista especialitzada "Eme Dos, Agenda de la construcció".
- Valorar costos de les actuacions aïllades a càrrec de l'administració corresponents a la millora o execució d'infraestructures no imputades a cap polígon de planejament.
- Avaluar la sostenibilitat econòmica de les actuacions, considerant la relació entre les aportacions positives de les edificacions resultants i les despeses de manteniment de les infraestructures i de la implantació i prestació dels serveis necessaris.
- Establir els criteris de temporalitat en l'execució del planejament que es modifica tenint en compte allò que disposa l'article 99.1.b del DL 1/2010.

En relació al segon objectiu s'ha considerat que el procés d'execució del planejament té dos processos clarament diferenciats: el procés d'urbanització i el procés d'edificació. En aquests dos processos els agents econòmics que actuen poden ser completament diferents, tot i que es poden executar simultàniament. Per aquesta raó, aquest estudi es referirà exclusivament al procés d'urbanització, considerant-lo finalitzat en el moment que les parcel·les resultants estiguin en plenes condicions de ser edificades. S'entén que aquest procés ha de ser viable sense els beneficis que comporti l'edificació de les parcel·les.

En relació a l'objectiu quart (costos de les actuacions aïllades), en el nostre cas no es valorarà aquest capítol, atès que aquest document modifica el planejament adaptant-lo a la realitat construïda, i mantenint algunes actuacions que ja estaven previstes en el planejament vigent. Per tant, en tot cas, aquesta modificació implicaria una reducció d'aquest cost en vers el planejament vigent.

2 AVALUACIÓ DE LA VIABILITAT DEL POLÍGON D'ACTUACIÓ

2.1 Criteris de càlcul del rendiment econòmic

2.1.1 Criteris generals

La viabilitat dels polígons d'actuació urbanística es determina a partir del càlcul de rendiment econòmic net del polígon, i comprovant que tingui un valor adient a les seves condicions de partida: classificació de sòl, tipus de teixit preexistent, ubicació, etc.

Entenem per rendiment econòmic net la diferència entre el valor de venda del sòl i les despeses necessàries per convertir un sòl urbà no consolidat o amb dèficits (segons el cas) en un sòl urbà amb parcel·les amb condició de solars, expressada en euros:

$\text{Rendiment econòmic net} = \text{Valor en venda dels solars} - \text{costos del desenvolupament}$

El rendiment econòmic net calculat d'aquesta manera ha d'equivaler al valor del sòl brut més el benefici de la promoció del sòl, per tant el seu valor ha de ser proporcional al valor inicial de sòl i a la necessitat d'inversió.

Aquests càlculs es realitzen seguint els criteris establerts al "*Real Decreto 1492/2011, de 24 de octubre, por el que se aprueba el Reglamento de valoraciones de la Ley de Suelo*" en relació a la valoració de sòls urbanitzats no edificats, que seria el resultat del desenvolupament del sector, prèviament a la seva edificació.

El rendiment unitari és el resultat de dividir el rendiment d'un sector per la superfície de sòl brut aportada que tingui dret a aprofitament urbanístic. És a dir la superfície total del sector menys la superfície de camins, rieres o altres solars públics sense dret a aprofitament.

$\text{Rendiment unitari} = \text{rendiment econòmic net} / \text{superfície bruta aportada}$

En aquests càlculs no es consideren els beneficis ni les despeses de la construcció dels solars, i ens referirem exclusivament al mercat del sòl.

La valoració no pretén ser exhaustiva sinó que serveixi únicament com a marc de referència per fer l'estudi de l'àmbit de la modificació i per a comprovar la seva viabilitat.

2.1.2 Valor de venda dels solars

El valor de venda dels solars correspon, en general, al valor de repercussió del sostre edificable de cada solar.

Per al càlcul de valors de repercussió s'han aplicat els criteris establerts al "*Real Decreto 1492/2011, de 24 de octubre, por el que se aprueba el Reglamento de valoraciones de la Ley de Suelo*" en relació a la valoració de sòls urbanitzats no edificats.

Artículo 22. Valoración en situación de suelo urbanizado no edificado.

1. El valor en situación de suelo urbanizado no edificado, o si la edificación existente o en curso sea ilegal o se encuentre en situación de ruina física, se obtendrá aplicando a la edificabilidad de referencia determinada según lo dispuesto en el artículo anterior, el valor de repercusión del suelo según el uso correspondiente, de acuerdo con la siguiente expresión:

$$VS = \sum Ei \cdot VRSi$$

Siendo:

VS = Valor del suelo urbanizado no edificado, en euros por metro cuadrado de suelo.

Ei = Edificabilidad correspondiente a cada uno de los usos considerados, en metros cuadrados edificables por metro cuadrado de suelo.

VRSi = Valor de repercusión del suelo de cada uno de los usos considerados, en euros por metro cuadrado edificable.

2. Los valores de repercusión del suelo de cada uno de los usos considerados a los que hace referencia el apartado anterior, se determinarán por el método residual estático de acuerdo con la siguiente expresión:

$$VRS = Vv / K - Vc$$

Siendo:

VRS = Valor de repercusión del suelo en euros por metro cuadrado edificable del uso considerado.

Vv = Valor en venta del metro cuadrado de edificación del uso considerado del producto inmobiliario acabado, calculado sobre la base de un estudio de mercado estadísticamente significativo, en euros por metro cuadrado edificable.

K = Coeficiente que pondera la totalidad de los gastos generales, incluidos los de financiación, gestión y promoción, así como el beneficio empresarial normal de la actividad de promoción inmobiliaria necesaria para la materialización de la edificabilidad.

Vc = Valor de la construcción en euros por metro cuadrado edificable del uso considerado.

Será el resultado de sumar los costes de ejecución material de la obra, los gastos generales y el beneficio industrial del constructor, el importe de los tributos que gravan la construcción, los honorarios profesionales por proyectos y dirección de las obras y otros gastos necesarios para la construcción del inmueble.

Per al càlcul del valor de venda de solars s'ha partit dels valors de repercussió basats en el mercat de l'entorn i en la publicació anual de l'Agència tributària de Catalunya de "Valors bàsics dels immobles urbans".

L'annex 2 d'aquesta memòria econòmica "Estudi de valors de mercat i preus de repercussió" justifica els valors de repercussió utilitzats en aquest document, i que es resumeixen a continuació:

Tipus	Preu/m2st
Habitatge lliure plurifamiliar	546 €/m2st
Habitatge protegit plurifamiliar	297 €/m2st
Local comercial	212 €/m2st

Es considera com a ingressos, a efectes del càlcul de viabilitat, el valor de venda del sòl de les parcel·les resultants.

2.1.3 Criteris de previsió de costos

Despeses d'urbanització

Els costos unitaris d'urbanització, seguint els criteris de l'esmentada publicació de l'Agència tributària de Catalunya, s'han calculat a partir dels preus mitjos publicats en la revista especialitzada "Eme Dos, Agenda de la construcció", del 3r trimestre de 2021.

A partir d'aquest preus unitaris, s'han establert els costos unitaris d'urbanització per als diversos tipus de superfícies públiques establertes a la Modificació puntual del PGO aplicant uns coeficients correctors.

L'annex 1 d'aquesta memòria econòmica "Mòduls de cost d'urbanització i de construcció" justifica els costos de unitaris utilitzats en aquest document per a cada tipus d'acció, i que es resumeixen a continuació:

Tipus	Cost/m2
Viari	190 €/m2
Zones verdes	139 €/m2

Altres despeses i adequació d'urbanització externa al polígon

La present modificació de PGO no preveu en el polígon d'actuació urbanística delimitat costos de càrregues externes, tret de l'adequació de la connexió de vialitat i dels serveis urbanístics. Aquestes adequacions inclouen el talús per resoldre la diferència de cota entre el carrer Joaquim Blume i la zona d'aparcament així com la reposició de l'accés a l'aparcament.

Despeses d'expropiació i indemnització

En el càlcul del valor dels elements a indemnitzar no es té en compte la valoració del sòl ja que aquesta serà compensada amb l'aprofitament resultant de l'actuació mitjançant el projecte de reparcel·lació corresponent.

El valor d'indemnització de les edificacions s'ha establert a partir del cost de construcció calculat seguint els criteris del document de "Valors bàsics dels immobles urbans" publicat per l'Agència tributària de Catalunya (basats en part, en la publicació especialitzada "Eme Dos, Agenda de la construcció"). La depreciació per antiguitat que serà utilitzada parteix de l'establert a l'Annex II del "Reglament de valoracions de la Llei de Sol" RD 1492/2011.

Pel que fa a les edificacions existents es consideren indemnitzables únicament les edificacions existents a enderrocar separant-se la indemnització per l'ús (habitatge o activitat) i la del valor de la construcció.

Les edificacions que han finalitzat la seva vida útil, d'acord amb els criteris del Reglament de valoracions esmentat, es valoren en el màxim del 10% del seu valor de reposició, entenent que els projectes de reparcel·lació ajustaran en cada cas segons la qualitat i conservació.

La indemnització de construccions (Ic), s'ha calculat a partir de la superfície cadastral i l'ús obtinguts de la Seu electrònica del Cadastre, del Ministerio de Hacienda mitjançant consulta el web: <http://www.sedecatastro.gob.es/>.

El valor total de la indemnització s'obté a partir de l'anàlisi de la informació cadastral relativa a l'estat de les edificacions (antiguitat), activitats (nombre d'activitats existent) i habitatges existents en el sector.

No s'afegeix el premi d'afecció del 5% previst per la legislació vigent per les expropiacions, atès que en tot cas parlem de projectes de reparcel·lació.

Despeses de Gestió

En aquest capítol han estat considerades les despeses tècniques, les administratives i de finançament.

Per al càlcul de les despeses tècniques (ambientals i geotècnics, projectes de planejament i d'urbanització, direccions d'obra i seguretat i legalitzacions), s'apliquen percentatges orientatius en relació al cost de les obres pròpiament dites. S'ha considerat un 7,5% del cost total de les obres d'urbanització.

Per al càlcul de les despeses administratives (notaria, registre, etc.) s'apliquen percentatges orientatius en relació al valor de venda. En aquest cas s'ha aplicat un 2% sobre dit valor, que correspondria a la notaria, el registre i les despeses de publicacions.

En aquest apartat s'han afegit els marges legals establert pel Reglament de Valoracions RD 1492/2011 que corresponen a la Tassa lliure de risc i a la Prima de risc.

2.2 Viabilitat econòmica del PA 10.1.2 L'Escardívol

Per tal d'avaluar la viabilitat de l'actuació s'ha elaborat un estudi econòmic de caràcter estàtic en el qual s'obté el rendiment l'actuació.

Aquest rendiment s'entén com la diferència entre el valor de venda dels solars edificables i els costos globals de l'actuació. S'ha d'aclarir que entre les despeses no es comptabilitza la compra del terreny, per tant, el rendiment és equivalent al valor inicial del terreny més el marge de promoció.

La present Modificació puntual del PGO no imputa al polígon d'actuació urbanística delimitat costos de càrregues externes amb excepció de l'adequació de les connexions viàries i de serveis necessàries per al correcte funcionament del polígon. Tal i com s'ha dit en el punt anterior, aquestes adequacions inclouen el talús per resoldre la diferència de cota entre el carrer Joaquim Blume i la zona d'aparcament així com la reposició de l'accés a l'aparcament.

Aplicant i resumint els criteris especificats en els anteriors apartats a les superfícies i edificabilitats establerts en el polígon delimitat, obtenim el resultat que es resumeix a continuació.

2.3.1 Despeses

Els costos d'urbanització previstos són els derivats de la urbanització dels sistemes dins del polígon d'actuació, en concret:

- Enderrocs de les edificacions incompatibles
- Enderroc del carrer Joaquim Blume
- Urbanització de la vialitat: tram del Carrer Joaquim Blume inclòs en el polígon, que s'haurà de refer atès que cal modificar la rasant actual; connexió amb el carrer Terrassa; vorera del carrer Terrassa; i carreró de vianants que perllonga el carrer Narcís Menard.
- Urbanització dels espais lliures entre els carrers Joaquim Blume i Terrassa, considerant que s'intentarà conservar la vegetació existent.

Fora de l'àmbit del polígon d'actuació, la urbanització externa prevista consistirà en l'adequació del talús i de la zona d'accés a l'aparcament. També s'inclouen les modificacions necessàries en la xarxa de clavegueram de l'entorn per garantir la connexió del àmbit al col·lector en alta del marge est de la Riera de Rubí, i la taxa d'accés a infraestructures en alta de sanejament (atès que el Projecte entra en els supòsits senyalats a l'art. 11 de la Llei 2/2021). Aquestes despeses poden ser substituïdes per l'execució d'un sistema autònom de depuració pel polígon en cas que així ho demanés l'organisme competent.

Es preveuen les indemnitzacions de les edificacions existents en el polígon i que hauran de ser enderrocades per permetre aconseguir l'aprofitament proposat. Aquestes valoracions són una previsió de caràcter indicatiu, ja que aquesta s'ha de determinar en el corresponent projecte de reparcel·lació.

A continuació es descriuen les edificacions existents i s'especifiquen els elements indemnitzables que queden incloses en el polígon d'actuació.

- En la parcel·la cadastral 9142108DF1994S0001FQ existeix una edificació destinada a habitatge de 931 m2 de sostre segons cadastre, però que està deshabitada des de fa temps pel que el seu estat de conservació és deficient. En la mateixa parcel·la hi ha unes edificacions auxiliars de 256 m2 de sostre en un estat de conservació similar. Aquestes edificacions hauran d'ésser enderrocades per poder assolir l'aprofitament de l'àmbit.
- En la parcel·la cadastral 9142109DF1994S0001MQ existeix una edificació de 127 m2 de sostre i d'us industrial segons cadastre, tot i que en l'actualitat no hi ha cap activitat.

Provablement és utilitzada com a magatzem o garatge. El nivell d'acabats i estat de conservació són deficients.

Les despeses de gestió que s'han considerat són les següents:

- Despeses Tècniques. 7,50% de les despeses d'urbanització pròpiament dita.
- Registre, Notaria i altres: 2,00% del valor de venda dels solars resultants.
- Tassa lliure de risc: 3,09% segons valors publicats pel Banc d'Espanya pel 4rt trimestre del 2023.
- Prima de risc: 8,60% sobre el total de despeses, calculada segons valors de l'annex 4 del DL1492/2011.

2.3.2 Ingressos

Es considera com ingressos, a efectes del càlcul de viabilitat, el valor de venda del sòl de les parcel·les resultants.

El valor de repercussió d'aquestes parcel·les s'ha calculat i justificat en l'annex 2 d'aquesta memòria. Els valors unitaris resultants són els següents:

Tipus	Preu/m2st
Habitatge lliure plurifamiliar	546 €/m2st
Habitatge protegit plurifamiliar	297 €/m2st
Local comercial	212 €/m2st

Aquest polígon està subjecte a cessió d'aprofitament, per tenir la condició d'un Sòl Urbà No Consolidat. Per tant una vegada calculat el valor total es restarà el 10% corresponent a l'aprofitament.

2.3.3 Conclusions

Els resultats dels ingressos i despeses descrits en els apartats anteriors es resumeixen en el quadre següent:

CÀLCUL DE LA VIABILITAT DEL PA 10.1.2

Càlcul de despeses.	quantitat	cost/unit.	Cost total
Zona Verda	1.141 m2	139 €/m²	158.979 €
Xarxa viària	2.156 m2	190 €/m²	409.640 €
Enderrocs de viabilitat	1.940 m2	10 €/m²	18.434 €
Enderrocs d'edificacions	1.314 m2	84 €/m²	110.376 €
Adequació d'urbanització externa al polígon	825 m2	63 €/m²	52.245 €
Taxa de Sanejament			50.518 €
URBANITZACIÓ	3.297 m2		800.192 €
Construccions	1.314 m2st	53 €/ut.	69.225 €
INDEMNITZACIONS			69.225 €
Despeses Tècniques	800.192 €	7,50%	60.014 €
Registre, Notaria i altres	1.970.635 €	2,00%	39.413 €
Tassa lliure de risc	968.844 €	3,09%	29.889 €
Prima de risc	968.844 €	8,60%	83.321 €
GESTIÓ			212.637 €
TOTAL DESPESES			1.082.054 €
Valor dels solars resultants	sostre	valor/unit.	valor total
Residencial illa tancada	2.704 m2st	546 €/m²	1.475.472 €
Residencial illa tancada protegit	1.188 m2st	297 €/m²	352.511 €
Locals comercials	672 m2st	212 €/m²	142.652 €
VALOR DELS SOLARS	4.564 m2st		1.970.635 €
CESSIÓ D'APROFITAMENT A L'ADMINISTRACIÓ ACTUANT		10,00%	-197.064 €
TOTAL INGRESSOS BRUTS	4.108 m2st		1.773.572 €
RENDIMENT (Valor del terreny inicial + marge de promoció)			691.518 €

Resultaria un valor inicial del sòl sense transformar de 179 €/m², segons el càlcul següent:

Superfície amb drets	3.854 m ²			
Valor del sòl sense transformar		=		691.518 €
Valor unitari del sòl sense transformar	691.518 € /	3.854	=	179 €/m²

Aquest valor inicial del terreny és coherent amb la condició de sòl urbà no consolidat.

En segon lloc, comparant les despeses totals amb el sostre edificable, que el cost de repercussió de la urbanització per m² de sostre edificable apropiable és de 263 €/m²st segons es calcula a continuació:

Cost de repercussió (per m ² de sostre privat)	1.082.054 € /	4.108	=	263 €/m²st
---	---------------	-------	---	------------------------------

De l'estimació de les despeses i dels ingressos esperats de què es té coneixement actualment, es demostra la viabilitat del sector atès que el valor del rendiment econòmic resultant és proporcional al valor inicial de sòl i a la necessitat d'inversió.

3 AVALUACIÓ DE LA RENDIBILITAT DE L'OPERACIÓ EN COMPARACIÓ A LA DERIVADA DE L'ORDENACIÓ VIGENT

3.1 Criteris

L'article 99.1.c del DL 1/2010, modificat per l'article 40 del DL 3/2012 de modificació de la Llei d'urbanisme de Catalunya, estableix que s'ha de realitzar una *“avaluació econòmica de la rendibilitat de l'operació en comparació a la derivada de l'ordenació vigent”* en les modificacions 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”*

La present Modificació no suposa un increment del sostre edificable. En l'apartat 4.1 de la memòria es comprova que la Modificació comporta una reducció de 4 m² de sostre residencial i de 3 m² de sostre comercial que, d'acord amb l'annex 1 d'aquest estudi, té menor valor. Tampoc s'incrementa el nombre d'habitatges.

Per altra banda, atès que el polígon d'actuació forma part d'una modificació del planejament general, d'acord amb l'article 57 del TRLUC s'haurà de preveure la reserva mínima del sòl corresponent al 30% del sostre que es qualifiqui per a l'ús residencial de nova implantació. Si el Projecte de reparcel·lació del polígon d'actuació inclòs en l'àmbit de la present Modificació puntual del PGO s'aprova amb posterioritat a l'aprovació definitiva d'aquest Pla territorial sectorial d'habitatge, s'hauria d'adaptar al que aquest últim determini.

Pel que fa als sistemes públics, aquesta Modificació comporta un increment de les zones verdes i de la vialitat amb el consegüent increment de les despeses d'urbanització corresponents.

Si atenem a la Unitat de Gestió 1 del planejament vigent, en comparació al polígon PA 10.1.2 proposat observem els següents canvis en els paràmetres bàsics:

	PGO vigent	Mod. PGO
- Edificabilitat bruta	1,14 m ² st/m ² sòl	0,84 m ² st/m ² sòl
- Densitat	125 Hab./Ha	90 Hab./Ha
- Sòl públic	54%	68%
- Sistema viari	17%	39%

Comprovem que el canvi és favorable a l'interès públic, atès que s'incrementen els espais públics i es redueix la intensitat d'ocupació.

En conclusió, podem afirmar que la Modificació comporta un cert increment de les despeses incloses. Tot i això, quedarà compensat amb la millora de qualitat que implica la nova ordenació proposada on es crearan nous espais lliures, equipaments i habitatges de protecció pública.

3.2 Viabilitat de la Unitat de Gestió 1 segons el planejament vigent

Per tal de comprovar aquestes afirmacions adjuntem a continuació l'estudi de viabilitat de la Unitat de Gestió 1 de la UA 10.1.2 segons les característiques del planejament vigent.

El càlcul és en tot similar al del polígon proposat amb les següents excepcions o diferències:

Despeses d'urbanització

A més dels costos d'urbanització de vialitat i zones verdes definits en el planejament s'han considerat:

- Enderrocs de vialitat: la superfície del carrer Joaquim Blume inclosa en el àmbit.
- Enderrocs d'edificacions. A més de les comptabilitzades en la proposta s'ha afegit la casa situada en el carrer Terrassa 43, que resulta fora d'ordenació.
- Adequació d'urbanització externa al polígon: es considera la reconducció provisional del carrer Blume (a cost reduït equivalent a 1/3 del cost unitari considerat) per connectar-lo amb el carrer Gimnàs.

Despeses d'indemnització

S'han considerat:

- Construccions: S'ha afegit d'indemnització de l'edificació del carrer Terrassa núm. 43.
- Indemnització complementària: En el cas de la casa del carrer Terrassa núm. 43 que ha de ser enderrocada, s'haurà de considerar que es tracta d'un sostre patrimonialitzat d'acord amb els articles 23 i 25 del "*Real Decreto 1492/2011, de 24 de octubre, por el que se aprueba el Reglamento de valoraciones de la Ley de Suelo*", i en conseqüència, la reparcel·lació haurà de preveure una indemnització complementària al seu favor que garantitzi que els drets adjudicats no siguin inferiors al dit sostre patrimonialitzat actualment. El valor de mercat de segona mà d'aquest sostre, segons l'anàlisi de la pròpia MPGOU que es tramita seria de 2.193 €/m², el que implicaria que el propietari podria exigir una indemnització complementària per completar els seus drets fins a arribar a dit valor de comparació (302.645 €). A aquesta quantitat li hem de restar la indemnització i el valor de l'adjudicació.
- Indemnització per trasllat i altres conceptes. En el cas d'habitatges que s'han d'abandonar, s'ha previst una despesa addicional de 45€/m² més una fixa de 590€.

Caldrà tenir en compte, però, que el dret d'aprofitament que tenen les parcel·les del carrer Terrassa núm. 41 i 45, segons el planejament vigent, arriba aproximadament al 35% del sostre que tenen construït i que la ordenació recull.

Aquesta situació implica que per adjudicar a llurs propietaris el 100% de la parcel·la en que viuen se'ls ha d'adjudicar una edificabilitat que supera amplament el 15% els seus drets, i que per tant aquesta adjudicació s'hauria de fer de manera voluntària. Si els propietaris no accedissin voluntàriament podrien exigir l'expropiació o una indemnització complementària equivalent a la considerada per la parcel·la del carrer terrassa núm. 43, descrita en els paràgrafs anteriors. En el present càlcul no tindrem en compte aquesta possibilitat.

Les indemnitzacions o costos d'expropiació que es generarien en aquest cas no han estat considerades ja que aquesta possibilitat implicaria amb tota seguretat la inviabilitat de l'actuació.

Despeses de gestió

S'han mantingut els criteris del càlcul del polígon proposat.

Ingressos

S'han mantingut els criteris del càlcul del polígon proposat. S'ha aplicat l'obligació de reservar el 30% del sostre d'habitatge per a la realització d'habitatges protegits i s'ha reduït amb la cessió del 10% de l'aprofitament. El resultat del càlcul s'expressa a continuació:

CÀLCUL RENDIBILITAT DEL PLANEJAMENT VIGENT

Càlcul de despeses.	quantitat	cost/unit.	Cost total
Zona Verda	1.350 m2	139 €/m²	188.064 €
Xarxa viària	808 m2	190 €/m²	153.511 €
Enderrocs de vialitat	520 m2	10 €/m²	4.940 €
Enderrocs d'edificacions	1.452 m2	84 €/m²	121.968 €
Adequació d'urbanització externa al polígon	791 m2	171 €/m²	135.261 €
Taxa de Sanejament			50.518 €
URBANITZACIÓ	2.158 m2		654.261 €
Construccions	1.452 m2st	103 €/ut.	150.150 €
Habitatges	161 m2st	1.296 €/ut.	208.708 €
INDEMNITZACIONS			358.858 €
Despeses Tècniques	654.261 €	7,50%	49.070 €
Registre, Notaria i altres	2.344.799 €	2,00%	46.896 €
Tassa lliure de risc	1.109.085 €	3,09%	34.215 €
Prima de risc	1.109.085 €	8,60%	95.381 €
GESTIÓ			225.562 €
TOTAL DESPESES			1.238.682 €
Valor dels solars resultants	sostre	valor/unit.	valor total
Residencial illa tancada	3.272 m2st	546 €/m²	1.785.413 €
Residencial illa tancada protegit	1.402 m2st	297 €/m²	416.097 €
Locals comercials	675 m2st	212 €/m²	143.289 €
VALOR DELS SOLARS	5.349 m2st		2.344.799 €
CESSIÓ D'APROFITAMENT A L'ADMINISTRACIÓ ACTUANT		10,00%	-234.480 €
TOTAL INGRESSOS BRUTS	4.814 m2st		2.110.319 €
RENDIMENT (Valor del terreny inicial + marge de promoció)			871.638 €

El rendiment unitari considerant com a superfície amb drets la totalitat del polígon menys la part de superfície viària del carrer Blume que en principi, no té drets urbanístics, resulta el següent:

Valor del sòl sense transformar	4.464 m2			871.638 €
Valor unitari del sòl sense transformar	871.638 €	/	4.464	= 195 €/m²

3.3 Comparatiu de rendibilitat dels polígons segons planejament vigent i proposat

Els indicadors de rendibilitat de la Unitat de Gestió 1 segons el planejament vigent, d'acord amb els càlculs exposats, són els següents:

Valor del sòl sense transformar	871.638 €
Valor unitari del sòl sense transformar	195 €/m ²

Els indicadors de rendibilitat del Polígon d'Actuació segons el planejament proposat, d'acord amb els càlculs de l'apartat 2.2, són els següents:

Valor del sòl sense transformar	691.518 €
Valor unitari del sòl sense transformar	179 €/m ²

Comprovem que en la nova proposta el valor total del sòl sense transformar és inferior, però també ho és el polígon perquè exclou 3 parcel·les. El valor unitari del sòl sense transformar és lleugerament inferior (un 8,82%).

Entenem que aquesta teòrica reducció de l'aprofitament queda amplament compensada per la simplificació i seguretat de la gestió. En el cas d'aplicar el planejament vigent, per a que el polígon es pugui desenvolupar, cal que els petits propietaris del carrer Terrassa acceptin voluntàriament una reparcel·lació que redueix amplament els seus drets d'edificació (aproximadament 1/3 del sostre actual tal i com ha estat explicat en el punt de despeses d'indemnització de l'apartat anterior). Aquest fet obligaria als propietaris d'aquestes parcel·les a compensar a la resta de propietaris amb una quantitat important per tal de mantenir la propietat de la casa en que habiten.

4 JUSTIFICACIÓ DE LA SOSTENIBILITAT ECONÒMICA

4.1 Criteris

L'article 66 del Decret legislatiu 1/2010, de 3 d'agost, pel qual s'aprova el Text refós de la Llei d'urbanisme, que en relació a la documentació del planejament derivat estableix al seu apartat d:

"L'avaluació econòmica i financera, que ha de contenir l'estudi i justificació de la seva viabilitat i un informe de sostenibilitat econòmica que ponderi 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."

Tot i que el present document no és un planejament derivat, donat que el seu objecte és el desenvolupament urbanístic d'un entorn concret, considerem adequat desenvolupar aquesta justificació a fi de respectar l'esperit d'aquesta disposició de la llei.

En els capítols anteriors ha quedat demostrada l'autosuficiència econòmica del polígon d'actuació quant als costos d'execució del mateix.

En els apartats següents, i en compliment de l'article esmentat, es fa una valoració del impacte en les finances públiques de la modificació en el seu conjunt.

En referència a les despeses associades al sòl qualificat com a sòl urbà consolidat, val a dir que aquesta Modificació no implica cap canvi en la disposició i usos d'aquests entorns, i que aquests sòls ja estan en ús. Per tant no es preveu cap increment del cost de manteniment en relació a la situació actual.

Pel que fa a les despeses associades al polígon d'aquesta Modificació només tindrem en compte l'apartat de "Manteniment de les infraestructures (incloent l'enllumenat públic, neteja i vigilància)", ja que els carrers adjunts a l'àmbit de la modificació disposen de tots els serveis necessaris per a la urbanització de les parcel·les dins d'aquest, així que no hi hauran despeses d'Infraestructures per a l'administració.

Els ingressos associats al sector són les següents:

- Impost sobre construccions i obres (llicències).
- Impost sobre bens immobles (IBI).

4.2 Manteniment d'infraestructures i serveis de l'àmbit

El manteniment de les diferents infraestructures i serveis previstos a l'àmbit hauria de ser, com a mínim, equivalent a l'IBI que generi la pròpia actuació. En aquest cas reduïrem l'àrea de càlcul al polígon delimitat en sòl urbà no consolidat (PA 10.1.2) atès que la resta de sistemes ja estan en funcionament en l'actualitat.

En l'àmbit del PA 10.1.2 hi ha previstos 2.156 m² de sòl de viari i 1.141 m² de sòl de zones verdes. Respecte aquestes dades caldria aplicar un cost de manteniment de les mateixes que orientativament es pot estimar en 3,30 euros/m² i any per a la vialitat, i en 2,70 euros/m² i any pels espais lliures, el que en la seva totalitat vindrà a comportar, pel conjunt de l'actuació, una necessitat d'inversió en termes de manteniment segons el que s'assenyala en el quadre següent:

Sòl públic	Superfície	Cost Unitari	Cost anual
Viari rodut o mixt	2.156	3,30 €/m ² ·any	7.115 €
Parcs i places urbanes	1.141	2,70 €/m ² ·any	3.081 €
Total Sistemes	3.297		10.196 €

Els ingressos per assumir el cost del manteniment de la vialitat i dels nous espais lliures que es generen en la nova actuació procediran, entre altres fonts, de la recaptació en concepte de l'Impost de Bens Immobles (IBI 2021) que l'Ajuntament recaptarà de les noves construccions.

En el quadre següent es fa una estimació de l'IBI que es recaptaria una vegada completada la edificació del àmbit. Aquesta estimació s'ha fet calculant l'IBI en € per m² construït i any, a partir del rebut mitjà anual de Rubí (IBI 2021) i de la superfície construïda mitjana dels habitatges del municipi (Cens 2011).

Relacionat aquestes dues dades s'ha obtingut que la recaptació d'IBI en aquest entorn es d'aproximadament 5,72 €/m².

En el cas del sostre comercial es considera un 50% atenent a la relació de valors de venda en l'estudi de valors.

El resultat d'IBI anual a recaptar seria el següent:

AVALUACIÓ DE LA RECAPTACIÓ D'IBI

Qualificació	Sostre	IBI	IBI anual
Sostre Habitatge	3.892	5,72 €/m ² ·any	22.254 €
Sostre Activitats	672	2,86 €/m ² ·any	1.921 €
Total Sostre	4.564		24.176 €

En comparar els resultats de manteniment i de recaptació obtenim que haurem de destinar al manteniment aproximadament el 42% de la recaptació, quedant així demostrada la sostenibilitat econòmica de la proposta.

5 AGENDA

El calendari de desenvolupament que es proposa a continuació s'ha de plantejar amb la màxima flexibilitat donat els aspectes que condicionen la situació actual, però tenint en compte les previsions d'execució immediata.

S'estableix el següent calendari orientatiu o pla d'etapes:

4t trimestre de 2024.	Aprovació definitiva de la Modificació puntual del PGO en l'entorn del PERI 10.1.2
4t trimestre de 2025.	Aprovació definitiva dels projectes de reparcel·lació i d'urbanització del PA 10.1.2
2n trimestre de 2026	Inici de les obres d'urbanització del PA 10.1.2. L'edificació de les parcel·les es podrà realitzar simultàniament a les obres d'urbanització.
2n trimestre de 2027	Finalització de les obres d'urbanització del PA 10.1.2.

**JOSE
GONZALEZ
BASCHWITZ**

Firmado digitalmente por
GONZALEZ BASCHWITZ (R:
Nombre de reconocimiento (DN): c=ES,
o=TALLER D'ARQUITECTURA I TERRITORI SLP,
title=ADMINISTRADOR, sn=GONZALEZ
BASCHWITZ, givenName=JOSE,
serialNumber=IDCES,
cn=10526420X-JOSE GONZALEZ BASCHWITZ
2.5.4.13=Reg: BARCELONA /Hoja: 8 192536 /
Tomo:31269 /Folio:220 /Fecha: 04-03-2009 /
Inscripción: 2
Fecha: 2024.07.19 10:06:45 +02'00'

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

ANNEX 1

MÒDULS DE COST D'URBANITZACIÓ I DE CONSTRUCCIÓ

ANNEX 1: MÒDULS DE COST DE CONSTRUCCIÓ I D'URBANITZACIÓ

ÍNDEX

1	METODOLOGIA	3
2	MÒDULS DE COST DE CONSTRUCCIÓ.....	5
3	MÒDULS DE COST D'URBANITZACIÓ	6

1 METODOLOGIA

L'objectiu d'aquest estudi es la determinació dels valors dels costos de construcció i d'urbanització que seran utilitzats en la Modificació puntual del PGO en l'entorn del PERI 10.1.2 en el municipi de Rubí.

Els costos de construcció i d'urbanització es calculen a partir de l'establiment de mòduls de referència per a la construcció i per a la urbanització, als que s'aplicaran coeficients correctors en funció de les tipologies concretes.

Les fonts utilitzades per l'establiment dels mòduls de construcció i urbanització, així com per l'establiment dels diferents factors tipològics i d'ús han estat:

- La publicació anual "*Valors bàsics dels immobles urbans*" de l'Agència Tributària de Catalunya (ATC) de 2022.
- El número 181 de la publicació "Eme Dos, Agenda de la construcció", corresponent al 3r trimestre de 2021.
- Els preus de referència per al visat del Col·legi d'Arquitectes de Catalunya (CoAC).
- El Real Decreto 1020/1993, de 25 de junio, por el que se aprueban las normas técnicas de valoración y el cuadro marco de valores del suelo y de las construcciones para determinar el valor catastral de los bienes inmuebles de naturaleza urbana.

2 MÒDULS DE COST DE CONSTRUCCIÓ

El costos de construcció es calculen a partir del mòdul de cost d'execució de la construcció d'ús residencial Plurifamiliar en illa tancada (Mòdul M) establert en la publicació anual "Valors bàsics dels immobles urbans" de l'Agència Tributària de Catalunya, i d'acord amb el número 181 de la publicació "Eme Dos, Agenda de la construcció", corresponent al 3r trimestre de 2021.

Segons la mateixa publicació, el cost d'execució material de construcció d'ús residencial plurifamiliar en illa tancada a Catalunya es situa entre 978,16 € i 592,34 €/m² i s'estableix un valor mig de 785,25 €/m².

La publicació de "Valors bàsics dels immobles urbans" parteix del cost d'execució material que estableix la publicació "Eme Dos", al que afegeix un 14% en concepte de despeses del constructor, un 6% corresponent al benefici industrial propi de l'activitat empresarial i un 10% per honoraris dels tècnics que intervenen en la construcció, llicències i assegurances, resultant un cost unitari mig de $785,25 \times 1,30 = 1.020,83$ €.

		cost/m ²
Cost d'execució material (valor mig)		785,25 €/m ²
Despeses Generals i B.I.	20%	157,05 €/m ²
Despeses tècniques, llicències i asseg.	10%	78,53 €/m ²
Total cost de construcció		1.020,83 €/m²
Mòdul de construcció, "M"=	100%	1.020,83 €/m²

A partir d'aquest mòdul s'obtenen els mòduls dels costos de construcció i d'urbanització de les diverses tipologies utilitzades en aquesta Modificació puntual del PGO, aplicant els factors multiplicadors que defineix la publicació esmentada per a cada tipologia. Aquests factors multiplicadors s'han complementat amb els coeficients tipològics i d'ús utilitzats per al càlcul dels preus de referència per al visat del Col·legi d'Arquitectes de Catalunya (CoAC).

Els factors aplicats a les diverses tipologies d'edificació que intervenen en el planejament que estem modificant, obtinguts tots ells de la publicació de l'Agència Tributària de Catalunya, són els següents:

Habitatge lliure plurifamiliar:	1,00
Habitatge protegit plurifamiliar:	1,00
Local comercial	0,70

Quant a l'habitatge protegit plurifamiliar, el factor multiplicador considerat és el mateix que el de l'habitatge lliure plurifamiliar i correspon a 1,00. Pel que fa als locals comercials s'ha considerat que es tracta majoritàriament de locals nous sense acabats o per reformar i en conseqüència el factor multiplicador equival a 0,70. De l'aplicació d'aquets coeficients resulta la següent taula de costos unitaris de construcció:

Descripció	Cu	Cost Const.
Habitatge lliure plurifamiliar	1,00	1.021 €/m ² st
Habitatge protegit plurifamiliar	1,00	1.021 €/m ² st
Local comercial (sense acabats)	0,70	715 €/m ² st

3 MÒDULS DE COST D'URBANITZACIÓ

El costos d'urbanització es calculen seguint els criteris de la publicació anual "Valors bàsics dels immobles urbans" de l'Agència Tributària de Catalunya, i d'acord amb el número 181 de la publicació "Eme Dos, Agenda de la construcció", corresponent al 3r trimestre de 2021.

Els costos d'urbanització, sense moviment de terres, proposats en la publicació "Eme Dos" del tercer trimestre de 2021 són els següents:

	cost/ml	amplada	cost/m2
	1.021,52	6	170,25 €/m2
	1.369,56	10	136,96 €/m2
	2.581,68	16	161,36 €/m2
	3.160,09	20	158,00 €/m2

El cost unitari d'urbanització serà:

Promig	156,64 €/m2
moviment preliminar de les terres	16,00 €/m2
planejament, gestió i projecte d'urbanització	20,00 €/m2
cost mitjà d'urbanització	192,64 €/m2

La mitjana d'aquestes quantitats és de 156,64 €/m2 i atès que el cost mitjà del moviment preliminar de les terres es pot fixar en 16 €/m2 de vial, i els del planejament, gestió i projecte d'urbanització en 20 €/m2 resulta, per tant, un cost mitjà d'urbanització de 192,63 €/m2, que pot arrodonir-se a 190 €/m2. Aquest cost mitjà d'urbanització inclou la part proporcional de despeses de connexió dels diferents serveis (clavegueram, abastament d'aigua potable, electricitat i telecomunicacions). Per tant resulta el següent cost d'urbanització:

Mòdul de cost d'Urbanització = **190 €/m2**

En relació a la tipologia de la intervenció, els factors que el CoAC estableix al manual de càlcul del PEM i segons la classificació del tipus d'urbanització, amb una qualitat d'urbanització mitjana (1,0) i considerant una tipologia d'espais lliures, són:

Classificació dels tipus d'urbanització	COAC	Coefficient	Preu
Urbanització carrers	100%	1,00	190 €/m2
Urbanització zones verdes	73%	0,73	139 €/m2

JOSE GONZALEZ BASCHWITZ (R)

Firmado digitalmente por GONZALEZ BASCHWITZ (R)
 Nombre de reconocimiento (DN): c=ES, o=TALLER D'ARQUITECTURA I TERRITORI SLP, title=ADMINISTRADOR, sn=GONZALEZ BASCHWITZ, givenName=JOSE, serialNumber=IDCES-
 cna=
 (R)
 2.5.4.13=Reg:BARCELONA/Hoja: B 192536 / Tomo:31269 /Folio:220 /Fecha: 04-03-2009 / Inscripción: 2
 Fecha: 2024.07.19 10:07:08 +02'00'

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

ANNEX 2

ESTUDI DE VALORS DE MERCAT I PREUS DE REPERCUSSIÓ

ANNEX 2: ESTUDI DE VALORS DE MERCAT I PREUS DE REPRCUSSIÓ

ÍNDIX

1	METODOLOGIA	3
2	TAULES DE VALORS DEL MERCAT	5
3	VALORS RESIDUALS	7
3.1	VALOR DE VENDA DE LES EDIFICACIONS	7
3.2	COST DE CONSTRUCCIÓ	7
3.3	VALOR DE REPERCUSSIÓ (MÈTODE DEL VALOR RESIDUAL)	8
4	PROPOSTA DE VALORS	11

1 METODOLOGIA

L'objectiu d'aquest estudi es la determinació dels valors de repercussió que seran utilitzats en la Modificació puntual del PGO en l'entorn del PERI 10.1.2, al municipi de Rubí.

L'oferta d'immobles és prou significativa a Rubí, pel que l'estudi parteix de l'anàlisi de 64 valors d'ofertes de venda d'habitatges i locals, recollits el febrer de 2022 i ubicats tots al propi municipi.

L'estudi agruparà aquests valors en grups assimilables als tipus que s'estableixen en la present Modificació puntual del PGO.

En general, tots els valors de repercussió s'obtenen mitjançant el càlcul del valor residual, d'acord amb l'article 22 del Real Decret 1492/2011 de 24 d'octubre, pel que s'aprova el Reglament de valoracions de la Llei del Sòl.

El procés d'anàlisi de valors residuals serà el següent:

- Extracte de valors d'edificacions
- Establiment de tipologies i segments de valors
- Establiment dels valors de construcció
- Establiment de valors residuals

2 TAULES DE VALORS DEL MERCAT

VALORS DE VENTA HABITATGES I LOCALS COMERCIALS

Valors obtinguts al febrer de 2022. Font: XXXXXXXXXX

POBLACIÓ	Tipus	m²	Preu	Preu/m2
Centre	Pis	60	159.900	2.665
Centre	Pis	60	120.000	2.000
Centre	Pis	63	159.900	2.538
Centre	Pis	63	159.400	2.530
Centre	Dúplex	64	206.000	3.219
Centre	Pis	66	151.000	2.288
Centre	Pis	66	108.000	1.636
Centre	Pis	70	209.000	2.986
Centre	Pis	72	212.000	2.944
Centre	Pis	71	119.800	1.687
Centre	Pis	71	199.000	2.803
Centre	Àtic	73	105.000	1.438
Centre	Àtic	73	165.000	2.260
Centre	Pis	74	136.000	1.838
Centre	Pis	74	165.000	2.230
Centre	Pis	75	178.000	2.373
Centre	Pis	76	146.000	1.921
Centre	Dúplex	76	205.000	2.697
Centre	Pis	77	129.900	1.687
Centre	Pis	78	129.900	1.665
Centre	Pis	78	177.000	2.269
Centre	Pis	79	155.000	1.962
Centre	Pis	82	137.000	1.671
Centre	Pis	83	185.000	2.229
Centre	Pis	85	150.000	1.765
Centre	Pis	85	185.000	2.176
Centre	Pis	89	255.000	2.865
Centre	Pis	90	185.000	2.056
Centre	Pis	90	220.000	2.444
Centre	Pis	90	159.000	1.767
Centre	Dúplex	94	232.000	2.468
Centre	Àtic	95	236.000	2.484
Centre	Dúplex	96	260.000	2.708
Centre	Pis	96	200.000	2.083
Centre	Pis	100	280.000	2.800
Centre	Pis	100	172.000	1.720

POBLACIÓ	Tipus	m²	Preu	Preu/m2
Centre	Local	20	40.000	2.000
Centre	Local	20	50.000	2.500
Centre	Local	28	45.000	1.607
Centre	Local	36	33.500	931
Centre	Local	39	27.800	713
Centre	Local	39	75.000	1.923
Centre	Local	40	59.900	1.498
Centre	Local	44	54.000	1.227
Centre	Local	47	40.000	851
Centre	Local	60	65.000	1.083
Centre	Local	60	72.000	1.200
Centre	Local	63	62.900	998
Centre	Local	67	70.000	1.045
Centre	Local	99	77.900	787
Centre	Local	101	74.500	738
Centre	Local	119	117.800	990
Centre	Local	144	152.000	1.056
Centre	Local	144	152.000	1.056
Centre	Local	150	195.000	1.300
Centre	Local	160	120.000	750
Centre	Local	160	134.200	839
Centre	Local	161	152.000	944
Centre	Local	177	204.900	1.158
Centre	Local	179	148.000	827
Centre	Local	194	133.000	686
Centre	Local	221	225.300	1.019
Centre	Local	380	275.000	724
Centre	Local	395	274.500	695

3 VALORS RESIDUALS

3.1 VALOR DE VENDA DE LES EDIFICACIONS

L'anàlisi de valors residuals de repercussió es fa per a totes les tipologies que afecten a l'avaluació econòmica i agenda de la Modificació puntual del PGO en l'entorn del PERI 10.1.2, a efectes de valors resultants de les noves parcel·les.

Els valors de venda s'han filtrat i agrupat segons les tipologies que es generen, menyspreant-se la resta de valors no inclosos en la franja de tipus i superfícies.

Els grups establerts són els següents:

- Habitatge lliure plurifamiliar
- Local comercial

La mostra de valors de venda corresponents als dos grups s'ha reduït a 57 valors útils, ja que aquests són els que tenen característiques similars a les proposades a la Modificació del PGO.

Els resultats de l'estudi es resumeixen en el quadre següent:

Tipus	m ²	m ²	MOSTRA	Preu	Preu/m ²
Pis			29	170.441	2.193
Local			28	111.829	1.112

Respecte a l'habitatge protegit, el valor de venda màxim de l'edificació subjecte a alguna mesura de protecció és determinat normativament des de la Generalitat de Catalunya en funció de la seva tipologia de protecció (en règim especial, general o de preu concertat) i de l'àmbit homogeni geogràfic on s'ubiqui. En el cas de Rubí, aquest municipi es troba dins la zona A3.

Rubí 2020, ZONA A3	Preu/m ² útil
Protecció oficial en règim especial	2.161,61 €
Protecció oficial en règim general	2.459,43 €
Protecció oficial en règim concertat	2.728,80 €

Aquests valors de venda establerts normativament per l'administració s'expressen en €/m² de sostre útil. Per tal d'homogeneïtzar les diferents unitats de preus de venda s'aplica un coeficient de conversió m²st / m² sostre útil. Per a aquest coeficient s'adopta el valor de referència 0,75, generalment acceptat en la pràctica de valoracions.

3.2 COST DE CONSTRUCCIÓ

Els costos unitaris de construcció es calculen a partir del Mòdul M, un preu d'edificació fixat en €/m² que l'Agència Tributària de Catalunya (ATC) estableix per a l'any 2022.

Els factors multiplicadors del mòdul M es refereixen, respectivament, a la tipologia i a la qualitat de les construccions. A l'hora de determinar-los s'ha considerat com a guia el quadre de coeficients de valors de les construccions del Reial decret 1020/1993, així com els costos d'edificació de les diferents tipologies de les publicacions tècniques "Boletín Económico de la Construcción", "Construc" i "Eme Dos"; també s'han considerat els preus de referència per al visat del Col·legi d'Arquitectes de Catalunya, els costos de construcció d'edificis tipus dels "Preus de referència d'obra nova d'edificació" de l'Institut de Tecnologia de Catalunya.

A partir del mòdul per al cost de construcció de 1.021 €/m² s'obtenen els mòduls dels costos de construcció de les tipologies utilitzades en aquesta modificació.

Els resultats que afecten al present estudi de valors es resumeixen a continuació:

Descripció	Cu	Cost Const.
Habitatge lliure plurifamiliar	1,00	1.021 €/m ²
Habitatge protegit plurifamiliar	1,00	1.021 €/m ²
Local comercial (sense acabats)	0,70	715 €/m ²

3.3 VALOR DE REPERCUSSIÓ (MÈTODE DEL VALOR RESIDUAL)

Pel càlcul dels valors de repercussió de cada un dels usos considerats s'utilitzen els criteris establerts al Real Decret 1492/2011 de 24 d'octubre, pel que s'aprova el Reglament de valoracions de la Llei del Sòl, article 22. Valoració en situació de sòl urbanitzat no edificat.

En concret ha estat utilitzat el mètode de valor residual estàtic:

$$\text{VRS} = (\text{Vv} / \text{K}) - \text{Vc}$$

VRS = Valor de repercussió del sòl en euros per metre quadrat edificable de l'ús considerat.

Vv = Valor de 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.

Vc = Valor de la construcció en euros per metre quadrat edificable de l'ús considerat.

El procés de càlcul emprat és el següent:

- Es parteix dels preus per parcel·la obtinguts a partir de l'estudi de mercat.
- S'aplica el factor de ponderació per ajustar el valor de l'oferta al valor de venda real. En el cas d'habitatges i locals comercials a Rubí, es proposa un valor de 1. En conseqüència es proposa els següents factors de ponderació:

Factors de ponderació:

Preu d'Oferta/Valor de Venda (Vv) Habitatges	1,00
Preu d'Oferta/Valor de Venda (Vv) Activitats	1,00

Pel que fa al coeficient K, l'article 22 del Reglament de Valoracions RD 1492/2011 determina:

(...) Dicho coeficiente K, que tendrá con carácter general un valor de 1,40, podrá ser reducido o aumentado de acuerdo con los siguientes criterios:

a) Podrá reducirse hasta un mínimo de 1,20 en el caso de terrenos en situación de urbanizado destinados a la construcción de viviendas unifamiliares en municipios con escasa dinámica inmobiliaria, viviendas sujetas a un régimen de protección que fije valores máximos de venta que se aparten de manera sustancial de los valores medios del mercado residencial, naves industriales u otras edificaciones vinculadas a explotaciones económicas, en razón de factores objetivos que justifiquen la reducción del componente de gastos generales como son la calidad y la tipología edificatoria, así como una menor dinámica del mercado inmobiliario en la zona.

b) Podrá aumentarse hasta un máximo de 1,50 en el caso de terrenos en situación de urbanizado destinados a promociones que en razón de factores objetivos como puedan ser, la extraordinaria localización, la fuerte dinámica inmobiliaria, la alta calidad de la tipología edificatoria, el plazo previsto de comercialización, el riesgo previsible, u otras características de la promoción, justifiquen la aplicación de un mayor componente de gastos generales. (...)

En el cas de Rubí, pel que fa al coeficient K, s'ha considerat el valor de caràcter general 1,4 i únicament s'ha aplicat la reducció a 1,2 als locals comercials d'acord els criteris de l'article 22 del Reglament de Valoracions RD 1492/2011 atès que es tracta de sòl urbanitzat i edificacions vinculades a explotacions econòmiques.

Els valors resultants de l'aplicació de la fórmula a les tipologies de l'estudi es resumeix en el següent quadre:

Tipus	Preus d'oferta	Vv/m2 const	Coeficient realització	Cost constucció	Valor de Repercussió
Habitatge lliure plurifamiliar	2.193	2.193	1,40	1.021	546 €/m2st
Habitatge protegit plurifamiliar		1.845	1,40	1.021	297 €/m2st
Local	1.112	1.112	1,20	715	212 €/m2st

4 PROPOSTA DE VALORS

Del present estudi es pot concloure la següent taula de valors de sòl segons la tipologia prevista:

Valors de repercussió

Tipus	Preu/m2st
Habitatge lliure plurifamiliar	546 €/m2st
Habitatge protegit plurifamiliar	297 €/m2st
Local comercial	212 €/m2st


JOSE GONZALEZ BASCHWITZ (R)

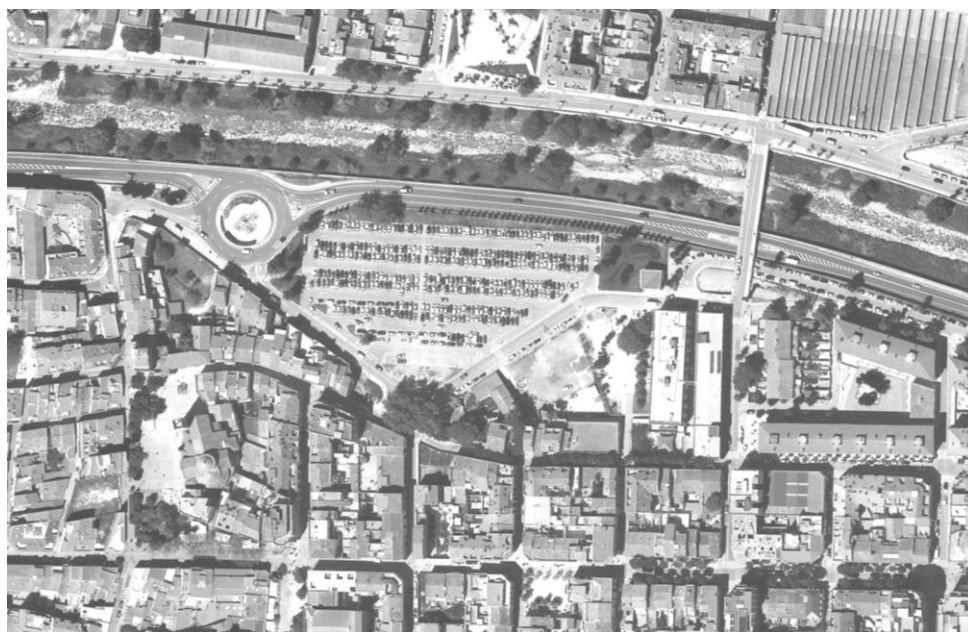

Firmado digitalmente por [Redacted]
 GONZALEZ BASCHWITZ (R)
 Nombre de reconocimiento (DN): c=ES,
 o=TALLER D'ARQUITECTURA I TERRITORI SLP,
 title=ADMINISTRADOR, sn=GONZALEZ
 BASCHWITZ, givenName=JOSE,
 serialNumber=IDCES-[Redacted]
 cn=[Redacted]
 (R: 2.5.4.13=Reg: BARCELONA /Hoja: 8 192536 /
 Tomo:31269 /Folio:220 /Fecha: 04-03-2009 /
 Inscripción: 2
 Fecha: 2024.07.19 10:07:30 +02'00'

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

5 ESTUDI D'AVALUACIÓ DE LA MOBILITAT GENERADA

MODIFICACIÓ PUNTUAL DEL PGO DE RUBÍ
EN L'ENTORN DEL PERI 10.1.2

JULIOL 2024



PROMOTOR: AJUNTAMENT DE RUBÍ



Ajuntament de Rubí

EQUIP REDACTOR: TALLER D'ARQUITECTURA I TERRITORI
José González Baschwitz, arquitecte
Gloria Gómez Anell, arquitecta
Madalen González Bereziartua, arquitecta

tallerAT
D'ARQUITECTURA I TERRITORI

ESTUDI D'AVUACIÓ DE LA MOBILITAT GENERADA

ÍNDIX

1	INTRODUCCIÓ.....	3
1.1	MARC LEGAL I METODOLOGIA.....	3
1.2	OBJECTIUS.....	4
1.3	DESCRIPCIÓ DE L'ACTUACIÓ.....	4
2	DIAGNOSI DE LA MOBILITAT ACTUAL.....	7
2.1	ESTRUCTURA DE LA XARXA VIÀRIA.....	7
2.2	MOBILITAT EN VEHICLE PRIVAT.....	7
2.3	MOBILITAT A PEU.....	8
2.4	MOBILITAT EN BICICLETA.....	9
2.5	MOBILITAT EN TRANSPORT COL·LECTIU.....	9
2.6	APARCAMENT.....	10
3	AVUACIÓ DE LA MOBILITAT GENERADA.....	11
3.1	ESTUDI D'AVUACIÓ DE LA MOBILITAT GENERADA.....	11
3.2	DESPLAÇAMENTS GENERATS.....	11
3.3	DISTRIBUCIÓ MODAL DE LA MOBILITAT GENERADA.....	12
4	IMPACTE DE LA MOBILITAT GENERADA I PROPOSTES.....	13
4.1	XARXA VIÀRIA PER A VEHICLES MOTORITZATS.....	13
4.2	XARXA D'ITINERARIS PER A VIANANTS.....	13
4.3	XARXA PER A BICICLETES.....	13
4.4	XARXA DE TRANSPORT COL·LECTIU.....	14
4.5	PREVISIÓ D'ESPAIS PER A APARCAMENT.....	14
5	FINANÇAMENT.....	17

PLÀNOLS

- M1 MOBILITAT GENERADA
- M2 JERARQUITZACIÓ VIÀRIA ACTUAL
- M3 JERARQUITZACIÓ VIÀRIA PROPOSADA
- M4 TRANSPORT PÚBLIC

1 INTRODUCCIÓ

1.1 Marc legal i metodologia

La present Modificació del PGO es desenvolupa completament en sòl urbà, no modifica la classificació del sòl, no canvia els usos ni incrementa les seves intensitats. Atenent a l'article 3 del Decret 344/2006, que estableix els instruments d'ordenació que han d'incloure l'estudi i tenint en compte que la modificació no modifica els paràmetres que contempla, no seria necessari realitzar l'estudi:

Article 3 Àmbit d'aplicació

3.1 Els estudis d'avaluació de la mobilitat generada s'han d'incloure, com a document independent, en els instruments d'ordenació territorial i urbanística següents:

- a) Plans territorials sectorials relatius a equipaments o serveis.*
- b) Planejament urbanístic general i llurs revisions o modificacions, que comportin nova classificació de sòl urbà o urbanitzable.*
- c) Planejament urbanístic derivat i llurs modificacions, que tinguin per objectiu la implantació de nous usos o activitats...."*

Tot i això, s'ha considerat adequat realitzar-lo ja que la Modificació altera lleugerament l'estructura de la xarxa de mobilitat plantejada al PGO.

La normativa aplicable en el moment de la redacció d'aquest estudi és:

- La Llei de Mobilitat 9/2003, de 13 de juny i el Decret 344/2006, de 19 de setembre, de regulació dels estudis d'avaluació de la mobilitat generada, integren el marc normatiu que regula aquest estudi.
- El PGO de Rubí que va ser aprovat definitivament el 10 de desembre de 1986, en tot allò que no es va modificar en la Modificació de 2003.
- La Modificació del PGO en l'àmbit de l'Escardívol i el P.E.R.I. 10 1.2 aprovada el 12 de novembre de 2003.
- El Pla de Mobilitat Urbana Sostenible de Rubí, aprovat definitivament per la Junta de Govern Local de l'Ajuntament de Rubí amb data 25 de juny de 2020.

També s'han tingut en compte els resultats recollits en l'Estudi d'avaluació de la mobilitat generada redactat en relació a la proposta de Pla d'Ordenació Urbanística Municipal de Rubí a l'octubre de 2018 el qual però, no ha estat aprovat.

En aquest sentit, cal remarcar que tant el PMUS com l'Estudi d'avaluació de la mobilitat generada són incoherents amb el planejament vigent atès que els dos primers mantenen el carrer Joaquim Blume en les seves propostes mentre que el planejament vigent en l'àmbit qualifica una gran part d'aquest espai com a Equipament amb zona verda.

La metodologia per realitzar aquest estudi és l'establerta en el Decret 344/2006 de 19 de setembre, de regulació dels estudis d'avaluació de la mobilitat generada. D'acord amb aquest Decret, els estudis d'avaluació de la mobilitat generada referents a les figures de planejament urbanístic derivat s'ha inclòs la documentació següent:

- Determinació de la mobilitat que generen els diferents usos previstos en el planejament, representada en un plànol.
- Proposta de la xarxa d'itineraris principals per a vianants, transport col·lectiu i bicicletes.
- Proposta de xarxa bàsica d'itineraris principals de vehicles, representada en el plànol de xarxa viària del document urbanístic objecte d'avaluació i determinació de les reserves per aparcaments de vehicles.
- Representació en el plànol de les estacions de transport col·lectiu i d'autobusos interurbans.
- Encaix i definició dels nodes d'unió amb la xarxa general del municipi (viària, de vianants, de bicicletes i de transport públic).
- Proposta de finançament dels diferents costos generats per l'increment de mobilitat degut a la nova actuació.

1.2 Objectius

L'objectiu del present estudi és la diagnosi i auditoria de l'increment de desplaçaments generat pel desenvolupament de la Modificació puntual del PGO en l'entorn del PERI 10.1.2, per tal d'avaluar i optimitzar les propostes de mobilitat d'acord amb els valors de seguretat, sostenibilitat i integració social.

Per tal d'assolir aquest objectiu el present document aprofundirà en els següents àmbits d'estudi:

- Diagnosi de les característiques de mobilitat de l'àrea d'influència de l'àmbit de la modificació per tal d'establir les capacitats de la xarxa viària i de transport.
- Quantificació i qualificació de la mobilitat generada pel desenvolupament de l'àmbit de la modificació.
- Determinació de la incidència d'aquest increment en el sistema de mobilitat de l'àmbit d'estudi.
- Avaluació i optimització de les mesures proposades en funció dels valors anteriorment esmentats.

S'estudiarà com la modificació altera l'estructura de les xarxes de mobilitat que preveu el Planejament Vigent alhora que integra les propostes més recents del Pla de Mobilitat.

1.3 Descripció de l'actuació

La modificació puntual del PGO té com a objecte ordenar el PERI 10.1.2 i el seu entorn més proper, situat a l'est del nucli urbà, entre la riera de Rubí i el centre històric. Els principals aspectes que caracteritzen l'actuació són els següents:

- Reordenació del viari.
Es manté el carrer Joaquim Blume com a connector entre la carretera C-1413a de Molins de Rei i el carrer Pont ampliant la seva amplada i adaptant la seva cota a les prescripcions de l'estudi hidrològic. També proposa la creació de dos recorreguts integrats en la xarxa de vianants del centre històric amb la prolongació dels carrers Vapor i Narcís Menard fins a l'aparcament de l'Escardívol i el parc lineal de la riera de Rubí.
- Reordenació de l'espai públic.
Es consolida i s'amplia la zona verda del Bullidor enllaçant els perllongaments dels carrers Vapor i Narcís Menard i garantint l'accés als habitatges a la cota establerta pel risc d'inundació. Es qualifiquen de zones verdes els espais enjardinats propers a l'Oficina d'esport per a tothom. Es manté fora de l'àmbit el Parc Urbà amb Equipaments que actualment és un aparcament i que passarà a formar part del parc lineal de la riera de Rubí. Únicament es modifiquen els seus accessos per tal d'adaptar-los a les noves rasants del carrer Joaquim Blume i una petita superfície que es canvia de zona residencial a espai lliure.
- Reordenació de l'espai privat.
Es reordenen les edificacions per tal de donar continuïtat tant al paisatge de la riba de la riera de Rubí com al paisatge del nucli històric al mateix temps que es dota de singularitat a la trobada d'aquests dos paisatges en la cruïlla dels carrers Joaquim Blume i Terrassa, la qual conforma un punt d'entrada al centre urbà.
- Previsió de la gestió i el finançament del conjunt.
Es delimita un polígon d'actuació urbanística agrupant les parcel·les privades en sòl urbà no consolidat que inclou part del traçat del carrer Joaquim Blume i la prolongació del carrer Narcís Menard. La resta d'actuacions de condicionament d'espais públics, equipaments i viari es desenvolupen com a actuacions aïllades atès que es tracta de sòls de titularitat pública.



Àmbit de la Modificació puntual del PGO en l'entorn del PERI 10.1.2 sobre ortofoto

2 DIAGNOSI DE LA MOBILITAT ACTUAL

En aquest capítol s'analitzaran els trets més característics de la mobilitat actual del nucli de Rubí amb especial atenció als entorns de l'àmbit d'estudi.

2.1 Estructura de la xarxa viària

Rubí està encaixat per diverses infraestructures de transport d'escala supramunicipal. Així, al nord-est limita amb la carretera C-16 i al sud-est amb l'autopista AP-7. El nucli urbà limita a est amb la carretera BP-1503 i a oest amb la carretera C-1413a que segueix el curs de la riera de Rubí i forma part dels límits del nostre àmbit d'estudi.

El PMUS jerarquitzava la xarxa viària en 5 nivells: eixos metropolitans i d'accés (C-16 i AP-7), xarxa primària, xarxa secundària de vies col·lectores, xarxa secundària de vies veïnals i la xarxa de l'illa de vianants amb prioritat o exclusivitat per als vianants.

La xarxa primària és la que recull el tràfic dels eixos estructurants i dona accés a les diferents zones del municipi així com a altres municipis. Pel que fa a l'àmbit d'estudi, el Pla considera com a xarxa primària la carretera C-1413a de Molins de Rei paral·lela a la riera de Rubí, el carrer Joaquim Blume que constitueix la connexió de la carretera amb el nucli urbà en aquest punt, i el carrer Pont, que connecta ambdues ribes de la riera i la zona del centre històric així com l'avinguda de l'Estatut i carrer del Pont/carrer Cadmo que travessa el nucli d'est a oest. Tots aquests vials tenen, com a mínim en els trams propers a l'àmbit, dos sentits de circulació amb un carril per sentit.

La xarxa secundària de vies col·lectores permet distribuir el trànsit a l'interior del nucli fins a la xarxa secundària de vies veïnals, que és la més extensa del municipi essent la seva única funció la de donar accés final als habitatges i equipaments. Ambdues estan integrades principalment per vies amb un sol carril i direcció. En l'àmbit de la modificació i el seu entorn, el Pla considera com a xarxa secundària de vies col·lectores el tram del carrer Terrassa fins al carrer de la Justícia, el mateix carrer de la Justícia i el carrer Vapor. El carrer Terrassa connecta Joaquim Blume amb el nord del nucli, mentre que els carrers Justícia i Vapor connecten amb la zona est. Pel que fa a la xarxa veïnal només es considera l'últim tram del carrer Terrassa atès que connecta amb la xarxa de vianants de l'entorn de l'església de Sant Pere; la connexió del Passeig de la Riera amb Joaquim Blume i el carrer Pont; i el carrer Narcís Menard.

L'illa de vianants està formada pels carrers per a vianants del centre històric i l'església de Sant Pere, tots dos pròxims a l'àmbit de la Modificació.

En aquest sentit, el PMUS proposa ampliar l'illa de vianants incloent-hi l'últim tram del carrer Terrassa i transformar els carrers Justícia, Narcís Menard i Vapor en vials veïnals delimitant una zona de circulació a 30 km/h. Els carrers Joaquim Blume, Pont i el segon tram de Terrassa, quedarien com a xarxa secundària de col·lectors.

La jerarquització actual de la xarxa viària es recull al plànol M2 Jerarquització de la xarxa.

2.2 Mobilitat en vehicle privat

Segons les dades del PMUS, en un dia feiner es produeixen 231.450 desplaçaments, dels quals, un 71% (163.300) són interns i un 27% són de connexió. L'enquesta es va realitzar a escala municipal, motiu pel qual no es comptabilitzen aquells que tenen origen fora del municipi si no són de tornada a casa.

Pel que fa als desplaçaments interns, un 69,8% es realitzen a peu, en bicicleta o en transport públic, front a un 30,2% que es realitzen en vehicle privat. Al contrari, per als desplaçaments de connexió, el 76,7% es realitzen en vehicle privat, front al 23,3% amb la resta modes.

Tal com hem vist al punt anterior, la xarxa de viari de transport motoritzat es troba força jerarquitzada de manera que es fomenta, tal com es tradueix als resultats de l'enquesta, els desplaçaments interns a peu.

De fet, el Pla també detalla els aforaments dels accessos al nucli urbà, entre els quals cal destacar l'accés des de la carretera de Molins de Rei a través de l'àmbit de la Modificació. A més, l'aforament d'aquest punt es manté estable al llarg de tot el dia. El 76% dels vehicles enquestats en aquest punt, realitzaven un desplaçament intern. Ens trobem per tant, en un dels punts principals d'accés al nucli. En aquest sentit cal plantejar el manteniment de l'aparcament com a aparcament dissuasiu d'accés al centre.

Pel que fa a la saturació dels vials inclosos o limítrofs amb l'àmbit de la Modificació, els vials amb una saturació inferior al 50% són els carrers Gimnàs i Terrassa. El primer tram del carrer Joaquim Blume mostra una saturació entre el 50 i el 70%, així com el carrer Pont. Cal destacar que la carretera de Molins de Rei arriba saturada a la rotonda al sud de l'àmbit i baixa a una saturació inferior al 100% un cop passada la rotonda, aspecte que ratifica la funció de punt d'entrada al nucli des dels carrers Gimnàs i Joaquim Blume. A partir d'aquí, les saturacions són en general inferiors al 50%.

El Pla proposa una sèrie d'actuacions respecte del transport en vehicle privat. Entre aquestes es troben les abans esmentades de nova jerarquització viària i pacificació del trànsit amb zones limitades a 30 km/h.

Pel que fa a la mobilitat amb transport privat, l'àmbit de modificació té dues funcions que poden entrar en conflicte entre elles. Per una banda, constitueix una de les principals entrades al nucli, tant per al habitants de Rubí com per a persones externes, el que comporta un important volum de tràfic rodat. Per altra banda, suposa el filtre de transició entre les vies amb més intensitat i estructurants i l'illa de vianants del centre històric. La intensitat, el tipus de tràfic i els modes de transport d'ambdós aspectes són molt diferents i poden generar tensió i problemes de seguretat. Tot i així, el PMUS aposta per la pacificació de la zona.

2.3 Mobilitat a peu

Més del 60% dels trajectes interns al municipi de Rubí es realitzen a peu segons l'enquesta de mobilitat del PMUS. Malgrat això, des del punt de vista de l'accessibilitat i la seguretat d'ús, el PMUS identifica algunes deficiències. Només el 36% de les voreres són accessibles d'acord amb el document tècnic VIV/561/2010. El 93% del viari presenta una estructura segregada de calçada i vorera. Un 38% dels passos no estan senyalitzats i un 21% estan senyalitzats amb guais no adaptats. Es detecten situacions d'inseguretat degudes a la falta d'il·luminació, manca de visibilitat en cruïlles i excés de velocitat dels vehicles motoritzats. Tot i així, tots els aspectes analitzats (respecte dels passos i suficiència, velocitat de vehicles, durada de semàfors, visibilitat i il·luminació) reben una puntuació per sobre de 5.

Pel que fa a l'àmbit de la Modificació i el seu entorn, aquells carrers que no són exclusius o amb prioritat invertida per vianants, tenen una amplada útil de vorera no accessible i en algun punt millorable. El carrer Gimnàs només té vorera del costat est amb amplada inferior a 1'80 m. Aquest també és el cas de la vorera oest del carrer Terrassa, la vorera sud del carrer Pont i de les dues voreres de l'últim tram del carrer Joaquim Blume. En aquest últim, tampoc trobem vorera del costat oest, i la vorera est té una amplada inferior a 0'90 m i per tant no es considera accessible. Per contra, a major part dels passos inclosos en l'àmbit són adaptats. En general, tots els carrers inclosos en l'àmbit tenen amplades útils millorables.

Respecte a la intensitat mitjana de vianants, destaquen l'eix de Rafael Casanova, amb més de 9.000 vianants per dia i el carrer Doctor Robert, paral·lel a l'anterior i situat entre aquest i l'àmbit de modificació, amb una intensitat de 5.000 a 7.000 vianants per dia.

Els carrers transversals que comuniquen Rafael Casanova amb l'àmbit de la Modificació, així com els carrers inclosos en l'àmbit, tenen una intensitat d'ús inferior als 2.000 vianants al dia.

Per últim, pel que fa a les propostes del PMUS en l'àmbit de la Modificació, es planteja la creació d'un nou pas per travessar la riera des de l'actual aparcament i connectar amb el polígon de l'altre costat. A més es proposen nous eixos principals de vianants, dels quals un discorre pel carrer Pont, al nord de l'àmbit i l'altre el travessa, des de l'inici del carrer Joaquim Blume amb carrer Terrassa fins al nou pont. Aquests eixos principals de vianants estan formats per vials, per a vianants o no, en els quals es plantegen intervencions de millora d'accessibilitat, com l'ampliació de voreres en aquells que també admeten tràfic rodat. També es proposa l'ampliació de l'illa de vianants, amb vials de prioritat invertida que connectarien el centre urbà amb l'àmbit de la Modificació.

2.4 Mobilitat en bicicleta

Només el 0,8% dels desplaçaments interns es realitza en bicicleta. El nucli de Rubí presenta característiques poc compatibles amb l'ús de la bicicleta com ara els pendents superiors al 5%. La xarxa de carrils bici es limita a l'avinguda de la Llana i als carrers pacífics. La poca amplada del viari del centre no permet la implantació de vies exclusivament ciclistes. Així, ens trobem amb una xarxa ciclista mínima i poc segura, el que explica la baixa demanda.

El PMUS proposa ampliar aquesta xarxa i fomentar l'ús de la bicicleta creant itineraris segurs per als ciclistes i augmentant el nombre d'aparcaments. El PMUS proposa també la redacció d'un Pla Director de la Bicicleta.

Pel que fa a l'àmbit de la Modificació, el PMUS no considera cap dels vials com a ciclables tot i que existeixen dos aparcaments de bici i que els carrers (segons PMUS) tenen pendents inferiors al 5%. Quant a propostes, el PMUS planteja la implantació d'una nova via ciclista al llarg de la riera de Rubí, en paral·lel a la carretera de Molins de Rei.

2.5 Mobilitat en transport col·lectiu

Rubí compta amb 13 línies d'autobús (urbà, interurbà i nocturn), 2 línies de ferrocarril i una línia de Rodalies. L'ús del transport públic però, representa el 4,2% en trajectes interns i 19,5% en desplaçaments de connexió.

De les línies de bus urbà, la L1, L4, L6 i L7 passen pel carrer Joaquim Blume i la L3 circula per la carretera de Molins de Rei. Les línies que passen pel carrer Joaquim Blume tenen parada al costat del Bullidor i a la rotonda de la carretera, on també hi ha una parada de la L3. Aquestes línies connecten a nord i sud i cap a l'oest, creuant la riera de Rubí. A excepció de la línia L3, totes connecten també amb l'estació de FGC. Tenen intervals entre els 20 i els 30 minuts menys la L7 que té un interval de 60 minuts. En caps de setmana i festius L4 i L6 no circulen.

Pel que fa a les línies d'autobús interurbà, aquestes són 4 i connecten amb Sant Cugat del Vallés, Cerdanyola, Terrassa, Sant Quirze, Castellbisbal, Papiol i Molins de Rei. Tenen parada a la rotonda de la carretera les línies L3 i B8 que connecten amb Castellbisbal i Sant Quirze i Terrassa. També hi ha una parada aquí de la línia nocturna N64 que arriba fins Barcelona.

L'estació de FGC de Rubí es situa al sud del nucli urbà i té servei de dues línies de ferrocarril que connecten amb Sant Cugat i Barcelona: S5 i S1, aquesta última arriba fins Terrassa. També compta amb estació de Rodalies, més allunyada del nucli, per on passa la línia R8 que connecta amb Martorell i Granollers. L'àmbit de modificació es troba en el radi d'influència de l'estació de FGC ja que es situa a menys d'1 km d'aquesta.

Si bé el servei de bus cobreix més del 90% de la superfície del municipi, la freqüència de pas és baixa. Així el PMUS proposa augmentar la freqüència de les línies 1, 2, 3, 4 i 5 i ampliar l'horari de la línia 6. La resta de propostes estan majoritàriament dirigides a augmentar la intermodalitat en la xarxa de transport públic. Cap de les propostes afecta a l'àmbit de modificació.

2.6 Aparcament

El balanç d'oferta i demanda de places d'aparcament per al conjunt del municipi és positiu, tot i així, en l'anàlisi segregada per zones apareixen deficiències. Aquest és el cas de Les Torres, El Pinar, Progrés i la zona del Mercat. Pel que fa a l'entorn de l'àmbit de la Modificació, la zona centre, presenta un superàvit de 1.020 places. Pel que fa a la tipologia d'aparcament es distingeix entre aparcament a la via pública i aparcament fora de la via pública. Dins del primer trobem aparcament no regulat, és a dir, sense límit horari i gratuït, i aparcament regulat, amb límit horari i/o de pagament i places reservades a persones amb mobilitat reduïda. L'aparcament de l'Escardívol proper a l'àmbit de la Modificació està format per places no regulades, zona taronja i places reservades PMR.

El PMUS proposa la redacció d'un Pla estratègic d'aparcament per tal de redistribuir les places d'aparcament que es veuran afectades per la transformació de vials, introduir noves zones d'estacionament regulat i fomentar l'ús d'aparcaments fora de la via pública.

Es proposa la conversió de la zona taronja de l'Escardívol en zona blava i en zona verda per a residents.

Tal com s'ha explicat, existeix una contradicció entre el PMUS i el planejament vigent, atès que el primer compta amb el manteniment de l'ús aparcament de l'Escardívol mentre que el PGO el qualifica d'equipament amb zona verda.

3 AVALUACIÓ DE LA MOBILITAT GENERADA

3.1 Estudi d'Avaluació de la Mobilitat Generada

Dins del procés de redacció del POUM de Rubí -no aprovat-, es va realitzar un estudi de mobilitat generada per a la nova proposta d'ordenació. Aquest POUM delimita un PMU en l'àmbit de modificació però manté les característiques similars a les actuals. Així, l'estudi de mobilitat generada atribueix a aquest sector un nombre de viatges diaris. Si bé, en el següent punt es recalcularan, es recullen aquí com a valor orientatiu.

PMU 2.01 L'Escardívol

	Z. Verdes	Equipament	Residencial	Comercial	Terciari	Industrial	TOTAL
Viatges/dia	34	485	727	908	0	0	2.154

3.2 Desplaçaments generats

Per tal d'avaluar la mobilitat generada, aplicarem els articles 7 i 8 del Decret 344/2006. En concret, l'article 8 estableix que per avaluar la mobilitat generada s'ha 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. Les ràtios mínimes de "desplaçaments generats / dia" que estableix el Decret 344/2006, de 19 de setembre, de regulació dels estudis de mobilitat generada són:

Ús d'habitatge	7 viatges/habitatge
Ús comercial	50 viatges/100m ² de sostre
Ús d'oficines	15 viatges/100m ² de sostre
Ús industrial	5 viatges/100m ² de sostre
Equipaments	20 viatges/100m ² de sostre
Zones Verdes	5 viatges/100m ² de sòl

A continuació s'ha calculat la mobilitat generada en l'àmbit pels usos proposats a la Modificació: habitatge, zones verdes, equipaments i comercial. Les dades es desagreguen per les diferents zones per tal de veure el volum de desplaçaments que tenen com a destí cadascuna de les zones i plantejar la idoneïtat de les xarxes i aparcaments previstos. El resultat es grafia al plànol M1 MOBILITAT GENERADA.

Mobilitat generada pels usos de la Modificació

Zona Ús		unitats	Estàndard	viatges/dia
R	Residencial illa tancada	58 habitatges	7 viatges/habitatge	406
Total emesa				406
R	Residencial illa tancada	672 m2	50 viatges/100m2sostre comercial	336
ELL	Zones Verdes	3.927 m2	5 viatges/100m2sòl	197
E	Equipament	180 m2	20 viatges/100m2sòl	36
AD	Equipament Administratiu	813 m2	20 viatges/100m2sòl	163
Total atreta				732
TOTAL GENERADA MPPGO				1.138

Font: elaboració pròpia

En resulta doncs, que els usos previstos generaran una mobilitat emesa de **406** viatges/dia i una mobilitat atreta de **732** viatges/dia, el que dona un total de **1.138** viatges/dia.

Si calculem amb els mateixos criteris la mobilitat generada en l'àmbit de la Modificació pel planejament vigent obtenim en realitat una mobilitat sensiblement superior:

Mobilitat generada pels usos del Planejament vigent

Zona Ús		unitats	Estàndard	viatges/dia
R	Residencial illa tancada	58 habitatges	7 viatges/habitatge	406
Total emesa				406
R	Residencial illa tancada	675 m2	50 viatges/100m2sostre comercial	338
ELL	Zones Verdes	3.493 m2	5 viatges/100m2sòl	175
E	Equipament	1.821 m2	20 viatges/100m2sòl	365
AD	Equipament Administratiu	484 m2	20 viatges/100m2sòl	97
Total atreta				975
TOTAL GENERADA PLANEJAMENT VIGENT				1.381

Per tant, es produeix una disminució de la mobilitat generada respecte del planejament vigent d'uns 243 viatges/dia.

3.3 Distribució modal de la mobilitat generada

Podem fer una hipòtesi de la distribució modal de la mobilitat generada a partir de les dades del PMUS respecte als desplaçaments interns i de connexió.

Pel que fa als desplaçaments de connexió (aquells que tenen origen o destí fora del municipi) la Modificació no canviaria la situació actual. Els usos que atreuen desplaçaments (equipaments, comercial i zones verdes) tenen un caràcter de proximitat i per tant no es preveu que atreguin usuaris d'altres municipis. D'altra banda, mentre es mantingui l'ús aparcament, l'àmbit de modificació continuarà jugant un paper de punt d'entrada al nucli. Així, considerem que l'extrapolació de les dades del PMUS pel que fa a la mobilitat de connexió és vàlida.

Pel que fa a la mobilitat interna (aquella que té origen i destí al mateix municipi) es considera que la modificació podria millorar les dades respecte de mètodes alternatius al vehicle motoritzat privat, atès que planteja una sèrie de recorreguts per a vianants, segurs o pacífics.

En tot cas, extrapolant les dades del PMUS, la distribució modal quedaria com segueix:

	PMUS (%)	Proposta (viatges)
Desplaçaments interns	71,0%	808
Vehicle privat motor	30,2%	344
Altres	69,8%	794
Desplaçaments de connexió	29,0%	330
Vehicle privat motor	76,7%	873
Altres	23,3%	265
TOTAL	100,0%	1.138

4 IMPACTE DE LA MOBILITAT GENERADA I PROPOSTES

A continuació es recullen les propostes respecte de les diferents xarxes afectades per la Modificació puntual del PGO. Al plànol M3 Proposta es grafien tant les propostes de la Modificació com les del PMUS ja que s'entén que les propostes del PMUS constitueixen el context futur de l'àmbit al qual s'ha d'adaptar la present Modificació.

4.1 Xarxa viària per a vehicles motoritzats

La present Modificació assumeix la jerarquització de l'estructura viària donant resposta a la seva condició de filtre entre el nucli històric i la carretera. Així, la xarxa viària proposada és la següent:

- Carrers Joaquim Blume i Gimnàs: es manté el traçat existent ampliant la secció a 10 m adequant la cota als condicionants d'inundabilitat. Aquest vial, eliminat al planejament vigent, forma part de la xarxa primària i suposa un dels punts de connexió entre la carretera de Molins de Rei i la resta del nucli de Rubí, atès que connecta amb el carrer Pont que dona accés a les dues ribes de la riera de Rubí. L'ampliació del carrer Joaquim Blume permet donar-li un caràcter de passeig, més pacificat i més coherent amb el seu paper dins la xarxa secundària que proposa el PMUS. Es proposa una calçada de 6 m amb dos sentits, amb voreres a ambdós costats de 2 m. Aquest vial connecta la carretera de Molins de Rei amb el carrer Terrassa i el carrer Pont.
- Carrer Terrassa: s'amplia la vorera en el tram següent al que el PMUS proposa peatonalitzar i es manté la connexió amb el carrer Joaquim Blume.
- Carrer Narcís Menard: es proposa un vial per a vianants amb accés rodat únicament per als veïns del carrer Joaquim Blume.
- Carrer Vapor: s'elimina la prolongació del carrer Vapor del planejament vigent. Només es manté la rampa existent que dona accés al magatzem de Correus.

4.2 Xarxa d'itineraris per a vianants

Pel que fa a la xarxa d'itineraris per a vianants dins de l'àmbit, la urbanització dels vials amb voreres adequades i la creació de vials per a vianants interiors permetrà potenciar el seu ús a peu alhora de garantir-ne la seguretat.

Pel que fa a la seva connexió amb la resta del municipi, es proposen diverses actuacions:

- Prolongació del carrer Narcís Menard com a carrer per a vianants amb accés rodat restringit pels veïns del nou bloc.
- Eliminar la prolongació del carrer Vapor, mantenint només l'accés a Correus però creant un itinerari per a vianants a través de la zona verda fins al carrer Joaquim Blume.

Aquestes actuacions són coherents amb les propostes del PMUS que pretenen transformar els carrers Narcís Menard, Justícia i Vapor en vials veïnals. A més constitueixen itineraris per a vianants segurs que connecten el centre del municipi amb els equipaments i zones verdes de l'àmbit de la Modificació així com amb l'actual aparcament.

4.3 Xarxa per a bicicletes

La xarxa de bicicletes es veurà reforçada per les característiques dels vials que es proposen a la present Modificació, ja que les bicicletes hi podran circular de forma segura.

4.4 Xarxa de transport col·lectiu

No es proposen modificacions a la xarxa de transport públic i es considera que l'àmbit està servit en aquest aspecte. Només es desplaça la parada de bus del carrer Joaquim Blume per poder executar l'accés a l'aparcament. Al plànol M4 Transport públic es recull la xarxa de bus amb les propostes del PMUS i el canvi de localització de parada.

4.5 Previsió d'espais per a aparcament

Aparcaments de vehicles privats motoritzats

Determinació de les reserves

En aquest context s'hauria d'impulsar un model més sostenible per absorbir la mobilitat que es genera en aquesta zona (transport públic, desplaçaments a peu i desplaçament en bicicleta), no obstant això, pel seu correcte funcionament i el compliment dels paràmetres urbanístics vigents, és necessària la reserva d'un mínim de places d'aparcament.

Per determinar les reserves d'aparcament necessàries a l'àmbit aplicarem els estàndards de l'Annex 3 del Decret 344/2006, així com els mínims previstos a l'article 123 de la Normativa del PGO:

Decret 344/2006 - Places mínimes d'aparcament (ús d'habitatge)

Turismes (plaça mín. 4,75x2,4m): màx. de 1 plaça / habitatge o 1 places / 100 m²st

Motocicletes (plaça mín. 2,2x1m): màx. de 0,5 places / habitatge o 1 places / 200 m²st

Article 123 Normativa PGO - Aparcament en sòl urbà

Ús d'habitatge 1 plaça per habitatge

1 plaça per 80 m² de sostre

Pel que fa a la reserva de places d'aparcament accessibles, es donarà compliment als paràmetres que estableix el *Código Técnico de la Edificación* (CTE), al "*Documento Básico Seguridad de Utilización y Accesibilidad*", apartat 9, que estableix una ràtio en ús comercial, de pública concurrència o d'ús públic de 1 plaça per cada 33 places d'aparcament o fracció. Donades aquestes dades calculem el nombre de places per a vehicles privats motoritzats:

Zona	Ús	Habitatges/s uperficie	Estàndard	Places	Superfície
R	Residencial illa tancada	21	1 plaça/habitatge	21	420
R	Residencial illa tancada	12	1 plaça/habitatge	12	240
R-hp	Residencial illa tancada protegit	16	1 plaça/habitatge	16	320
R	Residencial illa tancada	9	1 plaça/habitatge	9	180
R	Residencial illa tancada	672	1 plaça/80 m ² st	8	168
TOTAL				66	1.328
*Places accessibles		66	33 places	2	

Font: elaboració pròpia

En referència al càlcul de necessitats d'aparcament per a motocicletes aplicarem la ràtio de 0,5 places / habitatge:

Zona	Ús	Habitatges/s uperficies	Estàndard	Places	Superfície
R	Residencial illa tancada	21	0,5 plaça/habitatge	11	220
R	Residencial illa tancada	12	0,5 plaça/habitatge	6	120
R-hp	Residencial illa tancada protegit	16	0,5 plaça/habitatge	8	160
R	Residencial illa tancada	9	0,5 plaça/habitatge	5	100
R	Residencial illa tancada	672	0,5 plaça/80 m ² st	4	84
TOTAL				34	684

Font: elaboració pròpia

Així doncs, cal reservar un total de 66 places d'aparcament per a vehicles privats motoritzats, de les quals 2 serà accessibles, i 34 places d'aparcament per a motocicletes.

Les places corresponents als equipaments en edificis de nova planta s'han de calcular respecte del sostre construït i s'han de situar dins del mateix edifici o parcel·la edificable, per tant s'hauran de calcular en el moment d'executar l'equipament.

Proposta d'implantació

El PGO estableix a l'Art. 123 que *"Els edificis de nova planta s'hauran de projectar perquè comptin amb aparcaments, en l'interior de l'edifici o en terrenys edificables del mateix solar, a raó d'un mínim de vint metres quadrats (20 m²) per plaça, incloses rampes d'accés, àrees de maniobres, il·letes i voreres"*.

Així doncs, les zones d'habitatge hauran d'absorbir tota la demanada generada, evitant haver de destinar espais per a l'aparcament en superfície.

En tot cas, l'àmbit de la Modificació es situa al costat d'una zona d'estacionament amb capacitat per a 400 cotxes i 20 motocicletes, i que, segons el PMUS, la zona centre de Rubí té un superàvit de 1.020 places d'aparcament. Si bé, com s'ha explicat, tot i que aquesta zona s'utilitza actualment com a aparcament, està qualificada pel planejament vigent com a equipament amb zona verda. La present Modificació únicament preveu l'afecció dels seus accessos per tal d'adaptar-los a les noves rasants del carrer Joaquim Blume i d'una petita superfície que es canvia de zona residencial a espai lliure. En vista de la contradicció entre planejament i PMUS i el paper d'aquesta bossa d'aparcament en la mobilitat del municipi, l'Ajuntament haurà de valorar el manteniment d'aquest ús en subsol en el moment d'executar l'equipament fixat al PGO.

Dimensions de les places d'aparcament

El PGO de Rubí, també en l'Art.123 estableix unes dimensions mínimes de 2,20 d'amplada entre pilars i 2,40 entre parets per 4,50 metres de llargada, alhora, el Decret 344/2006 estableix unes dimensions mínimes de 4,50 m de llarg per 2,40 m d'amplada. Es proposa, per tant, que respectin com a mínim aquest article en aparcament en bateria i es recomanen unes dimensions de 2 m d'ample per 5 m de llarg en aparcament en línia.

Pel que fa a les dimensions de les places d'aparcament accessibles la CTE disposa les següents condicions:

- Que es situï pròxima a l'accés de vianants de l'aparcament i s'hi comuniqui mitjançant un itinerari accessible
- Que disposi d'un espai annexa d'aproximació i transferència lateral d'amplada $\geq 1,20\text{m}$ si la plaça és en bateria, podent-se compartir aquest per dues places contigües, o si la plaça és en línia $\geq 3,00\text{ m}$ en el seu darrera.

Aparcaments de bicicletes

Determinació de les reserves

Per determinar les reserves per aparcaments de bicicletes aplicarem les ràtios establertes en l'Annex 2 del Decret 344/2006:

<i>Ús habitatge</i>	<i>2 places / habitatge</i>
<i>Ús comercial</i>	<i>1 plaça / 100 m² sostre o fracció</i>
<i>Ús oficines</i>	<i>1 plaça / 100 m² sostre o fracció</i>
<i>Equipaments docents</i>	<i>5 places / 100 m² sostre</i>
<i>Equipaments culturals</i>	<i>5 places / 100 places d'aforament</i>
<i>Altres equipaments públics</i>	<i>1 plaça / 100 m² sostre o fracció</i>
<i>Zones Verdes</i>	<i>1 plaça / 100 m² sòl</i>

Amb aquestes ràtios, calculem el nombre de places per a bicicletes. Així doncs cal reservar un total de 176 places de bicicleta:

Zona	Ús	Unitats	Estàndard	Places	Superfície
R	Residencial illa tancada	21	2 places/habitatge	42	126
R	Residencial illa tancada	12	2 places/habitatge	24	72
R-hp	Residencial illa tancada protegit	16	2 places/habitatge	32	96
R	Residencial illa tancada	9	2 places/habitatge	18	54
R	Residencial illa tancada	672	1 plaça/100 m2st	6	18
AD	Equipament Administratiu	413	1 plaça/100 m2st	4	12
AD	Equipament Administratiu	400	1 plaça/100 m2st	4	12
E	Equipament	180	5 plaça/100 m2	9	27
ELL	Zona Verda	730	1 plaça/100 m2	7	21
ELL	Zona Verda	128	1 plaça/100 m2	1	3
ELL	Zona Verda	212	1 plaça/100 m2	2	6
ELL	Zona Verda	1.715	1 plaça/100 m2	17	51
ELL	Zona Verda	739	1 plaça/100 m2	7	21
ELL	Zona Verda	279	1 plaça/100 m2	2	6
ELL	Zona Verda	123	1 plaça/100 m2	1	3
TOTAL				176	528

Font: elaboració pròpia

Proposta d'implantació

D'acord amb l'Annex 2 del Decret 344/2006, totes les places corresponents a l'ús habitatge s'hauran de situar fora de la via pública. Es proposa que es situïn en l'interior dels edificis. Pel que fa a la resta d'usos, les places per a bicicletes s'hauran de situar fora de la via pública en funció de les activitats i usos de sòl. En el cas de les zones verdes, es detallarà al projecte d'urbanització.

Dimensions de les places de bicicleta

El "*Manual de aparcamientos de bicicletas*" publicat per el "*Instituto para la Diversificación y Ahorro de la Energía*", estableix les dimensions bàsiques dels aparcaments de bicicletes segons el tipus de suport:

- En el cas de suports tipus U-invertida estableix una superfície ocupada de 1'28m2/bicicleta amb unes dimensions entre suports de 0'8m i una reserva d'espai de 2m de llarg.
- En el cas de suports de roda estableix una superfície ocupada de entre 1'42 m2 i 1'84 m2 per bicicleta depenent la seva disposició amb unes dimensions entre suports de entre 0'6 i 0'7 m o 0,3 i 0'35 m si es col·loquen de forma alterna.

5 FINANÇAMENT

L'article 19.1 del Decret de Mobilitat estableix l'obligació de les persones propietàries de costejar la urbanització i les infraestructures de connexió amb les principals xarxes de vianants, de bicicletes, de circulació de vehicles i de transport públic o el reforçament d'aquestes quan sigui necessari com a conseqüència de l'actuació.

La Modificació puntual del PGO en l'entorn del PERI 10.1.2 preveu millores de les xarxes de mobilitat, els costos derivats de les propostes de les quals s'inclouen en el finançament de la urbanització del polígon. Altrament la modificació no preveu la millora de la xarxa de transport públic existent i per tant, no se'n derivaran costos.


JOSE
GONZALEZ
BASCHWITZ

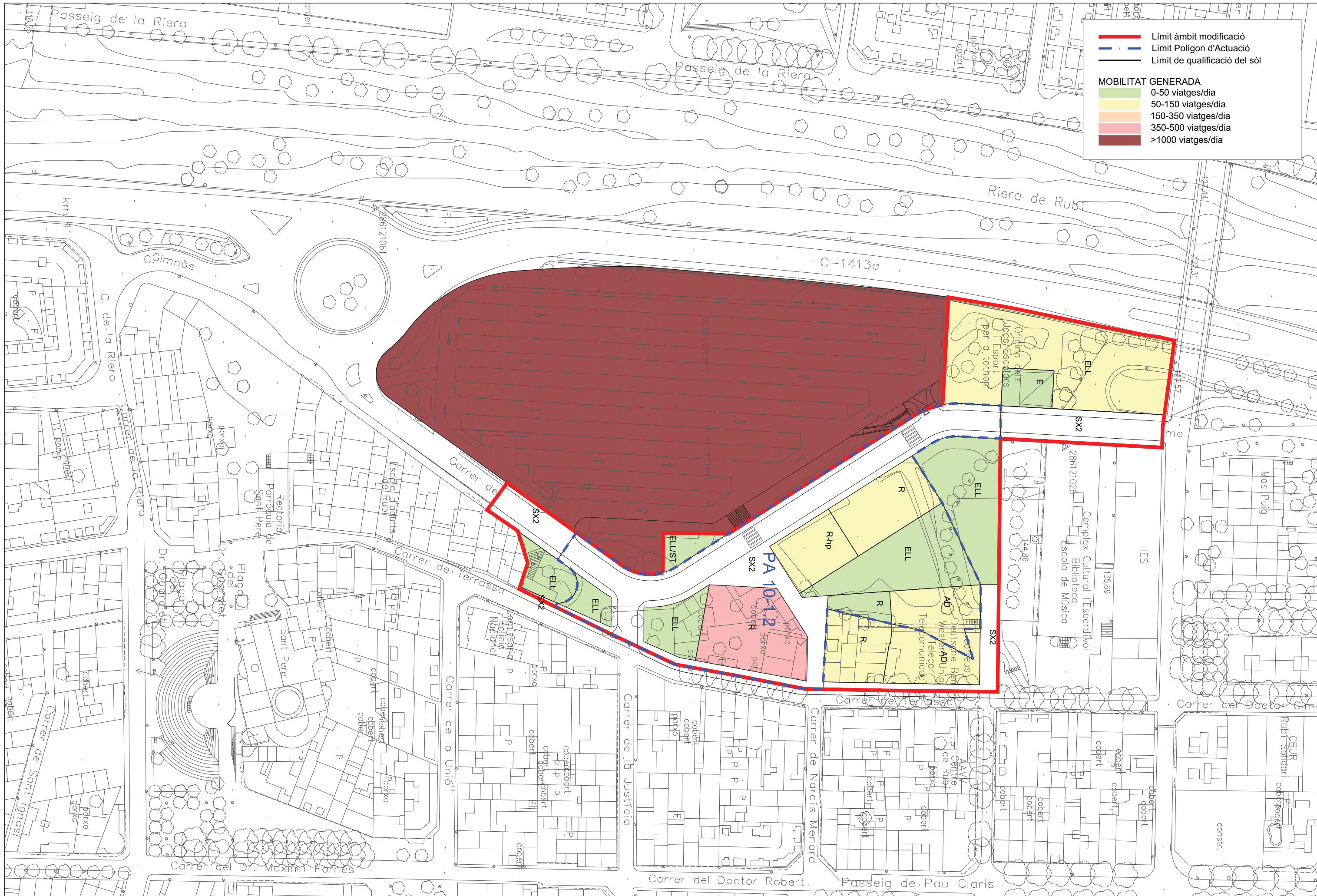

Firmado digitalmente por [REDACTED]
GONZALEZ BASCHWITZ (R: [REDACTED])
Nombre de reconocimiento (DN): c=ES,
o=TALLER D'ARQUITECTURA I TERRITORI
SLP, title=ADMINISTRADOR, sn=GONZALEZ
BASCHWITZ, givenName=JOSE,
serialNumber=IDCES,
cn=[REDACTED]
GONZALEZ BASCHWITZ (R:
2.5.4.97=VATES-
[REDACTED])
PARCELONA / Hoja: B 192536 /
Folio: 31269 / Fecha:
2024-07-19 10:08:01 +02'00'

José González Baschwitz
Taller d'Arquitectura i Territori, S.L.P.

PLÀNOLS

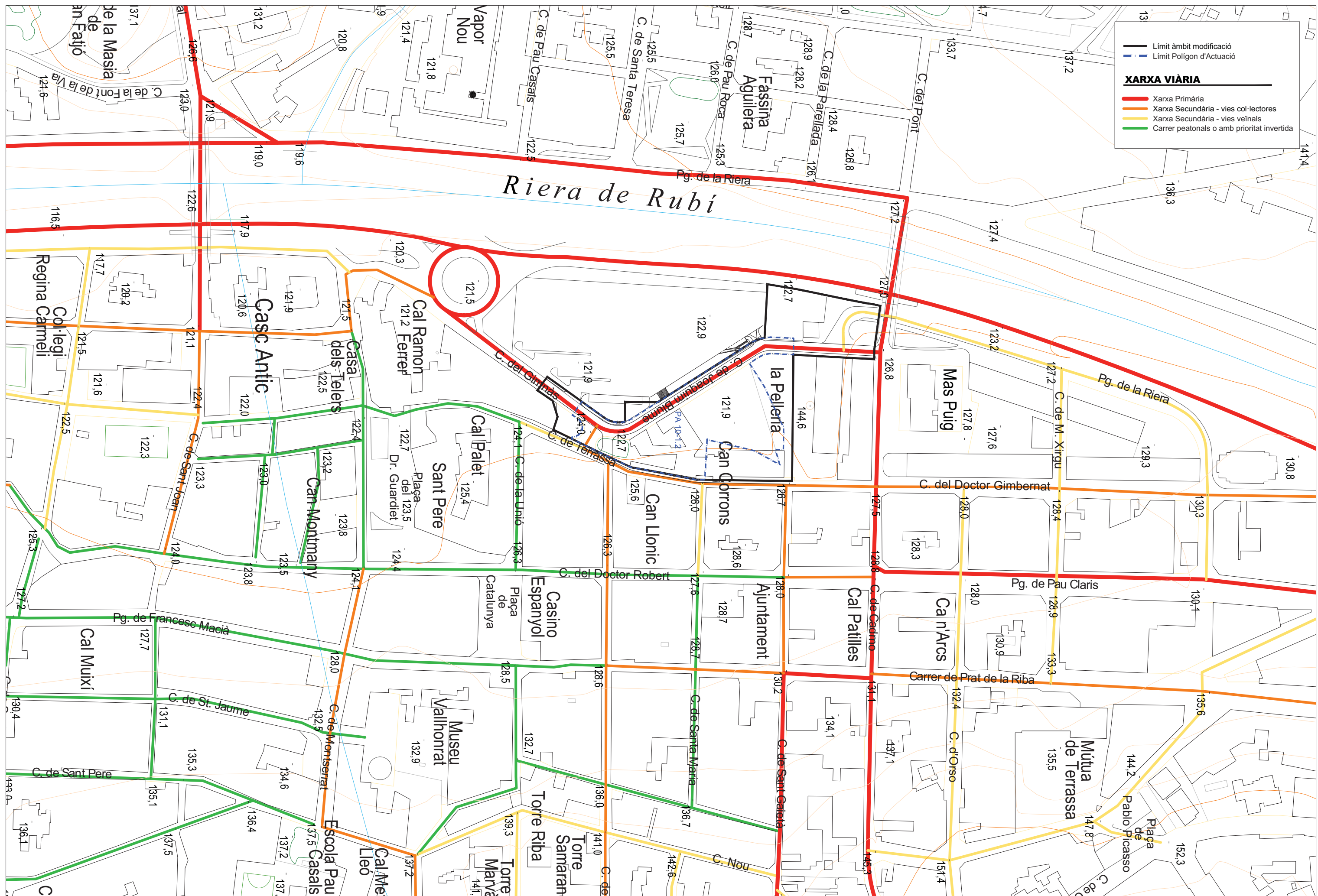
ÍNDEX

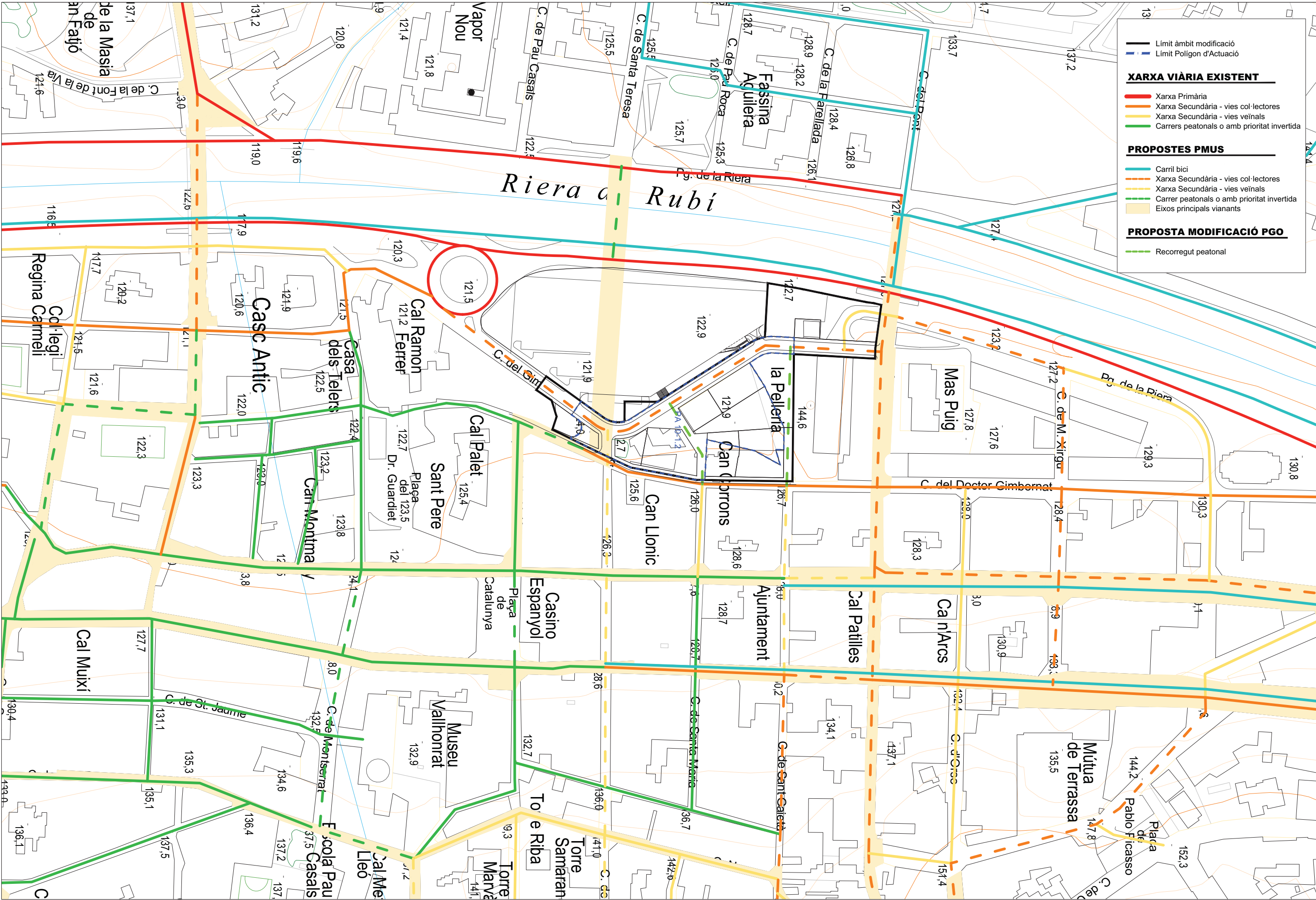
<i>M1</i>	<i>MOBILITAT GENERADA</i>
<i>M2</i>	<i>JERARQUITZACIÓ ACTUAL</i>
<i>M3</i>	<i>JERARQUITZACIÓ PROPOSADA</i>
<i>M4</i>	<i>TRANSPORT PÚBLIC</i>



Límit àmbit modificació
Límit Polígon d'Actuació
Límit de qualificació del sòl

MOBILITAT GENERADA
0-50 viatges/dia
50-150 viatges/dia
150-350 viatges/dia
350-500 viatges/dia
>1000 viatges/dia





Límit àmbit modificació

Límit Polígon d'Actuació

XARXA VIÀRIA EXISTENT

Xarxa Primària

Xarxa Secundària - vies col·lectores

Xarxa Secundària - vies veïnals

Carrers peatonals o amb prioritat invertida

PROPOSTES PMUS

Carril bici

Xarxa Secundària - vies col·lectores

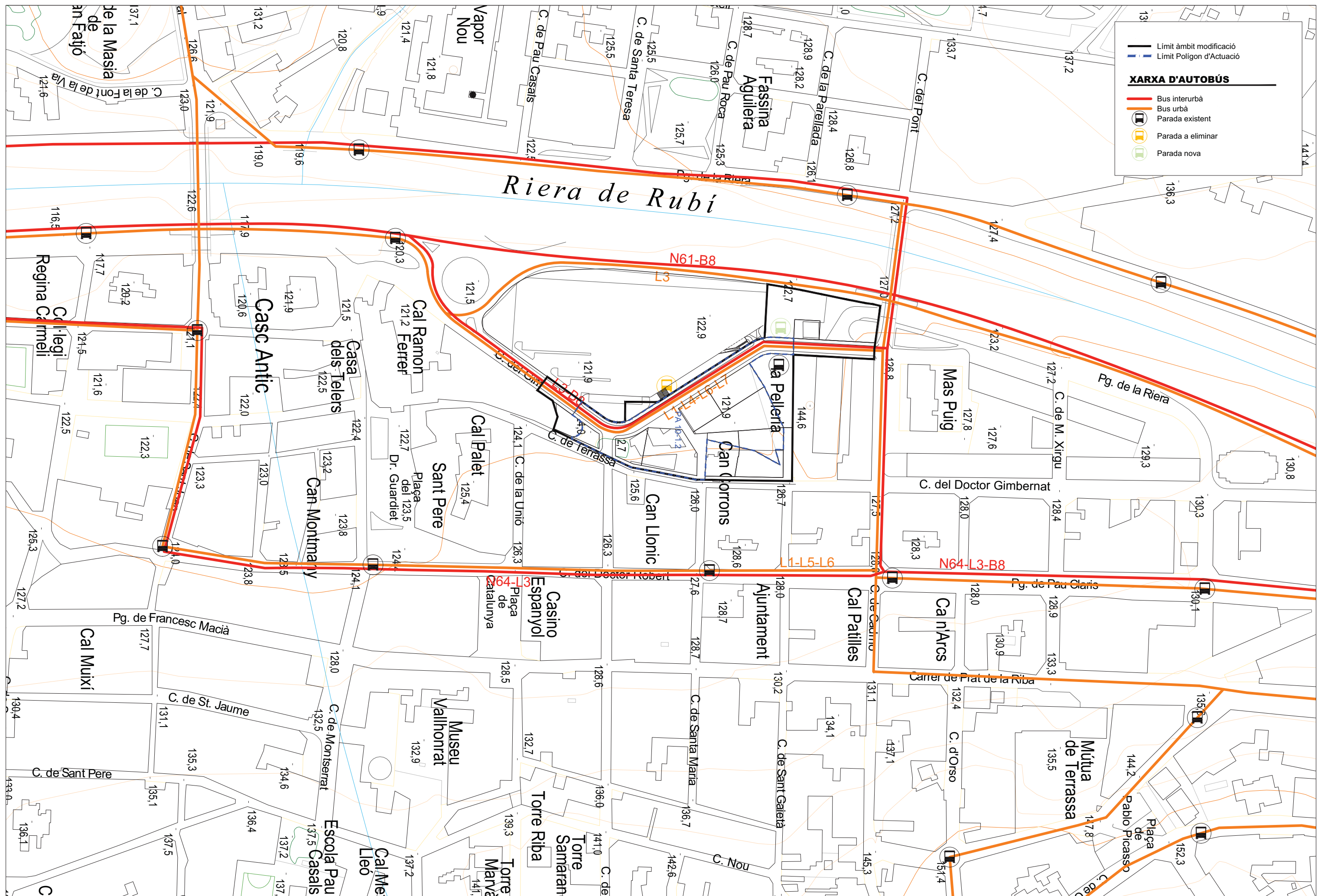
Xarxa Secundària - vies veïnals

Carrer peatonals o amb prioritat invertida

Eixos principals vianants

PROPOSTA MODIFICACIÓ PGO

Recorregut peatonal



6 INFORME AMBIENTAL

MODIFICACIÓ PUNTUAL DEL PGO DE RUBÍ EN L'ENTORN DEL PERI 10.1.2

JULIOL 2024



PROMOTOR: AJUNTAMENT DE RUBÍ



Ajuntament de Rubí

EQUIP REDACTOR: TALLER D'ARQUITECTURA I TERRITORI
José González Baschwitz, arquitecte
Gloria Gómez Anell, arquitecta
Madalen González Bereziartua, arquitecta

tallerAT
D'ARQUITECTURA I TERRITORI

INFORME AMBIENTAL

ÍNDEX

1	INTRODUCCIÓ.....	3
1.1	MARC LEGAL I METODOLOGIA.....	3
1.2	OBJECTIUS.....	3
1.3	DESCRIPCIÓ DE L'ACTUACIÓ.....	4
1.4	CARACTERÍSTIQUES DE LA PROPOSTA.....	5
2	AVALUACIÓ DE LA PROPOSTA.....	7
2.1	MODEL URBÀ.....	7
2.2	RISCOS NATURALS I ECOLÒGICS.....	10
2.3	AMBIENT ATMOSFÈRIC.....	12
2.4	ENERGIA I ECOEFICÈNCIA.....	14
2.5	CICLE DE L'AIGUA.....	14
2.6	GESTIÓ DE RESIDUS.....	15
2.7	BIODIVERSITAT I PERMEABILITAT.....	15
2.8	QUALITAT DEL PAISATGE.....	16
2.9	CANVI CLIMÀTIC.....	17
3	CONCLUSIONS.....	19

1 INTRODUCCIÓ

La present Modificació puntual del PGO de Rubí en l'entorn del PERI 10.1.2 es desenvolupa completament en sòl urbà, no modifica la classificació del sòl, no canvia els usos ni incrementa les seves intensitats. Atenent a la llei 16/2015, de 21 de juliol, de simplificació de l'activitat administrativa de l'Administració de la Generalitat i dels governs locals de Catalunya i d'impuls de l'activitat econòmica, no és necessària la tramitació ambiental de la present modificació.

Tot i així, atès que es tracta d'una zona inundable, s'ha considerat adequat realitzar un informe ambiental simplificat que avalui les conseqüències ambientals de la proposta de modificació.

1.1 Marc legal i metodologia

La modificació no està subjecta a tramitació ambiental i per tant, no hi ha normativa aplicable per a la redacció del present informe. Tot i així, els continguts i els aspectes analitzats s'inspiren en els articles 70 i 100 del Reglament de la Llei d'Urbanisme, que determina el contingut de la documentació ambiental de les modificacions de planejament general.

En concret, l'article 70 en el seu apartat a) 3. especifica que l'informe ha de contenir els objectius i criteris ambientals referits a la sostenibilitat global del model d'ordenació, al cicle de l'aigua, a la biodiversitat territorial, la permeabilitat ecològica i el patrimoni natural, a la qualitat del paisatge, a la qualitat de l'ambient atmosfèric i a la contaminació acústica i lumínica.

D'altra banda, l'article 100, referit al contingut de l'informe ambiental del planejament derivat estableix que l'informe ambiental té per objecte la descripció dels aspectes i elements rellevants del sector, la identificació i avaluació dels probables efectes significatius de l'ordenació detallada proposada sobre els diferents aspectes ambientals i si s'escau, la descripció de les mesures de seguiment i supervisió.

1.2 Objectius

L'objectiu del present estudi és l'anàlisi dels aspectes ambientals de l'àmbit, així com la repercussió de la proposta de modificació sobre aquests per tal de minimitzar l'impacte ambiental i millorar la sostenibilitat del conjunt de la proposta així com plantejar, si s'escau, les mesures correctores adients.

Per tal d'assolir aquest objectiu el present document aprofundirà en els següents àmbits d'estudi:

- Model urbà
- Riscos naturals i ecològics
- Ambient atmosfèric
- Energia i eco-eficiència
- Cicle de l'aigua
- Gestió de residus
- Biodiversitat i permeabilitat
- Qualitat del paisatge
- Canvi climàtic

Per a cadascun d'aquests aspectes es realitzarà una diagnosi de l'estat actual i els canvis previsibles provocats per la proposta de modificació.

1.3 Descripció de l'actuació

La modificació puntual del PGO té com a objecte ordenar el PERI 10.1.2 i el seu entorn més proper, situat a l'est del nucli urbà, entre la riera de Rubí i el centre històric.



Àmbit de la Modificació puntual del PGO en l'entorn del PERI 10.1.2 sobre l'ortofoto

Els principals aspectes que caracteritzen l'actuació són els següents:

- Reordenació del viari.
Es manté el carrer Joaquim Blume com a connector entre la carretera C-1413a de Molins de Rei i el carrer Pont ampliant la seva amplada i adaptant la seva cota a les prescripcions de l'estudi hidrològic. També proposa la creació de dos recorreguts integrats en la xarxa de vianants del centre històric amb la prolongació dels carrers Vapor i Narcís Menard fins a l'aparcament de l'Escardívol i el parc lineal de la riera de Rubí.
- Reordenació de l'espai públic.
Es consolida i s'amplia la zona verda del Bullidor enllaçant els perllongaments del carrers Vapor i Narcís Menard i garantint l'accés als habitatges a la cota establerta pel risc d'inundació. Es qualifiquen de zones verdes els espais enjardinats propers a l'Oficina d'esport per a tothom. Es manté fora de l'àmbit el Parc Urbà amb Equipaments que actualment és un aparcament, que passarà a formar part del parc lineal de la riera de Rubí. Únicament es modifiquen els accessos per tal d'adaptar-los a la nova ordenació i una petita superfície que es canvia de zona residencial a espai lliure.
- Reordenació de l'espai privat.
Es reordenen les edificacions per tal de donar continuïtat tant al paisatge de la riba de la riera de Rubí com al paisatge del nucli històric al mateix temps que es dota de singularitat a la trobada d'aquests dos paisatges en la cruïlla dels carrers Joaquim Blume i Terrassa, la qual conforma un punt d'entrada al centre urbà.
- Previsió de la gestió i el finançament del conjunt.
Es delimita un polígon d'actuació urbanística agrupant les parcel·les privades en sòl urbà no consolidat que inclou part del traçat del carrer Joaquim Blume i la prolongació del carrer Narcís Menard. La resta d'actuacions de condicionament d'espais públics, equipaments i viari es desenvolupen com a actuacions aïllades atès que es tracta de sòls de titularitat pública.

1.4 Característiques de la proposta

A continuació es recullen les característiques de la proposta de Modificació:

Codi	Qualificació	Superfície	%	Sostre habitatge	Sostre Comercial	Nombre habitatges	Sostre TOTAL
Zones							
R	Residencial illa tancada	1.793	17,44%	3.482	672	42	4.154
R-hp	Residencial illa tancada protegit	360	3,50%	1.188		16	1.188
Total Zones		2.153	20,94%	4.670	672	58	5.342
Sistemes							
ELL	Zona Verda	3.927	38,20%				
AD	Equipament Administratiu	813	7,91%				
E	Equipament	180	1,75%				
SX2	Xarxa viària	3.208	31,20%				
Total Sistemes		8.128	79,06%				
Total general		10.281	100,00%	4.670	672	58	5.342

2 AVALUACIÓ DE LA PROPOSTA

En aquest capítol es farà una diagnosi de l'estat actual i una valoració de les repercussions previsibles de la modificació sobre els diferents aspectes ambientals de l'àmbit.

2.1 Model urbà

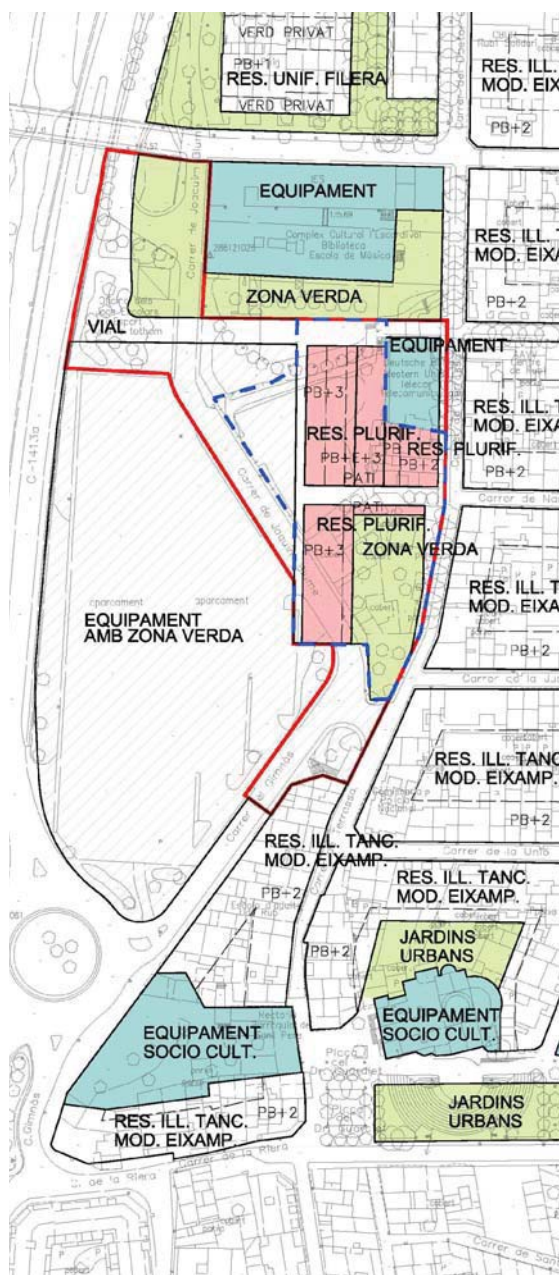
DIAGNOSI	REPERCUSSIONS PREVISIBLES, VALORACIÓ I MESURES
Context urbà L'àmbit està ubicat al nucli urbà de Rubí en un entorn consolidat. Limita a l'oest, amb la riera de Rubí, la carretera comarcal de Molins de Rei i l'aparcament d'accés al nucli urbà; al nord, amb el carrer Pont, que connecta ambdós costats de la riera i el complex cultural l'Escardívol; i a l'est, amb el centre històric i l'illa per a vianants. L'àmbit es troba per una banda en un context de confluència del front generat pel passeig de la Riera amb la trama del centre i per altra banda, en un punt d'accés al nucli urbà des d'un eix estructurant comarcal.	La proposta integra els dos paisatges urbans -front de la riera i nucli històric- adaptant la volumetria i l'ordenació dels edificis, al mateix temps que dota d'entitat a l'àmbit com a punt d'accés al centre. Els nous vials per a vianants i les zones verdes, generen l'espai de transició entre el centre urbà, l'aparcament i la riera de Rubí. En aquest sentit, no es preveuen repercussions mediambientals negatives ja que promou la mobilitat a peu i la consolidació del nucli com a espai per a vianants. Valoració de l'impacte: positiu
 <i>Limit de l'àmbit de la Modificació puntual del PGO sobre l'ortofoto</i>	

Usos

En l'entorn conviuen diferents usos característics dels centres urbans. Així, trobem equipaments, petites zones verdes, zona residencial plurifamiliar i comercial. Cal destacar l'eix comercial per a vianants del carrer Doctor Robert i l'illa per a vianants de la qual forma part. En el mateix àmbit de modificació, trobem diferents equipaments ja construïts.

La proposta permet connectar a nivell de vianants els equipaments tant existents com projectats de l'àmbit, amb la resta del sistema d'equipaments del centre així com amb l'illa per a vianants. La tipologia residencial és coherent amb l'entorn i no introdueix cap nou ús dels establerts al planejament vigent. Dona continuïtat a la xarxa d'espais lliures i zones per a vianants i permet la connexió entre els diferents equipaments de manera segura. L'ordenació proposada dels diferents usos s'adapta al risc d'inundació.

Valoració de l'impacte: positiu



Planejament vigent



Proposta d'ordenació

Mobilitat L'àmbit constitueix un dels punts d'accés rodat al centre des de la carretera de Molins de Rei i des de l'altre costat de la riera. A més, compta amb una bossa d'aparcament que permet accedir l'arribada en vehicle privat i l'accés a peu al centre. També connecta amb la resta del municipi amb transport públic gràcies a les parades de bus del carrer Joaquim Blume. Es tracta d'un àmbit ben connectat i d'un espai de transició entre l'illa peatonal del centre i els vials amb més intensitat de trànsit propers a la riera.	D'una banda, la proposta crea recorreguts segurs d'accés al centre i als equipaments, promovent els desplaçaments per a vianants i la connexió entre els diferents equipaments de la zona. D'altra banda, la mobilitat generada per la proposta té un balanç negatiu respecte del planejament vigent, amb 380 viatges/dia menys. Valoració de l'impacte: positiu
--	--

2.2 Riscos naturals i ecològics

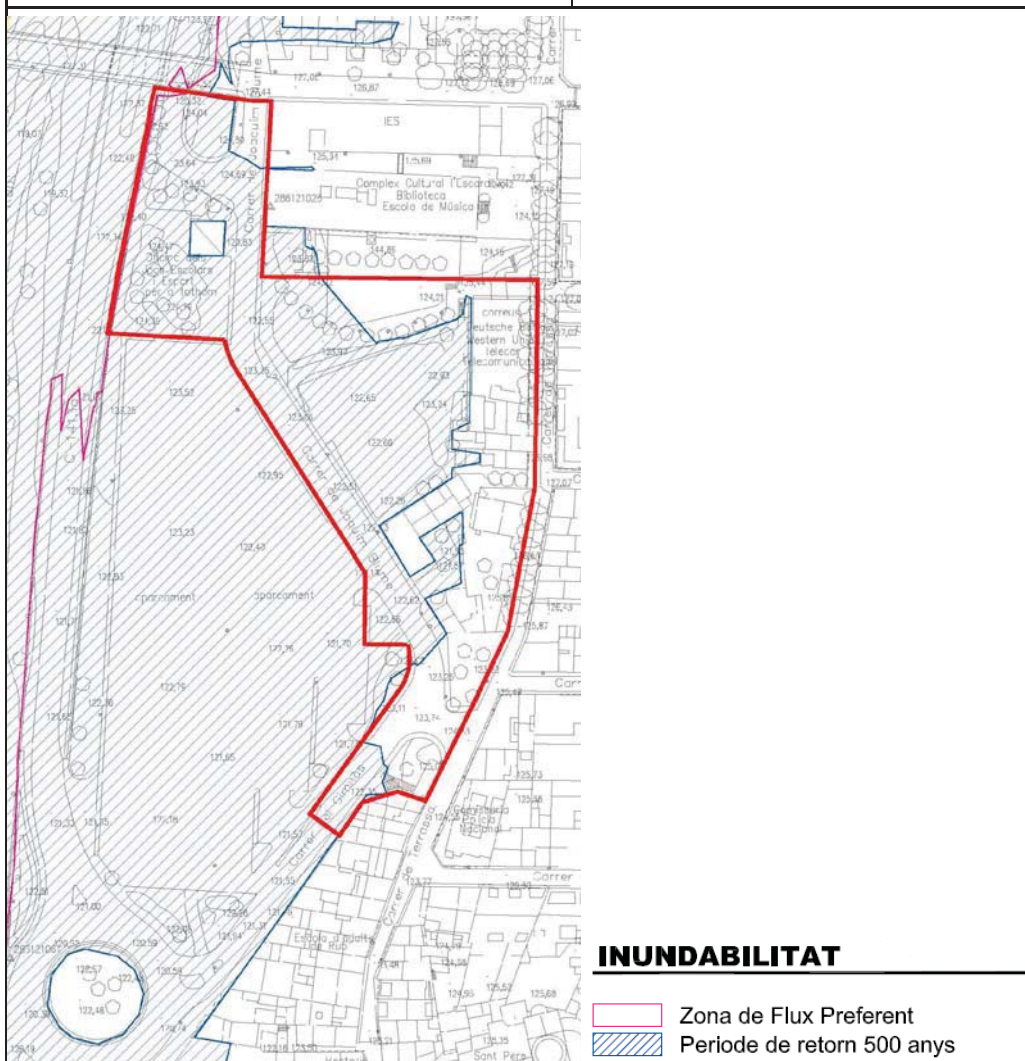
DIAGNOSI	REPERCUSSIONS PREVISIBLES, VALORACIÓ I MESURES
Relleu L'àmbit de la modificació es més aviat pla i no presenta pendents superiors al 20%. D'altra banda, la cota actual de la major part de l'àmbit és inferior a la de carrer Terrassa.	La proposta permet suavitzar la transició entre la cota del carrer Terrassa i la cota de l'actual aparcament, tot i respectant les cotes mínimes d'accés per evitar el risc d'inundació. Es minimitzen també els moviments de terres. Valoració de l'impacte: moderat
Incendis L'àmbit de modificació es situa en un entorn urbà allunyat de grans masses forestals, per tant no existeix cap risc d'incendi elevat.	La proposta no introdueix cap ús ni massa arbòria que faci augmentar el risc d'incendi. Valoració de l'impacte: compatible
Geològics L'àmbit es situa en part en una zona de sediments quaternaris compostat per gravens i sorres. Al nord existeix una falla fossilitzada però no hi ha indicis d'altres falles ni d'altres elements geològics indicadors de possibles perills geològics.	L'actuació no incrementa els riscos geològics existents. En tot cas, en la fase d'urbanització, es realitzarà l'estudi geotècnic preceptiu que precisarà la naturalesa detallada del terreny i permetrà valorar la capacitat resistent. Valoració de l'impacte: compatible
 Holocè Qt₀ Sediments gravencs, sorrencs i lutítics Qt₁ Sediments gravencs, lutítics i sorrencs Plistocè Qt₄ Sediments gravencs, sorrencs i lutítics <i>Mapa geològic de l'ICGC</i>	
Sòls contaminats No es preveu l'existència de sòls contaminats ja que no hi ha activitats contaminants del sòl.	La proposta no introdueix cap ús nou que suposi la contaminació dels sòls. Valoració de l'impacte: compatible.

Inundabilitat

L'àmbit es troba afectat pel risc d'inundació i el flux preferent de la riera de Rubí. L'estudi d'inundabilitat estableix la cota 125,17 m com a cota mínima d'accés als edificis en la zona inundable per a un període de retorn de 500 anys.

La proposta recull els condicionants de l'estudi d'inundabilitat i estableix la cota d'accés als nous edificis d'habitatges en una cota mínima de 125,17 al mateix temps que augmenta la rasant del carrer Joaquim Blume, disminuint els efectes del risc d'inundació sobre aquest.

Valoració de l'impacte: positiu



Riscos tecnològics

L'àmbit es situa en una àrea lliure d'afectacions pel que fa als riscos tecnològics.

No hi haurà cap modificació pel que fa als riscos tecnològics

Valoració de l'impacte: compatible

2.3 Ambient atmosfèric

DIAGNOSI	REPERCUSSIONS PREVISIBLES, VALORACIÓ I MESURES
Qualitat de l'aire Segons l'anàlisi de PM10 de partícules en suspensió, estem en valors de 20-25 µg/m3. Es considera un valor mig-alt atès que els valors superiors a 20 µg/m3 representen una superació del límit anual. Pel que fa a l'anàlisi anual de la Modelització anual de NO₂ (immissions µg/m3), ens trobem en una zona de contaminació mitja baixa, amb valors entre els 20 i els 25 µg/m3, inferiors als 40 µg/m3 considerats límit.	Si bé la presència de la carretera de Molins de Rei pot ser la responsable de la major part d'aquestes emissions, la proposta permet reduir la mobilitat generada en 380 viatges/dia i per tant ajuda a disminuir la contaminació atmosfèrica. Valoració de l'impacte: positiu
	Modelització de la mitjana anual de PM10 2019 <i>Modelització de la mitjana anual de PM10 2019</i> <5 5 - 10 10 - 15 15 - 20 20 - 25 25 - 30 30 - 35 35 - 40 40 - 45 45 - 50 50 - 60 60 - 70 >70
Zonificació acústica L'àmbit no es troba en cap zona de protecció de qualitat acústica.	La proposta no introdueix cap ús que faci preveure un augment del nivell de soroll i disminueix el tràfic rodat en el seu àmbit. Valoració de l'impacte: compatible Mesures proposades: utilització de paviments fono absorbents en els nous vials i aplicació d'aïllament acústic que garanteixi el compliment de la normativa de soroll en l'interior dels locals.

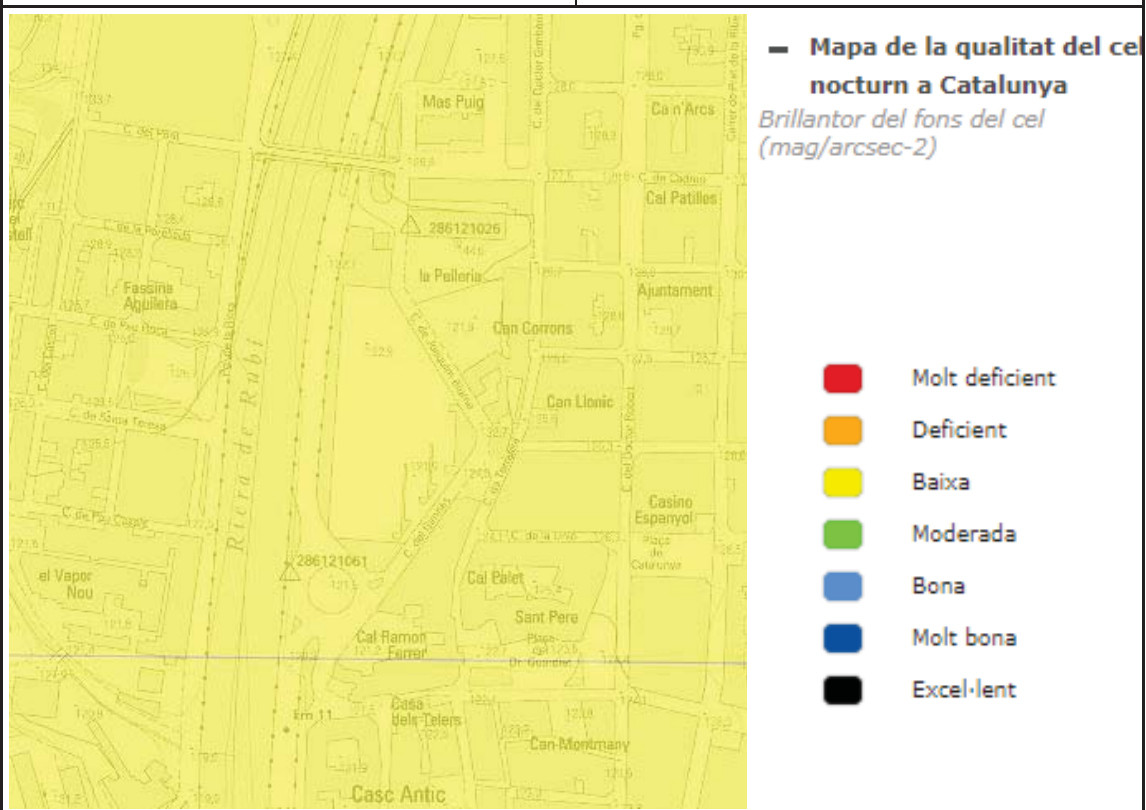
Qualitat del cel nocturn

L'àmbit es troba en una zona de baixa qualitat del cel nocturn, és a dir, amb forta contaminació lumínica. D'altra banda, el Mapa de Protecció envers la contaminació lumínica de la Generalitat, classifica l'àmbit com E3 Protecció Moderada que es correspon a les àrees urbanes residencials. Tot i així, l'àmbit es troba proper a la riera de Rubí, la qual està considerada zona E2 de Protecció alta.

Els usos proposats són compatibles amb la zona E3. L'espai que limita amb la riera es correspon amb l'actual aparcament que es troba fora de l'àmbit i està previst mantenir-se, per tant, no s'espera que la modificació variï l'estat actual.

Valoració de l'impacte: compatible

Mesures proposades: el projecte d'urbanització prioritzarà l'ús d'enllumenat públic que minimitzi la contaminació lumínica garantint la qualitat de il·luminació i la seguretat de l'entorn. En el moment d'executar l'equipament amb zona verda s'haurà de tenir en compte l'espai de la riera com a zona de protecció alta.



2.4 Energia i ecoeficència

DIAGNOSI	REPERCUSSIONS PREVISIBLES, VALORACIÓ I MESURES
Serveis existents L'àmbit es troba en una zona urbana i consolidada amb els subministraments assegurats. Només caldrà adaptar la xarxa en el seu tram de Joaquim Blume.	No es preveuen limitacions en les xarxes per poder abastir la demanda generada pels nous habitatges i comerços. Valoració de l'impacte: compatible
Assolellament L'àmbit té una forma més aviat longitudinal en direcció nord-sud que permet l'assolellament de les façanes est i oest.	La proposta d'ordenació orienta els nous blocs residencials a est-oest i a sud-oest i els situa amb la distància necessària entre ells per garantir l'assolellament. El bloc amb front al carrer Terrassa té garantit l'assolellament gràcies a l'ampliació de la vorera i la seva alçada. A més, compta amb una façana a sud. Valoració de l'impacte: positiu

2.5 Cicle de l'aigua

DIAGNOSI	REPERCUSSIONS PREVISIBLES, VALORACIÓ I MESURES
Impermeabilització del sòl La major part de l'àmbit està pavimentat, incloses les parcel·les no edificades de Joaquim Blume. Sumat a l'extensió asfaltada de l'aparcament, es pot afirmar que el sòl de l'àmbit és pràcticament impermeable.	La proposta ordena l'espai de manera que més del 38% del total de l'àmbit de modificació es qualifica d'espai lliure. Pel que fa al polígon d'actuació, aquest percentatge supera el 20%. Valoració de l'impacte: positiu Mesures correctores: la normativa no especifica la superfície mínima no pavimentada dels espais lliures. Tot i així, el projecte d'urbanització haurà de vetllar perquè aquesta sigui la màxima possible.
Abastiment Els recursos hídrics dels que disposa d'abastament d'aigua són d'origen superficial a través de la xarxa de SOREA. Les instal·lacions estan executades.	El servei d'abastament d'aigua pel carrer Terrassa està executat i en funcionament. El del carrer Joaquim Blume s'haurà de tornar a fer i adaptar a les noves necessitats. No es preveu un augment de cabal que no es pugui assumir per la xarxa de SOREA. Valoració de l'impacte: compatible
Clavegueram L'àmbit disposa de clavegueram atès que es troba en una zona consolidada.	S'haurà d'executar de nou el del tram del carrer Joaquim Blume on es modifica la rasant. Valoració de l'impacte: compatible

2.6 Gestió de residus

DIAGNOSI	REPERCUSSIONS PREVISIBLES, VALORACIÓ I MESURES
Infraestructures El sistema de recollida en la zona és el tradicional mitjançant contenidors en superfície amb recollida selectiva. Aquests contenidors es troben als carrers Joaquim Blume i Cadmo.	Es preveu un augment en la quantitat de residus domèstics generats pels nous habitatges. No es preveu però la generació de residus industrials ni d'altre tipus que no puguin ser gestionats per la infraestructura existent. Valoració de l'impacte: compatible

2.7 Biodiversitat i permeabilitat

DIAGNOSI	REPERCUSSIONS PREVISIBLES, VALORACIÓ I MESURES
Vegetació Es tracta d'un àmbit integrat i consolidat en la trama urbana on, per tant, no existeixen grans masses vegetals. Trobem alguns arbres a la zona verda de l'Escardívol i a la cantonada dels carrers Joaquim Blume i Terrassa, aquests últims catalogats pel seu valor ambiental.	La modificació proposa la creació de noves zones verdes i la col·locació d'arbrat en els nous vials. Al mateix temps, permet mantenir en la mesura del possible els arbres existents. Valoració de l'impacte: positiu Mesures correctores: Tant el projecte d'urbanització com els projectes d'edificació vetllaran per maximitzar la biodiversitat amb la implantació de vegetació autòctona i adaptada al medi em els espais lliures, tant públics com privats.
Corredors verds. L'àmbit no es troba en cap corredor verd urbà.	Valoració de l'impacte: compatible

2.8 Qualitat del paisatge

DIAGNOSI	REPERCUSSIONS PREVISIBLES, VALORACIÓ I MESURES
Visual i elements del paisatge En l'àmbit de la modificació conflueixen dos paisatges: el del front de la riera, configurat pel passeig de la Riera i els nous blocs d'habitatges en paral·lel a aquest; i el del centre urbà, amb illes residencials tancades i més compactes.	L'ordenació proposada s'adapta tant al paisatge de la façana de la riera com al del centre urbà. Així, es dona continuïtat pel carrer Joaquim Blume, al front del passeig de la Riera amb un bloc longitudinal, que s'articula amb un bloc de volumetria més lliure i alineada amb el carrer Terrassa en la cantonada d'aquests dos carrers. L'articulació i els espais verds proposats per la cantonada dels carrers Terrassa i Joaquim Blume també dona entitat a aquest punt com a accés al nucli històric. Valoració de l'impacte: positiu
	
Elements de valor patrimonial En l'àmbit de la modificació existeixen dos elements catalogats: les naus de l'Escardívol, amb fitxa P18 del Catàleg i Pla Especial de Protecció de Rubí; i el conjunt de Can Corrons amb fitxa A29 de valor ambiental.	La proposta de modificació no afecta als edificis de l'Escardívol ni al seu entorn proper. Pel que fa al conjunt de Can Corrons, de valor ambiental, es conservaran en la mesura del possible, els plàtans i la portalada. Valoració de l'impacte: compatible Mesures de correcció: El projecte d'urbanització haurà d'integrar els arbres i la portalada en la zona verda. El projecte d'edificació del bloc del carrer Terrassa haurà d'ajustar-se a la normativa de patrimoni pel que fa al color i l'estètica de la façana.

2.9 Canvi climàtic

DIAGNOSI	REPERCUSSIONS PREVISIBLES, VALORACIÓ I MESURES
Emissions associades Les emissions associades a l'àmbit de la modificació són producte de la mobilitat generada i del propi ús dels edificis.	La modificació no introdueix cap nou ús generador de grans emissions. D'altra banda, disminueix la mobilitat generada i proposa edificis residencials que permeten un correcte aïllament i ventilació creuada. Valoració de l'impacte: positiu Mesures correctores: Els projectes d'edificació hauran de vetllar per minimitzar les necessitats de consum energètic dels habitatges.
Canvi climàtic Més enllà de les emissions associades a les activitats en entorns urbans, altres aspectes urbans com l'efecte illa de calor, són causa directa també del canvi climàtic. Pel que fa a les conseqüències en ciutats, cal destacar l'augment en freqüència i intensitat de fenòmens meteorològics.	La modificació proposa noves zones verdes que permeten permeabilitzar el sòl i disminuir tant l'efecte illa de calor com el risc d'inundació. A més, la cota d'accés als edificis s'adapta a les prescripcions de l'estudi d'inundabilitat disminuint el risc de danys causats per una inundació. Valoració de l'impacte: compatible Mesures correctores: El projecte d'urbanització haurà de prioritzar paviments permeables i de baixa inèrcia tèrmica. El projecte d'edificació haurà de vetllar per a què els requeriments de climatització siguin els mínims, disminuint al màxim les emissions d'aire calent a l'exterior.

3 CONCLUSIONS

En general, la proposta es considera compatible mediambientalment, sobre tot partint de la base de que es tracta d'un entorn urbà consolidat.

Com a aspectes positius destaquen alguns punts com la integració en l'entorn, adaptant-se a les dues trames que conflueixen en l'àmbit amb un caràcter de compleció i compactació del nucli. També s'inclou en la xarxa d'equipaments i zones verdes, possibilitant la connexió segura dels vianants i ampliant l'illa peatonal del centre. La mobilitat generada és inferior a la del planejament vigent i la proposta de vials per a vianants fa preveure una disminució de les emissions associades al transport. A més, la nova ordenació s'ajusta a les determinacions de l'estudi d'inundabilitat i la disposició dels edificis permet millorar l'asolellament. Per últim, la superfície qualificada com a espai lliure permet augmentar tant la permeabilitat del sòl així com la biodiversitat de l'àmbit.

Pel que fa als aspectes que han resultat compatibles, la major part, poden revertir en un balanç positiu en funció de les característiques i determinacions dels projectes d'urbanització i edificació, com ara el tipus de pavimentació, les emissions associades o la qualitat atmosfèrica.

**JOSE
GONZALEZ
BASCHWITZ (R:**

Firmado digitalmente por
GONZALEZ BASCHWITZ
Nombre de reconocimiento (DN): c=ES,
o=TALLER D'ARQUITECTURA I TERRITORI SLP,
title=ADMINISTRADOR, sn=GONZALEZ
BASCHWITZ, givenName=JOSE
2.5.4.13=Reg: BARCELONA /Hoja: 8 192536 /
Tomo:31269 /Folio:220 /Fecha: 04-03-2009 /
Inscripción: 2
Fecha: 2024.07.19 10:08:32 +02'00'

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

