

MODIFICACIÓ DEL PGOU PER A L'ADAPTACIÓ DE LES NNUU A L'ÚS D'ALLOTJAMENTS DOTACIONALS I LA SEVA REGULACIÓ, I CONCRECIÓ DE L'ORDENACIÓ EN L'ÀMBIT DELS CARRERS CARRASCO I FORMIGUERA-PRIMER DE MAIG

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

Signat electrònicament

Motiu: Aprovat definitivament per la Comissió Territorial d'Urbanisme de l'Arc Metropolità de Barcelona en sessió de 13 de juny de 2022.
Data: 2022.06.28 13:27:36 +02'00'

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

Motivo: Aprobacio provisional ple 24 de febrer 2022
Fecha: 2022.03.22 08:55:59 +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 aprovat definitivament per la Comissió Territorial d'Urbanisme de l'Arc Metropolità de Barcelona en sessió de 13 de juny de 2022, s'han eliminat les dades personals a efectes de publicació al Registre de Planejament Urbanístic de Catalunya. La secretària
Data: 2022.06.28 13:34:51 +02'00'



DADES GENERALS.....	2
1 MEMÒRIA.....	3
1.1 OBJECTE I JUSTIFICACIÓ DE LA MODIFICACIÓ	3
1.2 MARC LEGAL	3
1.3 CONTINGUT DE LA MODIFICACIÓ DE LES NORMES URBANÍSTIQUES PROPOSADA	4
1.4 ENTORNS PRIORITARIS D'APLICACIÓ.....	5
1.5 ORDENACIÓ DELS ALLOTJAMENTS DOTACIONALS EN L'ÀMBIT DELS CARRERS CARRASCO I FORMIGUERA / PRIMER DE MAIG	7
1.5.1 SITUACIÓ ACTUAL	7
1.5.2 DESCRIPCIÓ DE LA PROPOSTA.....	8
1.6 COMPLIMENT DELS REQUERIMENTS LEGISLATIUS	9
1.6.1 COMPARATIVA ENTRE EL PLANEJAMENT VIGENT I EL PROPOSAT.....	9
1.6.2 COMPLIMENT DELS ESTÀNDARDS D'ESPAYS LLIURES I EQUIPAMENTS.....	9
1.6.3 COMPLIMENT DE LES RESERVES DE SÒL PER A HABITATGE DE PROTECCIÓ PÚBLICA.....	10
1.6.4 ADEQUACIÓ URBANÍSTICA A LA PERSPECTIVA DE GÈNERE	10
1.6.5 AVALUACIÓ DELS EFECTES DERIVATS DE LA MOBILITAT GENERADA	10
1.6.6 INFORME AMBIENTAL.....	11
1.6.7 AVALUACIÓ DE LA SOSTENIBILITAT ECONÒMICA.....	12
1.7 ANTECEDENTS I TRAMITACIÓ	12
2 NORMATIVA	13
3 MEMÒRIA SOCIAL.....	15
3.1 CONTINGUT JUSTIFICATIU DE LA MEMÒRIA SOCIAL	15
3.2 JUSTIFICACIÓ DE LES NECESSITATS D'HABITATGE I ALLOTJAMENTS DOTACIONALS DETECTADES	16
3.2.1 NECESSITATS D'HABITATGE HABITUAL.....	16
3.2.2 NECESSITATS D'HABITATGE ASSEQUIBLE I SOCIAL	17
3.2.3 NECESSITATS D'ALLOTJAMENTS DOTACIONALS PÚBLICS	23
3.2.4 SÍNTESI DE LES NECESSITATS D'HABITATGE I ALLOTJAMENTS.....	24
3.3 EL PARC D'HABITATGE ASSEQUIBLE EXISTENT	24
3.3.1 HABITATGE AMB PROTECCIÓ OFICIAL.....	25
3.3.2 HABITATGES INCLOSOS EN PROGRAMES DE CAPTACIÓ I ADQUISICIÓ	26
3.3.3 SÍNTESI DE L'HABITATGE ASSEQUIBLE EXISTENT	27
3.4 MECANISMES D'AMPLIACIÓ DEL PARC D'HABITATGE ASSEQUIBLE	27
3.4.1 RESERVES D'HABITATGE ASSEQUIBLE AL PLANEJAMENT VIGENT	27
3.4.2 CAPTACIÓ D'HABITATGE LLIURE AMB DESTÍ AL LLOGUER ASSEQUIBLE	28
3.4.3 SÍNTESI POTENCIAL DE GENERACIÓ DE NOU HABITATGE ASSEQUIBLE I SOCIAL	29
3.5 JUSTIFICACIÓ DE LES NECESSITATS D'EQUIPAMENTS	29
4 PLÀNOLS.....	31
ANNEX 1 – UBICACIÓ EQUIPAMENTS SANITARI ASSISTENCIALS	32
ANNEX 2 – FITXES DE CASOS DE REFERÈNCIA.....	33
EXPERIÈNCIES REFERENTS.....	34
ANNEX 3 – FITXA CADASTRAL	35

DADES GENERALS

Document: Modificació puntual del Pla General d'Ordenació Urbana (PGOU) de Rubí per a l'adaptació de les Normes Urbanístiques a l'ús d'allotjaments dotacionals i la seva regulació, i concreció de les condicions d'ordenació en l'àmbit dels carrers Carrasco i Formiguera - Primer de Maig.

Àmbit: tot el municipi.

Promotor: Ajuntament de Rubí.

Redacció: Miquel Martí, Doctor Urbanista.

Núria Colomé, Arquitecta urbanista, Celobert arquitectura, enginyeria i urbanisme, sccl.

Helena Trias, Arquitecta, Celobert arquitectura, enginyeria i urbanisme, sccl.

Data: Gener de 2022

DAVID
FERNANDEZ

Firmado digitalmente por
DAVID FERNANDEZ
Nombre de reconocimiento (DN):
2.5.4.13=Ref:AEAT/AEAT0438/PUESTO
1/40746/04102021121626,
serialNumber=IDCES
givenName=DAVID, sn=FERNANDEZ
GUTIERREZ,
FERNANDEZ
2.5.4.97=VATES
o=CELOBERT ARQUITECTURA
INGINYERIA I URBAN, c=ES
Fecha: 2022.01.28 13:54:28 +01'00'

MARTÍ
CASANOVA
S MIQUEL -

Firmado
digitalmente por
MARTÍ CASANOVAS
MIQUEL -
Fecha: 2022.01.31
09:33:25 +01'00'

1 MEMÒRIA

1.1 OBJECTE I JUSTIFICACIÓ DE LA MODIFICACIÓ

L'objecte de la present modificació del PGOU de Rubí és adaptar-ne les Normes Urbanístiques a les noves disposicions sobre allotjaments dotacionals previstes en el Decret Llei 17/2019, de 23 de desembre, de mesures urgents per millorar l'accés a l'habitatge.

D'una banda, el Pla General d'Ordenació Urbana de Rubí data de 1986. El 2005, les Normes Urbanístiques de Rubí van ser objecte d'un Text Refós aprovat per la Comissió d'Urbanisme de Barcelona en data 22 de setembre.

D'altra banda, entre les múltiples mesures per afavorir l'accés a l'habitatge i donar resposta a la situació d'urgència que en moltes poblacions catalanes es viu en aquest camp, el Decret 17/2019 defineix els allotjaments dotacionals i els integra en el sistema urbanístic d'equipaments comunitaris. Els allotjaments dotacionals es destinen a donar resposta a les necessitats de residència temporal de col·lectius específics (joves, famílies en risc d'exclusió, gent gran...) i permeten respondre a situacions d'emergència social. A partir de l'entrada en vigor del DLL 17/2019, a qualsevol sòl d'equipament comunitari se li pot assignar l'ús d'allotjament dotacional sempre que se'n justifiqui la necessitat preferent respecte a d'altres equipaments.

Al seu torn, el municipi de Rubí està redactant en aquests moments el Pla Local d'Habitatge, on es recullen les importants necessitats de la població en termes de recursos residencials assequibles. La Memòria Social que s'inclou en la present MPGOU detalla aquests requeriments i, en concret, posa de manifest l'interès de desenvolupar allotjaments dotacionals, atesa la demanda existent i la insuficient oferta disponible.

Per tot plegat, és important dotar l'Ajuntament de Rubí, mitjançant la present MPGOU, de les eines necessàries per a desplegar actuacions d'allotjaments dotacionals en el marc d'una política social àmplia i decidida en favor del dret a l'habitatge.

De manera subsidiària, a la present MPGOU s'assigna l'ús d'allotjament dotacional a un primer sòl d'equipament i se'n regulen les condicions d'edificació. Es tracta del solar situat a la cantonada entre els carrers Primer de Maig i Carrasco i Formiguera.

1.2 MARC LEGAL

Aquesta modificació del PGOU es redacta d'acord amb el Decret legislatiu 1/2010, de 3 d'agost, pel qual s'aprova el Text refós de la Llei d'urbanisme, modificat per la Llei 3/2012, del 22 de febrer, de modificació del text refós de la Llei d'urbanisme (en endavant TRLUC); i amb el Decret 305/2006, de 18 de juliol, pel qual s'aprova el Reglament de la Llei d'urbanisme (en endavant RLUC).

1.3 CONTINGUT DE LA MODIFICACIÓ DE LES NORMES URBANÍSTIQUES PROPOSADA

La Normativa de la present MPGOU adapta les Normes Urbanístiques de Rubí en els següents aspectes:

- a) Afegeix l'ús d'Allotjaments Dotacionals al llistat d'usos assignables als sòls qualificats d'equipament i el defineix d'acord amb el Decret 17/2019 (Article 36).
- b) Considera els Allotjaments Dotacionals com a sistema general d'equipaments (article 72).
- c) Regula l'assignació de l'ús d'allotjament dotacional a solars qualificats d'equipament (article 76).

En sòls qualificats d'equipament que siguin de titularitat pública i que no tinguin un ús previ ja assignat o que, entre els usos assignats, tinguin el sanitari-assistencial, l'assignació i regulació de l'ús d'allotjament dotacional s'articula mitjançant la present modificació de PGO.

En els sòls d'equipament de titularitat privada sense ús específic assignat o que entre els usos assignats tinguin el sanitari-assistencial, l'assignació de l'ús d'allotjament dotacional requereix la redacció d'un Pla Especial que justifiqui la idoneïtat d'aquesta opció en relació a les necessitats socials, la presència d'altres habitatges assequibles a la zona, la tipologia urbanística del barri o l'articulació del solar respecte l'estructura d'equipaments i espais lliures del conjunt del municipi.

També es precisa que l'ús d'allotjament dotacional és compatible amb altres usos d'equipament, com poden ser els usos socials, culturals o sanitari-assistencials, els quals poden ubicar-se perfectament, per exemple, en la planta baixa de promocions d'allotjaments dotacionals.

D'aquesta manera, la MPGOU busca donar resposta a la necessitat constatada d'allotjaments dotacionals al Pla Local d'Habitatge (actualment en redacció) i a la pròpia Memòria Social que l'acompanya, però alhora té en compte el dèficit d'altres equipaments comunitaris que posa de relleu "L'anàlisi i balanç de les necessitats d'equipament a Rubí" de 2016, en el qual es posa de manifest un dèficit d'equipaments docents, esportius i també de serveis socials.

- d) Regula les condicions d'edificació dels futurs allotjaments dotacionals (article 77). Amb caràcter general, els allotjaments dotacionals s'han ajustar a les condicions d'edificació de l'entorn. Atesa la tipologia residencial d'aquests equipaments, la MPGOU promou que s'opti per tipologies de blocs que afavoreixin la conformació de fronts urbans.

→ **Equipaments de titularitat pública.** Les condicions d'ordenació dels Allotjaments Dotacionals es poden definir directament a través de la llicència d'obres en cas que el titular sigui una Administració diferent de la municipal, o directament mitjançant l'aprovació del projecte en el cas que la titularitat sigui municipal. Només en el cas que es proposin unes condicions d'ordenació que difereixin de les de l'entorn es requereix la redacció d'un Pla Especial.

→ **Equipaments de titularitat privada.** Caldrà elaborar un pla especial urbanístic on es desenvolupi l'equipament d'allotjament dotacional privat, en justifiqui l'interès públic o social i la idoneïtat de la localització, així com els aspectes essencials de l'allotjament, entre ells les condicions de l'edificació.

Les condicions d'edificació s'hauran d'ajustar a les de l'entorn. El Pla especial determinarà el nombre d'unitats d'allotjaments dotacionals en cada cas. Finalment, el pla especial haurà de determinar la necessitat o no de proveir places d'aparcament vinculades als allotjaments.

1.4 ENTORNS PRIORITARIS D'APLICACIÓ

Tal i com s'ha establert al punt anterior, la present modificació és aplicable a tots els sòls d'equipaments previstos al planejament que no tinguin un ús previ ja assignat o que entre els usos assignats tinguin el sanitari-assistencial.

En Annex a la present MPGOU s'inclou un plànol amb tots els sòls d'equipament del municipi de Rubí que en aquests moments compleixen les condicions de no tenir un ús assignat o de tenir assignats usos entre el quals el sanitari-assistencial i que, per tant, són susceptibles d'acollir allotjaments dotacionals.

Tot i aquesta habilitació del planejament, es preveu que els àmbits que puguin destinar-se prioritàriament a allotjaments dotacionals en un menor temps siguin els següents:

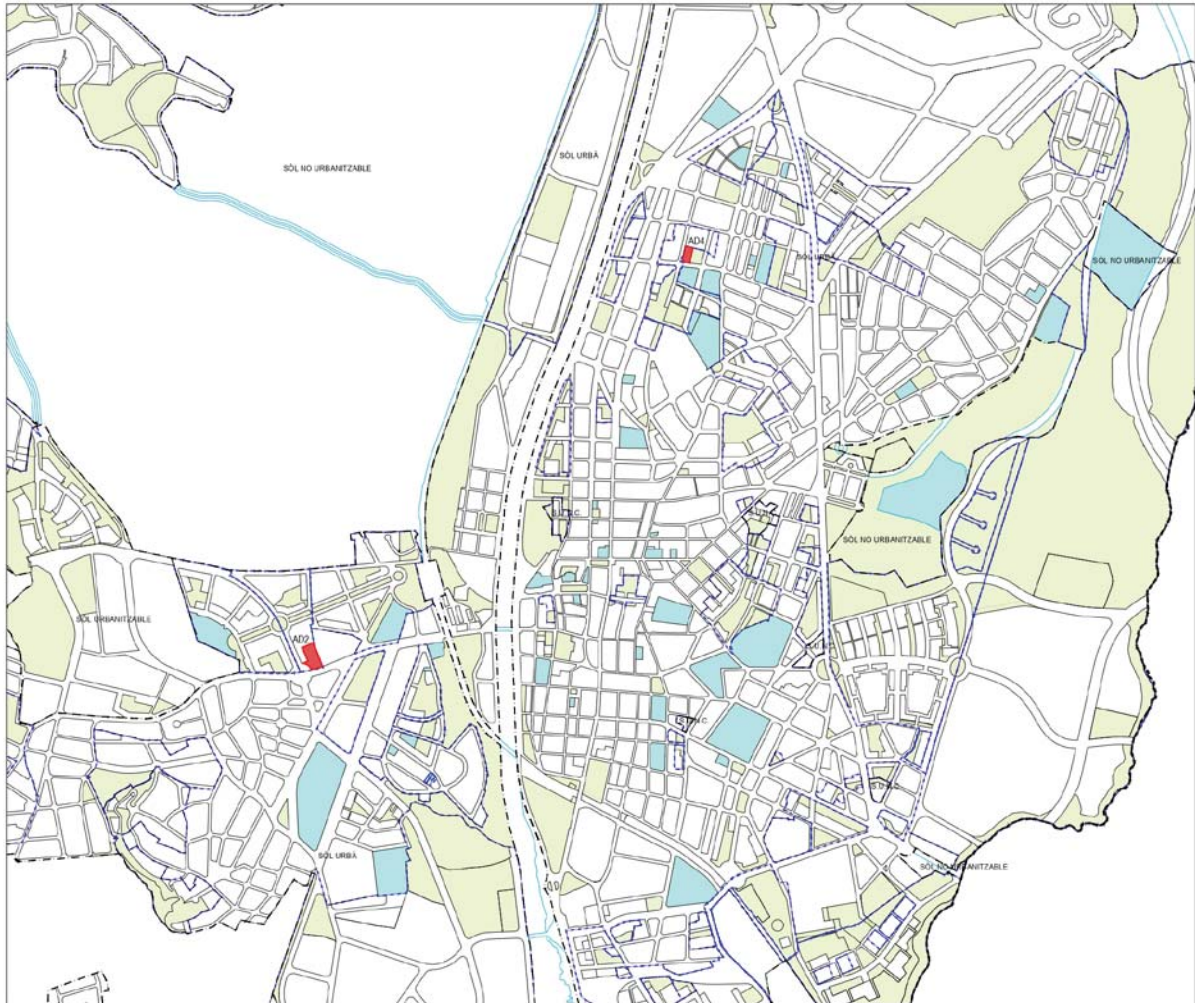
- AD2 – Equipament del PP de la Zona Oest del subsector Nord, delimitat per l'Avinguda Castellbisbal i el carrer Francesc Rovira i Riba.
- AD4 – Delimitat pels carrers Carrasco i Formiguera i Primer de maig.

SOLARS DE DESENVOLUPAMENT PRIORITARI COM A ALLOTJAMENTS DOTACIONALS

Codi	Ubicació	Superfície	Sostre proposat*
AD-2	PP de la Zona Oest - Avinguda Castellbisbal i el carrer Francesc Rovira i Riba	787 m2	1.600 m2
AD-4	Carrers Carrasco i Formiguera i Primer de maig	937 m2	2.928 m2

*pot incloure usos d'equipament diferents als allotjaments dotacionals.

UBICACIÓ DELS SOLARS DE DESENVOLUPAMENT PRIORITARI COM A ALLOTJAMENTS



Per fer possible la construcció de nous allotjaments dotacionals en aquests solars serà necessari, que en alguns d'ells es modifiqui l'ordenació actualment prevista, per tal d'adaptar-la als requeriments dels nous allotjaments i millorar-ne la integració.

Amb aquesta finalitat, complementàriament a la incorporació de l'ús d'allotjament dotacional previst en aquesta modificació es preveuen els següents ajustos al planejament.

- AD-2. Modificació puntual del Pla Parcial del sector "Y", de la zona oest del subsector nord, per a l'assignació de l'ús d'allotjaments dotacionals i la seva ordenació al sòl d'equipament situat a l'avinguda Castellbisbal, 78. Es tramita paral·lelament a la present modificació del PGOU.
- AD-4. Modificació del PGOU per adaptar els criteris d'ordenació. S'inclou en aquesta mateixa modificació.

1.5 ORDENACIÓ DELS ALLOTJAMENTS DOTACIONALS EN L'ÀMBIT DELS CARRERS CARRASCO I FORMIGUERA / PRIMER DE MAIG

1.5.1 SITUACIÓ ACTUAL

L'àmbit en què s'assigna l'ús d'allotjaments dotacionals és un sòl qualificat d'equipament comunitari situat a la cantonada dels carrers Carrasco i Formiguera i Primer de Maig (amb adreça al carrer Primer de Maig, número 41).

Presenta una superfície de 937 m², amb una forma rectangular de 43,3 metres de llarg, 22 metres de fondària, aixamfranada a la cantonada.

Estructura de la propietat

La parcel·la inclosa a la modificació forma part d'una parcel·la més gran, tota ella de titularitat municipal, que ocupa l'extrem de l'illa de cases delimitada pels carrers Carrasco i Formiguera, Primer de Maig i Maria Aurèlia Campmany. La totalitat de la parcel·la té una superfície de 2.204 m² segons cadastre (referència cadastral 9549116DF1994N0001HH).

Planejament vigent

D'acord amb el planejament vigent (establert per la MPGOU a la Unitat d'Actuació 22.3 de 1992), a l'àmbit objecte de la modificació i qualificada com a equipament, se li assigna un ús sanitari-assistencial. La resta de la parcel·la municipal està qualificada com a zona verda.

Característiques topogràfiques

Des d'un punt de vista topogràfic, el carrer Carrasco i Formiguera presenta un molt lleuger pendent en direcció sud. En canvi, el pendent del Carrer Primer de Maig és molt pronunciat, passant dels 151 metres de cota a la intersecció amb Maria Aurèlia Campmany, als 144 metres a la intersecció amb Carrasco i Formiguera. A l'interior de la parcel·la, aquest desnivell topogràfic es tradueix en una plataforma plana situada a la cota 151, a nivell del carrer Maria Aurèlia Campmany, mentre que el sòl objecte d'ordenació es troba majoritàriament a nivell del carrer Carrasco i Formiguera a la cota 145. Entre ambdues plataformes existeix un talús considerable, de terra al llarg del carrer Primer de Maig, però sostingut per un important mur de contenció a base de grans blocs de pedra esglaonats al llarg del carrer Carrasco i Formiguera. Aquest mur de contenció es troba dins l'àmbit d'actuació partint-lo de manera obliqua (de manera que la part més interior de l'àmbit forma part de la plataforma superior, mentre que la major part de l'àmbit se situa, com s'ha dit, a la part baixa a cota del carrer Carrasco i Formiguera).

Usos, edificacions i infraestructures actuals

Tal i com s'observa a la fotografia, la part baixa de l'àmbit és un solar recentment asfaltat. La plataforma superior està ocupada, des de fa molts anys, pel club de petanca El Vallès. Dues esplanades de joc ocupen la major part de la plataforma, però al darrera s'aixeca una petita edificació de planta baixa utilitzada com a seu social del club. El volum edificat se situa a cavall entre el sòl qualificat de zona verda i el sòl qualificat d'equipament. El perímetre del club de petanca al llarg dels carrers Maria Aurèlia Campmany i Primer de Maig està definit per una tanca amb arbustos, però a mesura que el talús va prenent alçada es va tornant més silvestre, amb presència de matolls, arbustos i algun arbre. La part de darrere de la plataforma i del petit edifici, al damunt del mur de contenció, presenta un aspecte més descuidat que la resta.



Els carrers Carrasco i Formiguera i Primer de Maig presenten una urbanització de qualitat, amb voreres amb alineació d'arbres (tot i que la vorera del carrer Carrasco i Formiguera, de 2,70 metres d'amplada, resulta estreta, tenint en compte la presència d'arbrat viari).

Característiques de l'entorn

L'àmbit d'actuació se situa en un barri compacte i dens, d'illes edificades en corona, situat al nord del nucli urbà, proper a la riera de Rubí i ben comunicat tant amb el centre més històric a través de la carretera de Terrassa i el passeig de Pau Claris, com amb el conjunt de l'àrea metropolitana a través de la carretera de Sabadell que connecta amb la C-16.

Els entorns immediats del sòl d'equipament estan constituïts per blocs d'habitatges. L'edifici contigu (carrer Carrasco i Formiguera, nº 114) té una alçada de planta baixa i tres pisos i 12 metres de profunditat edificada. Però la resta de blocs d'aquest carrer en el tram que ens ocupa són de planta baixa i quatre pisos. En les immediacions trobem blocs molt més alts, de fins a vuit plantes a la cantonada de Maria Aurèlia Campmany amb Primer de Maig o en algunes parcel·les al llarg de la carretera de Sabadell (paral·lela a Carrasco i Formiguera). A l'altra banda del carrer Primer de Maig trobem la volumetria singular de la comissaria dels Mossos d'Esquadra.

1.5.2 DESCRIPCIÓ DE LA PROPOSTA

Es proposa assignar l'ús d'allotjaments dotacionals (clau D) al sòl d'equipament situat a la cantonada dels carrers Carrasco i Formiguera i Primer de Maig. En la mesura que el sòl té actualment assignat l'ús sanitari-assistencial es compleixen els requisits establerts per aquesta mateixa MPGOU.

L'ordenació de l'edificació (tal i com es grafia als plànols d'ordenació) es defineix d'acord amb les condicions de l'entorn i amb la voluntat de completar la configuració urbana del barri. Es proposa una tipologia de bloc residencial alineada a vial (tant al llarg del carrer Carrasco i Formiguera com Primer de Maig i resseguint el xamfrà a la cantonada). D'aquesta manera es completa l'illa de cases i el front edificat del carrer Carrasco i Formiguera.

La profunditat edificable s'estableix en 14 metres (amb un retranqueig a l'acostar-se a la paret mitgera del número 114 del carrer Carrasco i Formiguera per tal d'ajustar-se als 12 metres de profunditat d'aquest edifici contigu). L'alçada màxima es fixa en planta baixa i quatre plantes pis.

El sostre total resultant que s'assigna a l'àmbit és de 2.928 m², però es considera que la planta baixa seria preferible que allotgés un altre equipament complementari (com ara de serveis socials) en lloc de destinar-lo a allotjaments.

El nombre d'unitats d'allotjaments dotacionals serà fixat mitjançant l'aprovació del projecte arquitectònic i l'obtenció de la llicència, si s'escau, en funció de les tipologies requerides per les persones beneficiàries de la promoció que s'hi construeixi. Pel que fa a les places d'aparcament, no s'estableix un mínim obligatori, sinó que la possible reserva de places d'aparcament es concretarà i justificarà en la redacció del projecte arquitectònic en funció de necessitat i oportunitat de proveir-les.

1.6 COMPLIMENT DELS REQUERIMENTS LEGISLATIUS

1.6.1 COMPARATIVA ENTRE EL PLANEJAMENT VIGENT I EL PROPOSAT

La present modificació regula la manera d'assignar el nou ús d'allotjaments dotacionals als sòls qualificats d'equipament comunitari. Així doncs:

- No varia les qualificacions de sòl ni els aprofitaments.
- No modifica els sòls qualificats d'equipament comunitari,
- No varia el criteri per assignar el sostre als equipaments:

article 77

“l'edificació en les àrees d'equipament s'ajustarà a les necessitats funcionals dels diversos equipaments, al paisatge i a la organització general del teixit urbà en que es situen” ().

En el cas específic dels equipaments sanitari-assistencials (als quals la present MPGOU hi admet l'ús d'allotjaments dotacionals), el principi que inspira les condicions d'edificació és el mateix:

article 77b

“Les edificacions se subjectaran prioritàriament al tipus d'ordenació i condicions generals del sector, zona o àrea d'actuació en què s'instal·lin” ().

- Incorpora la regulació de les condicions d'edificació dels futurs allotjaments dotacionals. El nou apartat d) de l'article 77 manté l'enfoc actual i estableix:

“Les condicions d'edificació dels Allotjaments Dotacionals s'ajustaran al tipus d'ordenació del sector on s'emplacen”.

Pel que fa a l'àmbit de la cantonada dels carrers Carrasco i Formiguera i Primer de Maig, en la mesura que l'ordenació proposada respon a les condicions d'edificació de l'entorn, es considera que la proposta d'ordenació s'ajusta a la regulació normativa tant vigent com proposada en la present modificació i únicament s'estableixen les condicions d'ordenació per al desenvolupament del solar.

1.6.2 COMPLIMENT DELS ESTÀNDARDS D'ESPAIS LLIURES I EQUIPAMENTS

No caldrà preveure l'increment de les reserves d'espais verds i equipaments, al tractar-se d'una modificació que comporta tan sols l'assignació d'ús i la precisió de les condicions d'edificació a sòls ja qualificats d'equipament.

D'altra banda, el Decret 17/2019 estableix en el seu article 11.4 la modificació de l'apartat 5 de l'article 57 del text refós de la Llei d'urbanisme, que resta redactat de la manera següent:

“Els allotjaments dotacionals integrats en el sistema urbanístic d'equipaments comunitaris no computen com a sostre residencial a l'efecte del compliment dels estàndards de reserva mínima següents: b) De sistemes urbanístics d'espais lliures públics i d'equipaments comunitaris”.

1.6.3 COMPLIMENT DE LES RESERVES DE SÒL PER A HABITATGE DE PROTECCIÓ PÚBLICA

Tal i 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 PGOU no comporta un increment del sostre residencial de nova implantació, en els termes definits per l'article 66.3. del RLUC.

D'altra banda, el Decret 17/2019 estableix en el seu article 11.4 la modificació de l'apartat 5 de l'article 57 del text refós de la Llei d'urbanisme, que resta redactat de la manera següent:

"Els allotjaments dotacionals integrats en el sistema urbanístic d'equipaments comunitaris no computen com a sostre residencial a l'efecte del compliment dels estàndards de reserva mínima següents: a) D'habitatge de protecció pública".

1.6.4 ADEQUACIÓ URBANÍSTICA A LA PERSPECTIVA DE GÈNERE

La qualitat que ja es dona actualment en la urbanització dels carrers que envolten l'àmbit d'actuació a la cantonada entre Carrasco i Formiguera i Primer de Maig garanteix que col·lectius vulnerables i amb necessitats específiques puguin accedir i utilitzar amb seguretat i confort els futurs allotjaments dotacionals en aquest solar. Ara bé, ja s'ha esmentat en la descripció de la situació actual de l'àmbit que la vorera del carrer Carrasco i Formiguera és estreta (i més tenint en compte la presència d'una filera d'arbres), de manera que la circulació d'una cadira de rodes o d'un cotxet de criatures es veu dificultada en cas de creuar-se amb d'altres vianants.

La present modificació del PGOU facilita l'accés a recursos residencials assequibles per part de persones amb dificultats per accedir l'habitatge lliure. Aquesta mesura facilitarà el manteniment al municipi d'unitats de convivència amb menors recursos que inclou, entre d'altres, a llars monomarentals i monoparentals, aquelles que desenvolupen tasques de cura, tant adreçades a la seva unitat de convivència, com a altres i a persones grans, majoritàriament dones. En aquest sentit és especialment rellevant la necessitat identificada per part dels serveis socials municipals pel que fa als allotjaments d'urgència de persones grans, que al 2019, van permetre atendre a 10 persones.

1.6.5 AVALUACIÓ DELS EFECTES DERIVATS DE LA MOBILITAT GENERADA

La legislació urbanística, en l'article 118.4 del RLUC, estableix que les modificacions dels plans urbanístics han d'estar integrades per la documentació adequada a la finalitat, contingut i abast de la modificació. En tot cas, s'ha d'incorporar un estudi d'avaluació de la mobilitat generada, quan així ho estableixi la legislació vigent.

La regulació de la mobilitat a Catalunya emana de la Llei 9/2003, de 13 de juny, de la mobilitat, que té com a objectius bàsics integrar les polítiques de desenvolupament urbà i econòmic amb les de mobilitat per a aprofitar al màxim els transports col·lectius, prioritzar el transport públic i la mobilitat sostenible, fomentar la intermodalitat, ajustar els sistemes de transport a la demanda en zones de baixa densitat de població, disminuir la congestió de les zones urbanes, augmentar la seguretat viària, reduir la contaminació i afavorir els sistemes de transport a la demanda dels polígons d'activitat econòmica.

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

- a) Plans territorials sectorials relatius a equipaments o serveis.

- b) Planejament urbanístic general i llurs revisions o modificacions, que comportin nova classificació de sòl urbà o urbanitzable.
- c) Planejament urbanístic derivat i llurs modificacions, que tinguin per objectiu la implantació de nous usos o activitats.

En primer lloc cal assenyalar que la present MPGOU es desenvolupa completament en sòl urbà i no modifica la classificació del sòl. La creació dels allotjaments dotacionals en l'àmbit de la cantonada dels carrers Carrasco i Formiguera i Primer de Maig, suposarà la materialització d'un sostre de 2.928 m². Aplicant les ràtios de viatges generats, segons Annex I del Decret 344/2006, per a ús d'equipaments s'estableix una ràtio de 20 viatges/100 m²st. Per tant, els futurs allotjaments dotacionals donaran lloc a 585 viatges al dia, una afectació a la mobilitat que no es considera rellevant, més tenint en compte que es tracta d'un servei local que no genera desplaçaments a d'altres municipis.

Alhora, en la mesura que el Decret Llei 17/2019 de mesures urgents per millorar l'accés a l'habitatge equipara els allotjaments dotacionals al sistema d'equipaments comunitaris i que el Decret 344/2006 estableix una ràtio única de viatges per metre quadrat de sostre per a qualsevol equipament, es considera que la present modificació no implanta nous usos que alterin la mobilitat de Rubí respecte el previst al planejament vigent, no és necessari realitzar l'estudi d'impacte de la mobilitat generada.

1.6.6 INFORME AMBIENTAL

D'acord amb la Llei 6/2009, del 28 d'abril, d'Avaluació Ambiental de plans i programes són objecte d'avaluació ambiental:

- *“Les modificacions del planejament urbanístic general que alterin la classificació de sòl no urbanitzable o que n'alterin la qualificació; en aquest darrer cas, si les noves qualificacions comporten l'admissió de nous usos o de més intensitats d'ús respecte a l'ordenació que es modifica”*
- *“La resta de modificacions dels plans d'ordenació urbanística municipal que constitueixin modificacions substancials de les estratègies, les directrius i les propostes o de la cronologia del pla que produeixin diferències apreciables en les característiques dels efectes previstos sobre el medi ambient, llevat de les que afectin únicament el sòl urbà”.*

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 no estan sotmesos a avaluació ambiental:

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

L'apartat quart de la lletra a) referida diu:

“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.”

Atès que la present modificació es refereix exclusivament al sòl urbà, no estableix el marc per a la futura autorització de projectes i activitats sotmesos a avaluació d'impacte ambiental, ni pot afectar a la xarxa natura 2000, aquesta modificació no està sotmesa a avaluació ambiental.

1.6.7 AVALUACIÓ DE LA SOSTENIBILITAT ECONÒMICA

La present MPGOU no implica noves càrregues urbanístiques per a l'Ajuntament de Rubí, ja que únicament regula la implantació d'allotjaments dotacionals en sòl d'equipament.

1.7 ANTECEDENTS I TRAMITACIÓ

La present modificació del PGOU es redacta per adaptar les Normes Urbanístiques a les noves disposicions sobre allotjaments dotacionals previstes en el Decret Llei 17/2019, de 23 de desembre, de mesures urgents per millorar l'accés a l'habitatge. Amb aquesta voluntat s'introdueixen ajustos a diferents article de la normativa per recollir l'ús d'allotjament dotacional, els entorns a on s'admet i les seves condicions d'edificació.

Alhora, en l'aprovació inicial d'aquesta modificació s'establien els entorns prioritaris per a l'impuls d'aquest ús, que implicaven tant la modificació de diferents plans parcials, com l'ajust de l'ordenació de la cantonada entre els carrers Carrasco i Formiguera i Primer de maig que s'incorporava a aquest mateix document de modificació del PGOU.

Canvis introduïts al document aprovat inicialment

Els canvis introduïts al document aprovat inicialment fan referència als entorns prioritaris d'aplicació de la MPGOU.

Tot i que les determinacions previstes al document de MPGOU aprovat inicialment, són d'aplicació a tots els sòls qualificats d'equipament que no tinguin un ús previ ja assignat o que entre els usos assignats s'inclogui el sanitari-assistencial, en el document aprovat inicialment es determinen uns àmbits prioritaris d'aplicació que es concreten en els següents equipaments de titularitat municipal:

- Equipament del PP del Sector "Y" de la zona Est, Subsector Nord – Av. Castellbisbal i el passatge Topazi
- Equipament del PP del Sector "Y" de la zona Oest, Subsector Nord – Av. Castellbisbal 78
- Equipament del PP del Sector "A", Subsector 3 – Plaça Andalusia
- Equipament situat a la cantonada entre els carrers Carrasco i Formiguera i Primer de maig

En la mesura que els tres primers equipaments esmentats es troben regulats en un planejament derivat, la Modificació de PGOU aprovada inicialment preveia la tramitació de la modificació puntual dels plans parcials corresponents.

Transcorregut el període d'exposició pública, l'Ajuntament de Rubí ha decidit no prosseguir la tramitació de la modificació del:

- PP del Sector "Y" de la zona Oest, Subsector Nord - Avinguda Castellbisbal 78
- PP del Sector "A", Subsector 3 – Plaça Andalusia

En conseqüència, en el document de MPGOU per a l'aprovació provisional, s'han eliminat les referències a aquests dos àmbits de planejament recollides a l'apartat 1.4 ENTORNS PRIORITARIS D'APLICACIÓ d'aquesta memòria.

2 NORMATIVA

Incorporació a les Normes Urbanístiques del PGOU de Rubí del Sistema d'Equipaments d'Allotjaments Dotacionals

Article 1. Modificació de l'Article 36. Classes d'usos

Es completa l'article 36 amb un apartat A.18 amb el següent redactat:

“18 Allotjaments dotacionals. És l'allotjament que es destina a satisfer les necessitats temporals d'habitació de les persones per raó de dificultats d'emancipació, de requeriments d'acolliment o assistència sanitària o social, de feina o estudi, o d'afectació per una actuació urbanística. Poden ser en règim d'ús compartit de tots o una part dels elements de l'allotjament amb altres usuaris, o en règim d'ús privatiu d'un habitatge complet.”

Article 2. Modificació de l'Article 72. Sistema General

Es completa l'article 72 amb un apartat h) amb el següent redactat:

h) Allotjament Dotacional (clau D).

Article 3. Modificació de l'Article 76. Assignació d'Usos

Es modifica l'apartat 5 de l'article 76, que actualment es troba repetit amb l'apartat 3 del propi article, que passa a tenir el següent redactat:

5. L'ús d'Allotjaments Dotacionals s'admet en tots els espais de titularitat pública qualificats d'Equipament, sempre que no tinguin ja un altre ús previ assignat. En els solars d'equipament de titularitat pública amb usos assignats entre els quals el sanitari-assistencial s'admet també l'ús d'allotjament dotacional.

En el cas de sòls qualificats d'equipament sense ús assignat o amb ús sanitari-assistencial, però de titularitat privada, es requereix la redacció d'un Pla Especial que justifiqui la idoneïtat de destinar-los a allotjaments dotacionals tenint en consideració les necessitats socials de l'àrea on s'implantin, l'existència d'altres promocions d'habitatge assequible en l'entorn, les característiques tipològiques del barri i la posició del solar en relació a l'estructura d'espais lliures i equipaments del conjunt del municipi. Aquests Plans Especials han de complir tots els requeriments fixats per l'article 11.3 del Decret 17/2019 de mesures urgents per millorar l'accés a l'habitatge, així com l'establert al Decret 50/2020, de mesures urgents per estimular la promoció d'habitatge amb protecció oficial i de noves modalitats d'allotjament en règim de lloguer.

L'ús d'allotjament dotacional és compatible amb algun altre ús d'equipament en la mateixa edificació. Els usos socials, culturals, sanitari-assistencials o administratius, poden situar-se en planta baixa de promocions d'allotjaments dotacionals i complementar-les.

Article 4. Modificació de l'Article 77. Condicions d'edificació

Es completa l'article 77 amb un apartat d) amb el següent redactat:

d) Allotjaments Dotacionals

1. Les condicions d'edificació dels Allotjaments Dotacionals s'ajustaran al tipus d'ordenació de l'entorn on s'emplacen. Es prioritzarà l'ordenació segons blocs alineats a vial, amb una profunditat edificable anàloga a la de les edificacions adjacents i una alçada màxima també similar a la dels edificis propers, de manera que es contribueixi a conformar i completar fronts urbans.
2. En els sòls d'equipament de titularitat pública les condicions d'ordenació es podran fixar mitjançant el projecte arquitectònic sempre i quan s'ajustin al tipus d'ordenació de l'entorn. En cas de voler introduir-hi variacions que impliquin un sostre major del que seria edificable d'acord amb les condicions de l'entorn es requereix la redacció d'un Pla Especial que ho justifiqui.
3. En els sòls d'equipament de titularitat privada sempre es requereix la redacció d'un Pla Especial que, alhora que assigna l'ús d'allotjament dotacional, precisa les condicions d'edificació. En cap cas, les condicions d'edificació proposades podran suposar una edificabilitat neta superior a la dels solars residencials de l'entorn.
4. No s'estableix reserva mínima obligatòria de places d'aparcament. Les necessitats d'aparcament de cada promoció d'allotjaments dotacionals es precisaran i justificaran en el projecte o Pla Especial que la reguli.
5. Regulació dels Allotjaments Dotacionals en l'àmbit dels carrers Carrasco i Formiguera / Primer de Maig

Els plànols d'ordenació precisen les condicions d'edificació del solar qualificat d'equipament situat a la cantonada dels carrers Carrasco i Formiguera amb Primer de Maig, al qual s'assigna l'ús d'allotjament dotacional (que pot ser compatible amb altres tipus d'equipament com el sanitari-assistencial, els serveis socials o culturals):

- Sostre màxim: 2.928 m²/st
- Alineació a vial al carrer Carrasco i Formiguera
- Profunditat edificable de 14 metres, amb necessitat d'encaix amb l'actual edifici que té mitgera amb la parcel·la d'equipament.
- Alçada reguladora màxima de planta baixa més quatre plantes pis

3 MEMÒRIA SOCIAL

La present modificació del PGOU es redacta per regular urbanísticament l'ús d'allotjaments dotacionals al municipi, a partir de la seva incorporació entre els usos permesos en alguns dels equipaments ja previstos al planejament vigent.

L'escàs parc d'habitatge assequible existent al municipi per donar resposta a les necessitats residencials detectades i la manca de reserves per al desenvolupament de nous habitatges amb protecció oficial, fa necessari l'activació del sistema d'allotjaments dotacionals per donar resposta a les necessitats d'allotjament de determinats col·lectius sense capacitat d'accedir al mercat lliure de lloguer i de trobar al propi municipi allotjaments amb les característiques necessàries, especialment pel que fa a l'accessibilitat, en el cas de persones grans.

Així doncs, aquesta modificació ha de permetre que l'Ajuntament de Rubí pugui desenvolupar un sistema d'allotjaments dotacionals en sòl d'equipament, per donar resposta a les necessitats d'allotjament de diferents col·lectius.

3.1 CONTINGUT JUSTIFICATIU DE LA MEMÒRIA SOCIAL

Aquesta modificació únicament preveu la regulació del sistema d'allotjaments dotacionals al municipi, per tant, no incideix en el nombre i característiques dels habitatges existents i previstos al municipi, ni en altres aspectes del planejament urbanístic. Així doncs, en aquesta memòria social únicament s'analitza el punt 3.a, 3.e i 3.h de l'article 69 Contingut dels plans d'ordenació urbanística municipal, del Reglament de la llei d'urbanisme:

- 69.3 a) *Necessitats quantitatives i de localització de sòl residencial i habitatge, en relació amb el medi ambient urbà en què s'insereixen, amb estimació de les necessitats d'habitatge social d'acord amb les característiques socioeconòmiques de la població.*
- 69.3 e) *Previsió de les necessitats d'habitatges dotacionals públics, si s'escau, amb indicació dels col·lectius als quals s'adrecen, als efectes d'establir les qualificacions i reserves adequades.*
- 69.3 f) *Previsions temporals per a l'inici i l'acabament de la construcció dels habitatges protegits i dels sistemes urbanístics d'habitatge dotacional públic.*
- 69.3 h) *Anàlisi de les necessitats d'equipaments comunitaris d'acord amb les previsions de nous habitatges i de l'adequació de l'emplaçament i dels usos previstos per a aquests equipaments.*
Tot i que la present modificació no preveu la construcció de nous habitatges, sinó únicament el destí a allotjament de determinats sòls d'equipament de titularitat municipal, s'estudiarà la situació dels equipaments per garantir que la proposta no entra en col·lisió amb la necessitat d'altres equipaments per part del municipi.

Així doncs, no es justifiquen la resta d'apartats ja que la present modificació no introdueix canvis que afectin als elements que s'hi avaluen:

- *69.3 b) Anàlisi de les possibles localitzacions alternatives de les reserves per a la construcció d'habitatges de protecció pública, atenent els objectius d'evitar la concentració excessiva d'habitatges d'aquest tipus i d'afavorir la cohesió social.*

La present modificació no estableix reserves per a la construcció d'habitatges amb protecció pública. En qualsevol cas, s'inclou en la present memòria, una anàlisi de la ubicació de l'habitatge assequible actual, i de la distribució dels nous allotjaments dotacionals previstos.

- *69.3 c) Quantificació de les reserves mínimes obligatòries d'acord amb l'article 66.3 d'aquest Reglament, i quantificació de la totalitat de les reserves previstes per a la construcció d'habitatges de protecció pública i de les modalitats corresponents, així com del sostre corresponent al sòl urbà qualificat amb aquesta destinació.*

Aquesta modificació no preveu la generació de nou sòl amb destí a habitatge, únicament regula l'ús d'allotjament dotacional en sòls d'equipaments ja existents o previstos.

- *69.3 d) Mecanismes previstos per a l'obtenció del sòl per a la construcció d'habitatge protegit promogut a iniciativa pública.*

Aquesta modificació no preveu l'obtenció de nous sòls per a la construcció de nou habitatge, sinó que únicament regula l'ús d'allotjament dotacional en sòls d'equipaments ja existents o previstos pel planejament.

- *69.3 g) Necessitats de reallotjament i mesures a adoptar per a garantir-ne el dret.*

La present modificació no incideix en la necessitat de reallotjament, ni en les mesures a adoptar per garantir-ne el dret, ja que no s'estableixen modificacions en l'ordenació o l'ús que puguin implicar la necessitat de reallotjament.

3.2 JUSTIFICACIÓ DE LES NECESSITATS D'HABITATGE I ALLOTJAMENTS DOTACIONALS DETECTADES

3.2.1 NECESSITATS D'HABITATGE HABITUAL

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

Aquestes projeccions són lleugerament superiors d'aquelles establertes al Pla Local d'Habitatge, actualment en redacció, que parteixen de 28.243 llars i que preveuen que el nombre de llars al municipi l'any 2026 serà de 29.729 llars. Aquest creixement es traduiria en la formació de 1.486 noves llars joves i la consolidació de les llars unifamiliars i bipersonals formades per persones grans.

Pel que fa a les previsions de població, el PLH preveu que al 2033 la població se situarà en els 87.188 habitants amb un creixement del 14,05% de la població rubinenca, principalment pel creixement migratori. En l'horitzó temporal del PLH es preveu un creixement moderat de les persones joves entre 25 i 34 anys de 8.888 fins a 9.363 joves i de la població major de 65 anys de 12.538 fins a 14.754 persones.

3.2.2 NECESSITATS D'HABITATGE ASSEQUIBLE I SOCIAL

Per identificar les necessitats d'habitatge assequible i social del municipi, cal partir de dues anàlisi diferents, per una banda, les necessitats legalment establertes i recollides en la planificació territorial, i per altra, la demanda registrada pels propis serveis municipals en relació a l'habitatge assequible.

L'objectiu de solidaritat urbana i el planejament sectorial

La Llei 18/2007 del dret a l'habitatge de Catalunya va establir, al seu article 73, la necessitat que els municipis complissin l'Objectiu de Solidaritat Urbana¹, com a element essencial per fer efectiu el dret a l'habitatge.

El Pla Territorial Sectorial de l'Habitatge de Catalunya (PTSHC), actualment en aprovació inicial, estableix la necessitat de donar compliment a l'objectiu de solidaritat urbana l'any 2037. D'acord amb aquest objectiu, Rubí hauria de comptar, en aquell any, amb un parc d'habitatges destinats a polítiques socials del 15% respecte del total d'habitatges principals existents, el que significa 5.490 habitatges, si tenim en compte les llars previstes per aquell any pel propi PTSHC.

OBJECTIUS QUINQUENNALS PEL COMPLIMENT DEL MANDAT DE SOLIDARITAT URBANA

Període	Estimació llars	Habitatges destinats a polítiques socials existents	Nous habitatges destinats polítiques socials quinquenni	Ràtio d'habitatges destinats a polítiques socials
Situació actual	31.113	1.283		4,10%
2027, final 1r Q	32.615	1.224	895	6,50%
2032, final 2n Q	34.648	1.150	1.684	10,80%
2037, final 3r Q	36.602	1.076	1.836	15,00%

Font: Pla Territorial Sectorial d'Habitatge de Catalunya.

D'acord amb el propi PTSHC, actualment Rubí compta amb 1.283 habitatges destinats a polítiques socials. Així doncs, per donar resposta a les necessitats fixades tant per la Llei 18/2007 com pel PTSHC hauria d'ampliar en 4.415 els habitatges assequible disponibles. Aquests nous habitatges també permetran cobrir la reducció del parc existent, que el propi PTSHC estima entorn als 207 habitatges fins a 2037.

El PTSHC no només estableix un 15% d'habitatges destinats a polítiques socials sinó que determina que caldrà ampliar el parc d'habitatge de lloguer social fins a què representi com a mínim 8% parc principal. Aquest parc de lloguer social inclourà: els habitatges dotacionals; els habitatges protegits de lloguer; els habitatges d'inclusió; els habitatges de la xarxa de mediació; i altres habitatges de lloguer de preu assequible impulsats directament o indirecta pel sector públic.

Demanda d'habitatge assequible registrada

Per conèixer les necessitats d'habitatge assequible, derivades de la demanda registrada a la ciutat, podem recórrer a 3 fonts bàsiques d'informació:

- ➔ Registre de Sol·licitants d'Habitatge amb Protecció Oficial
- ➔ Necessitats registrades per serveis socials municipals
- ➔ Unitats de convivència que reben ajuts supramunicipals al lloguer

¹ Implica la necessitat de que un 15% dels habitatges principals del municipi estiguin destinats a polítiques socials.

Persones demandants d'habitatge inscrites al registre de sol·licitants d'habitatge amb protecció oficial (RSHPO)

Pel que fa a la demanda registrada, a tancament de 2019 hi havia 331 unitats de convivència inscrites en el Registre de Sol·licitants d'Habitatge amb Protecció Oficial (RSHPOC). Després d'una important pujada entre el 2014 i 2017, quan es va passar de les 82 UC a les 336, durant els darrers 3 anys les unitats de convivència inscrites s'ha mantingut estables.

EVOLUCIÓ DEL REGISTRE DE SOL·LICITANTS D'HABITATGE AMB PROTECCIÓ OFICIAL

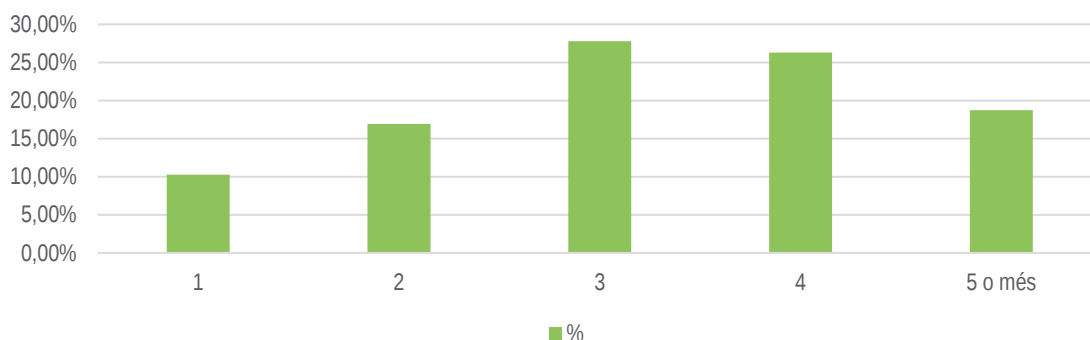
	2014	2015	2016	2017	2018	2019
Nous registres	14	50	143 ¹	84	43	56
Registres vigents	82	108	238	336	323	331

Nota 1: Increment de sol·licituds vinculades a una promoció de l'IMPSOL: 38 habitatges de lloguer amb opció de compra.

Font: Elaboració pròpia a partir de les dades facilitades pel RSHPOC.

El RSHPO també ens permet disposar de dades que ens permeten conèixer algunes de les característiques de les unitats de convivència demandants d'habitatge al municipi:

- **Municipi de residència.** La major part de les persones que sol·liciten habitatge amb protecció oficial al municipi resideixen al propi municipi (85,50%) tot i que també sol·liciten habitatge al municipi persones que hi treballen, tot i no viure-hi o que hi han residit anteriorment.
- **Regim de tinença de l'habitatge sol·licitat.** La majoria de les persones inscrites sol·liciten habitatge amb règim de compra (50,75%), mentre un 36,55% sol·liciten habitatges de lloguer i un 12,68% de lloguer amb dret de compra².
- **Característiques de la llar.** En bona part es tracta d'unitats de convivència amb menors a càrrec que volen accedir a un habitatge assequible. Destaquen les unitats de convivència integrades per tres (42,15%) o quatre o més persones (30,68%). La meitat són unitats de convivència entre 35 i 65 anys. Destaquen les sol·licituds joves que representen el 44,4% per davant de les de gent gran que només són el 5,74%.

NOMBRE DE MEMBRES DE LA UNITAT DE CONVIVÈNCIA (%), 2019

Font: Elaboració pròpia a partir de les dades facilitades pel RSHPOC.

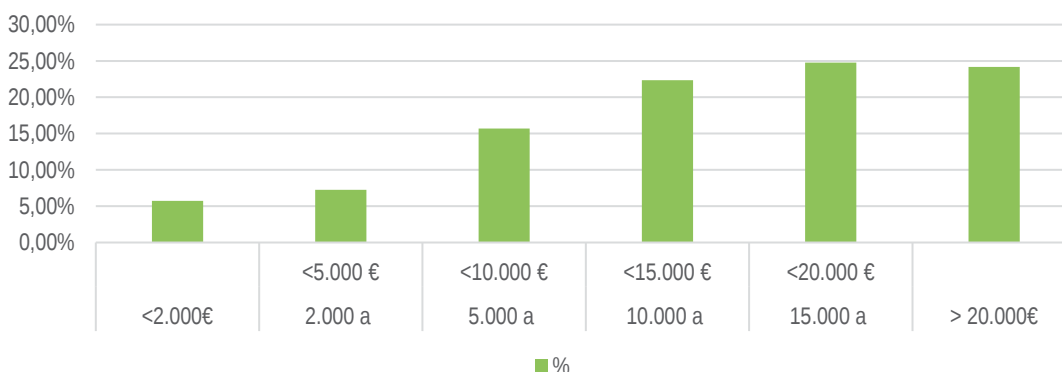
- **Ingressos.** Pel que fa als ingressos amb els quals compten les unitats de convivència inscrites, aquests són força diversos, però molt baixos per poder accedir a un habitatge al mercat lliure al municipi.

² Les unitats de convivència poden sol·licitar tants règim de tinença com els sembli interessant optar.

INGRESSOS DE LES UNITATS DE CONVIVÈNCIA INSCRITES AL RSHPOC, 2019

	<2.000€	2.000 a <5.000 €	5.000 a <10.000 €	10.000 a <15.000 €	15.000 a <20.000 €	> 20.000€
Unitats convivència	19	24	52	74	82	80
%	5,74%	7,25%	15,7%	22,35%	24,77%	24,17%

Font: Elaboració pròpia a partir de les dades facilitades pel RSHPOC.

INGRESSOS DE LES UNITATS DE CONVIVÈNCIA INSCRITES AL RSHPOC

Font: Elaboració pròpia a partir de les dades facilitades pel RSHPOC.

En aquest sentit cal destacar que el lloguer mig al municipi se situa en els 666,68€/mes l'any 2019, el que situa a Rubí a la mitjana de la comarca del Vallès Occidental. Si tenim en compte que el pagament de l'habitatge no hauria de representar més d'un 25 – 30% dels ingressos d'una unitat de convivència, per accedir a un lloguer mig, cal disposar a Rubí d'uns ingressos mínims per part de la unitat de convivència d'entre 2.222,27 i 2.666,72 euros al mes. Això correspon a entre 26.667 i 32.000 € a l'any. Per sobre dels ingressos de la mitjana de les unitats de convivència inscrites actualment al Registre de Sol·licitants d'Habitatge amb Protecció Oficial.

Necessitats registrades pels serveis socials municipals

Des de serveis socials s'identifiquen les grans dificultats que tenen famílies amb ingressos baixos per mantenir i/o accedir a l'habitatge. Aquesta situació s'ha agreujat amb l'augment del preu del lloguer, i afecta especialment a les llars amb infants a càrrec, les llars nouvingudes i la gent gran.

PROBLEMÀTIQUES ATESES PEL SEU SEVEIS SOCIALS MUNICIPALS

	2019	2020*
Problemàtiques habitatge	Nombre persones ateses	Nombre persones ateses
Manca d'habitatge	54	63
Amuntegament	29	28
Barraquisme	6	8
Habitatge deficient	65	72
Desnonaments	104	77
Deutes habitatge habitual	244	115
Total	502	363

Nota: *Dades de 1 de gener de 2020 a 19 de juny de 2020, que recull l'impacte de la Covid-19.

Font: Serveis Socials de Rubí.

La problemàtica vinculada a la pèrdua de l'habitatge s'ha sumat a d'altres problemàtiques ja ateses pels serveis socials en relació a l'habitatge, de manera que l'any 2019 s'han atès 502 problemàtiques vinculades a l'habitatge, entre les quals també cal destacar les situacions vinculades a residir en un habitatge deficient o els deutes de l'habitatge habitual.

Aquestes problemàtiques poden derivar en 2 situacions: el desnonament i l'ocupació.

Desnonaments

Rubí ha viscut els darrers anys un increment dels desnonaments, que actualment es focalitza entorn al lloguer i a les ocupacions sense títol habilitant i són atesos al Servei d'Intermediació Afectats Hipoteques (SIAH) que des del 2012 ofereix recursos a les persones en risc de pèrdua de l'habitatge a través de la mediació entre particulars.

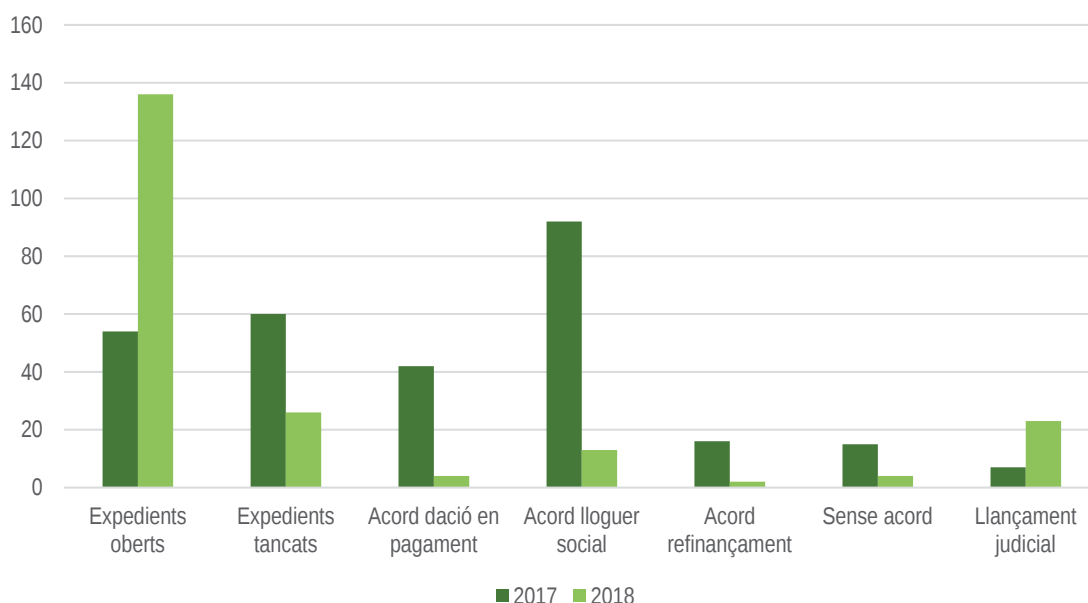
Aquesta situació s'ha vist agreujada amb la modificació de la Llei 5/2018 d'enjudiciament civil, que ha permès agilitzar els procediments de desnonament i ha fet augmentar els procediments judicials de desnonaments al municipi i els desallotjaments.

EVOLUCIÓ DEL NÚMERO DE DESNONAMENTS ATEOS PEL SIAH

	2017	2018
Desnonaments atesos des de 2012	321	437
Expedients oberts	54	136
Expedients tancats	60	26
Acord dació en pagament	42	4
Acord lloguer social	92	13
Acord refinançament	16	2
Sense acord	15	4
Llançament judicial	7	23

Font: Elaboració pròpia, a partir de les dades facilitades pel Servei d'intermediació i assessorament en habitatge (SIAH).

EVOLUCIÓ DEL NÚMERO DE DESNONAMENTS ATEOS PEL SIAH



Font: Elaboració pròpia, a partir de les dades facilitades pel Servei d'intermediació i assessorament en habitatge (SIAH).

Ocupacions

Actualment hi ha més de 1.400 persones empadronades en habitatges sense títol habilitant amb més de 476 menors a càrrec que es concentren principalment als barris nord del municipi.

OCUPACIONS SENSE TÍTOL HABITANT. 2017 I 2018

	2017	2018
Ocupacions registrades a l'OAC	322	387
Cens d'habitatges buits de l'AHC	142	90
Habitatges ocupats registrats al SIAH	76	94
- Habitatges repetits	-91	-87
Total ocupacions	631	658

Font: Elaboració pròpia, a partir de les dades facilitades pel Servei d'Habitatge.

Per respondre a aquestes necessitats, des de serveis socials s'han habilitat diferents ajuts i mecanismes de suport.

AJUTS VINCULATS A L'HABITATGE DELS SERVEIS SOCIALS MUNICIPALS, 2017 – JUNY 2020

	2017		2018		2019		2020*	
Ajuts	Nombre persones ateses	Import ajuts	Nombre persones ateses	Import ajuts	Nombre persones ateses	Import ajuts	Nombre persones ateses	Import ajuts
Atenció a llançaments i desnonaments	6	1.800,00 €	7	1.114,88 €	5	1.814,41 €		
Deutes habitatge habitual	123	47.165,99 €	146	78.912,43 €	239	120.848,04 €	115	49.055,00 €
Allotjament temporal d'urgència	33	21.438,78 €	71	45.135,41 €	58	57.094,10 €	37	26.027,00 €
Allotjament temporal d'urgència per a persones grans	3	35.109,64 €	14	29.171,61 €	10	25.062,58 €		
Facilitar l'accés a un habitatge	46	10.072,52 €	77	10.072,52 €	93	19.672,92 €	5	840,00
Altres	20	2.281,39 €	14	4.600,57 €	6	1.399,90 €		
Total	231	117.868,32 €	329	169.007,42 €	411	194.824,85 €	152	75.082,00 €

Nota: *Dades de 1 de gener de 2020 a 19 de juny de 2020.

Font: Serveis Socials de Rubí.

Així doncs, per donar resposta a les necessitats més urgents d'habitatge, l'any 2019, l'Ajuntament de Rubí, va haver d'oferir allotjaments d'urgència a 68 persones, va donar suport a 239 per poder mantenir el seu habitatge, i va facilitar l'accés a un nou habitatge a 93 persones.

La manca d'habitatges o allotjaments disponibles, ha fet que la Mesa d'emergències no hagi estat un mecanisme eficaç per donar resposta a les necessitats identificades. Així des de l'any 2015 s'han tramitat un total de 195 sol·licituds, 85 de les quals es van sol·licitar l'any 2018 i només s'ha adjudicat 1 habitatge aquell mateix any.

Per altra banda, l'any 2017 es va disparar mitjançant la mediació del SIAH els acords de contractes de lloguer social al municipi, cal tenir en compte que aquests contractes socials finalitzen en un termini de 5 o 7 anys segons la propietat de l'habitatge.

EVOLUCIÓ CONTRACTES DE LLOGUER JUST. 2017 I 2018

	2017	2018
Notificacions EEFF, Llei 24/2015	9	33
Mediació SIAH	13	80
Total contractes de lloguer just	22	113

Font: Elaboració pròpia, a partir de les dades facilitades pel Servei d'intermediació i assessorament en habitatge (SIAH).

Unitats de convivència que reben ajuts supramunicipals al lloguer

Més enllà de les necessitats puntuals de suport per fer front al pagament de l'habitatge que ofereix serveis socials, des de l'Oficina local d'habitatge es gestionen ajuts estables al pagament del lloguer que ofereixen tant l'Agència de l'Habitatge de Catalunya com l'Estat. Aquests ajuts s'adrecen a persones que necessiten suport per al pagament del seu habitatge i, per tant, són unitats de convivència que poden esdevenir demandants d'habitatge assequible.

El número d'ajuts sol·licitats al municipi s'ha incrementat des del 2016, degut tant a l'augment del preu del lloguer i, per tant, a les dificultats de fer-hi front, com a una major disponibilitat d'ajuts amb l'aportació de fons per part de l'Estat. Per altra banda, l'any 2019 ha augmentat el límit màxim de preu de lloguer subvencionable de 600 a 750€, en el cas de famílies nombroses, el que ha facilitat que aquelles unitats de convivència que pagaven lloguer superiors als 600€ poguessin acollir-s'hi.

L'any 2019, les unitats de convivència a qui se'ls ha concedit un ajut al pagament estable del lloguer han ascendit a les 842 unitats de convivència.

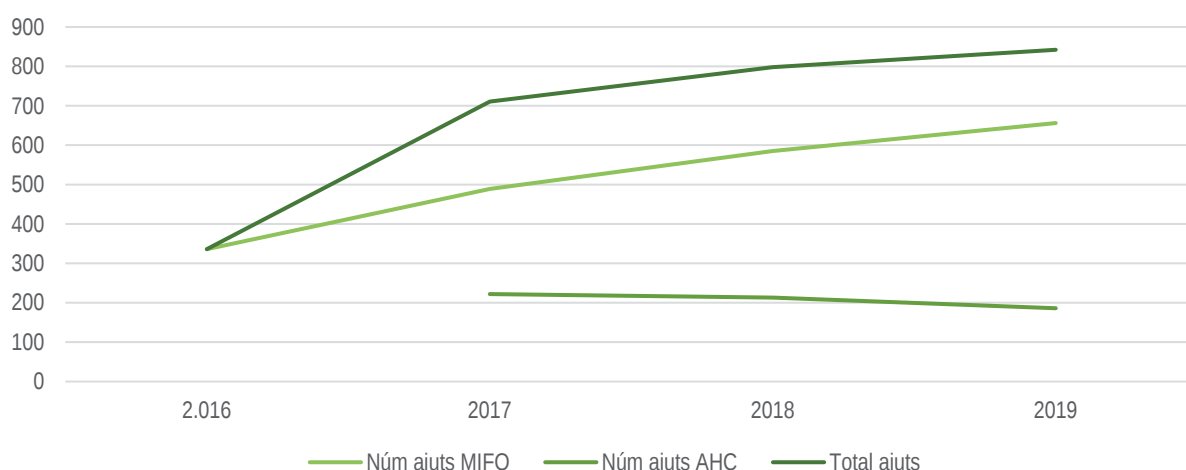
AJUTS ESTABLES AL PAGAMENT DEL LLOGUER ATORGATS, 2016 – 2019

	2016	2017	2018	2019
MIFO				
Nombre de sol·licituds	399	571	689	738 ¹
% ajuts concedits	84,2%	85,6%	84,9%	88,9%
Nombre d'ajuts concedits	336	489	585	656
AHC				
Nombre d'ajuts concedits		222	213	186 ²
Total ajuts concedits	336	711	798	842

Nota: 1. El límit màxim de preu de lloguer subvencionable ha passat de 600 a 750€.

2. Cal tenir en compte que 130 casos van ser aprovats però van quedar fora dels ajuts per manca de pressupost.

Font: Serveis socials de Rubí.

EVOLUCIÓ NÚMERO D'AJUTS ESTABLES AL PAGAMENT DEL LLOGUER CONCEDITS, 2016-2019

Font: Serveis socials de Rubí.

Pel que fa a les característiques de les llars que sol·liciten aquests ajuts cal destacar:

- El 60% de les llars sol·licitants d'ajuts tenen menors a càrrec.
- El 37% de les llars són de nacionalitat estrangera.
- El 19% són llars amb un progenitor, principalment monomarentals.
- El 12% són llars de majors de 65 anys.

Respecte a les prestacions econòmiques d'especial urgència per a l'habitatge, que inclouen deute hipotecari, de lloguer i desnonaments, s'han mantingut estables en els darrers anys amb una trentena anualment des del 2017.

3.2.3 NECESSITATS D'ALLOTJAMENTS DOTACIONALS PÚBLICS

Davant la necessitat d'ampliar el parc públic i els recursos d'habitatge assequible i social es planteja el desenvolupament d'un sistema d'allotjaments dotacionals públics orientats a col·lectius específics amb necessitats de manteniment i/o accés a un habitatge digne i adequat.

Hi ha diversos col·lectius al municipi que presenten una especial necessitat d'habitatge per les seves característiques.

Joves

- Facilitar l'emancipació al municipi de les llars joves entre 25 i 34 anys
- La taxa d'emancipació dels joves entre 25 i 34 anys ha disminuït un 10% i es situa al 56%
- Llars joves inscrites al Registre de Sol·licitants d'Habitatge amb Protecció Oficial de Catalunya (44%).

Risc o exclusió residencial

La Llei 4/2016 i la Llei 24/2015 defineixen el risc l'exclusió residencial com la situació econòmica en què es troben les persones:

- Llars unifamiliars amb ingressos inferiors a 2 IRSC (15.935,46€).
- Unitats de convivència amb ingressos inferiors a 2,5 IRSC (19.191€).
- Persones amb discapacitat o gran dependència amb ingressos inferiors a 3 IRSC (23.903,19€).
- Llars que no disposen d'habitatge, o han perdut la propietat o la possessió i que no tenen un habitatge alternatiu ni ingressos suficients per aconseguir-ne un digne i adequat.

Amb aquesta premissa a Rubí estimem que podrien ser:

- Llars perceptores de prestacions d'urgència davant el risc de pèrdua de l'habitatge.
- Llars que ocupen habitatges sense títol habilitant (687).
- Llars perceptores d'ajuts al lloguer amb menors a càrrec.

Gent gran

- Llars formades per persones majors de 65 anys sol·licitants d'ajuts al lloguer (12%).

3.2.4 SÍNTESI DE LES NECESSITATS D'HABITATGE I ALLOTJAMENTS

D'acord amb el que s'ha exposat fins ara, per donar resposta als requeriments legals, Rubí necessitaria disposar de 3.589 nous habitatges assequibles abans de finalitzar el 2034 per al compliment de l'Objectiu de Solidaritat Urbana.

Per altra banda, per donar resposta a la demanda registrada, caldria disposar d'un mínim de 331 habitatges amb destí a les unitats de convivència inscrites al Registre de Sol·licitants d'HPO, dels quals caldria comptar de manera ràpida amb uns 73 habitatges per donar resposta a les necessitats detectades des dels serveis socials municipals. Alhora, caldria garantir que les 1.111³ unitats de convivència que al 2019 han rebut ajuts al pagament del lloguer, seguissin rebent aquests ajuts o se'ls oferís una solució més estable.

Finalment, el PLH de Rubí, en procés de redacció, estima unes necessitats d'habitatge per donar resposta a la demanda segons els col·lectius que ascendeixen a 450 habitatges, 208 allotjaments dotacionals i 7 allotjaments temporals. Amb aquesta proposta, el PLH vol facilitar l'estabilitat a aquelles unitats de convivència que actualment estan necessitant del suport municipal per a l'allotjament d'emergència.

SÍNTESI DE LES NECESSITATS DEL PLA LOCAL D'HABITATGE (EN REDACCIÓ)

	Total necessitats
Borsa de lloguer	264
Allotjaments dotacionals	208
HPO	450
Ajuts al lloguer	1.578
Prestacions d'emergència	130
Regularització ocupacions	687
Allotjament temporal d'urgència	7

Font: Elaboració pròpia a partir de les dades del PLH de Rubí, en fase de redacció.

3.3 EL PARC D'HABITATGE ASSEQUIBLE EXISTENT

D'acord amb les dades que aporta el Pla Territorial Sectorial de l'Habitatge de Catalunya, actualment Rubí compta amb 1.397 habitatges destinats a polítiques socials. Aquest parc inclou un ampli ventall

³ D'aquestes: 842 unitats de convivència han rebut ajuts estables al pagament del lloguer, 239 han rebut suport per al pagament per part de serveis Socials i 30 han rebuts prestacions d'especial urgència per part de l'Agència de l'Habitatge de Catalunya.

d'habitatges⁴, entre els quals cal destacar els habitatges de lloguer de pròrroga forçosa i els habitatges amb protecció oficial de venda. Aquests dos tipus d'habitatges es consideren habitatges assequibles no permanents, ja que als habitatges amb protecció oficial, tenen una data de finalització de la qualificació protegida, mentre que en els habitatges de lloguer de renda antiga, l'assequibilitat es vincula a les persones llogateres, i per tant, quan abandonin l'habitatge, aquest s'integrarà al mercat lliure.

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

- Habitatges amb protecció oficial de lloguer
- Habitatges provinents dels programes de captació i adquisició d'habitatge privat.

3.3.1 HABITATGE AMB PROTECCIÓ OFICIAL

Actualment, Rubí compta amb 330 habitatges de lloguer assequible de propietat pública, que són gestionats pels Serveis municipals i per organismes supramunicipals com l'AHC.

HABITATGES AMB PROTECCIÓ OFICIAL EN RÈGIM DE LLOGUER

Propietat	Nombre habitatges
Municipal	60*
Prousa	92
Incasòl	134
AHC	13
Impsòl	31
Total	330

Nota: * Inclou 37 habitatges pendents de traspàs de l'Incasòl.
Font: Serveis territorials de Rubí.

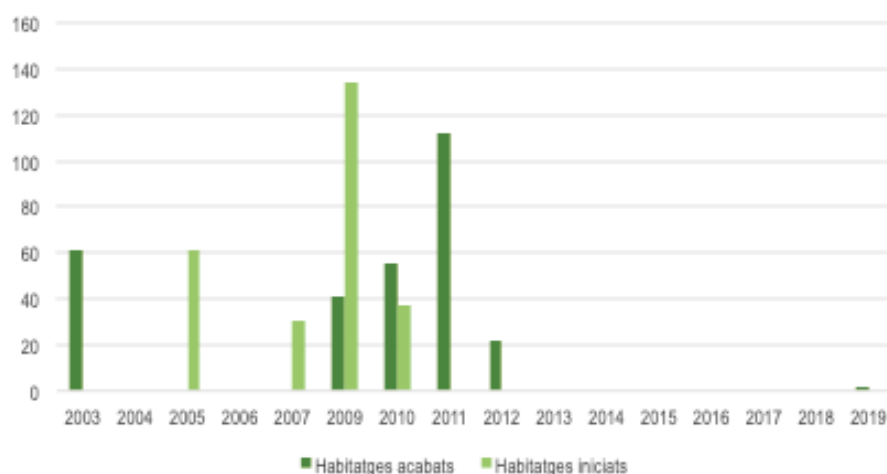
Bona part d'aquests habitatges s'han construït durant els darrers 20 anys, ja que des de l'any 2003 a Rubí s'han promogut 293 habitatges amb protecció oficial, especialment entre 2007 i 2012, que es construïren 230 habitatges, des de llavors només s'ha promogut 2 habitatges l'any 2019.

HABITATGES AMB PROTECCIÓ OFICIAL INICIATS I ACABATS ENTRE 2003 - 2019

Any	2003	2004	2005	2006	2007	2009	2010	2011	2012	2013-2018	2019	Total
Habitatges iniciats	-	-	61	-	30	134	37	-	-	-	-	262
Habitatges acabats	61	-	-	-	-	41	55	112	22	-	2	293

Font: Secretaria d'Habitatge i Millora Urbana. Generalitat de Catalunya.

⁴ D'acord amb l'establert a l'article 73 Objectiu de solidaritat urbana de la Llei 18/2007 els habitatges destinats a polítiques socials que permeten donar resposta a aquest objectiu són: els habitatges acollits a qualsevol de les modalitats de protecció establertes; els habitatges de titularitat pública; els habitatges dotacionals públics; els allotjaments d'acollida d'immigrants; els habitatges cedits a l'Administració pública; els habitatges d'inserció; els habitatges de copropietat; els habitatges privats de lloguer administrats per xarxes de mediació social; els habitatges privats de lloguer de pròrroga forçosa; els habitatges cedits en règim de masoveria urbana; els habitatges d'empreses destinats a llurs treballadors; altres habitatges promoguts per operadors públics, de preu intermedi entre l'habitatge amb protecció oficial i l'habitatge del mercat lliure però que no es regeixen per les regles del mercat lliure.

HABITATGES AMB PROTECCIÓ OFICIAL INICIATS I ACABATS. 2003 – 2019.

Font: Secretaria d'Habitatge i Millora Urbana. Generalitat de Catalunya.

Bona part d'aquests habitatges es construïren en règim de lloguer i lloguer amb opció a compra. Cal assenyalar que aquests darrers no es poden considerar un parc estable, ja que en menys de 20 anys finalitzarà el seu règim de protecció.

3.3.2 HABITATGES INCLOSOS EN PROGRAMES DE CAPTACIÓ I ADQUISICIÓ

Actualment Rubí compta amb 3 mecanismes bàsics per a la generació d'habitatge assequible a partir del parc privat.

- Borsa de mediació per al lloguer social
- Xarxa d'habitatges d'inclusió social
- Adquisició a partir de l'exercici del dret de tanteig i retracte.

Borsa de Lloguer assequible

El ritme de captació d'habitatge adreçat a la Borsa de Lloguer de Rubí ha incrementat en els darrers anys fins als 53 habitatges l'any 2019.

L'Agència de l'Habitatge de Catalunya compta amb un programa de cessió (Programa 60x40) per impulsar la captació d'habitatge amb destí a les unitats de convivència que han sol·licitat habitatge a través de la Borsa de Lloguer. Actualment Rubí compta amb 8 habitatges inclosos en aquest programa on les persones residents paguen en funció dels seus ingressos i no del cost de l'habitatge.

Xarxa d'habitatges d'inclusió social

Actualment l'Agència de l'Habitatge de Catalunya gestiona els 225 habitatges cedits propietat d'entitats financeres al municipi adjudicats des de la Mesa d'emergències.

Adquisició a partir de l'exercici del dret de tanteig i retracte

L'Ajuntament de Rubí ha adquirit 4 habitatges a partir del dret de tanteig i retracte previst pel Decret Llei 1/2015 de mesures extraordinàries i urgents per a la mobilització dels habitatges provinents de processos d'execució hipotecària⁵.

⁵ Aquest dret de tanteig i retracte s'aplica a la transmissió dels habitatges adquirits en un procés d'execució hipotecària o mitjançant la compensació o el pagament del deute amb garantia hipotecària que estiguin situats en àrees de demanda residencial forta i acreditada i que hagin estat adquirits després de l'entrada en vigor de la Llei 18/2007, de 28 de desembre, del dret a l'habitatge.

3.3.3 SÍNTESI DE L'HABITATGE ASSEQUIBLE EXISTENT

Actualment Rubí compta amb 1.077 habitatges de lloguer assequible, dels quals 217 gestionats pels serveis municipals d'habitatge.

HABITATGES ASSEQUIBLES DE RUBÍ		
	Nombre habitatges	Gestió
Habitatges amb protecció oficial de lloguer municipal	152*	Ajuntament
Habitatges amb protecció oficial de lloguer supramunicipal	134+13+31	AHC
Habitatges amb protecció oficial de compravenda	461	Privat
Habitatges inclosos a la Borsa de Lloguer	53	Ajuntament
Habitatges cedits al 60/40 de l'AHC	8	AHC
Habitatges lloguer social EEFF	225	AHC
Total habitatges	1.077	

Nota: *Inclou 37 habitatges pendents de traspàs de l'Incasòl.
Font: Serveis territorials de Rubí.

3.4 MECANISMES D'AMPLIACIÓ DEL PARC D'HABITATGE ASSEQUIBLE

Actualment Rubí compta amb 2 mecanismes bàsics d'ampliació del seu parc assequible:

- Generació d'habitatge amb protecció oficial a partir de les reserves existents.
- Captació d'habitatge lliure amb destí a lloguer assequible.

3.4.1 RESERVES D'HABITATGE ASSEQUIBLE AL PLANEJAMENT VIGENT

Rubí és un municipi amb un nivell de consolidació urbana elevat. Actualment compta amb un potencial per a la generació d'habitatge lliure i assequible en sòl urbà (consolidat i no consolidat) i no disposa de reserves en sòl urbanitzable.

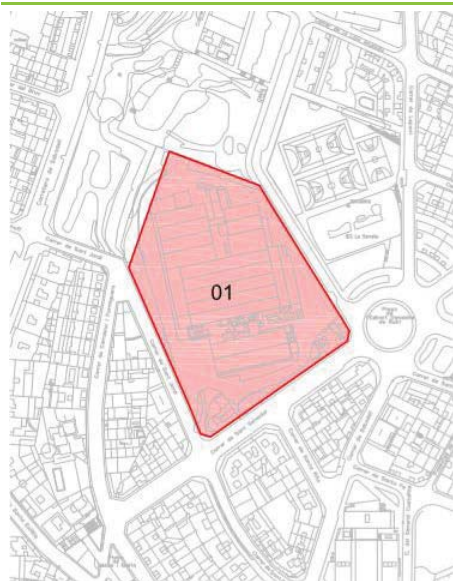
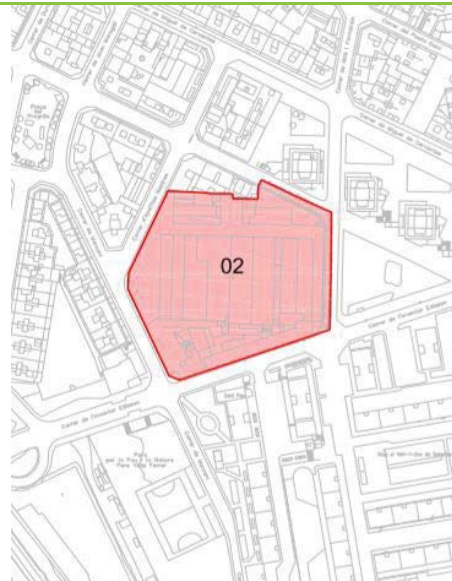
Planejament supramunicipal

Rubí se situa dins del Pla Territorial Metropolità de Barcelona (PTMB) que atorga diferents estratègies de desenvolupament al municipi: Centre urbà, Àrees de nova centralitat, Àrees d'extensió urbana d'interès metropolità, Àrea especialitzada industrial a transformar, àrees especialitzades residencials a reestructurar, àrees especialitzades industrials a consolidar i equipar.

Planejament municipal

El planejament actualment vigent al municipi de Rubí és el **Planejament General d'Ordenació Urbanística (PGOU)**, aprovat l'any 1986. Des de l'any 2005 està en redacció el Text Refós del Pla d'Ordenació Urbanística Municipal (POUM) de Rubí, el 2020 es desisteix de la tramitació i s'inicia la redacció d'un nou POUM.

Actualment Rubí compta amb 2 entorns de transformació previstos, que permetran generar 323 nous habitatges, dels quals, 129 es destinaran a habitatges amb protecció oficial. Així doncs, els habitatges assequibles previstos al planejament representen el 40% dels nous habitatges previstos.

UBICACIÓ DELS HABITATGES AMB PROTECCIÓ OFICIAL PREVISTOSMPGOU Fàbrica IPAGSA¹MPGOU A5.2²

Nota: 1 El Pla Especial que preveu la MPGOU no està desenvolupat.

² El Pla Especial de Reforma Interior d'aquest àmbit no està desenvolupat.

Font: Serveis territorials de Rubí.

HABITATGES AMB PROTECCIÓ OFICIAL PREVISTOS

	Sostre residencial (m2)	Habitatges amb protecció oficial*	Habitatges lliures	Total habitatges
MPGOU Fàbrica IPAGSA	17.895,36	76	103	179
MPGOU A5.2	12.562,75	53	91	144
Total habitatges	30.458,11	129	194	323

Nota: * Mòdul 70m2.

Font: Serveis territorials de Rubí.

3.4.2 CAPTACIÓ D'HABITATGE LLIURE AMB DESTÍ AL LLOGUER ASSEQUIBLE

L'Ajuntament de Rubí ha establert un acord amb l'AHC per al desenvolupament del programa 60/40 per a la captació d'habitatges amb destí al lloguer social al municipi. Aquest programa es suma al ja existent de la Borsa de Lloguer i a l'adquisició a través del dret de tanteig i retracte. L'any 2018 s'han gestionat 8 habitatges en aquest nou programa.

En el cas que aquests programes mantinguessin el ritme de captació i adquisició actual, permetrien disposar d'uns 20 habitatges assequibles nous a l'any. Cal ser conscients que la captació d'habitatge es realitza per 3 o 5 anys i per tant, passat aquest període es fa necessari renovar el parc d'habitatge captat. Així doncs, d'acord amb els mecanismes actuals es pot preveure que el parc captat amb destí al lloguer assequible pugui assolir un sostre entorn als 65 habitatges.

Per la seva banda, l'adquisició pot permetre ampliar el parc durant els propers anys, amb uns 5 habitatges a l'any, durant uns 2 o 3 anys.

3.4.3 SÍNTESI POTENCIAL DE GENERACIÓ DE NOU HABITATGE ASSEQUIBLE I SOCIAL

A partir dels diferents mecanismes descrits serà possible generar uns 174 nous habitatges amb destí a habitatge assequible i social: 129 habitatges amb protecció oficial; 10 habitatges a través de la captació del programa de cessió 60/40 de l'AHC, 20 nous habitatges a partir de la captació de la Borsa; i 15 habitatges adquirits a partir del dret de tanteig i retracte.

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

3.5 JUSTIFICACIÓ DE LES NECESSITATS D'EQUIPAMENTS

L'Ajuntament de Rubí compta amb un *Anàlisi i balanç de les necessitats d'equipaments al municipi*, redactada l'any 2016, que ha permès identificar-ne les manques i ha de permetre disposar d'elements per a la presa de decisions en la planificació i programació de la ubicació dels equipaments futurs al municipi que donin resposta satisfactòria a les necessitats de la seva població.

Actualment Rubí compta amb 186 equipaments i 382 serveis distribuïts al municipi. En relació a la propietat dels equipaments 110 són de titularitat municipal, 16 de la Generalitat i 60 de propietat privada. En relació a la gestió dels serveis 172 són de gestió municipal, 75 de gestió pública d'altres administracions, 4 són de gestió mixta i 131 de gestió privada.

Necessitats d'equipaments

En la diagnosi de necessitats d'equipaments s'identifica les principals mancances que es recullen a la taula següent i s'estableix una prioritat:

BALANÇ D'EQUIPAMENTS AL MUNICIPI DE RUBÍ. PER ÀMBITS				
Àmbits	Equipaments planificats i/o reserva de sòl	Observacions	Mancança detectada	Prioritat*
CULTURAL I CÍVIC	Casino l'Espanyol recentment adquirit (pendent planificació usos)	1.350 m2 – 1.500 m2	Revisar la superfície disponible d'arxiu	1
		Biblioteca de proximitat 500m2-650m2 de sostre	2 Biblioteques de proximitat	1/2
	Annex El Celler com a sala polivalent (300m2)	Centre Cívic entre 1.300 m2 – 1.650m2	2 centres culturals polivalents bàsics	1/2
	Punt d'Informació Juvenil previst i en tràmit d'autorització	Casal i espai de gent gran 512m2 – 1.000m2	Casal i espai de gent gran (pot estar integrat en un equipament cultural / cívica)	2/3
	Centre Obert previst a la Cruïlla Centre Cívic del Pinar	Casal infantil i ludoteca 120m2 – 475m2 de sostre	Casal infantil / ludoteca (pot estar integrat en un equipament cultural / cívica)	2/3
DOCENT	Prevista la construcció del nou edifici de l'Institut J.V.Foix	Mínim 4.500m2 de sòl	1 línia d'ESO/ 1 línia de Batx / 2 línies de CF.	1
ESPORTIU			2 camps de futbol 11	1/2
		Agrupar mancances en espais disponibles	4/7 pistes poliesportives	1/2
			3 pavellons poliesportius	1/2
			1 piscina coberta	3
SANITARI	Hospital comarcal	1.500 m2 – 2.000 m2 de sostre		
	Reserva de sòl per 4t CAP i pel trasllat del Centre de Salut Mental de Rubí		CAP	1/2
SERVEIS SOCIALS	S'està tramitant l'ampliació de la subvenció de 2 noves places de Llar Residència.	3.000 m2 de sostre	3-5 residències i centre de dia per a gent gran	1
			Necessitat d'ampliar l'espai del SIAD	1

	Prevista l'ampliació de la capacitat de CET, STO i SOI.	Necessitat d'ampliar les places de llar residència.	1
		Necessitat d'ampliar la capacitat dels serveis CET, STO i SOI	1
ADMINISTRATIU	Reserva de sòl per a un nou equipament judicial	Revisar la ubicació i els espais ocupats	2/3
MEDI AMBIENT, FUNERARI, RELIGIÓS	Ampliació i transformació del Parc de Neteja en Centre de Serveis Medi Ambientals (a 7.817m2). Ampliació prevista d'una de les deixalleries (a 5.090m2).	Agrupar serveis en equipaments de Medi Ambient	1/2

*Prioritat 1. Aquells equipaments que són serveis bàsics i de competència obligatòria o aquells equipaments dels quals no es disposa a la ciutat.

Prioritat 2. Aquells equipaments relacionats amb els dèficits que presenta la ciutat, així com aquells que no són serveis bàsics.

Prioritat 3. Aquells equipaments que no presten serveis bàsics i que no són de competència obligatòria però que poden contribuir a completar la xarxa d'equipaments a nivell de ciutat.

Font: Anàlisi i balanç de les necessitats actuals d'equipaments a la ciutat de Rubí, 2016. pàg. 31.

Els principals àmbits amb mancances detectades de prioritat 1, és a dir que la ciutat ha de cobrir perquè és un servei bàsic, són el docent, l'esportiu i el de serveis socials.

Pel que fa a l'equipament educatiu, requereix d'una superfície de 4.500 metres, molt per sobre de la dimensió dels solars disponibles.

Pel que fa als equipaments esportius, la mancança se centra en camps de futbol i pistes i pavellons poliesportius accessibles a un radi de 400-500m per a tota la població de Rubí. Es proposa que aquests serveis es puguin agrupar en espais disponibles a la ciutat.

Pel que fa als equipaments socials, es tracta de serveis en diferents casos vinculats a la residència.

Es considera que els solars objecte d'aquesta Modificació del Pla General d'Ordenació Urbanística (PGOU) no són adequats per al desenvolupament de futurs equipaments educatius i esportius per les seves característiques. Es caracteritzen per dimensions reduïdes d'entre 554 m² i 6.473m² i se situen en contextos urbans consolidats i en molts casos en completió d'illes residencials.

No obstant, es valorarà la incorporació en planta baixa dels espais complementaris a la residència establerts, especialment aquells vinculats a la gent gran que poden ser complementaris a l'ús d'allotjament dotacional per a gent gran.

Així doncs, es considera adequat el destí d'aquests sòls a allotjaments dotacionals per donar resposta a les necessitats d'habitatge prèviament identificades i la manca de disponibilitat de sòl amb habitatge amb protecció oficial.