

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 d'Urbanisme de l'Arc
Metropolità de Barcelona en sessió de
18 de juliol de 2022 i donada de
conformitat en sessió de 12 de
desembre de 2022.
Data: 2023.01.03 13:58:53 +01'00'

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

Motiu: Diligència per fer constar que en
aquest document donada de
conformitat per la Comissió Territorial
d'Urbanisme de l'Arc Metropolità de
Barcelona en sessió de 12 de desembre
de 2022, s'han eliminat les dades
personals a efectes de publicació al
Registre de Planejament Urbanístic de
Catalunya. La secretària de la Comissió
Territorial d'Urbanisme de l'Arc
Metropolità de Barcelona
Data: 2023.01.03 14:02:53 +01'00'

Secretari General de
l'Ajuntament de Rubí

Josep M Colell Voltas

Motivo: Verificat
per ple 27
octubre 2022
data aprovació
verificacio text
refos
Fecha: 2022.11.04
09:37:46 +01'00'

MODIFICACIÓ PUNTUAL DE PGO EN L'ÀMBIT DEL PP DE VALLÈS PARK RUBÍ TEXT REFÓS OCTUBRE 2022



PROMOTOR: AJUNTAMENT DE RUBÍ

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

tallerAT
D'ARQUITECTURA I TERRITORI

EQUIP REDACTOR:

TALLER D'ARQUITECTURA I TERRITORI SLP

José González Baschwitz

Madalen González Bereziartua

Arquitecte director

Arquitecta

ENS DESTINATARI:

AJUNTAMENT DE RUBÍ

CONTINGUT DE LA MODIFICACIÓ DE P.G.O.

DOCUMENT 1: MEMÒRIA JUSTIFICATIVA

Annex 1: Acord de la Comissió d'Urbanisme de Barcelona del 27 de juliol de 1994, d'assabentat de la Transcripció de les zones verdes i equipaments de Vallès Park

Annex 2: Acord de la Comissió d'Urbanisme de Barcelona del 28 de juliol de 1993, per donar per complertes les condicions posades a l'executivitat de l'aprovació definitiva del Pla Parcial de Vallès Park.

DOCUMENT 2: NORMATIVA

DOCUMENT 3: PLÀNOLS D'INFORMACIÓ

1

MEMÒRIA

MODIFICACIÓ PUNTUAL DE PGO EN
L'ÀMBIT DEL PP DE VALLÈS PARK RUBÍ
TEXT REFÓS OCTUBRE 2022



PROMOTOR: AJUNTAMENT DE RUBÍ

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

tallerAT
D'ARQUITECTURA I TERRITORI

ÍNDEX

1	JUSTIFICACIÓ I OPORTUNITAT DE LA MODIFICACIÓ	3
1.1	ANTECEDENTS, OPORTUNITAT I OBJECTIUS.....	3
1.2	TRAMITACIÓ.....	4
1.2.1	Correccions d'ofici.....	4
1.2.2	Acord CTUAMB 18 de juliol de 2022.....	4
1.3	CONTINGUT DE LA MODIFICACIÓ	6
2	INFORMACIÓ URBANÍSTICA	7
2.1	SITUACIÓ I ÀMBIT DE LA MODIFICACIÓ	7
2.2	CARACTERÍSTIQUES NATURALS DEL TERRITORI	7
2.2.1	Emplaçament.....	7
2.2.2	Orografia i hidrografia.....	7
2.2.3	Vegetació.....	8
2.3	ESTRUCTURA DE LA PROPIETAT DEL SÒL.....	9
2.3.1	Geometria.....	9
2.3.2	Consolidació.....	9
2.4	EDIFICACIONS, USOS I INFRAESTRUCTURES EXISTENTS.....	11
2.4.1	Edificacions	11
2.4.2	Usos	12
2.4.3	Infraestructures.....	12
2.4.4	PGO de Rubí	13
2.5	PLANEJAMENT VIGENT	14
2.5.1	Planejament vigent en l'àmbit.....	14
2.5.2	PP de Vallès Park.....	14
2.5.3	Execució i Gestió del Pla Parcial.....	19
2.6	MOBILITAT	21
2.6.1	Mobilitat actual.....	21
2.6.2	Propostes del Pla de Mobilitat Urbana Sostenible	22
2.7	DIAGNOSI	24
3	PROPOSTA	25
3.1	ORDENACIÓ	25
3.1.1	Criteris	25
3.1.2	Qualificació del sòl.....	25
3.1.3	Gestió	26
3.2	PROPOSTA DE MODIFICACIÓ DE LA NORMATIVA.....	27
3.2.1	Àmbit d'aplicació i Marc legal de referència	27
3.2.2	Classificació del sòl.....	27
3.2.3	Desenvolupament i gestió	27
3.2.4	Qualificació del sòl.....	28
4	ADAPTACIÓ A LA LEGISLACIÓ RELATIVA AL PLANEJAMENT	29
4.1	COMPLIMENT DELS ESTÀNDARDS LEGISLATIUS	29
4.1.1	Comparativa entre Planejament vigent i proposat.....	29
4.1.2	Espais lliures i equipaments.....	29
4.1.3	Compliment de les reserves de sòl per a habitatge de protecció pública	29
4.1.4	Observança del desenvolupament urbanístic sostenible	29
4.1.5	Adequació a les directrius establertes a l'art. 9 del TRLUC i els art. 5-7 del RLUC.....	29
4.1.6	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.....	30
4.2	ESTUDIS JUSTIFICATIUS DE LA PROPOSTA	31
4.2.1	Innecessarietat d'avaluació ambiental.....	31
4.2.2	Efectes derivats de la mobilitat generada.....	31
4.2.3	Memòria social	32
4.2.4	Avaluació econòmica i agenda.....	32
4.2.5	Prevenició de riscos	33

ANNEXOS:

ANNEX 1: Acord de la Comissió d'Urbanisme de Barcelona del 27 de juliol de 1994, d'assabentat de la Transcripció de les zones verdes i equipaments de Vallès Park

ANNEX 2: Acord de la Comissió d'Urbanisme de Barcelona del 28 de juliol de 1993, per donar per complertes les condicions posades a l'executivitat de l'aprovació definitiva del Pla Parcial de Vallès Park.

1 JUSTIFICACIÓ I OPORTUNITAT DE LA MODIFICACIÓ

1.1 Antecedents, oportunitat i objectius

El Pla General d'Ordenació de Rubí, aprovat el desembre de 1986, va definir l'Àrea d'Actuació 42, que comprèn els terrenys que pertanyen al Pla Parcial Vallès Park, que havia estat aprovat definitivament el 19 de setembre de 1985, però estava suspesa la seva executivitat.

El Pla Parcial d'ordenació de Vallès Park va ser aprovat definitivament el 19 de setembre de 1985, acordada la seva publicació a efectes d'executivitat el 28 de juliol de 1993 i publicat l'acord al DOGC núm. 1880 el 6 d'abril de 1994.

L'esmentat pla parcial estableix una parcel·la mínima de 500 m², al mateix temps que reflecteix als seus plànols una parcel·lació en la qual moltes parcel·les són inferiors a aquesta superfície. També estableix que són edificables les parcel·les registrades abans de l'aprovació del PGO, però la realitat és que la major part de les parcel·les han no havien estat registrades abans de 1986.

Posteriorment, l'Ajuntament de Rubí en data 18 de juny de 1993 va aprovar la Transcripció a escala 1/1000 de les zones verdes i equipaments de Vallès Park i la va trametre a la Comissió d'Urbanisme de Barcelona que, en la sessió de 27 de juliol de 1994, va adoptar l'acord de donar-se per assabentada de l'aprovació municipal.

Aquesta transcripció confirma la parcel·lació que en gran part no s'ajusta a les condicions de parcel·la mínima establerta en la mateixa normativa.

Aquests fets deixen a un gran nombre de parcel·les en una situació incerta, atès que es pot interpretar (per prevalença de la norma escrita sobre el gràfic) que no són edificables, tot i estar en sòl urbà consolidat per execució del planejament.

És, per tant, necessari i oportú portar a terme una revisió de les condicions normatives per tal de resoldre el problema exposat, sense que això impliqui un increment de l'aprofitament privat.

En conseqüència, l'objectiu d'aquesta modificació serà l'adaptació de la Normativa que regula les parcel·les de Vallès Park a la seva realitat física i jurídica. En concret:

- Regularitzar la situació de les parcel·les de superfície inferior a la mínima permesa, atès el seu elevat número i atesa la circumstància que moltes parcel·les han estat segregades amb posterioritat a l'aprovació definitiva del pla general aprovat definitivament en 1986, i que el mateix Pla parcial contemplava moltes parcel·les de superfície inferiors a la superfície mínima permesa (278 de 438 parcel·les).

1.2 Tramitació

La present MODIFICACIÓ DEL P.G.O. EN L'ENTORN DEL PP DE VALLÈS PARK va ser aprovada inicialment en el Ple de l'Ajuntament de Rubí el dia 21 de desembre de 2021.

Ha estat publicada al BOPB el dia 27 de desembre de 2021, a la Seu electrònica de l'Ajuntament de Rubí el dia 23 de desembre de 2021 i al diari "El Periódico" el 24 de desembre.

Transcorregut el corresponent període d'informació pública i una vegada consultat el registre general d'entrades d'aquesta corporació, des del dia 23 de desembre de 2021 fins al dia 27 de gener de 2022, s'ha comprovat que no s'ha rebut cap al·legació. Posteriorment, el Ple de l'Ajuntament en sessió del 31 de març de 2022 va aprovar provisionalment el document.

No han estat sol·licitats informes sectorials, atès que la present modificació no afecta cap altra administració diferent del mateix Ajuntament de Rubí.

En conseqüència, en la present versió del document no s'ha introduït cap modificació conceptual ni normativa a conseqüència d'al·legacions o informes sectorials. No obstant això, el present document incorpora, per una banda, algunes correccions d'ofici detectades pels serveis tècnics municipals que van ser introduïdes entre l'aprovació inicial i l'aprovació provisional i, per l'altra, la implantació de les prescripcions establertes a l'Acord de la Comissió Territorial d'Urbanisme de l'Arc Metropolità de Barcelona, en la sessió de 18 de juliol de 2022.

1.2.1 Correccions d'ofici

Aquestes esmenes, que s'enumeren a continuació, no suposen cap modificació conceptual o substancial.

Correccions d'Ofici:

- Normativa, article 114: s'havia introduït un paràgraf referent a la reducció d'edificabilitat, per un error en la interpretació de la normativa vigent. En conseqüència, s'ha eliminat aquest darrer paràgraf de l'article 114 proposat.

1.2.2 Acord CTUAMB 18 de juliol de 2022

L'acord de la Comissió Territorial d'Urbanisme de l'Arc Metropolità de Barcelona, de 18 de juliol de 2022, estableix les següents prescripcions:

Vist l'informe proposat dels Serveis Tècnics, i d'acord amb els fonaments que s'hi exposen, aquesta Comissió acorda:

1. *Aprovar definitivament la Modificació del Pla general d'ordenació en l'àmbit del Pla parcial de Vallès Park, de Rubí, promoguda i tramesa per l'Ajuntament, i supeditar-ne la publicació al DOGC i consegüent executivitat a la presentació d'un text refós, verificat per l'òrgan que ha atorgat l'aprovació provisional de l'expedient i degudament diligenciat, que incorpori les prescripcions següents:*

1.1 Cal ajustar el redactat de l'article 114 de la normativa pel que fa a les condicions per a poder edificar en parcel·les de superfície inferior a la mínima i aclarir la contradicció detectada en el document en relació amb les agrupacions de parcel·les sense edificar que no reuneixen la superfície mínima, d'acord amb l'exposat a la part valorativa.

1.2 Cal mantenir a la zona residencial unifamiliar de Vallès Park els paràmetres vigents d'ocupació i de separació a fons de parcel·la, o bé justificar adequadament a la memòria la modificació dels esmentats paràmetres.

1.3 Cal suprimir l'apartat d) de l'article 167 de la normativa, relatiu al reconeixement dels sistemes urbanístics del sector Vallès Park delimitats en un plànol de Transcripció de l'any 1993, per tal d'evitar possibles desajustos o incongruències respecte el planejament vigent; o bé aportar nova documentació gràfica sobre una base cartogràfica actualitzada amb la refosa del planejament vigent.

Compliment de la prescripció 1.1

Pel que fa a les condicions per poder edificar en parcel·les de superfície inferior a la mínima, s'ha modificat el redactat de l'article 114 de la normativa proposada, en el sentit que s'eliminen les referències a l'aprovació de la modificació que es tramita i s'estableix la necessitat d'acreditar l'existència d'aquestes parcel·les a la documentació gràfica (plànol de zonificació) del Pla parcial de Vallès Park aprovat definitivament en data 19 de setembre de 1985 o amb escriptura notarial amb data anterior a l'aprovació del PGO de Rubí.

Pel que fa a les agrupacions de parcel·les sense edificar i la contradicció existent entre la normativa proposada per l'article 114 i el plànol informatiu de la diagnosi, es modifica la llegenda del plànol de diagnosi "D-1. Anàlisi de les parcel·les per grandària" als efectes de corregir l'esmentada contradicció. En aquest sentit, s'elimina del plànol D-1, la referència a agrupacions de 3 o més parcel·les i es substitueix el text per "agrupació de 3 parcel·les lliures".

Compliment de la prescripció 1.2

Es mantenen els paràmetres vigents del Pla Parcial d'ordenació Vallès Park. A aquest efecte, s'incorporen a la normativa proposada, concretament a l'apartat B) de l'article 114, els paràmetres d'ocupació màxima de parcel·la i separació mínima a fons de parcel·la

Compliment de la prescripció 1.3

S'elimina l'apartat d) de l'article 167 de les Normes urbanístiques per tal d'evitar possibles desajustos respecte el planejament vigent.

1.3 Contingut de la Modificació

Aquest document d'aprovació inicial de planejament es redacta incorporant els documents necessaris a partir dels establerts en l'Article 59 de la Refosa DL 1/2010 amb les modificacions introduïdes per la Llei 3/2015, de l'11 de març, de mesures fiscals, financeres i administratives, que estableix 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-hi exclusivament els documents que fan relació als elements modificats. En concret, es consideren innecessaris els següents documents:

- Plànols d'ordenació: La present modificació afecta únicament a aspectes normatius. Aquesta normativa s'aplicarà sobre els plànols d'ordenació vigents.
- Estudis complementaris a la memòria: Atès que la present modificació no modifica els usos i intensitats previstes pel PGO, no són preceptius els estudis relatius a mobilitat i memòria social.
Tot i això, l'apartat 2.6.1 *Mobilitat actual* d'aquesta memòria inclou la descripció de la situació actual envers els aspectes de mobilitat.
- Catàleg de Béns a protegir: L'àmbit de la modificació no inclou elements catalogats ni modifica cap paràmetre relacionat amb aquest aspecte.
- L'agenda i l'avaluació econòmica i financera de les actuacions a desenvolupar: La present modificació no delimita cap sector ni polígon d'actuació urbanística i no preveu el desenvolupament de les actuacions aïllades, no incrementa la superfície de vials a mantenir i manté la superfície de sòl públic, i no incrementa el sostre edificable ni la densitat de l'ús residencial o d'altres usos.
Com a conseqüència, i d'acord amb els articles 59 i 99 del Text Refós de la Llei d'Urbanisme 1/2010, no serà necessària la redacció de l'avaluació econòmica i agenda de la modificació.
- Documentació mediambiental: 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 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 això, en el capítol 2.2 *Característiques naturals del territori* d'aquesta memòria, s'inclou la descripció de les característiques i valors naturals de l'entorn i en l'apartat 4.2.5 *Prevenió de riscos*, d'aquesta memòria s'enumeren els possibles riscos i les corresponents mesures correctores.

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

DOCUMENT 1: MEMÒRIA JUSTIFICATIVA
DOCUMENT 2: NORMATIVA
DOCUMENT 3: PLÀNOLS D'INFORMACIÓ

2 INFORMACIÓ URBANÍSTICA

2.1 Situació i àmbit de la modificació

La present modificació correspon a l'àmbit de Vallès Park, urbanització situada en l'àrea nord-oest del terme municipal de Rubí, a prop del límit municipal amb Terrassa i Ullastrell.

L'àmbit se situa a l'est de la carretera C-243c, a banda i banda del camí d'Ullastrell, i està delimitat a nord i sud pels torrents de Can Matarí i de Can Barceló respectivament. Té uns 1,3 km de longitud i una amplada variable d'entre 200 i 400 m. L'àmbit descrit es grafia en tots els plànols de la present modificació i inclou una superfície total de **317.716 m²**. La situació de l'àmbit de modificació a la ciutat es troba grafiada en el plànol I-1.

2.2 Característiques naturals del territori

2.2.1 Emplaçament

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 constitueix 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 se situa en l'extrem nord-oest del terme, en una posició elevada al voltant dels 350 m d'altitud.

2.2.2 Orografia i hidrografia

Les unitats de relleu que configuren Rubí i el seu entorn més proper són la Serralada Transversal del Vallès i la plana de Rubí-Sant Cugat del Vallès. Aquesta serralada travessa el Vallès Occidental de nord-oest a sud-est i està formada per petites elevacions del terreny que són suficients per donar a certs paratges un aspecte quasi muntanyenc i per separar la zona de Terrassa-Sabadell de la de Rubí-Sant Cugat.

Al nord-oest del terme de Rubí trobem els punts més alts de la Serralada Transversal: la Creu dels Batlles (385 m), al punt de contacte entre els termes esmentats, el Montagut (403 m), al terme de Terrassa, i l'Empalme (389 m), al terme de Rubí. En aquesta meitat occidental del terme de Rubí hi ha altres ramificacions d'aquesta Serralada, com la Serra de l'Oleguera (a la zona de Can Canyadell vell, prop del terme de Castellbisbal), la Serra de Carreres i la Serra de Balasc. Al nord-est del nucli urbà de Rubí hi ha un altre contrafort d'aquesta Serralada, la serra de Galliners, que està situada entre Rubí i Sant Quirze del Vallès, amb una elevació màxima dins del terme municipal de 268 m. Una bona part del terme de Rubí, al voltant de les tres quartes parts, ens ofereix un paisatge força trencat, amb freqüents desnivells, marcat per les serres que el creuen i pel nombrosos torrents que s'hi han encaixat profundament.

La meitat sud del terme, especialment el quadrant sud-est, no és tan trencada ni elevada, formant una plana que s'obre per llevant cap a Sant Cugat. Les terres més baixes de Rubí, situades a uns 55 m d'altura, estan a l'extrem sud-oest del terme, al punt on s'uneixen les aigües dels torrents de Can Balasc i Can Pi de Vilaroc amb les de la Riera. El nucli urbà i els polígons industrials que el circumden estan situats en aquesta plana que voreja la Riera, d'uns 123 m d'altitud.

Pel que fa a la hidrografia, el terme municipal de Rubí se situa dins de la conca del riu Llobregat, una de les tres conques fluvials del Vallès. L'element fonamental de la xarxa hidrogràfica superficial de Rubí és la Riera de Rubí, continuació de la riera de les Arenes. Aquesta es

caracteritza per un cabal escàs i irregular, amb estiatge a l'hivern i a l'estiu i fortes crescudes coincidint amb les pluges de primavera i tardor.

La xarxa de drenatge del terme de Rubí es completa amb una sèrie de torrents, situats a ambdós marges de la riera. Aquests torrents són afluents directes o indirectes del Llobregat, i estan fortament encaixats respecte del nivell de les terres que els circumden, amb desnivells que varien molt, però que acostumen a estar entre els 10 i 40 metres. Cal destacar que, tot i la marcada irregularitat del cabal de la riera i dels torrents condicionada per les aportacions de les precipitacions, la sequedat en superfície no implica necessàriament un nivell freàtic baix, tal com indica la presència d'espècies vegetals amb grans exigències d'aigua resseguint el curs dels torrents.

L'àmbit de la modificació s'ubica a l'extrem nord-oest del terme municipal, al sud de la serra de les Martines, i s'estén longitudinalment en sentit sud-est, al llarg del camí carener que ressegueix el camí d'Ullastrell. Paral·lels a aquesta carretera se situen a nord i sud els torrents de Can Matarí i de Can Barceló, que conflueixen més al sud en el torrent de Can Solà. Els dos vessants que conformen l'àmbit, a banda i banda de la carena principal, es veuen interromputs per altres torrents menors que alimenten els dos torrents descrits, de tal manera que l'àmbit adopta una geometria d'entrants i sortints sinuosos. Així, els carrers principals de la urbanització tenen un traçat corb que ressegueix les ondulacions del terreny, i que s'estén més enllà de l'àmbit de la present modificació. Longitudinalment, l'àmbit presenta un pendent del 4,75% i, transversalment, d'entre el 15 i el 25%.

2.2.3 Vegetació

El paisatge forestal està format per extensions importants de masses arbrades o arbustives, generalment relacionades amb el relleu local. Es poden trobar principalment en tres zones:

- la zona nord, on els vessants són més abruptes i les formacions boscoses són comunes, com per exemple les de pi blanc o alzinar amb el sotabosc que s'hi desenvolupa.
- les valls arrecerades i humides on es mantenen retalls d'alzinar mediterrani poc degradat.
- les lleres de nombrosos torrents que es caracteritzen per la verticalitat de les seves parets on es poden trobar encara clapes de bosc de ribera poc degradat.

L'àmbit de la present modificació se situa en la zona nord i, per tant, es caracteritza per tenir vessants de pendent pronunciat i coberts de masses boscoses.



Fig. 1: Ortofoto actual de l'àmbit de la modificació.

2.3 Estructura de la propietat del sòl

2.3.1 Geometria

S'ha elaborat una anàlisi de l'estat actual del parcel·lari, partint del cadastre, però aplicant a les parcel·les que donen al camí d'Ullastrell l'afectació prevista al planejament vigent, ja que aquest vial té categoria d'estructurant i ha de tenir, en conseqüència, 15 metres d'amplada.

El resultat, recollit a la taula inferior, mostra que, de les 438 que tenen qualificació de zona, 278 tenen una superfície inferior a 500 m² (la mínima que estableix el Pla Parcial per a parcel·les edificables), que suposen un 63% del total. No obstant això, moltes d'elles es troben entre els 400 i els 500 m², de manera que són 86 les que tenen una mida inferior a 400 m², la superfície mínima que estableix de manera global el PGO vigent. Aquesta informació es recull, tanmateix, en el plànol d'informació I-3.1(fig. 2), de grandària del parcel·lari, on els colors més foscos assenyalen les parcel·les inferiors als 500 m².

Superfície	Núm. Parcel·les
S < 350 m ²	26
350 < S < 400 m ²	60
400 < S < 500 m ²	192
500 < S < 600 m ²	72
> 600 m ²	88
Total	438

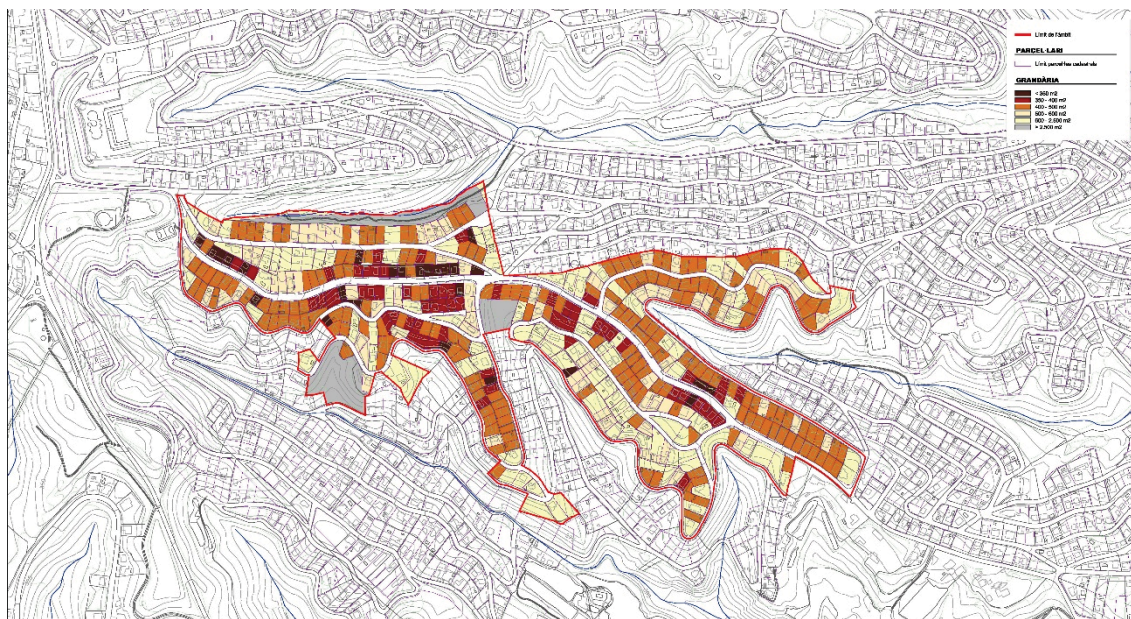


Fig. 2: Estructura de la propietat. Grandària de les parcel·les (plànol I-3.1).

Cal esmentar que, tal com recull la nota final de la memòria d'ordenació del Pla Parcial de Vallès Park, de 1985, "se hace constar que la totalidad de las parcelas actuales en Valles Park fueron adquiridas en fechas correspondientes entre 1970 y 1971 compradas a Promotora GORNAL SA, la cual hizo suspensión de pagos, teniendo la Asociación de Propietarios que hacer frente a tal situación. Dichas parcelas fueron adquiridas la mayoría de ellas con superficie entre 400 y 500 m²". Es tracta, per tant, d'una problemàtica heretada des de l'origen de l'aprovació del Pla.

2.3.2 Consolidació

Per avaluar el grau de consolidació de l'àmbit de la modificació, s'ha analitzat el nivell d'ocupació de les parcel·les actuals, a partir de la dada cadastral de superfície construïda i considerant com a edificació consolidada aquella de més de 60 m²st (per descartar les edificacions auxiliars). No obstant això, en els casos en els quals aquesta superfície resulta menor, s'ha contrastat l'ús de l'edificació recollit pel cadastre. Si aquest és residencial, les parcel·les també han sigut considerades de consolidades.

El resultat d'aquesta operació mostra un total de 317 parcel·les ocupades i 146 lliures (quasi un terç d'elles lliures). De les lliures, 25 coincideixen totalment o parcialment amb àrees amb qualificació de sistema segons el planejament vigent, tal com mostra el plànol d'informació I-3.2 de consolidació de l'edificació. Per tant, el nombre de parcel·les actuals sense edificar (o amb construccions auxiliars) és de 121. Es recull aquesta informació al plànol d'informació I-3.2 (fig. 3).

Nivell d'ocupació	Núm. Parcel·les
Parcel·les ocupades	317
Parcel·les lliures	146
Lliures sobre sistemes	25
Lliures sobre zones	121
Total	463

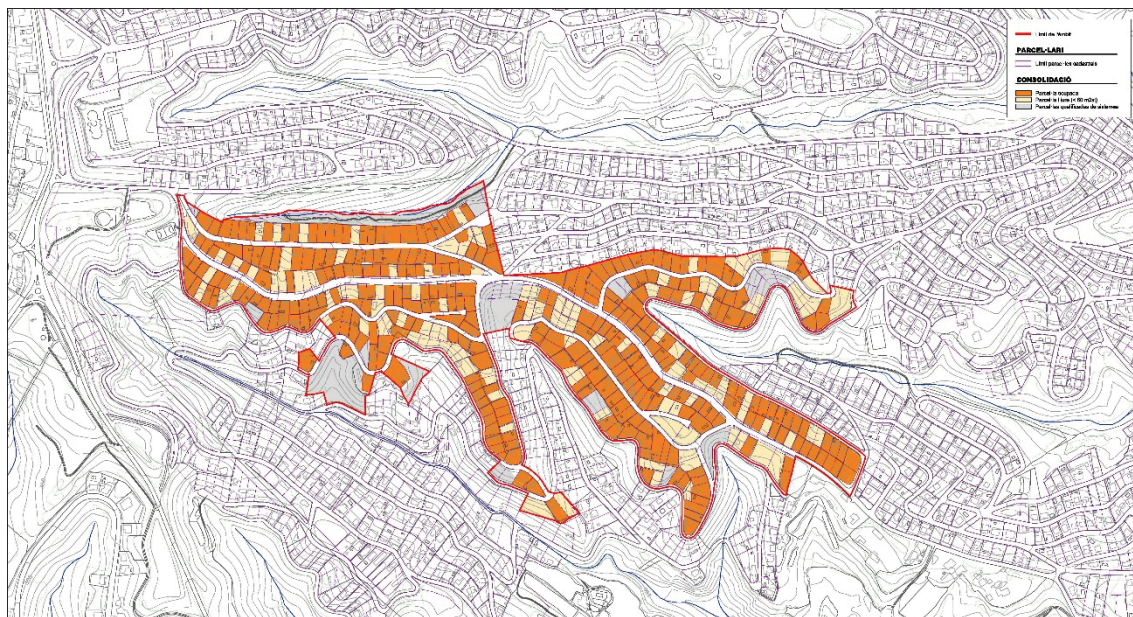


Fig. 3: Estructura de la propietat. Nivell de d'ocupació del parcel·lari (Plànol I-3.2).

2.4 Edificacions, usos i infraestructures existents

2.4.1 Edificacions

Com ja s'ha descrit, dins l'àmbit de la modificació existeixen actualment 317 parcel·les edificades del total de 438 parcel·les, que responen a la tipologia d'habitatge unifamiliar aïllat.

Amb l'objectiu d'analitzar el procés de consolidació de l'edificació existent, s'ha analitzat una categorització dels edificis segons el seu any de construcció (a partir de les dades cadastrals). Els períodes de construcció analitzats han estat els següents:

- abans de 1950
- entre 1950 i 1975
- entre 1975 i 1985
- entre 1985 i 2000
- entre 2000 i 2010
- després de 2010

S'ha pres com a dada rellevant l'any 1985, donat que aquell any es va produir una actualització del Cadastre, i coincideix pràcticament amb l'aprovació definitiva del PGO de 1986. Això ens ajuda a distingir les edificacions que ja existien en el moment de l'aprovació definitiva del Pla Parcial de Vallès Park, la qual pretenia consolidar jurídicament la situació d'aquest àmbit.

La categorització descrita s'ha recollit en el plànol I-2.3 (fig. 4) i a la taula que es presenta a continuació. La situació que dibuixen ambdós documents és que 82 de les parcel·les ja estaven edificades abans de 1985 (el 26%), mentre que les 234 restants es van edificar després (74%).

Any de construcció	Núm. Parcel·les
< 1950	2
1950 - 1975	20
1975 - 1985	60
1985 - 2000	101
2000 - 2010	129
> 2010	5
Total	317

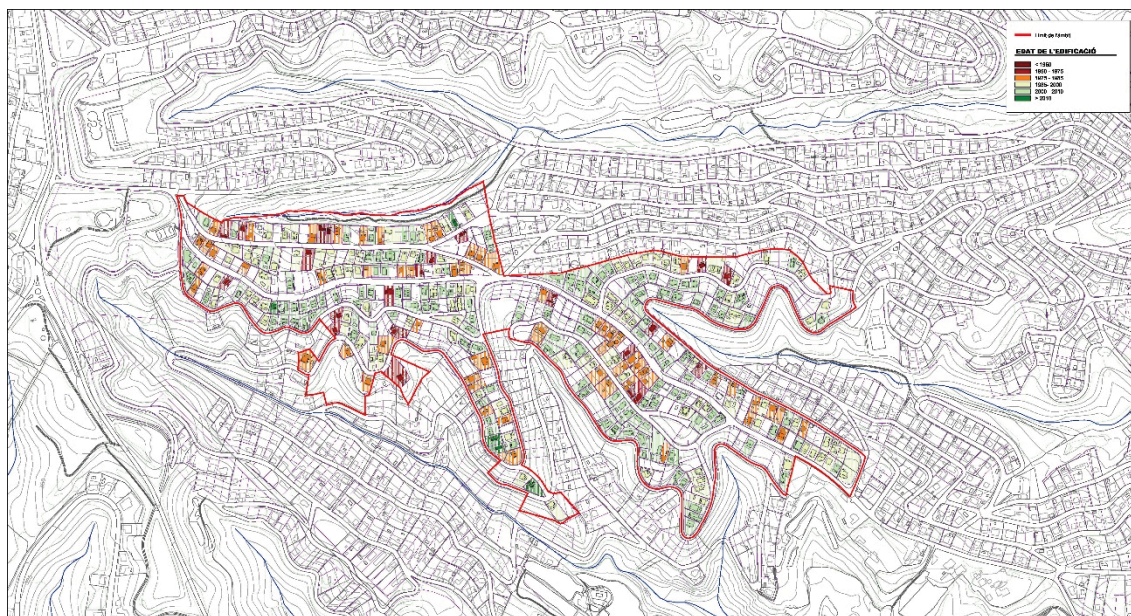


Fig. 4: Edat de l'edificació existent (plànol I-2.3).

2.4.2 Usos

L'àmbit de la modificació té un ús majoritàriament residencial de baixa densitat. L'únic ús privat no residencial que s'ha detectat ha estat un restaurant, situat a la cruïlla del camí d'Ullastrell amb el carrer Alfonso Garcia Robles.

Pel que fa als usos públics, cap de les peces d'equipament previstes al planejament vigent ha estat desenvolupada.

2.4.3 Infraestructures

L'estat general de la urbanització en l'àmbit de la modificació és bo, ja que es tracta d'una zona clarament consolidada, amb tots els serveis executats. Contrastat l'estat actual de la urbanització i les prescripcions del planejament vigent, només cal destacar el fet que el camí d'Ullastrell té consideració d'eix estructurant, amb una secció de carrer de 15 metres d'amplada. L'estat actual d'urbanització d'aquest vial presenta una secció variable, d'entre els 8 i els 15 metres, en la mesura que unes parcel·les han estat adaptades al planejament i altres segueixen afectades però no han estat adaptades.

2.4.4 PGO de Rubí

Determinacions que afecten al entorn de la modificació:

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

Article 163. Àrea d'Actuació 42.

Comprèn els terrenys que pertanyen al Pla Parcial VALLÈS PARK, aprovat definitivament, pendent d'executivitat, segons acord de 10 de juliol de 1985.

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

- a) *La qualificació aplicable és la de zona Residencial unifamiliar.*
- b) *La superfície delimitada és de 305.505 m².*
- c) *Es manté la suspensió de l'atorgament de llicències fins l'execució del Projecte d'Urbanització corresponent.*
- d) *Es manté la qualificació de zona verda pel Pla Parcial del terreny d'uns 7.250 m² situat al costat oest del sector, al límit amb el de Can Barceló, l'obtenció del qual es preveu per expropiació. D'altra banda es qualifica com a equipament el terreny de 4.500 m², situat al costat del camí d'Ullastrell i que forma part dels terrenys que s'obtindran per cessió gratuïta, ja que per la seva posició central poden acomplir millor una funció estructuradora amb aquesta qualificació que amb la de zona verda.*
- d) *Així mateix, en tant que pel moment els terrenys no tenen les condicions adequades, es manté per el sector la classificació de sòl urbanitzable, amb el Pla Parcial pendent d'executivitat fins que es presenti la documentació tècnica requerida amb l'ordenació definitiva i s'acompleixin les condicions sobre cessions de sòl i garanties corresponents.*

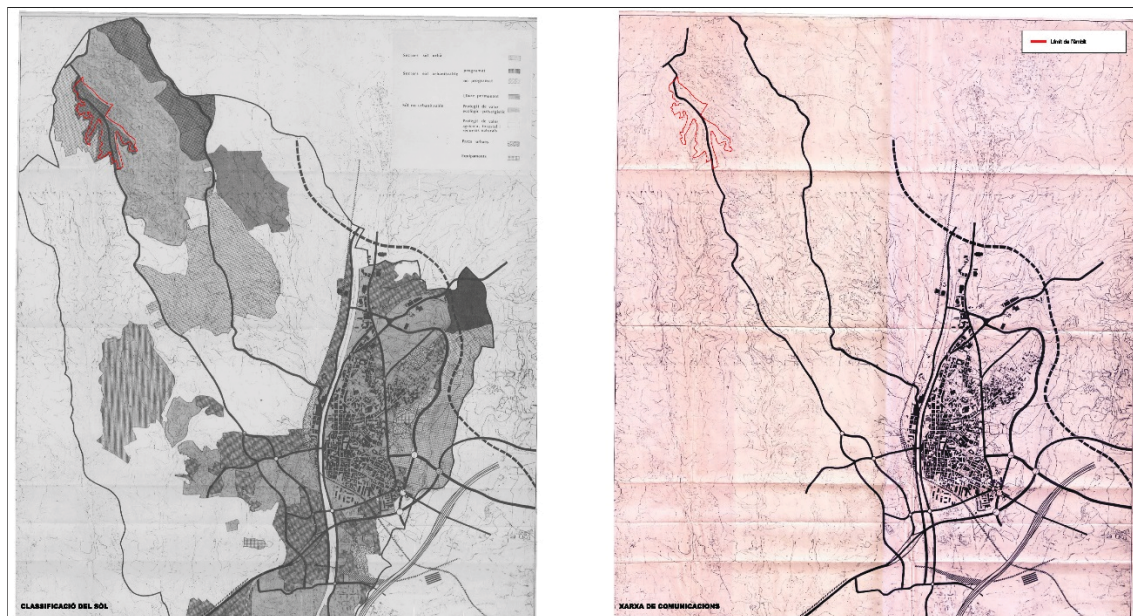


Fig. 5: PGO de Rubí (1986). Classificació del sòl i Xarxa de comunicacions (plànol I-4.1 de la modificació). Tal com mostren els plànols de classificació del sòl i de xarxa de comunicacions (fig. 8), el PGO atorga al camí d'Ullastrell un paper estructurant. Constitueix, juntament amb el camí de les Martines- Can Feliu, un dels dos eixos de connexió de la zona nord del terme amb el nucli urbà.

Pel que fa al plànol de qualificació del sòl (fig. 9), l'àmbit de la modificació es recull com a sector en sòl urbanitzable programat, anomenat "Àrea d'actuació 42", l'ordenació del qual es remet al Pla Parcial de Vallès Park, aprovat definitivament poc abans de l'aprovació definitiva del PGO (el setembre de 1985).



Fig. 6: PGO de Rubí (1986). Qualificació del sòl (plànol I-4.2 de la present modificació).

2.5 Planejament vigent

2.5.1 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, i publicat l'acord al DOGC núm. 5627 - 12/05/2010.
- El **Pla General d'Ordenació 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.
- Pla Especial i Catàleg del Patrimoni Arquitectònic, Arqueològic i Natural de Rubí, aprovat el 17 de març de 2004.
- El **Pla Parcial d'ordenació de Vallès Park**, aprovat definitivament el 19 de setembre de 1985 i acordada la seva publicació a efectes d'executivitat el 28 de juliol de 1993. Publicat acord al DOGC núm. 1880 - 06/04/1994.

2.5.2 PP de Vallès Park

Tal com descriu el PGO de Rubí de 1986, el Pla Parcial de Vallès Park va ser aprovat definitivament el 19 de setembre de 1985, tot i que va quedar pendent d'executivitat, segons acord de 10 de juliol de 1985. No obstant això, la seva eficàcia i publicació al DOGC va quedar condicionada a la formalització en favor de l'Ajuntament de la cessió dels terrenys destinats a espais lliures i equipaments i a la presentació de la garantia del 12% del total del cost d'implantació de serveis i d'execució de les obres d'urbanització. La seva publicació a efectes d'executivitat va ser acordada el 28 de juliol de 1993.

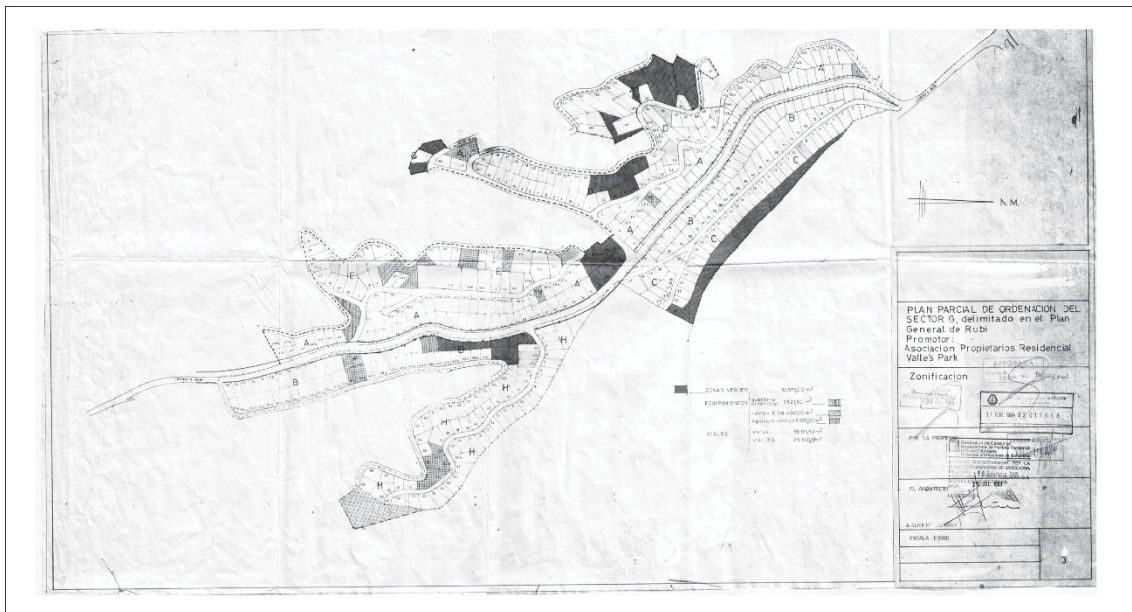


Fig. 7: Pla Parcial de Vallès Park (1985). Zonificació (plànol I-4.3 de la present modificació).

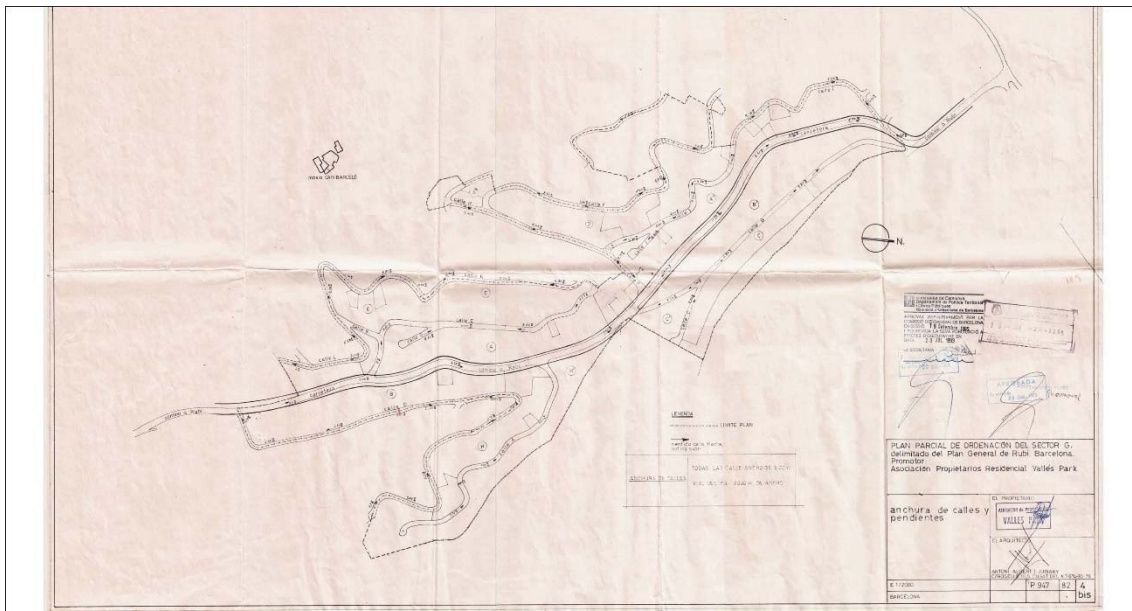


Fig. 8: Pla Parcial de Vallès Park (1985). Xarxa viària (plànol I-4.4).

Les determinacions més significatives que afecten a l'entorn de la modificació es transcriuen a continuació.

Extracte de la Memòria:
APROVECHAMIENTO DEL SUELO

Superficie del Plan Parcial	318.905,50 m ²
½ Sup. Vial PG	13.400,00 m ²
	305.505,50 m ²

PÚBLICO A. Vialidad 58.113,5 – 13.400 (1/2 PGO) = 44.713,50 m²14,635%

B. Equipamientos	Guardería preescolar	1.523,50 m ²
	Centro EGB	4.647 m ²
	Equipamientos	9.995 m ²
	Total	16.165,5 m ²5,291%

C. Zonas verdes 30.575,00 m².....10%

	TOTAL	A+B+C = 29,926%
PRIVADO	Residencial	Total.....214.079,92 m ²70,07%

Densidad de viviendas: 15 viviendas/Ha.
Aprovechamiento medio según PGO: 0,15

Extracte de la Normativa:

4.- ORDENANZAS

Establece las condiciones de Usos del Suelo y Edificación dentro de la delimitación del Plan Parcial, calificado por el Plan General de sector G-Urbanizable Programado. Las presentes Ordenanzas están redactadas para cada uno de los usos pormenorizados del Plan:

- Ciudad Jardín-edificación aislada
- Usos compatibles
- Zonas verdes públicas
- Zonas equipamientos públicos

I.- Ordenanzas Generales

I.1.- Condiciones de solar y de planta en general

Art. 1. Una vez aprobada la parcelación del Plan Parcial, no se podrá efectuar ninguna reparcelación por agregación o división, simultánea o no, cuando de ella resultaran parcelas inferiores a la mínima

Art. 2. Los lotes resultantes de una parcelación o reparcelación sin licencia no serán considerados solamente y, en consecuencia, no se podrá edificar sobre ellas.

Art. 3. El proyecto de edificación deberá contener plano del solar a escala suficiente y con los datos topográficos que dé idea de su naturaleza.

Art. 4. No se permitirán movimientos de tierras no compensados dentro de un solar ni soluciones discordantes con calles o solares vecinos en las que se produzcan desniveles superiores a 0,6 m. En los casos en que sea imprescindible la nivelación del suelo en terrazas, éstas se dispondrán de tal forma que la cota de cada una cumpla las siguientes condiciones:

1ª. Las plataformas de nivelación junto a los lindes no podrán situarse a más de 1'50 m por encima o más de 2,20 m por debajo de la cota natural del linde.

2ª. Las plataformas de nivelación en interior de parcela (excepto los sótanos) deberán disponerse de modo que no rebasen unos taludes ideales de pendiente 1:3 (altura: base) trazados desde las cotas, por encima o por debajo, posibles en los lindes. Los muros de nivelación de tierras en los lindes no alcanzarán, en ningún punto, una altura superior a 1,50 m por encima de la cota natural del linde, ni altura superior a 2,20 m por debajo de la cota natural del linde. Los muros interiores de contención de tierras no podrán rebasar, en la parte vista, una altura de 3,70 m.

Art. 5. Las superficies de un solar que queden sin edificar, deberán precisamente utilizarse como espacios libres, debiendo ajardinarse como mínimo en un 50%.

I.2.- Condiciones de volumen

Art. 6. El volumen edificable sobre una parcela vendrá determinado por la aplicación de la edificabilidad neta y la altura reguladora máxima de la zona.

Art. 7. El tipo de edificación será aislado, y debe conservar las distancias reglamentarias de los lindes del solar.

Art. 8. La altura máxima de la edificación se determinará en cada punto a partir de la cota de piso de la planta que tenga la consideración de planta baja. En los casos en que, por razón de la pendiente del terreno, la edificación se desarrolle escalonadamente, los volúmenes de edificación que se construyan sobre cada una de las plantas o partes de planta que posean la consideración de planta baja, se sujetarán a la altura máxima que corresponda por razón de cada una de dichas partes y la edificabilidad total no superará la que resultaría de edificar en un terreno horizontal. En ningún caso las cotas de referencia de las plantas bajas podrán establecerse con una variación absoluta del más-menos n metro en relación con la cota natural del terreno, o la que resulte de la aplicación de las condiciones del párrafo 8. Se tomará como punto de referencia el centro de gravedad de la planta baja o parte de planta baja.

Art. 9. Esta altura será de 9 m que comprende: planta baja y dos plantas piso. Por encima de estas alturas no podrá sobresalir ningún espacio cerrado utilizable, y si las instalaciones - chimeneas, antenas y elementos de cubierta inclinada, perfiles, barandillas- que por su naturaleza precisan de tal colocación.

Art. 10. La altura mínima libre de los pisos será de 2,50 m.

1.3 Fachadas y composición estética

Art. 11. Serán consideradas como principales las cuatro fachadas de toda edificación, teniendo como tales igual calidad de tratamiento de materiales y acabado.

Art. 12. Todo paramento que quede visto deberá ser tratado precisamente como fachada.

Art. 13. Cualquier tipo de saliente o voladizo, sea terraza, mirador, balcón y cualquier tipo de aleros, deberán guardar la distancia reglamentaria. A tales efectos se considerarán aleros los voladizos que no sustenten una cubierta transitable y cuyo saliente del plano vertical de la fachada no exceda de 0,45 cm.

Art. 14. La composición estética será libre.

1.4.- Usos compatibles

Art. 15. Usos compatibles:

- Comercial
- Hotelero
- Recreativo
- Sanitario y asistencial
- Educativo
- Socio-cultural
- deportivo
- Industrial (compatible el uso industrial limitado a la categoría 1ª y 2ª, en las situaciones

A y B.

- Agrícola especializado (floricultura, huertas y equivalentes).

Art. 16. Quedan expresamente prohibidos los restantes usos industriales no incluidos en el artículo 15.

Regulación del uso industrial en la zona residencial unifamiliar.

- | | |
|--|--------------------------|
| - Categoría permitida: | 1 y 2 |
| - Situación: | A y B |
| - Densidad de potencia: | 0,05 kW/m ² |
| - Límite de potencia máxima: | 40db 8día y 30db (noche) |
| - Grado de intensidad según nomenclátor: | 1 |

De la anterior tabla se contempla que el uso industrial queda limitado a aquellas actividades admitidas en promiscuidad con la vivienda, que se caracterizan por constituir laboratorios, talleres utilizando motores de pequeña potencia y con un grado de molestias mínimo.

(...)

Art. 17. Las vallas en fachada se ajustarán a las alineaciones y rasantes oficiales fijadas por el Plan Parcial y los subsiguientes Proyectos de Urbanización. En los planos de proyecto de una edificación se hará constar expresamente la discontinuidad entre acera y espacios privados.

Art. 18. Las vallas estarán constituidas por un zócalo opaco de 0,60 m de altura y, el resto, hasta un máximo de 1,60m en total, de vegetación.

Art. 20. A fin de aumentar el buen efecto del conjunto el Ayuntamiento o los propietarios de la urbanización podrán precisar un modelo oficial de valla o calle al que deberán ajustarse todas las edificaciones.

Art. 21. Los elementos que aún en el interior de un solar pudieran resultar molestos para los vecinos, serán desautorizados.

II.- Ordenanzas particulares: ciudad jardín, edificación aislada

II.1. Tipo de ordenación, parcela, ocupación, separaciones

Art. 22. Comprende esta denominación la zona dedicada a la edificación de viviendas unifamiliares aisladas y rodeadas de jardín.

Art. 23. La parcela mínima se fija en 500 m². Se exceptúan las parcelas de superficie inferior cuya preexistencia al Plan General se acredite regístralmente.

Art. 24. Se admitirán viviendas apareadas, siendo en su caso la parcelas el triple de la parcela mínima.

Art. 25. La fachada mínima a la alineación oficial de calle se fija en 12 m.

Art. 26. La ocupación máxima en planta será del 30% de la del solar. Para las parcelas con pendiente superior al treinta por ciento (30%), seguirán las siguientes variaciones del porcentaje de ocupación permitida:

- del 30 al 60 por 100 se disminuye en 1/3
- del 60 al 100 por 100 se disminuye en 1/2
- más del 100 por 100 se prohíbe la edificación

Art. 27. Las separaciones mínimas a fachada y fondo de parcela serán de 5 m y a los demás linderos de 3 m.

Art. 28. Edificaciones auxiliares. En cuanto a las ordenanzas, la edificación auxiliar podrá ocupar como máximo un 5% de la superficie del solar. Su altura reguladora máxima no podrá exceder de 3 m y manteniendo las separaciones mínimas a los linderos de parcela. Con respecto a este último parámetro podrá adosarse la construcción al linde de parcela siempre que no supere la cuarta parte de la longitud de las correspondientes linderos y que la cubierta no constituya una superficie accesible y que la pared construida al linde deberá tratarse con la condición de fachada. Las edificaciones auxiliares estarán destinadas al servicio de los edificios principales, con destino a garaje particular, locales para guarda o depósito de material de jardinería, piscinas o análogos, vestuarios, cuartos, lavaderos, despensas, invernaderos y otros análogos.

II.2. Condiciones de volumen

Art. 29. Edificabilidad neta total igual a 0,42 m²t/m²s, que incluye edificación principal y auxiliar.

Art. 30. La altura reguladora máxima será de 9 m correspondiente a planta baja y dos plantas piso.

II.3. Usos principales y usos compatibles

Art. 31. El uso principal será el de vivienda unifamiliar.

Art. 32. Usos compatibles serán: el comercial, hotelero, recreativo, sanitario, y asistencia, educativo, socio cultural, deportivo e industrial (compatible el uso industrial limitado a la categoría 1ª y 2ª en las situaciones A y B). Se admite uso agrícola especializado: floricultura y huerta.

IV. Ordenanzas zonas verdes

Art. 33. Tendrán carácter público. Se regularán de acuerdo a lo señalado por el Plan general para este tipo de sistema de espacios libres, cumpliendo con los artículos 66, 67, 68, 69 y 70 del mencionado PGO de Rubí. En los parques y jardines públicos sólo se permitirán los usos y actividades de carácter público que sean absolutamente compatibles con la utilización general de estos usos. Las edificaciones que puedan levantarse al servicio de los parques y jardines y de los usos admitidos deberán observar las siguientes condiciones:

- a) Ocupación máxima del 5%
- b) Altura máxima de 7 m

Se admitirán los usos deportivos, socio-culturales, de recreo y educativos.

La intensidad máxima de edificación será de 0,2 m²t/m²s en la que no se contabilizarán las construcciones de cubrimiento de las propias instalaciones deportivas, según determina el art. 70 del PGO referente a las condiciones de las áreas deportivas.

V. Ordenanzas zonas de equipamientos

Art. 34. Serán de carácter público. Se regularán de acuerdo a lo señalado por el PGO para este tipo de sistema de equipamientos comunitarios, cumpliendo los artículos 71, 72, 73, 74, 75, 76 y 77, del Plan general de Ordenación de Rubí.

Comprende los suelos que dediquen a estos usos públicos o colectivos al servicio de los ciudadanos.

Comprende los terrenos destinados a los siguientes usos:

- a) Escolar: centros de EGB, centros de enseñanza preescolar y guardería.
- b) Sanitario asistencial: centros de salud.
- c) Socio-cultural: biblioteca, centro social y hogar de ancianos. Asimismo, locales de asociaciones y cooperativas.

Condiciones de edificación según art. 77 del PGO. La edificación en las áreas de equipamientos se ajustará a las necesidades funcionales de los diversos equipamientos, al paisaje y al ámbito en que se sitúan. En general la edificación de equipamientos estará regulada por condiciones que hacen referencia a la organización funcional del edificio.

a) Escolar. Las edificaciones se sujetarán prioritariamente al tipo de ordenación y condiciones generales del presente sector G, objeto de este plan (sector G, del PGO). Las edificaciones se sujetarán a lo que señalan las disposiciones específicas para estas instalaciones. Las guarderías se dimensionarán para 100 niños, los centros de EGB para 16 unidades y 560 alumnos. La edificación no superará nunca una intensidad de 0,35 m²t/m²s.

b) Sanitario-asistencial. Las edificaciones se sujetarán prioritariamente al tipo de ordenación y condiciones generales del sector G, del PGO, objeto de este Plan Parcial. La intensidad de edificación máxima medida sobre el terreno dedicado a equipamiento sanitario (centro de salud, residencia de ancianos y hospital) será de $0,42 \text{ m}^2/\text{m}^2\text{s}$ y no podrá superar nunca la intensidad media del mencionado sector G. La residencia de ancianos se dimensionará para un mínimo de 100 plazas y el hospital para un mínimo de 400 camas. La altura de edificación máxima será la mayor permitida en el área del sector. La ocupación máxima será un 30% o la media del sector o área de actuación si ésta es inferior.

c) Social y cultural. Las edificaciones se sujetarán prioritariamente al tipo de ordenación y condiciones de edificación del sector G, del PGO, objeto de este Plan Parcial. La intensidad de edificación máxima medida sobre el terreno dedicado a equipamiento social y cultural será de $0,42 \text{ m}^2/\text{m}^2\text{s}$ y no superará nunca la intensidad media del sector de actuación G.

Nota:

Referente al artículo 23 referente a la parcela mínima de 500 m^2 se hace constar que la totalidad de las parcelas actuales en Valles Park fueron adquiridas en fechas correspondientes entre 1970 y 1971 compradas a Promotora GORNAL SA, la cual hizo suspensión de pagos, teniendo la Asociación de Propietarios que hacer frente a tal situación.

Dichas parcelas fueron adquiridas la mayoría de ellas con superficie entre 400 y 500 m^2 .

Para corroborare tales circunstancias, se adjuntan al presente Plan Parcial unos cuantos contratos de los parcelistas.

(...)

2.5.3 Execució i Gestió del Pla Parcial

En aquest apartat s'analitza el nivell d'execució i la gestió duta a terme en el desenvolupament del Pla Parcial de Vallès Park.

El Pla, tot i haver-se aprovat definitivament el setembre de 1985, al PGO de Rubí (amb text refós de 2003) encara es recull la suspensió de l'atorgament de llicències per raó de la manca de finalització del projecte d'urbanització i es manté per al sector la classificació de sòl urbanitzable, en tant que considera que el Pla es troba pendent d'executivitat fins que es presenti la documentació tècnica requerida amb l'ordenació definitiva i es compleixin les condicions sobre cessions de sòl i garanties corresponents. Aquesta suspensió i consideració de sòl urbanitzable no són aplicables, ja que la urbanització es dona per finalitzada i desistida la suspensió de llicències des de la data d'acceptació de la cessió de sistemes.

Tal com recull l'acord de la Comissió d'Urbanisme de Barcelona del 28 de juliol de 1993, l'Ajuntament va trametre el 23 de març de 1993 la documentació relativa a l'acord de la Comissió de Govern, que donava per assegurades les obres d'urbanització del Pla Parcial de Vallès Park, executades en un 39% i en atenció a l'avançat nivell de gestió urbanística del sector. Posteriorment, el 20 de juliol de 1993 l'Ajuntament va remetre còpia de les escriptures públiques corresponents a les cessions de les zones verdes i equipaments del Pla Parcial. S'adjunta l'acord del CUB com a annex 1 de la present memòria. L'esmentat acord es va publicar al DOGC núm. 1880, el 6 d'abril de 1994.

Per una altra banda, la Comissió d'Urbanisme de Barcelona, en la sessió de 27 de juliol de 1994, va adoptar l'acord de donar-se per assabentada de l'aprovació definitiva atorgada per l'Ajuntament de Rubí en data 18 de juny de 1993, referent a la Transcripció a escala 1/1000 de les zones verdes i equipaments de Vallès Park (fig. 9). Aquest document constitueix un plànol refós de la zonificació del sector, reflectint a escala 1/1000 les superfícies d'espais lliures i d'equipaments que resulten del planejament vigent, després d'algunes modificacions aplicades des de la redacció del Pla Parcial el 1985. S'adjunta l'acord del CUB com a annex 2 de la present memòria.

Per tot el descrit anteriorment, es considera que l'àmbit corresponent a l'Àrea d'Actuació 42 de Vallès Park ha assolit la condició de Sòl Urbà Consolidat.

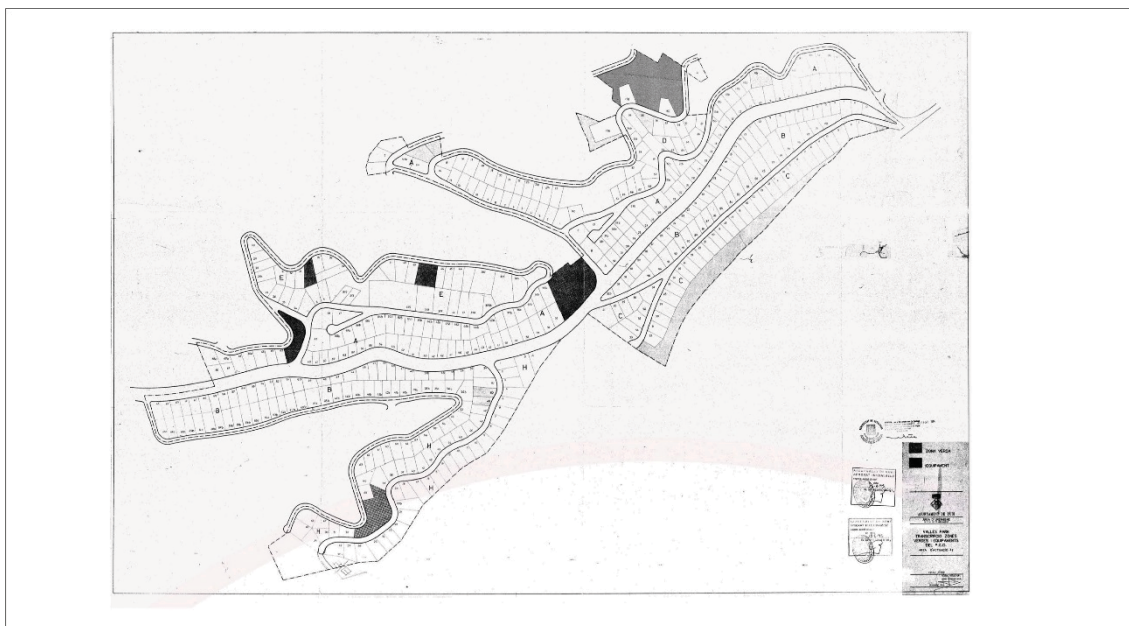


Fig. 9: Plànol de Transcripció de zones verdes i equipaments de Vallès Park, 1993 (plànol I-4.5).

2.6 Mobilitat

2.6.1 Mobilitat actual

El municipi de Rubí, situat al sud-oest de la comarca del Vallès Occidental, es localitza a uns 15 km al nord-oest de Barcelona i a uns 8 km de Terrassa i Sabadell (capitals de la comarca) i ocupa una extensió aproximada de 33 km². S'emplaça a la vall de la riera de Rubí, entre els termes municipals de Terrassa (al nord), Sant Quirze del Vallès (a l'est), Sant Cugat del Vallès (a l'est i al sud), Castellbisbal (al sud i a l'oest) i Ullastrell (a l'oest).

El nucli urbà, amb una extensió aproximada de 2x3 km², es troba encaixat entre vies ràpides a l'est i la riera de Rubí a l'oest. Més enllà de la riera de Rubí, en canvi, s'han desenvolupat urbanitzacions a la falda de la serra, des de l'oest del nucli urbà i cap al nord, o se situa l'àmbit de la present modificació.

Tal com recull el Pla de Mobilitat Urbana Sostenible de Rubí, el terme es localitza en un nus estratègic de comunicacions, entre les autopistes C-16 (que comunica Barcelona amb Manresa i els Pirineus) i l'AP-7 (França – Girona – Barcelona – Tarragona – València).

A continuació es fa una breu explicació de les vies que formarien part de la xarxa d'accés a Rubí:

- Autopista AP-7: És el gran eix de comunicació amb les capitals de la costa mediterrània i el sud de França. No penetra dins el municipi sinó que el circumval·la pel sud.
 - La B-30: són els laterals de l'AP-7, a partir dels quals es realitzen els accessos.
- Autopista C-16: És l'autopista que connecta el nord de la ciutat de Barcelona amb el Vallès i al nord amb el Bages i els Pirineus. Enllaça amb l'AP-7 a l'est de Rubí. Es localitza a l'est del municipi, seguint un traçat nord-sud.
- Carretera C-1413a: carretera paral·lela a la riera de Rubí que al sud comunica Rubí amb Molins de Rei i cap al nord abandona el seu traçat paral·lel a la riera i gira cap a l'est fins a la població de Sabadell. A l'interior del nucli urbà, segueix un traçat sud-nord.
- Carretera BP-1503: carretera que penetra al municipi per l'est provinent des de Sant Cugat del Vallès i seguint un traçat sud-nord surt del municipi pel nord fins a connectar amb Terrassa. A l'interior del municipi pren el nom d'av. Estatut.
- Carretera C-243c: localitzada al límit nord del municipi, aquesta carretera connecta les urbanitzacions del nord amb les poblacions de Martorell i Sant Andreu de la Barca. D'aquesta carretera en neixen altres:
 - BV-1203, que es dirigeix a l'oest cap a Ullastrell.
 - B-151, amb un traçat cap al sud fins a Castellbisbal, on es bifurca en la BV-151 i la B150 que connecten amb vies de jerarquia superior (AP-7, C-1415a).

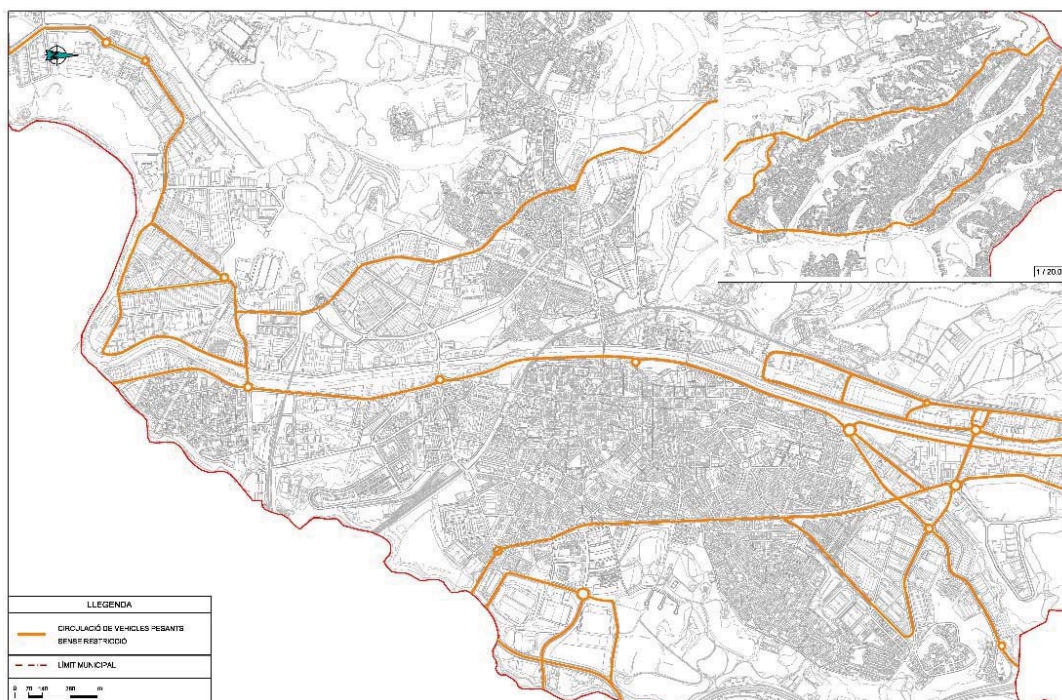


Fig. 10: PMUS de Rubí. Anàlisi i diagnòstic de la mobilitat, itineraris de vehicles pesants.

L'àmbit de la modificació se situa tangent a aquesta última via, la C-243c, de la qual neix la carretera de Rubí a Ullastrell, principal via de comunicació que l'uneix amb el nucli urbà de Rubí. Aquesta situació queda reflectida en el plànol 9.2 del PMUS, d'anàlisi de l'itinerari de vehicles pesants (fig. 10), on només es grafia la carretera d'Ullastrell com a vial de comunicació principal entre l'àrea nord-oest d'urbanitzacions i l'àrea central de Rubí.

Pel que fa a la mobilitat global del municipi, basat en enquestes realitzades en 2013 per al PMUS, en un dia feiner el conjunt de desplaçaments realitzats pels residents suposen un total de 231.450 desplaçaments (ja siguin de mobilitat obligada com no obligada i desplaçaments de tornada a casa). Segons l'origen o la destinació d'aquests desplaçaments, es poden dividir en desplaçaments interns, quantificats en 163.600 (un 71%); desplaçaments de connexió (amb l'origen o la destinació fora de la ciutat), d'uns 62.500 (27%); i desplaçaments externs (ni l'origen ni la destinació del desplaçament es troben a Rubí), d'uns 5.400 (2%). La zona d'urbanitzacions, que abasta l'àrea municipal a l'oest de la riera de Rubí i a on queda inserit l'àmbit de modificació, difereix notablement de les dades globals, de manera que els desplaçaments interns es redueixen a 12.600; i els de connexió es reparteixen així: 16.100 són entre aquesta zona i Terrassa i uns 30.000 són entre les urbanitzacions i el nucli urbà de Rubí.

Tanmateix, el 30,2% dels desplaçaments interns es realitzen en vehicle privat motoritzat mentre que aquest mode representa el 76,7% dels desplaçaments de connexió.

Amb relació a la xarxa de vianants, segons descriu el PMUS les urbanitzacions de la zona nord-oest del municipi van quedar fora de la zona on es va realitzar l'inventari de voreres i guals del nucli urbà. De manera generalitzada, l'estructura típica d'urbanització motiva una mobilitat pensada bàsicament per al vehicle privat motoritzat. Les voreres són inferiors a 1,80 metres i els passos de vianants si bé no són inexistents, no es troben presents en totes les cruïlles.

Pel que fa al transport públic, Rubí compta amb 13 línies d'autobús (urbà, interurbà i nocturn), 3 línies de ferrocarril i una línia de Rodalies. D'aquestes, només la línia L3 dona servei a l'àrea de Vallès Park. La línia que enllaça l'estació de FGC i el centre urbà de Rubí amb Castellnou i les urbanitzacions del nord-oest de la població. En aquesta zona d'urbanitzacions, la línia es bifurca i pot realitzar dos recorreguts: seguir per la carretera de Rubí a Ullastrell fins al punt final de línia o realitzar un recorregut per l'interior (expedició amb major recorregut). En dies feiners disposa de 32+31 expedicions (en horari 6:25 a 22:11), amb un interval de pas de 30 minuts. En dissabtes circulen 15 expedicions (de 7:30 a 22:16) i en diumenges i festius circulen 14 expedicions per sentit (de 8:30 a 22:16), tots dos dies amb un interval de pas de 60 minuts.

2.6.2 Propostes del Pla de Mobilitat Urbana Sostenible

Com a directrius generals, es descriuen les estratègies que han guiat l'esquema de mobilitat futura proposada pel PMUS i que han servit de base per a establir les seves propostes:

- Desplaçaments a peu: definir uns itineraris principals en els quals assegurar unes condicions de mobilitat còmoda i segura.
- Mobilitat en bicicleta: establir una xarxa vertebradora per a la bicicleta, continua i connexa.
- Mobilitat en transport públic: millorar aspectes del servei de transport públic urbà i interurbà.
- Mobilitat en vehicles motoritzats: definir una xarxa viària que permeti endreçar en trànsit tot categoritzant els vials segons el seu ús desitjat.
- Aparcament: buscar l'equilibri entre les places infrautilitzades i les places sobreutilitzades.

El PMUS dedica poca atenció a l'anàlisi i diagnosi de l'àmbit de la present modificació i, com a conseqüència, també és reduït el nombre d'accions proposades que tenen incidència sobre ell. La majoria d'accions proposades se centren sobre la carretera de Rubí a Ullastrell.

Es proposa millorar les condicions dels itineraris de vianants a les urbanitzacions, mitjançant l'elaboració de diferents estudis que analitzin els itineraris de vianants a les urbanitzacions per tal de millorar la infraestructura de la mobilitat a peu guanyant accessibilitat i seguretat davant el vehicle privat. En concret, també es proposa executar els projectes executius, actualment aprovats, de millora de la mobilitat, en la carretera de Rubí a Ullastrell. Es preveu l'execució d'una vorera per a vianants al costat est de la carretera.

Pel que fa a la xarxa de mobilitat privada motoritzada, la principal actuació amb incidència a l'àrea de la modificació és la proposta d'implantació d'una nova estructura de circulació. Es proposa

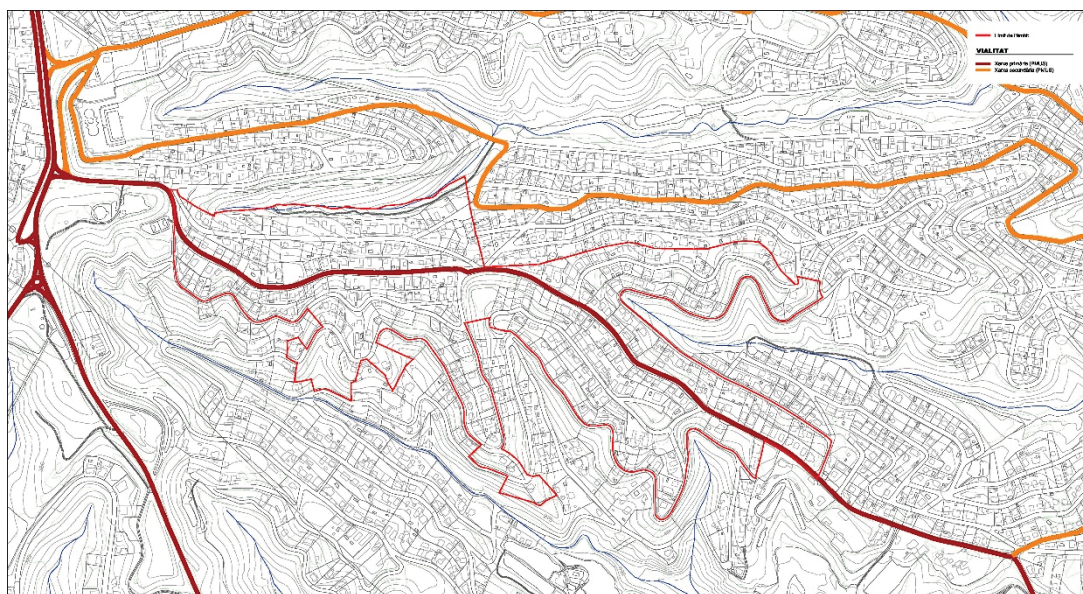
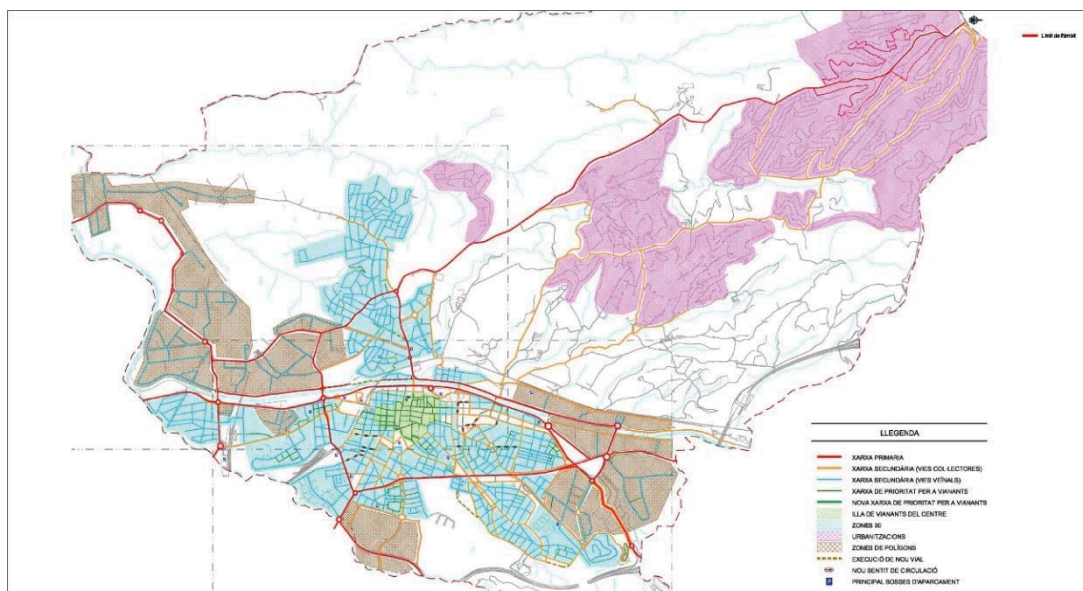
establir una jerarquia viària per a Rubí per tal de definir i diferenciar els vials de pas (aquells que han de concentrar la major part del trànsit) dels vials veïnals (aquells que només s'haurien d'emprar per poder accedir a una destinació concreta). La nova jerarquització també hauria de permetre eliminar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

La classificació de les vies seria:

- Xarxa primària, que connecta essencialment les principals vies amb la xarxa interurbana. Són vies destinades fonamentalment a la circulació de vehicles motoritzats i que defineixen l'esquema general de circulació de la ciutat.
- Xarxa secundària o col·lectora, formada per la xarxa de comunicació entre barris.
- Xarxa veïnal, destinada fonamentalment al servei de les propietats confrontants. És de menester que la circulació sigui lenta i poc intensa.
- Xarxa de prioritat per a vianants, destinada a l'ús principal per a vianants.

Es recull la jerarquia viària proposada al plànol I-5.1 (fig. 11), on es designa el camí d'Ullastrell com a eix primari i de principal connexió amb el nucli urbà, i l'avinguda de Castellnou i el carrer de Cabrera com a vials de la xarxa secundària, situats al nord de l'àmbit de la modificació.

En plànol I-5.2 s'ha reproduït l'esquema de jerarquització viària proposat al PMUS a una escala més propera, assenyalant les vies primàries i secundàries de l'entorn de Vallès Park (fig. 12).



2.7 Diagnosi

El creuament dels diferents aspectes analitzats ha donat lloc a les següents conclusions.

El principal desajust detectat rau en la gran quantitat de parcel·les que tenen superfícies inferiors a la mínima permesa i a la dificultat de determinar la legalitat d'aquestes, atesa la circumstància que moltes parcel·les han estat segregades i inscrites al registre de la propietat amb posterioritat a l'aprovació definitiva del pla general de 1986, i que el mateix Pla Parcial contemplava moltes parcel·les de superfície inferior a la mínima permesa (278 de 438 parcel·les). S'ha de tenir en compte que aquest resultat té en consideració la reducció de la superfície de les parcel·les afectades per l'amplada de 15 m del camí d'Ullastrell.

Per altra banda, l'elevat grau de consolidació que presenta l'entorn, amb 317 de 438 parcel·les residencials edificades, deixa la següent situació:

- Parcel·les ocupades majors de 500 m ² :	122
- Parcel·les lliures majors de 500 m ² :	38
- Parcel·les ocupades menors de 500 m ² :	195
- Parcel·les lliures menors de 500 m ² :	83

El plànol D-1 recull la posició de les parcel·les que presenten una superfície inferior als 500 m², així com el marge de l'afectació del vial referit (fig. 13).

Davant l'elevat grau de consolidació de l'àmbit, s'ha centrat l'anàlisi en la casuística de les parcel·les lliures i sense edificar, de superfície inferior als 500 m². Al plànol referit s'han detectat aquelles parcel·les lliures i inferiors a 500 m² que se situen entre parcel·les ja edificades o entre parcel·les edificades i destinades a sistemes, considerant la dificultat que tindrien per adaptar-se a la normativa (39 de les 83 parcel·les presenten aquesta condició).

Un cop descartades aquestes, s'han diferenciat aquelles que formen part d'un grup de dues parcel·les no edificades i condicionades per parcel·les edificades o sistemes, d'aquelles que formen agrupacions superiors. Les 13 agrupacions de doble parcel·la integren 18 de les parcel·les lliures i menors, de manera que són 26 les parcel·les que formarien part d'agrupacions majors. El plànol D-1 identifica les dites agrupacions.

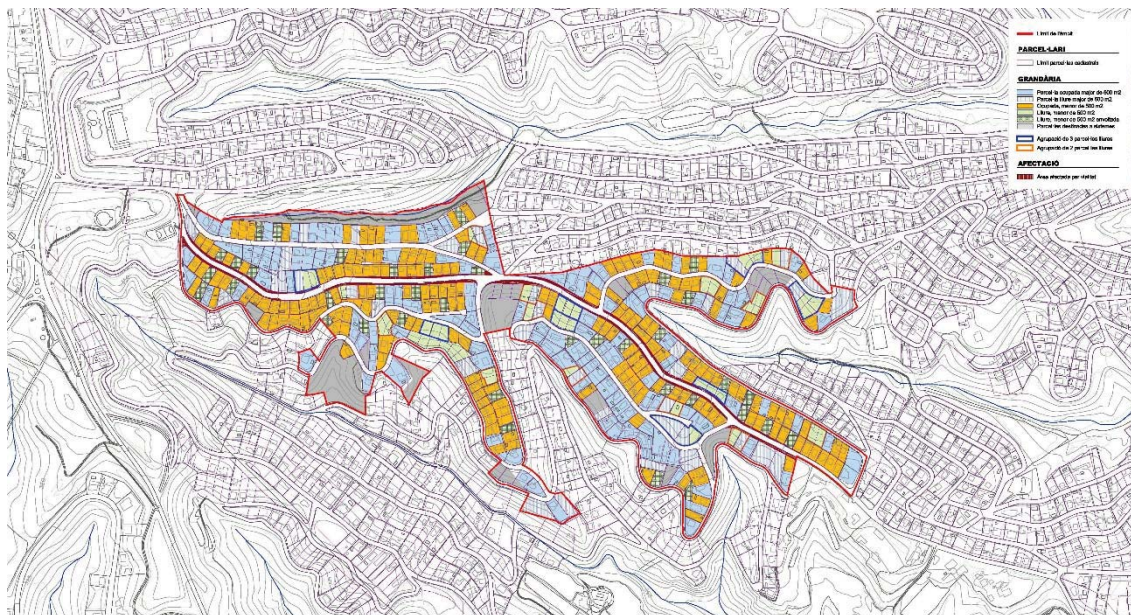


Fig. 13: Diagnosi, anàlisi de parcel·les segons la seva grandària (Plànol D-1).

3 PROPOSTA

3.1 Ordenació

3.1.1 Criteris

Els criteris d'aquesta modificació desenvolupen els objectius expressats en l'apartat 1.2 d'aquesta memòria, dirigits a adaptar la qualificació del sòl a la realitat física i jurídica anterior i posterior a l'aprovació dels diversos documents que formen el planejament vigent.

El Pla Parcial de Vallès Park, aprovat definitivament del 19 de setembre de 1985, determina que la parcel·la mínima serà de 500 m² i admet aquelles parcel·les de superfície inferior a la mínima establerta, sempre que es pugui acreditar registralment la seva preexistència a l'aprovació del pla general.

El fet que la inscripció registral no sigui un requisit obligatori, pot generar situacions dubtoses en parcel·les existents. En conseqüència, es considera prioritari regularitzar la situació de les parcel·les de superfície inferior a la mínima permesa, atès el seu elevat número i atesa la circumstància que moltes parcel·les han estat segregades amb posterioritat a l'aprovació definitiva del pla general de 1986, i que el mateix Pla parcial contemplava moltes parcel·les de superfície inferior a la superfície mínima permesa (278 de 438 parcel·les).

3.1.2 Qualificació del sòl

Pel que fa a l'espai públic, la present modificació no preveu canvis de delimitació dels espais destinats a sistemes.

Les propostes per a l'espai privat desenvolupen els criteris descrits anteriorment i se centren en possibilitar l'ajust normatiu de la definició i condicions de la parcel·la mínima edificable, sense modificar les delimitacions vigents.

D'acord amb l'objectiu prioritari de la present modificació, es vol reconèixer la parcel·lació que existia abans de l'aprovació del planejament.

Per tal de resoldre els 278 casos en els quals hi ha parcel·les formalitzades (segons cadastre) inferiors als 500 m², dels quals 83 estan sense edificar, es proposa considerar edificables aquelles parcel·les que compleixin alguna de les següents condicions:

a) Parcel·les que puguin acreditar la seva existència:

- Documentalment:
Estar inscrita al registre de la propietat abans de l'aprovació definitiva del PGO de Rubí (10 de desembre de 1986) o constar al plànol 3. *Zonificació* del Pla parcial de Vallès Park, aprovat definitivament en data 19 de setembre de 1985, que es correspon amb el plànol I-4.3. *Planejament vigent. PP Vallès Park. Zonificació* de la present modificació.
- Físicament:
Que estiguin edificades amb un habitatge abans de l'aprovació definitiva del PGO de Rubí (10 de desembre de 1986). Es consideraran vàlides les edificacions que constin amb aquest ús en el cadastre amb data d'edificació anterior a l'abans esmentada.

b) Parcel·les envoltades per parcel·les consolidades (edificades o documentades) i que, en conseqüència no poden adaptar-se a la normativa:

- Aïllades:
Que estiguin envoltades a banda i banda del front de carrer per parcel·les que han estat edificades o han estat registrades abans de l'aprovació definitiva del PGO de Rubí (10 de desembre de 1986) o constin al plànol 3. Zonificació del Pla parcial de Vallès Park que es correspon amb el plànol I-4.3. *Planejament vigent. PP Vallès Park. Zonificació* de la present modificació.
- En grups de parcel·les:
Que formin part d'un grup de dues o tres parcel·les no edificades que en el seu conjunt compleixen les mateixes condicions descrites en l'apartat anterior.

Es proposa mantenir el criteri del PGO segons el qual les parcel·les edificables inferiors a la mínima, es determina una reducció de l'edificabilitat neta proporcional a la diferència de superfície amb la parcel·la mínima de referència del PGO que és de 400 m². És a dir, les parcel·les superiors a aquesta superfície no tindrien pèrdua d'edificabilitat.

3.1.3 Gestió

Aquesta modificació no preveu cap àmbit de gestió, entenent que tot l'àmbit té la consideració de sòl urbà consolidat, atès que els sòls destinats a sistemes han estat rebuts per l'Ajuntament i la urbanització es considera completada.

3.2 Proposta de modificació de la Normativa

3.2.1 Àmbit d'aplicació i Marc legal de referència

La normativa d'aquesta modificació de PGO serà d'aplicació a la totalitat de l'àmbit del Pla Parcial Vallès Parc, segons queda definit a l'article 163 del PGO que defineix "l'Àrea d'Actuació 42", al plànol de Classificació del PGO, i a tota la documentació gràfica del mateix Pla parcial. Aquesta delimitació s'interpreta sobre cartografia actualitzada al plànol I-2.1 Cartografia i àmbit d'aquesta Modificació puntual.

Aquesta normativa modifica la Normativa del Pla General d'Ordenació Urbana de Rubí, aprovada definitivament el 10 de desembre de 1986. En particular es modifiquen l'article 167 Àrea d'actuació 42 (Vallès Parc) i l'article 114 de Condicions d'edificació del Capítol sisè ZONA RESIDENCIAL UNIFAMILIAR.

3.2.2 Classificació del sòl

Aquesta modificació parteix del principi que l'àrea d'actuació 42 (segons es defineix en el PGO) està completament desenvolupada, atès que el Pla parcial Vallès Park està aprovat definitivament, les obres d'urbanització executades i han estat rebudes les cessions de sistemes segons consta en la tramesa d'escriptures a la CUB de data 20 de juliol de 1993.

Per tant, aquesta modificació considera tot l'àmbit del Pla parcial Vallès Park com a sòl urbà consolidat. Les disposicions del Pla Parcial quedaran sense efecte i les zones es regularan segons la normativa del PGO amb les excepcions que contempli aquest mateix document que recolliran els aspectes que el Pla Parcial ha modificat amb relació a la normativa general del PGO.

3.2.3 Desenvolupament i gestió

El PGO de Rubí defineix l'Àrea d'Actuació 42 en l'article 167 de la seva Normativa, que es transcriu a continuació.

Article 167. Àrea d'Actuació 42.

Comprèn els terrenys que pertanyen al Pla Parcial VALLÈS PARK, aprovat definitivament, pendent d'executivitat, segons acord de 10 de juliol de 1985.

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

- a) La qualificació aplicable és la de zona Residencial unifamiliar.*
- b) La superfície delimitada és de 305.505 m².*
- c) Es manté la suspensió de l'atorgament de llicències fins l'execució del Projecte d'Urbanització corresponent.*
- d) Es manté la qualificació de zona verda pel Pla Parcial del terreny d'uns 7.250 m² situat al costat oest del sector, al límit amb el de Can Barceló, l'obtenció del qual es preveu per expropiació. D'altra banda es qualifica com a equipament el terreny de 4.500 m², situat al costat del camí d'Ullastrell i que forma part dels terrenys que s'obtindran per cessió gratuïta, ja que per la seva posició central poden acomplir millor una funció estructuradora amb aquesta qualificació que amb la de zona verda.*
- e) Així mateix, en tant que pel moment els terrenys no tenen les condicions adequades, es manté per el sector la classificació de sòl urbanitzable, amb el Pla Parcial pendent d'executivitat fins que es presenti la documentació tècnica requerida amb l'ordenació definitiva i s'acompleixin les condicions sobre cessions de sòl i garanties corresponents..*

La present Modificació del PGO de Rubí proposa modificar aquest article de la normativa. L'article quedarà redactat com segueix:

Article 167. Àrea d'Actuació 42.

Comprèn els terrenys que pertanyen al Pla Parcial Vallès Park, aprovat definitivament el 19 de setembre de 1985 i acordada la seva publicació a efectes d'executivitat el 28 de juliol de 1993.

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

- a) La qualificació aplicable és la de zona Residencial unifamiliar.
- b) La superfície delimitada és de 305.505 m².
- c) *Havent estat rebudes les cessions de sistemes i estant la seva urbanització finalitzada, té la consideració de Sòl Urbà Consolidat i la regulació de zones i sistemes es farà d'acord amb la normativa del PGO.*

3.2.4 Qualificació del sòl

Aquesta modificació no afecta la qualificació del sòl. La seva regulació ve detallada pel que s'ha establert al TÍTOL TERCER. SÒL URBÀ. CAPÍTOL SISÈ. ZONA RESIDENCIAL UNIFAMILIAR.

A fi de concretar les característiques específiques aplicables al Pla Parcial Vallès Park, es proposa el següent canvi a l'article 114:

- El text actual s'engloba en un primer apartat anomenat "A-Regulació General".
- Es crea un subapartat B, que regula les unitats de zona incloses en l'àrea d'actuació 42.

El text modificat serà el següent:

Article 114. Condicions d'edificació.

A) Regulació general

1. *Les condicions generals d'edificació queden definides...*

...

B) Regulació de les unitats de zona incloses en l'àrea d'actuació 42

Seran d'aplicació les condicions generals regulades en l'apartat anterior amb excepció dels paràmetres que es detallen a continuació:

Parcel·la Mínima: 500 m²

Intensitat d'edificació: 0,42 m²st / m²sòl

Ocupació 30%

Distància a fons 5 m

Es consideren edificables aquelles parcel·les que, tenint superfície o façana inferior a la mínima, compleixin alguna de les següents condicions:

- *Estar inscrita al registre de la propietat abans de l'aprovació definitiva del PGO de Rubí (10 de desembre de 1986) o consti al plànol 3. Zonificació del Pla parcial de Vallès Park, aprovat definitivament en data 19 de setembre de 1985, que es correspon amb el plànol "I-4.3. Planejament vigent. PP Vallès Park. Zonificació" de la present modificació.*
- *Estar edificada amb un habitatge abans de l'aprovació definitiva del PGO de Rubí (10 de desembre de 1986). Es consideraran vàlides les edificacions que constin amb aquest ús en el cadastre amb data d'edificació anterior a l'abans esmentada.*
- *Estar envoltada a banda i banda del front de carrer per parcel·les que han estat edificades o han estat registrades abans de l'aprovació definitiva del PGO de Rubí (10 de desembre de 1986) o consti al plànol 3. Zonificació del Pla parcial de Vallès Park, aprovat definitivament en data 19 de setembre de 1985, que es correspon amb el plànol "I-4.3. Planejament vigent. PP Vallès Park. Zonificació" de la present modificació.*
- *Formar part d'un grup de dues o tres parcel·les no edificades que en el seu conjunt compleixen les mateixes condicions descrites en l'apartat anterior.*

4 ADAPTACIÓ A LA LEGISLACIÓ RELATIVA AL PLANEJAMENT

4.1 Compliment dels estàndards legislatius

4.1.1 Comparativa entre Planejament vigent i proposat

La present modificació no afecta ni a les superfícies de qualificació, ni a les edificabilitats de les zones permeses per la normativa vigent.

En relació amb la densitat, la nova definició de parcel·les edificables permet el manteniment de la parcel·lació actual.

En l'actualitat n'hi ha 438 parcel·les en zones edificables.

La densitat màxima prevista pel Pla Parcial és de 15 habitatges per hectàrea.

La superfície del Pla Parcial és de 318.905,50 m²

D'aquests paràmetres resulta un nombre màxim d'habitatges de 478 habitatges.

Amb aquesta consideració es comprova que la modificació no incrementa el nombre màxim d'habitatges permès.

4.1.2 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 aquesta modificació no comporta ni increment de sostre edificable, ni increment de la intensitat dels usos, ni modificació d'usos.

4.1.3 Compliment de les reserves de sòl per a habitatge de protecció pública

Tal com estableix l'article 66 *Determinacions relatives a les necessitats socials d'accés a l'habitatge* del Decret 305/2006, de 18 de juliol, pel qual s'aprova el RLUC, no cal destinar sòl a habitatge protegit pel fet que la present modificació de PGO no comporta un increment del sostre residencial de nova implantació, en els termes definits per l'article 66.3 del TRLUC.

4.1.4 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 (vegeu l'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, aquesta no està sotmesa a avaluació ambiental.

4.1.5 Adequació a les directrius establertes a l'art. 9 del TRLUC i els art. 5-7 del RLUC

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

- No afecta la seguretat i el benestar de les persones.
- No afecta la seguretat de persones i béns enfront del risc d'inundació.
- No afecta els valors paisatgístics d'interès especial, d'alt valor agrícola, el patrimoni cultural i d'identitat del municipi.
- No preveu la nova urbanització de terrenys amb pendent superior al 20%.
- No afecta els valors forestals o paisatgístics.

- No requereix l'avaluació d'impacte ambiental.
- No afecta els àmbits destinats a espais lliures.

4.1.6 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

Aquest document no afecta l'estructura viària ni a la disposició dels equipaments que poden condicionar les necessitats de les persones que realitzen les tasques de cura i gestió domèstica, i els paràmetres d'accessibilitat, mobilitat, seguretat i ús ciutadà.

Aquesta modificació regularitzarà la situació de moltes parcel·les, amb el que es possibilitarà la millora d'habitatges existents en favor de les persones que realitzen les tasques de cura i gestió domèstica, i en favor de l'accessibilitat, mobilitat, i seguretat.

4.2 Estudis justificatius de la proposta

4.2.1 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 amb la tramitació ambiental de plans i programes diu:

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 no 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 de 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 d'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.

4.2.2 Efectes derivats de la mobilitat generada

L'actual legislació urbanística a Catalunya (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 en tractar-se d'una modificació de 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.

Atès que la present modificació no altera ni la vitalitat, ni la delimitació de les qualificacions, ni la intensitat dels usos i edificabilitats, no serà necessària l'avaluació dels efectes de la mobilitat generada..

4.2.3 Memòria social

El Text Refós de la Llei d'Urbanisme 1/2010, al seu article 59, preveu que la documentació del POUM ha d'incloure una memòria social on es definiran els objectius de producció d'habitatge protegit i, si escau, dels altres tipus d'habitatge assequible que determini la llei.

La modificació puntual plantejada no proposa cap augment d'edificabilitat d'activitats i ni del nombre d'habitatges. Així doncs, la modificació plantejada no genera nous sòls residencials no previstos al planejament i, per tant, no té l'obligació d'incorporar habitatges de protecció pública.

4.2.4 Avaluació econòmica i agenda

El Text Refós de la Llei d'Urbanisme 1/2010, al seu article 59, relatiu a "*Documentació dels plans d'ordenació urbanística municipal*" determina entre el contingut dels documents de planejament general el següent:

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

Per altra banda, al seu article 99, relatiu a "*Modificació de les figures de planejament urbanístic general que comporten un increment del sostre edificable, de la densitat de l'ús residencial o de la intensitat, o la transformació dels usos*" preveu que:

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

...

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

En el cas que ens ocupa:

- No es delimita cap sector ni polígon d'actuació urbanística i no es preveu el desenvolupament de les actuacions aïllades. Per aquests motius no procedeix una valoració de les despeses de desenvolupament.
- No s'incrementa la superfície de vials a mantenir i es manté la superfície de sòl públic, amb el que el cost de manteniment serà idèntic a l'actual, amb el que no procedeix una justificació de la sostenibilitat econòmica.
- No s'incrementa el sostre edificable, ni la densitat de l'ús residencial o d'altres usos, ni es proposa la transformació dels usos establerts anteriorment i, per això, no caldrà fer una avaluació econòmica del rendiment econòmic derivat de l'ordenació vigent i del que resulta de la nova ordenació.
- A conseqüència dels apartats anteriors, tampoc serà necessària l'establiment d'una agenda, atesa la inexistència d'accions a programar.

4.2.5 Prevenció de riscos

Risc d'inundacions

La present modificació no inclou cursos d'aigua que puguin representar riscos d'inundació. Els torrents de Can Matari i de Can Barceló, que flanquegen l'àmbit pel nord i pel sud se situen en una fondalada que evita qualsevol possibilitat d'inundació.

Risc d'incendis

L'actuació no modifica la trama urbana de Rubí i, per tant, no es necessita revisar els plans d'emergència i protecció de Rubí davant incendis forestals.

Pel que fa als requisits necessaris per a la Intervenció de bombers, s'aplica la INSTRUCCIÓ TÈCNICA COMPLEMENTÀRIA SP 113:2009 de la Direcció General de Prevenció, Extinció d'Incendis i Salvaments, relativa a "ESPAI SUFICIENT DE MANIOBRA EN ELS VIALS AMB UN ACCÉS ÚNIC".

Aquesta instrucció diu:

1. Edificis i/o activitats no industrials

1.1. Zones urbanes

El punt 5 de l'article 1.2 de la secció SI 5 "Intervenció de Bombers" del CTE especifica que les vies d'accés sense sortida de més de 20 metres han de disposar d'un espai suficient de maniobra per als vehicles del servei d'extinció d'incendis.

Condicions mínimes que ha de complir aquest espai suficient de maniobra (vegeu l'esquema 1):

- *S'ha de poder inscriure una circumferència de 15 metres de diàmetre (D).*
- *Ha d'estar permanentment lliure de vehicles, obstacles o elements urbans (fanals, papereres, bancs...) que impedeixin la circulació i maniobra dels vehicles d'intervenció.*

1.2. Zones properes a la forest

En zones edificades limítrofes o interiors a àrees forestals, quan no es pugui disposar de dues vies alternatives, l'accés únic ha de finalitzar en un fons de sac de forma circular de 12,50 metres de radi, tal com es defineix en el punt 6.c) de l'article 1.2 de la secció SI 5 "Intervenció de Bombers" del CTE.

En vials secundaris sense sortida s'ha de disposar d'un espai suficient de maniobra per als vehicles del servei d'extinció d'incendis que garanteixi les mateixes condicions que les indicades en el punt 1.1 (vegeu l'esquema 1).

Aquesta modificació manté l'estructura viària actual en la qual els vials no secundaris tenen doble sortida.

Risc geològic:

L'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 se situa en una zona en la qual alternen capes de conglomerats amb matriu sorrenca sense fonamentar (Aragonià superior – Vallesia, Unitat geològica: NMcg), amb capes d'argiles, gresos i conglomerats (Serraval·lià-Vallesia, Unitat geològica: NMag)

Tot i l'orografia accidentada amb pendents relativament fortes, la qualitat geològica del sòl fa que no s'hagin de preveure riscos específics.

Risc tecnològic

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

José González Baschwitz, arquitecte
Taller d'Arquitectura i Territori, S.L.P.
Rubí, octubre 2022

JOSE
GONZALEZ
BASCHWITZ (R:

Firmado digitalmente por
BASCHWITZ
Nombre de reconocimiento (DN): c=ES, o=TALLER
D'ARQUITECTURA I TERRITORI SLP,
title=ADMINISTRADOR, sn=GONZALEZ BASCHWITZ,
givenName=JOSE, serialNumber=IDCES-
cn=
BARCELONA /Hoja: 8 192536 /Tomo:31269 /Folio:220 /
Fecha: 04-03-2009 /Inscripción: 2
Fecha: 2022.10.06 13:34:27 +02'00'

MEMÒRIA Annex 1

Acord de la Comissió d'Urbanisme de
Barcelona 1994 d'aprovació de plànol de
transcripció de zones verdes i equipaments



Generalitat de Catalunya
Departament de Política Territorial
i Obres Públiques
Direcció General d'Urbanisme

93002348.010/\$NCUB/1994/1

Barcelona, 28 de juliol de 1994
V/R :
N/R : 93002348.010

CUB: 102
40.727.144.401

**Il·lm Senyor Alcalde-President
de l'Ajuntament**

**08191-Rubí
(Vallès Occidental)**

Generalitat de Catalunya
Departament de Política
Territorial i Obres Públiques
Direcció General d'Urbanisme

29.07.94 009436

Sortida

Assumpte: Transcripció a escala 1/1000 de les zones verdes i equipaments de Vallespark de Rubí.

La Comissió d'Urbanisme de Barcelona, en la sessió de 27 de juliol de 1994, ha adoptat l'acord següent, a reserva de la redacció que resulti de l'aprovació de l'Acta:

Donar-se per assabentada aquesta Comissió d'Urbanisme de Barcelona de l'aprovació definitiva atorgada per l'Ajuntament de Rubí en data 18 de juny de 1993, referent a la Transcripció a escala 1/1000 de les zones verdes i equipaments de Vallespark, promoguda i tramesa per l'Ajuntament.

LA SECRETÀRIA DE LA COMISSIÓ
D'URBANISME DE BARCELONA

Blanca Feliu i Borrell

AJUNTAMENT DE RUBÍ
VALLES OCCIDENTAL
23.08.94 012180
REGISTRE ENTRADA

URBANISME
29
Secció 02-3622

MEMÒRIA Annex 2

Acord de la Comissió d'Urbanisme de
Barcelona 1993 d'aprovació de condicions
d'executivitat del Pla Parcial de Vallès Park



Generalitat de Catalunya
Departament de Política Territorial
i Obres Públiques
Direcció General d'Urbanisme

85003478.007/\$NCUB/1993/1

Barcelona, 9 d'agost de 1993
V/R :
N/R :85003478.007

30.908.131.114
CUB 111

Il·lm Senyor Alcalde-President
de l'Ajuntament

08191-Rubí
(Vallès Occidental)

Generalitat de Catalunya
Departament de Política
Territorial i Obres Públiques
Direcció General d'Urbanisme

09093 009189

Sortida 12'30

Assumpte: Pla parcial d'ordenació Vallès Park de Rubí.

La Comissió d'Urbanisme de Barcelona, en sessió de 28 de juliol de 1993, ha adoptat l'acord següent, a reserva de la redacció que resulti de l'aprovació de l'Acta:

En sessió de 19 de setembre de 1985 la Comissió d'Urbanisme de va aprovar definitivament el Pla parcial d'ordenació Vallès Park de Rubí promogut per l'Associació de Propietaris de Vallès Park i tramès per l'Ajuntament condicionant la seva eficàcia i publicació al DOGC a la formalització en favor de l'Ajuntament de la cessió dels terrenys destinats a espais lliures i equipaments i a la presentació de la garantia del 12% del total cost d'implantació de serveis i d'execució de les obres d'urbanització. Aquests terrenys de cessió per a sistemes van ser resituats en la Revisió del Programa d'Actuació del Pla general de Rubí.

L'ajuntament en data 23 de març de 1993 ha tramès nova documentació consistent en l'acord de la Comissió de Govern adoptat en sessió de 23 de març de 1993 en el que, a la vista de que la Junta de Compensació de Vallespark ha aconseguit arribar a la contractació i execució de les obres d'urbanització del sector, actualment executades fins a un 39%, i que, segons el programa d'execució presentat per la Direcció de l'obra, considera assegurades les obres d'urbanització en atenció a l'avançat nivell de gestió urbanística del Pla Parcial de Vallespark.

Posteriorment, en data 20 de juliol de 1993, l'Ajuntament ha tramès còpia de les escriptures públiques, atorgades al seu favor, corresponents a les cessions de les zones verdes i equipaments del Pla parcial.



Generalitat de Catalunya
Departament de Política Territorial
i Obres Públiques
Direcció General d'Urbanisme

85003478.007/\$NCUB/1993/2

282

Vista la proposta de la Ponència Tècnica, aquesta Comissió acorda:

1r. Donar per complertes les condicions a què es va subjectar l'eficàcia de l'acord de la Comissió d'Urbanisme de Barcelona de data 19 de setembre de 1985 d'aprovació definitiva del Pla parcial d'ordenació Vallès Park de Rubí.

2n.- Procedir a la publicació d'aquest acord al Diari Oficial de la Generalitat de Catalunya i del d'aprovació definitiva de data 19 de setembre de 1985 als efectes de la seva immediata executivitat tal com indica l'article 89 del text refós de la legislació vigent a Catalunya en matèria urbanística.

3r. Comunicar-ho a l'ajuntament.

Contra l'acord anterior, que no exhaureix la via administrativa, es pot interposar recurs ordinari davant el conseller de Política Territorial i Obres Públiques en el termini d'un mes a comptar des de la recepció d'aquesta notificació. El recurs s'entendrà desestimat si passen tres mesos sense que hi hagi cap resolució expressa i quedarà, aleshores, oberta la via contenciosa administrativa.

LA SECRETÀRIA DE LA COMISSIÓ
D'URBANISME DE BARCELONA

Blanca Feliu i Borrell

Generalitat de Catalunya
Departament de Política Territorial
i Obres Públiques
Direcció General d'Urbanisme

2 NORMATIVA

MODIFICACIÓ PUNTUAL DE PGO EN
L'ÀMBIT DEL PP DE VALLÈS PARK RUBÍ
TEXT REFÓS OCTUBRE 2022



PROMOTOR: AJUNTAMENT DE RUBÍ

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

tallerAT
D'ARQUITECTURA I TERRITORI

NORMATIVA

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

ÍNDEX

TÍTOL TERCER. SÒL URBÀ	3
CAPÍTOL SISÈ. ZONA RESIDENCIAL UNIFAMILIAR.....	3
Article 114. Condicions d'edificació.	3
CAPÍTOL ONZÈ. REGULACIÓ ÀREES D'ACTUACIÓ. SÒL URBANITZABLE PROGRAMAT EN EXECUCIÓ DE PLA PARCIAL.....	6
Article 167. Àrea d'Actuació 42.	6

NORMATIVA

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

TÍTOL TERCER. SÒL URBÀ

CAPÍTOL SISÈ. ZONA RESIDENCIAL UNIFAMILIAR.

Article 114. Condicions d'edificació.

A) Regulació general

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

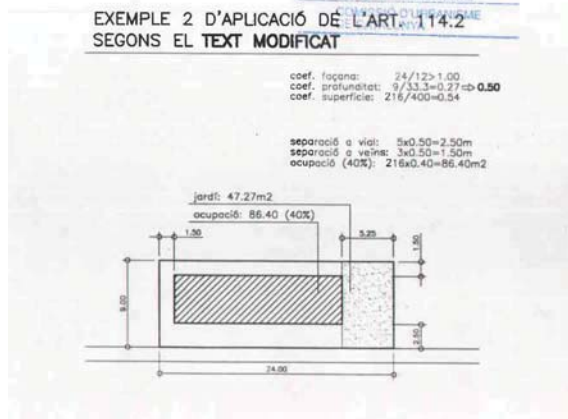
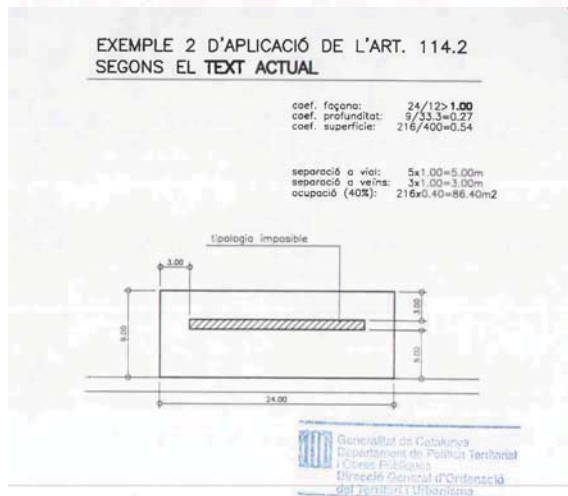
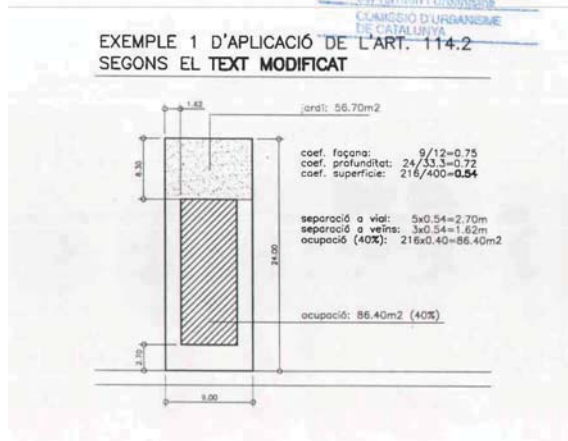
- a) parcel·la
- b) ocupació màxima
- c) alçada reguladora màxima
- d) separacions mínimes
- e) construccions auxiliars
- f) intensitat d'edificació

a) Parcel·la.

1. La parcel·la mínima es fixa en 400 m² i la seva façana mínima en 12 metres.
2. També seran edificables les parcel·les d'inferior superfície o amplada sempre que la seva existència independent consti amb anterioritat a l'aprovació d'aquest Pla mitjançant certificació d'inscripció registral.

En aquest cas les condicions d'edificació seran les següents:

- a) Reducció proporcional dels coeficients a l'amplada o a la superfície o a la profunditat, podent-se aplicar el de valor menor. En cap cas dit valor s'adoptarà inferior a 0,50.
- b) a efectes de càlcul dels coeficients es considera:
 - superfície mínima: 400 m².
 - amplada mínima: 12 m.
 - profunditat mínima: 33,3 m.



3. En el cas de ser adjacents amb parcel·les edificades en mitgera, les edificacions s'hauran d'aparellar. Per fixar les condicions de l'aparellament s'haurà de formular proposta detallada de la solució plantejada.
- b) Ocupació màxima
L'ocupació màxima es fixa en 40% de la parcel·la.
- c) Alçada reguladora màxima.
L'alçada reguladora màxima serà de 9,15 m. corresponents a planta baixa i dos plantes pis.
- d) Separacions mínimes.
1. Les separacions amb el límit a vial es fixa en 5 metres.
2. La resta de separacions seran de 3 metres.
- e) Construccions auxiliars.
1. L'ocupació en superfície per aquestes construccions es fixa en el 5% de la parcel·la.
2. L'alçada màxima serà de 3 metres.
- f) Intensitat d'edificació.
Es fixa la intensitat d'edificació per parcel·les en 0,50 m²st / m²sòl.

B) Regulació de les unitats de zona incloses en l'àrea d'actuació 42

Seràn d'aplicació les condicions generals regulades en l'apartat anterior amb excepció dels paràmetres que es detallen a continuació:

Parcel·la Mínima: 500 m²
Intensitat d'edificació: 0,42 m²st / m²sòl
Ocupació màxima: 30%
Separació mínima a fons de parcel·la: 5 m

Es consideren edificables aquelles parcel·les que, tenint superfície o façana inferior a la mínima, compleixin alguna de les següents condicions:

- Estar inscrita al registre de la propietat abans de l'aprovació definitiva del PGO de Rubí (10 de desembre de 1986) o consti al plànol 3. Zonificació del Pla parcial de Vallès Park, aprovat definitivament en data 19 de setembre de 1985, que es correspon amb el plànol "I-4.3. Planejament vigent. PP Vallès Park. Zonificació" de la present modificació.
- Estar edificada amb un habitatge abans de l'aprovació definitiva del PGO de Rubí (10 de desembre de 1986). Es consideraran vàlides les edificacions que constin amb aquest ús en el cadastre amb data d'edificació anterior a l'abans esmentada.
- Estar envoltada a banda i banda del front de carrer per parcel·les que han estat edificades o han estat registrades abans de l'aprovació definitiva del PGO de Rubí (10 de desembre de 1986) o consti al plànol 3. Zonificació del Pla parcial de Vallès Park, aprovat definitivament en data 19 de setembre de 1985, que es correspon amb el plànol "I-4.3. Planejament vigent. PP Vallès Park. Zonificació" de la present modificació.
- Formar part d'un grup de dues o tres parcel·les no edificades que en el seu conjunt compleixen les mateixes condicions descrites en l'apartat anterior.

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

Article 167. Àrea d'Actuació 42.

Comprèn els terrenys que pertanyen al Pla Parcial Vallès Parc, aprovat definitivament el 19 de setembre de 1985 i acordada la seva publicació a efectes d'executivitat el 28 de juliol de 1993.

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

- a) *La qualificació aplicable és la de zona Residencial unifamiliar.*
- b) *La superfície delimitada és de 305.505 m².*
- c) *Havent estat rebudes les cessions de sistemes i estant la seva urbanització finalitzada, té la consideració de Sòl Urbà Consolidat i la regulació de zones i sistemes es farà d'acord amb la normativa referent a aquest tipus de sòl.*

José González Baschwitz, arquitecte
Taller d'Arquitectura i Territori, S.L.P.
Rubí, octubre 2022

JOSE
GONZALEZ
BASCHWITZ (R:

Firmado digitalmente por
BASCHWITZ
Nombre de reconocimiento (DN): c=ES, o=TALLER
D'ARQUITECTURA I TERRITORI SLP, title=ADMINISTRADOR,
sn=GONZALEZ BASCHWITZ, givenName=JOSE,
serialNumber=IDCES
GONZALEZ BASCHWITZ
Tomo:31269 /Folio:220 /Fecha: 04-03-2009 /Inscripción: 2
Fecha: 2022.10.06 13:35:11 +02'00'

3 PLÀNOLS D'INFORMACIÓ

MODIFICACIÓ PUNTUAL DE PGO EN
L'ÀMBIT DEL PP DE VALLÈS PARK RUBÍ
TEXT REFÓS OCTUBRE 2022



PROMOTOR: AJUNTAMENT DE RUBÍ

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

tallerAT
D'ARQUITECTURA I TERRITORI

PLÀNOLS D'INFORMACIÓ I DIAGNOSI

I-1	SITUACIÓ	1/20.000
I-2	ESTAT FÍSIC	
	I-2.1 CARTOGRAFIA	1/2.000
	I-2.2 ORTOFOTO	1/2.000
	I-2.3 EDIFICACIÓ	1/2.000
I-3	ESTRUCTURA DE LA PROPIETAT	
	I-3.1 GRANDÀRIA	1/2.000
	I-3.2 CONSOLIDACIÓ (NIVELL D'OCUPACIÓ)	1/2.000
I-4	PLANEJAMENT VIGENT	
	I.4.1 PGO, CLASSIFICACIÓ I XARXA VIÀRIA	1/15.000
	I.4.2 PGO, QUALIFICACIÓ DEL SÒL	1/5.000
	I.4.3 PP VALLÈS PARK, ZONIFICACIÓ	1/2.000
	I.4.4 PP VALLÈS PARK, XARXA VIÀRIA	1/2.000
	I.4.5 TRANSCRIPCIÓ ZONES VERDES I EQUIPAMENTS A.D. 1993	1/2.000
I-5	MOBILITAT	
	I.5.1 PMUS, PROPOSTA DE JERARQUÍA VIÀRIA	1/10.000
	I.5.2 JERARQUITZACIÓ VIÀRIA LOCAL	1/2.000
D	DIAGNOSI	
	D-1 ANÀLISI DE PARCEL·LES PER GRANDÀRIA	1/2.000

José González Baschwitz, arquitecte

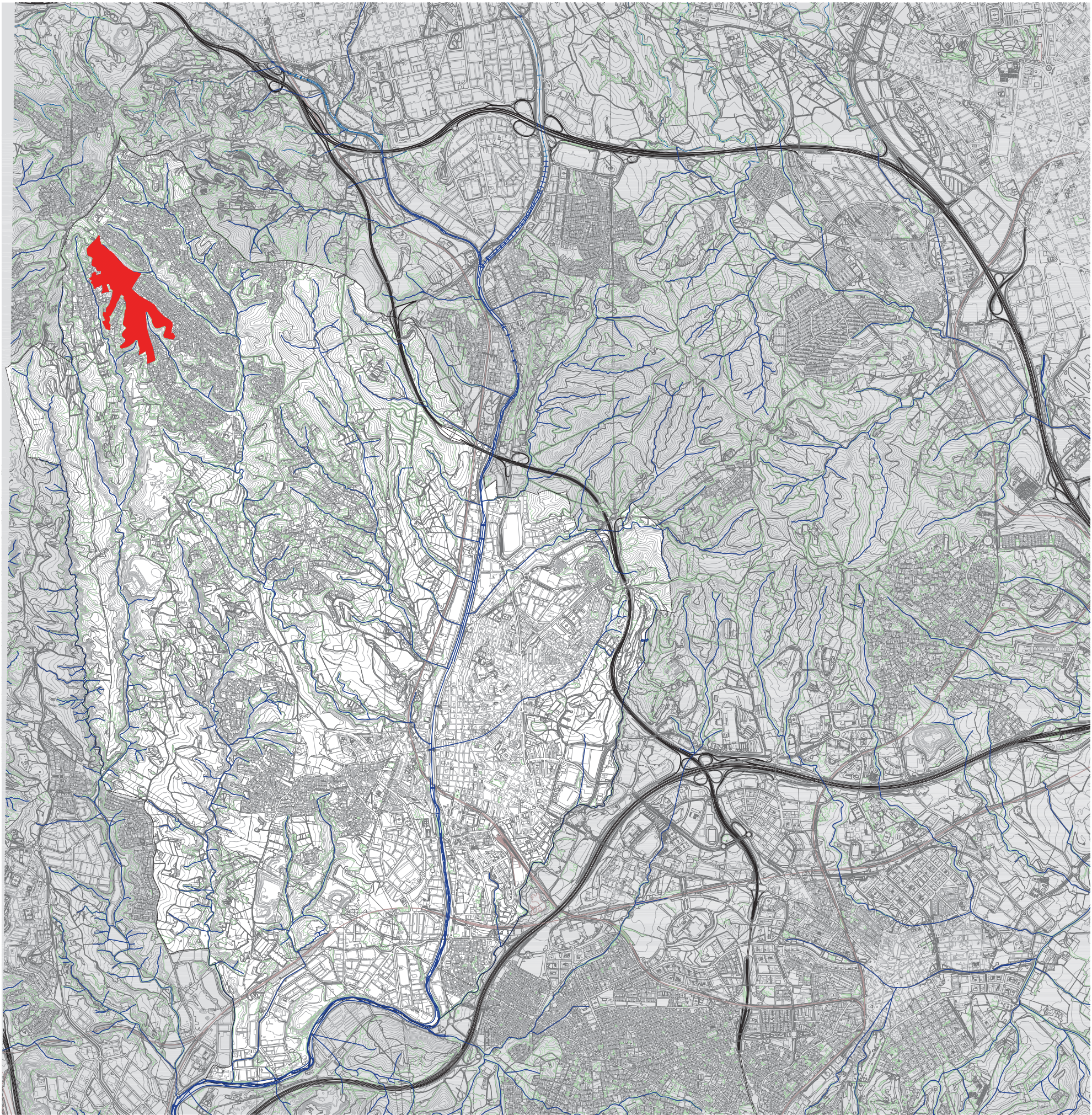
Taller d'Arquitectura i Territori S.L.P.

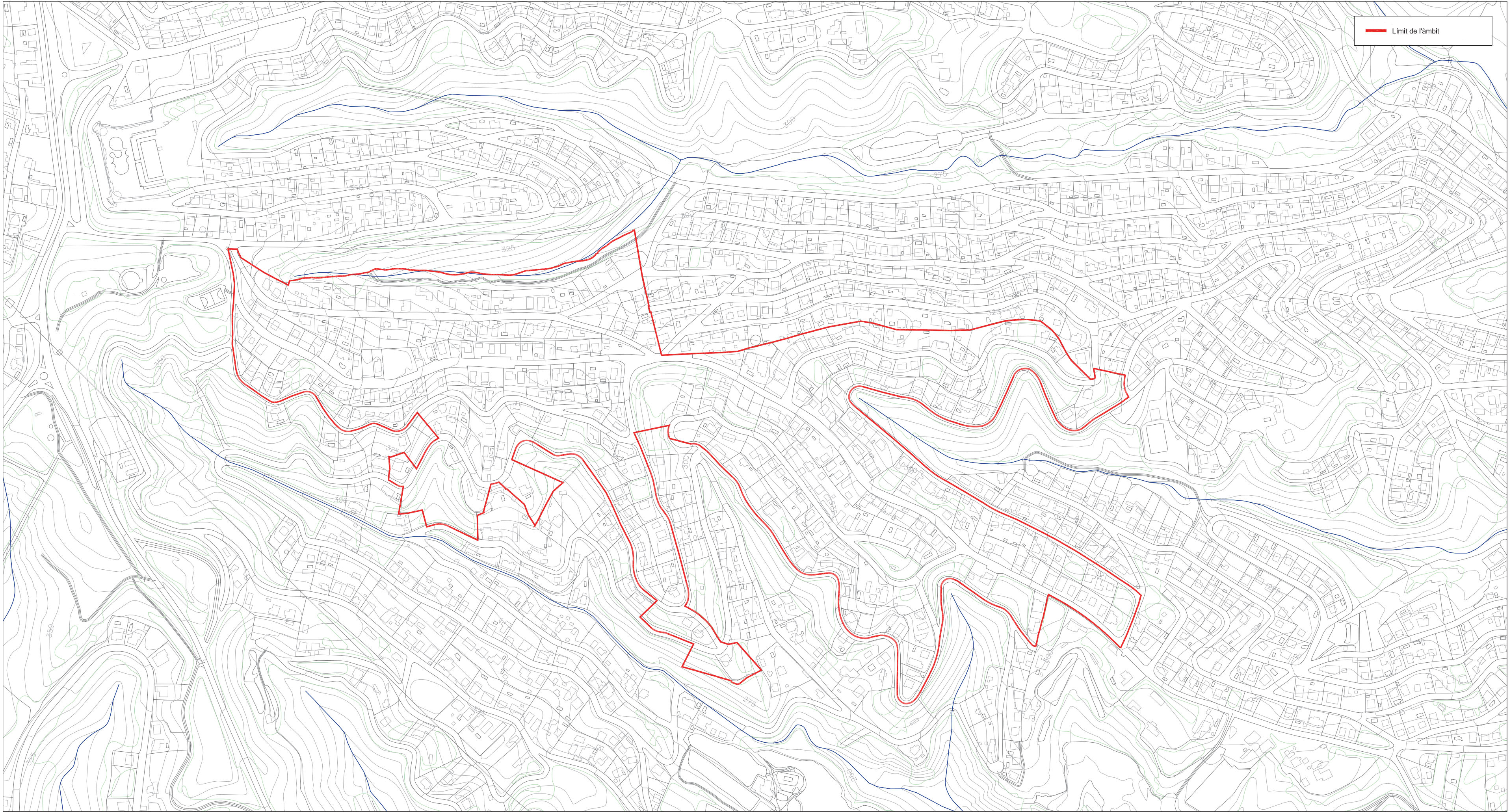
Rubí, octubre 2022

JOSE
GONZALEZ
BASCHWITZ (R:

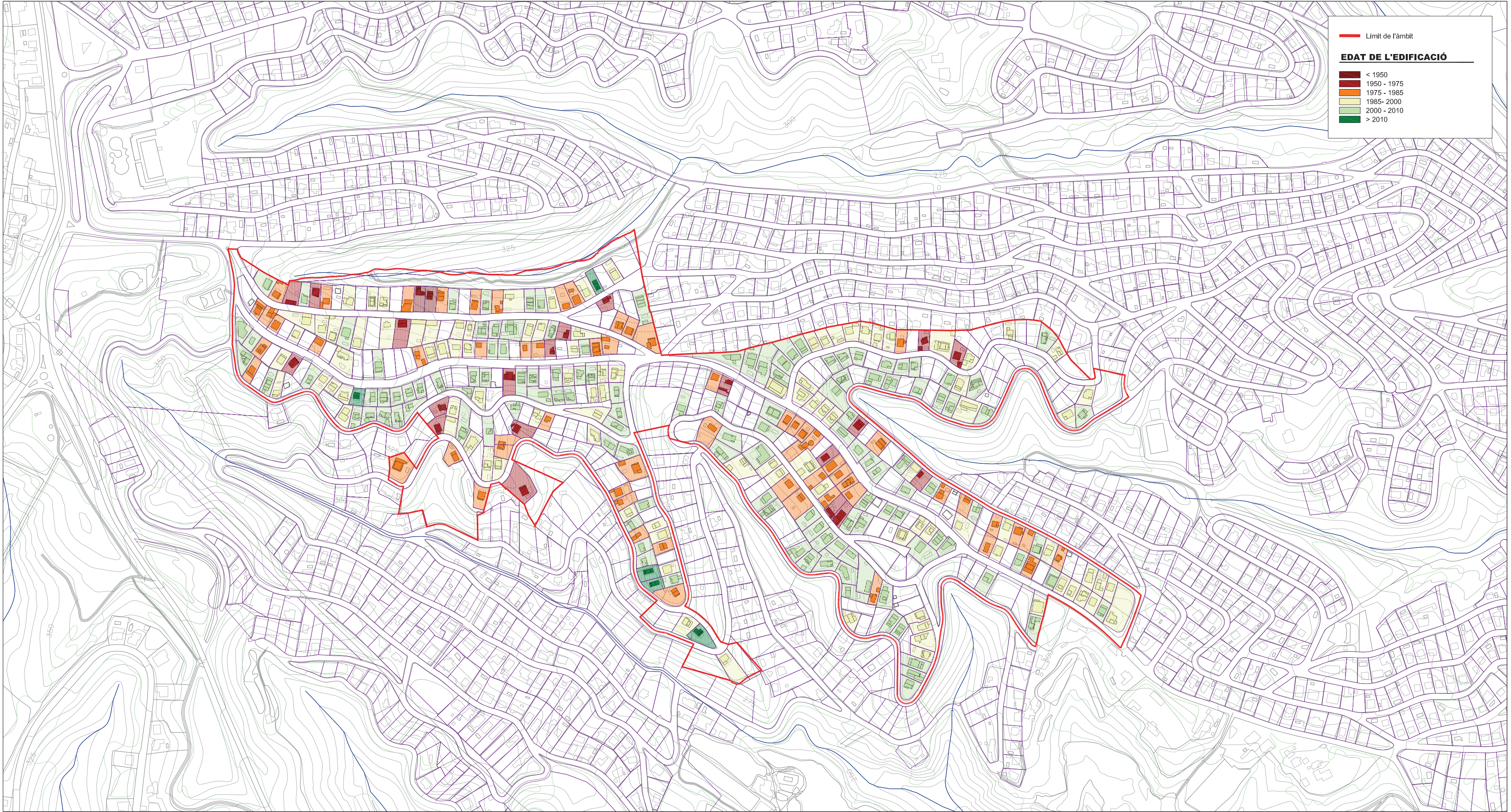
Firmado digitalmente por
BASCHWITZ
Nombre de reconocimiento (DN): c=ES, o=TALLER
D'ARQUITECTURA I TERRITORI SLP,
title=ADMINISTRADOR, sn=GONZALEZ BASCHWITZ,
givenName=JOSE, serialNumber=IDCES

BARCELONA /Hoja: 8 192536 /Tomo:31269 /Folio:220 /
Fecha: 04-03-2009 /Inscripción: 2
Fecha: 2022.10.06 13:35:58 +02'00'









Límit de l'àmbit

EDAT DE L'EDIFICACIÓ

< 1950

1950 - 1975

1975 - 1985

1985- 2000

2000 - 2010

> 2010



PARCEL·LARI

Límit de l'àmbit

Límit parcel·les cadastrals

GRANDÀRIA

< 350 m2

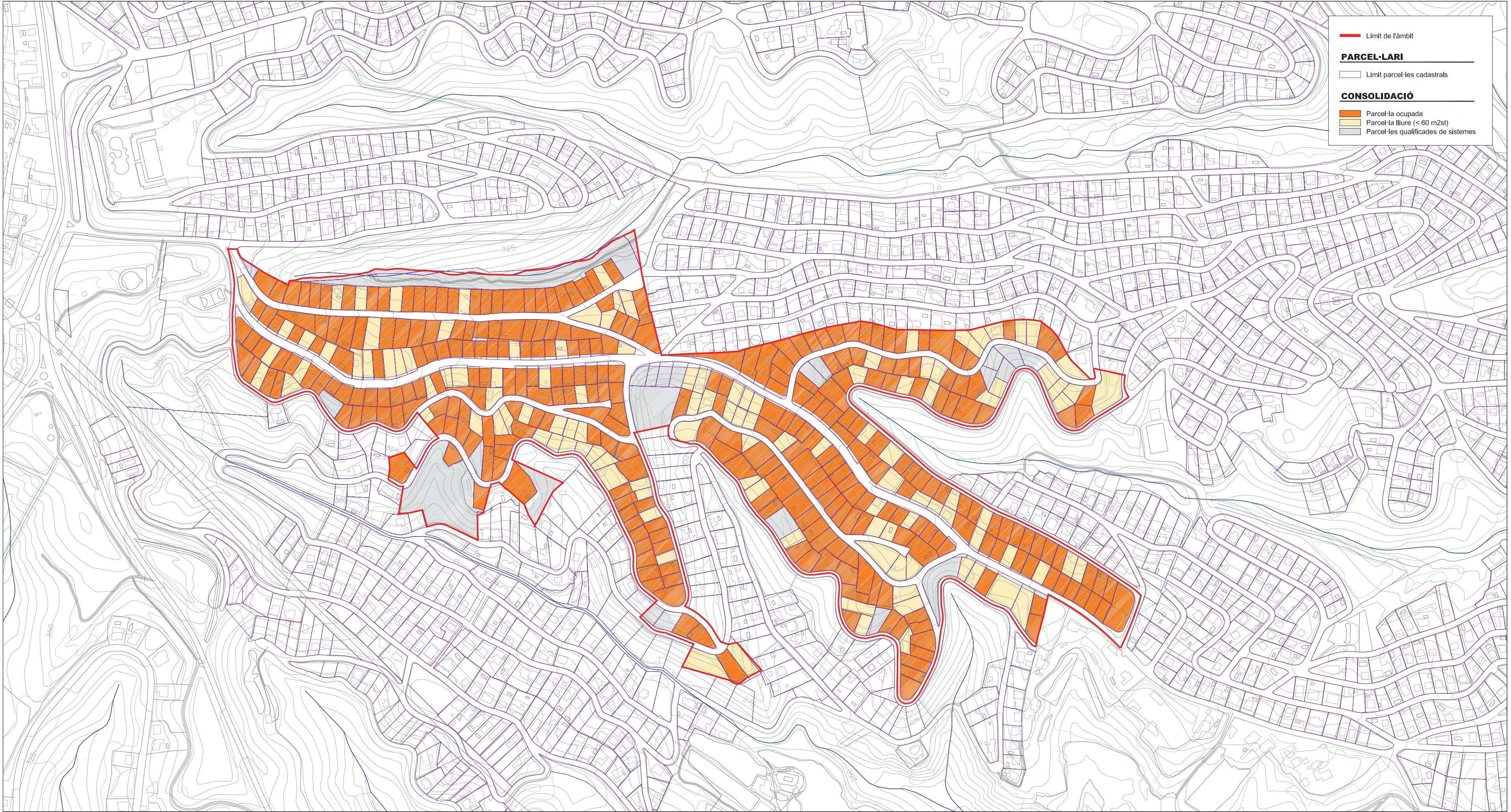
350 - 400 m2

400 - 500 m2

500 - 600 m2

600 - 2.500 m2

> 2.500 m2



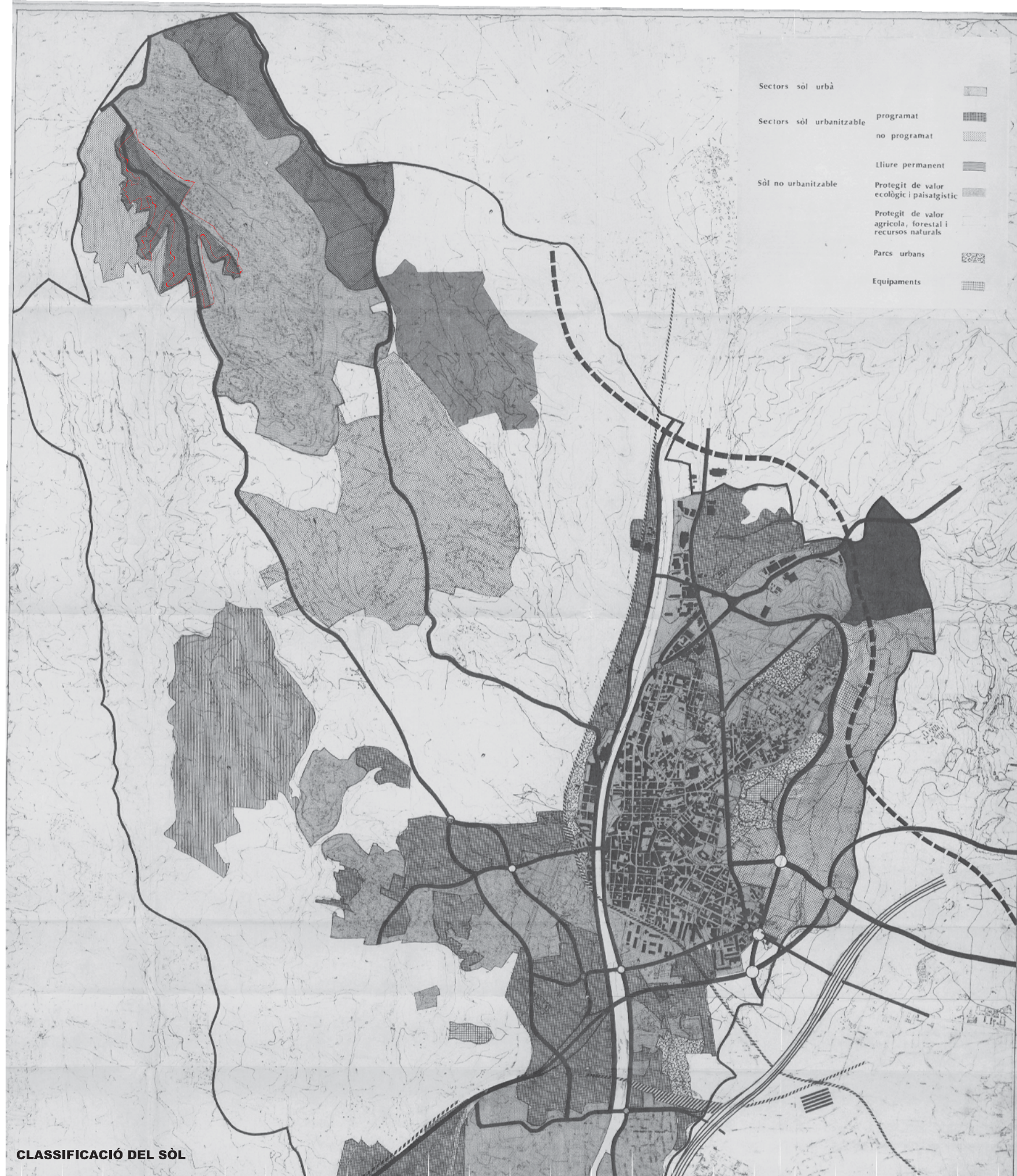
Límit de l'àmbit

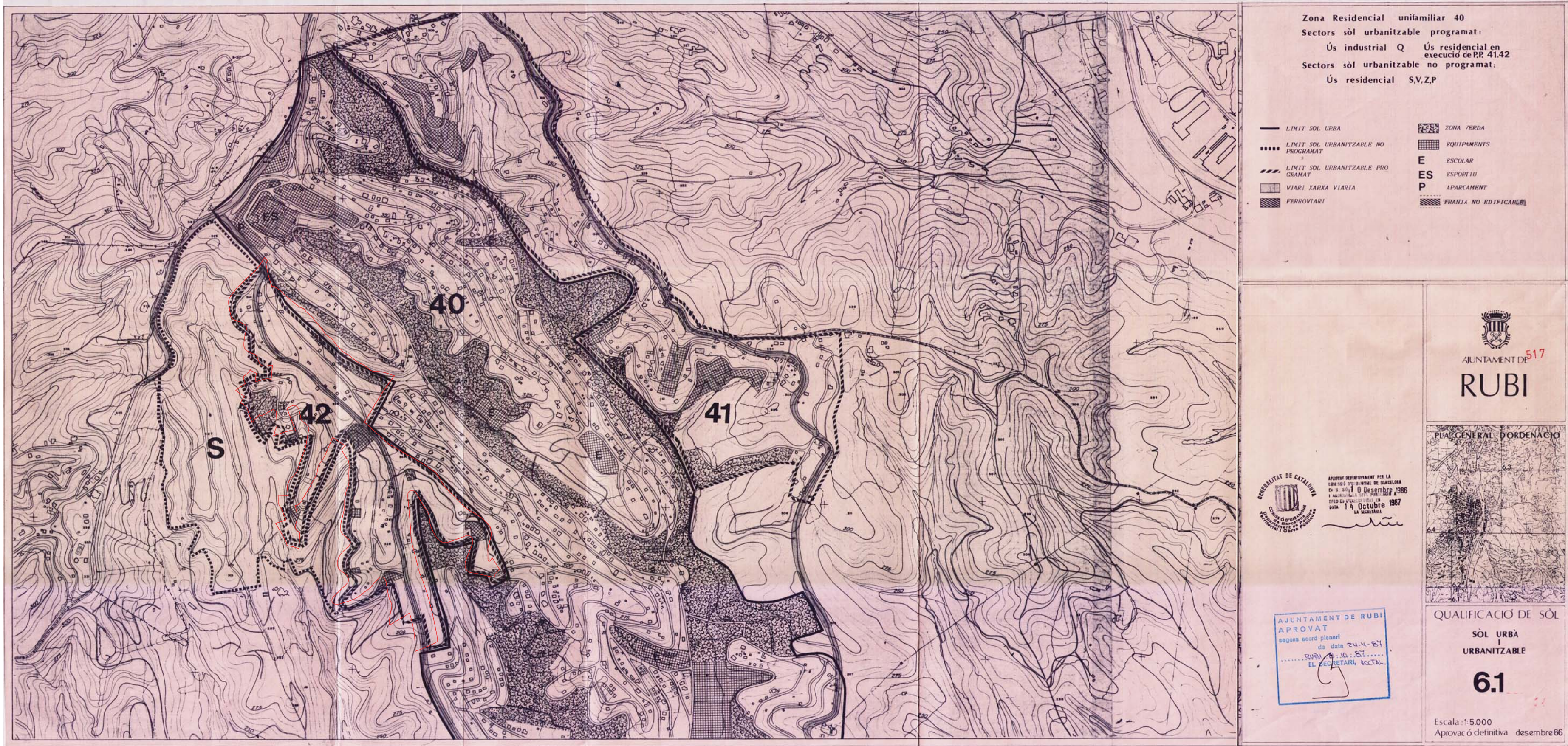
Límit parcel·les cadastrals

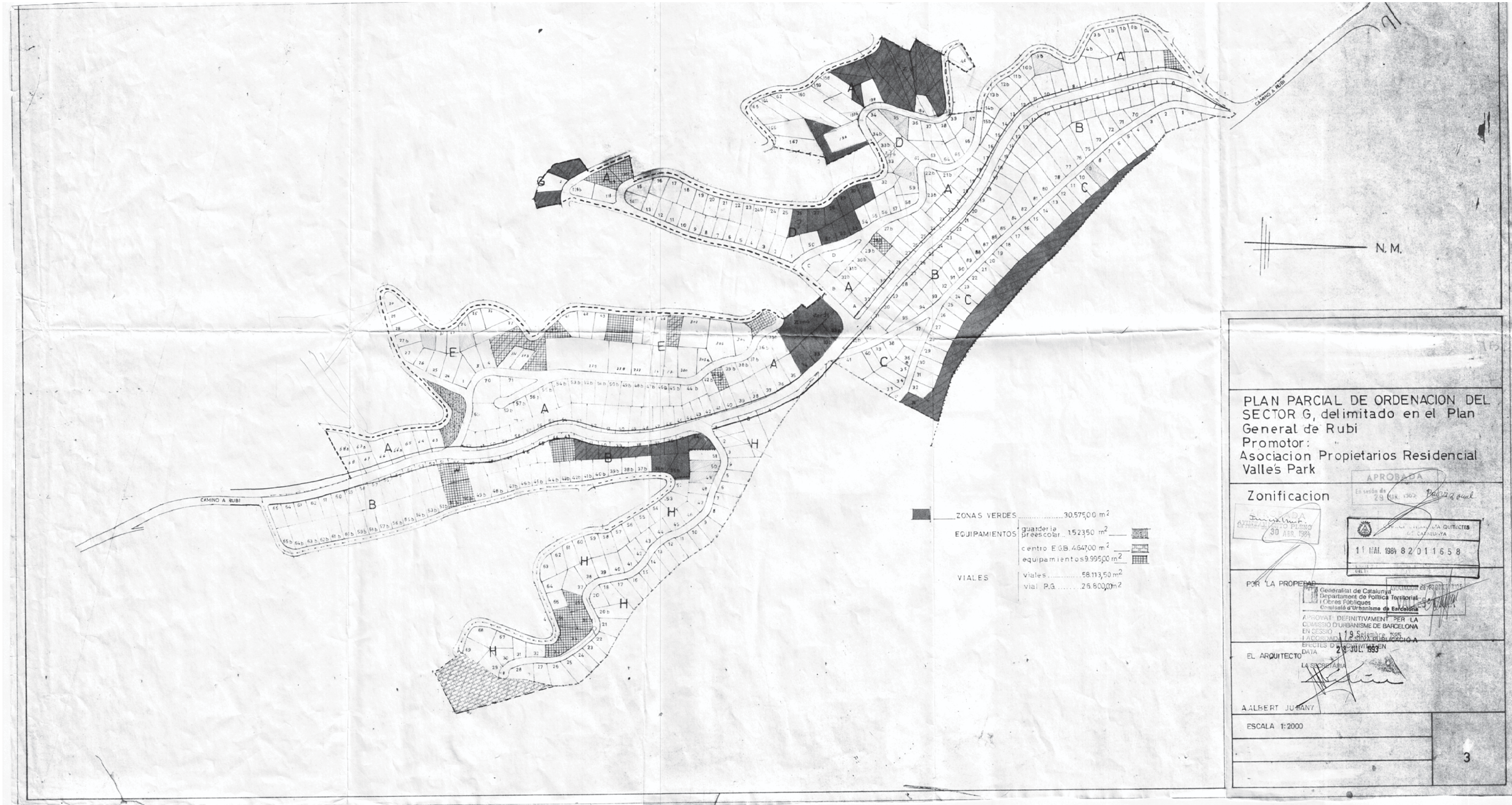
Parcel·la ocupada

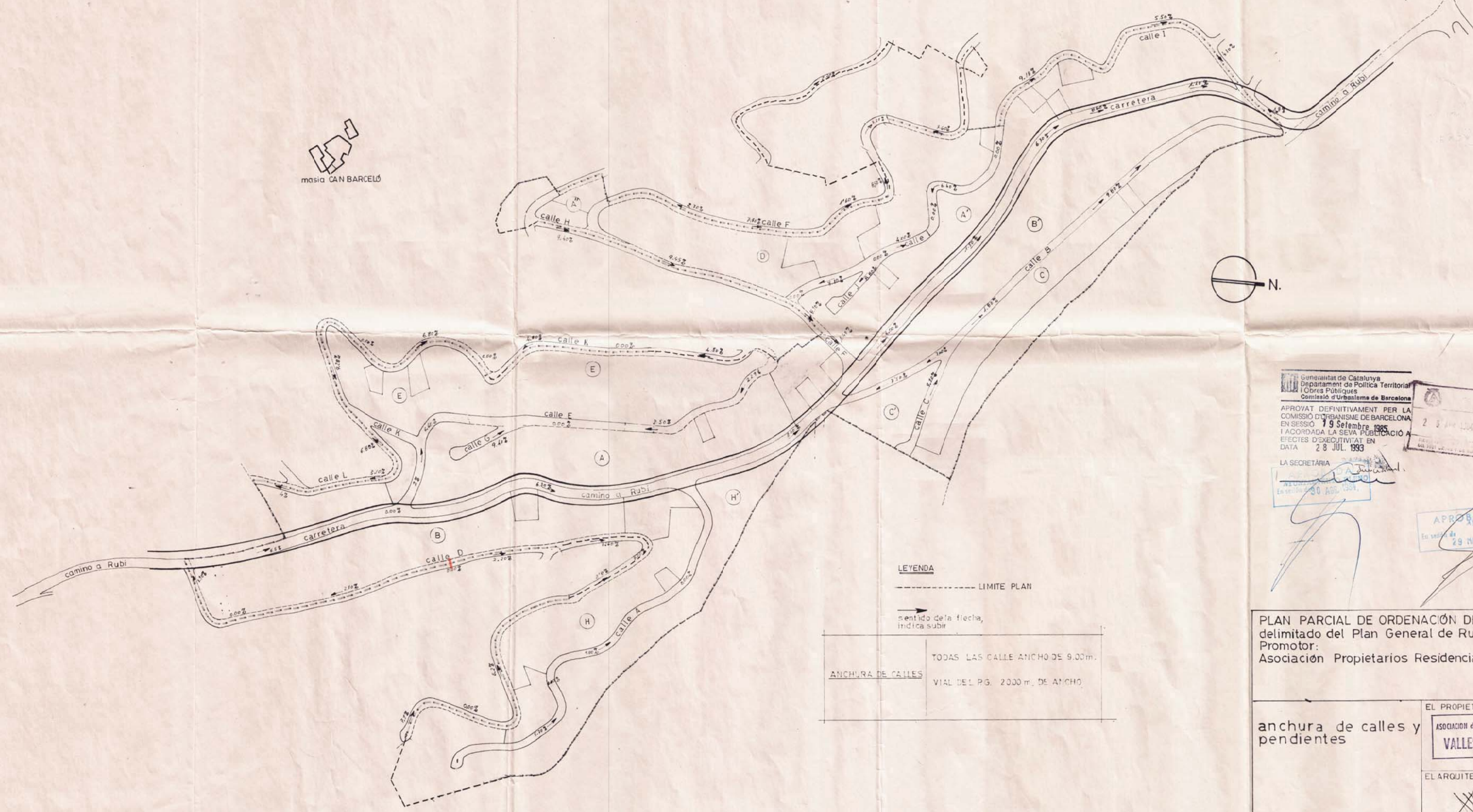
Parcel·la lliure (< 60 m2st)

Parcel·les qualificades de sistemes









LEYENDA

----- LIMITE PLAN

→ sentido de la flecha,
indica subir

ANCHURA DE CALLES	TODAS LAS CALLES ANCHO DE 9.00m.
	VIAL DEL P.G. 2000 m. DE ANCHO

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

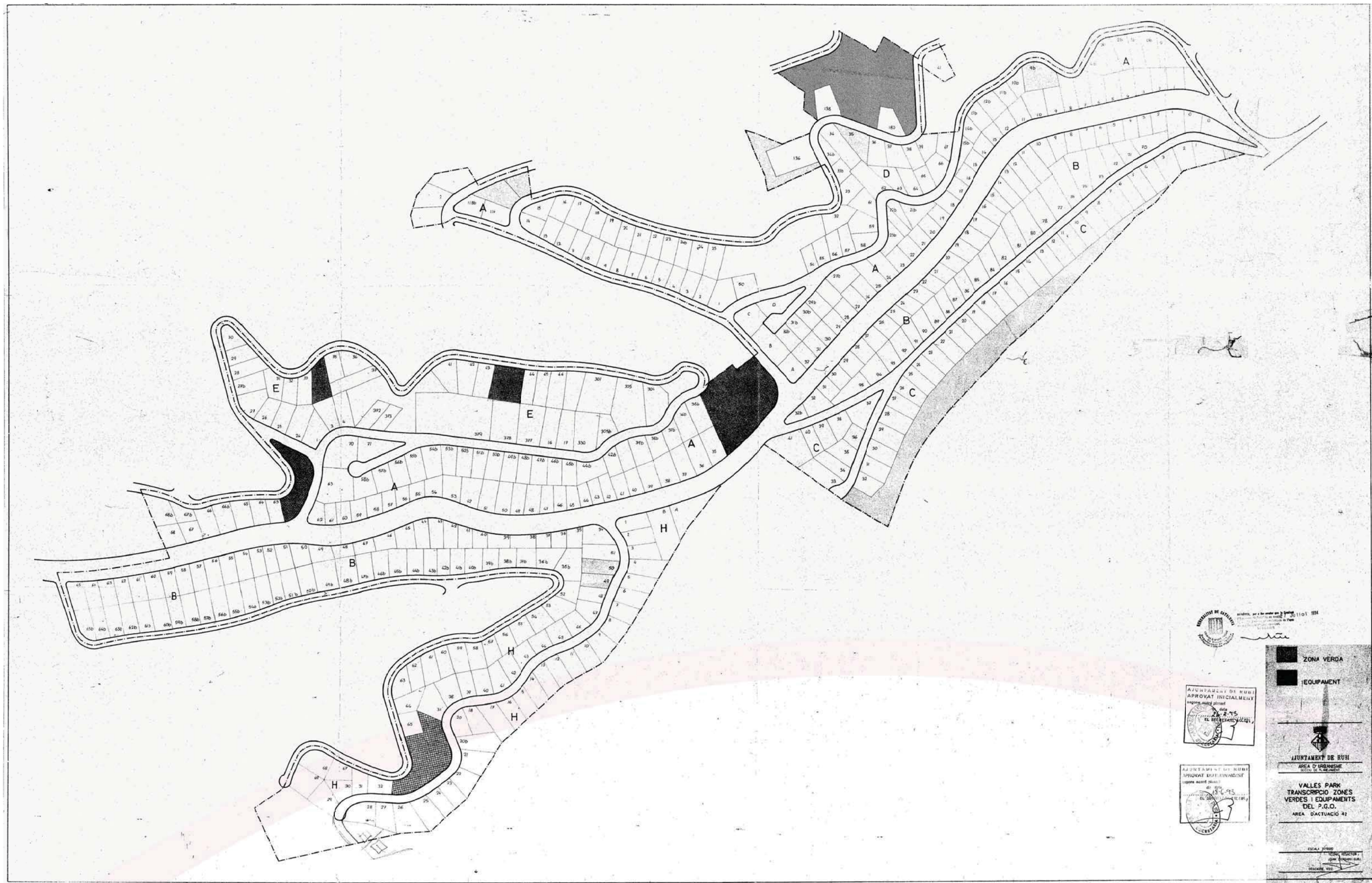
APROVAT DEFINITIVAMENT PER LA
COMISSIÓ D'URBANISME DE BARCELONA
EN SESSIÓ 19 Setembre 1985
I ACORDADA LA SEVA PUBLICACIÓ A
EFECTES D'EXECUTIVITAT EN
DATA 28 JUL. 1993

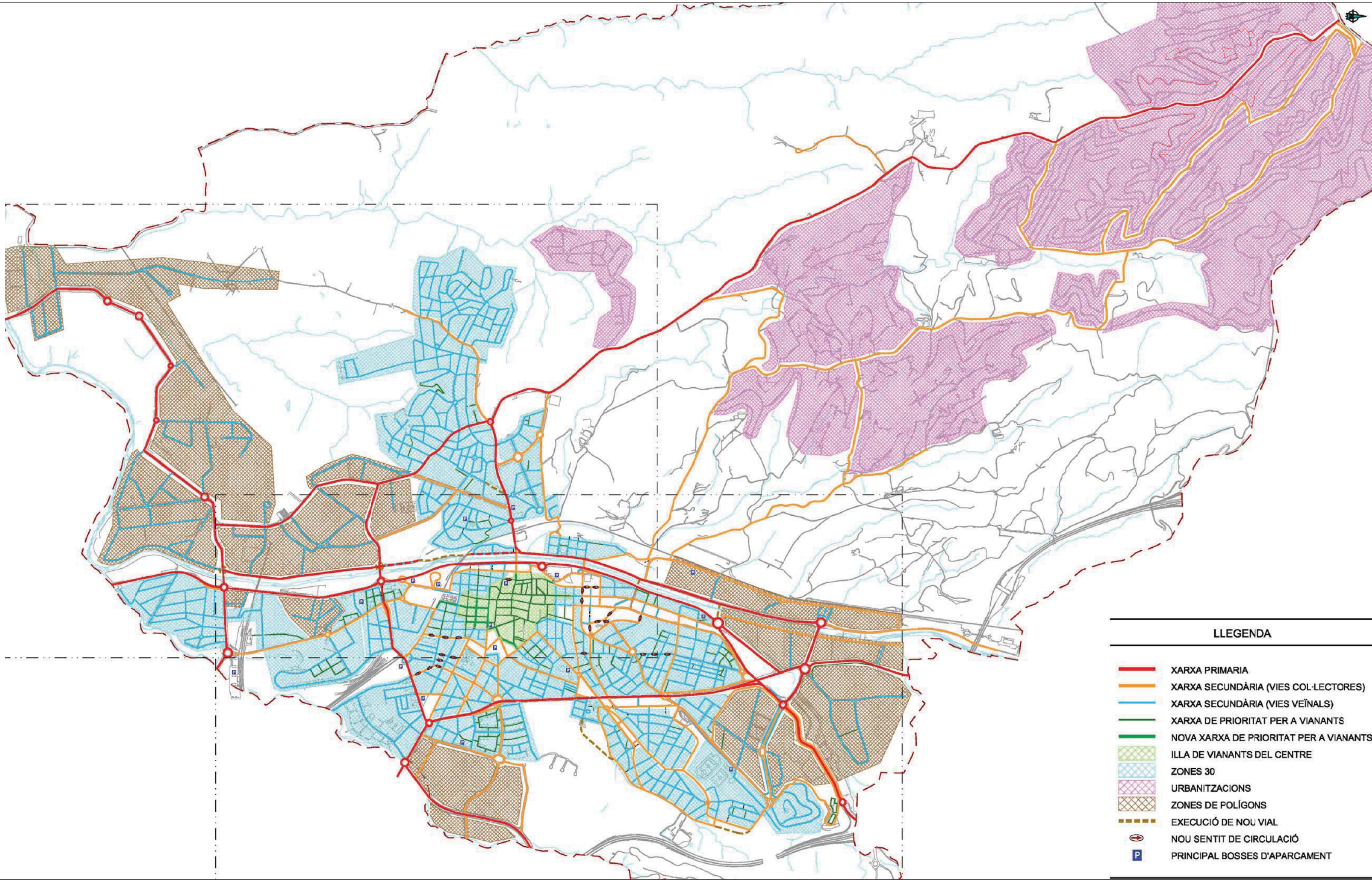
LA SECRETARIA

APROBADA
AJUNTAMENT PLENO
En sessió de
29 MAR. 1985

PLAN PARCIAL DE ORDENACIÓN DEL SECTOR G.
delimitado del Plan General de Rubí. Barcelona.
Promotor:
Asociación Propietarios Residencial Vallés Park.

anchura de calles y pendientes	EL PROPIETARIO ASOCIACION de PROPIETARIOS VALLES PARK
	EL ARQUITECTO ANTONI ALBERT I JUBANY C/ROSELLÓ 115 C/USAT DEL V.T. 674-30-76
E 1/2000	P 947 82 4
BARCELONA	bis

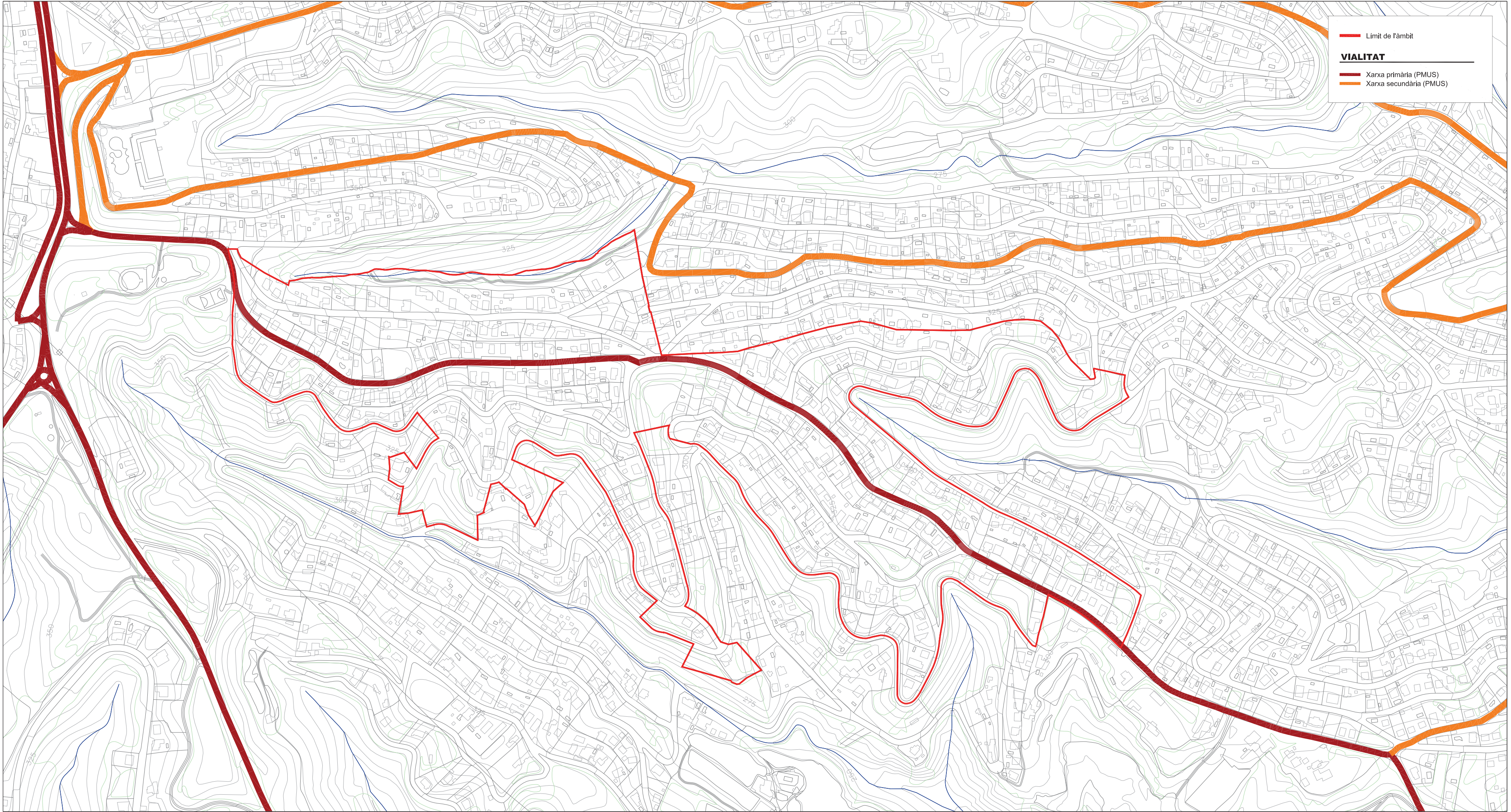




Límit de l'àmbit

LLEGENDA

- XARXA PRIMÀRIA
- XARXA SECUNDÀRIA (VIES COL·LECTORES)
- XARXA SECUNDÀRIA (VIES VEÏNALS)
- XARXA DE PRIORITAT PER A VIANANTS
- NOVA XARXA DE PRIORITAT PER A VIANANTS
- ILLA DE VIANANTS DEL CENTRE
- ZONES 30
- URBANITZACIONS
- ZONES DE POLÍGONS
- EXECUCIÓ DE NOU VIAL
- NOU SENTIT DE CIRCULACIÓ
- PRINCIPAL BOSES D'APARCAMENT

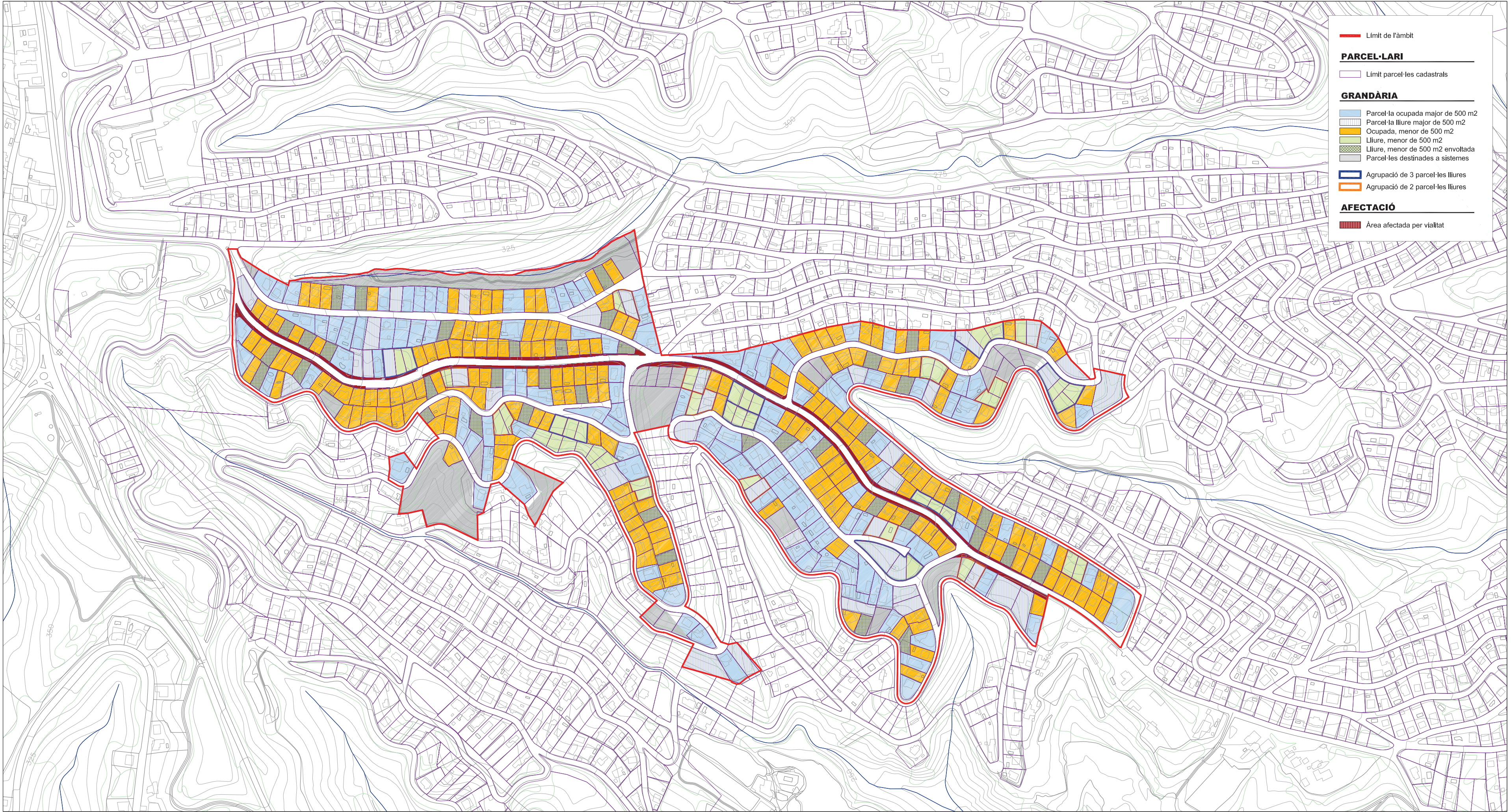


Limit de l'àmbit

VIALITAT

Xarxa primària (PMUS)

Xarxa secundària (PMUS)



Límit de l'àmbit

Límit parcel·les cadastrals

Parcel·la ocupada major de 500 m2

Parcel·la lliure major de 500 m2

Ocupada, menor de 500 m2

Lliure, menor de 500 m2

Lliure, menor de 500 m2 envoltada

Parcel·les destinades a sistemes

Agrupació de 3 parcel·les lliures

Agrupació de 2 parcel·les lliures

Àrea afectada per vialitat