

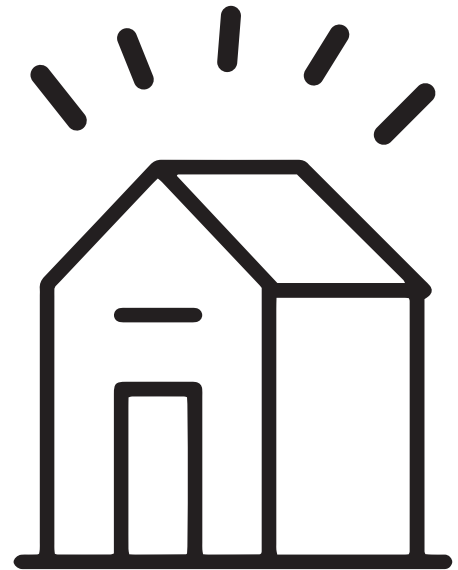
MODIFICACIÓ PUNTUAL DEL PLA PARCIAL DE LA ZONA OEST DEL SUBSECTOR NORD, PER A L'ASSIGNACIÓ DE L'ÚS D'ALLOTJAMENTS DOTACIONALS I LA SEVA ORDENACIÓ AL SÒL D'EQUIPAMENT SITUAT A L'AVINGUDA CASTELLBISBAL, 78

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 Territorials
d'Urbanisme de l'Arc Metropolità
de Barcelona en sessió de 13 de
juny de 2022.
Data: 2022.06.28 13:43:16 +02'00'

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 13:45:17
+02'00'



DADES GENERALS.....	2
1 MEMÒRIA.....	3
1.1 OBJECTE I JUSTIFICACIÓ DE LA MODIFICACIÓ	3
1.2 MARC LEGAL	3
1.3 SITUACIÓ ACTUAL.....	3
1.3.1 EMPLAÇAMENT.....	3
1.3.2 ESTRUCTURA DE LA PROPIETAT	3
1.3.3 ENTORN URBÀ	3
1.3.4 TOPOGRAFIA I PREEXISTÈNCIES	4
1.3.5 PLANEJAMENT VIGENT	5
1.4 DESCRIPCIÓ DE LA PROPOSTA.....	5
1.5 COMPLIMENT DELS REQUERIMENTS LEGISLATIUS	7
1.5.1 COMPARATIVA ENTRE PLANEJAMENT VIGENT I EL PROPOSAT	7
1.5.2 COMPLIMENT DELS ESTÀNDARDS D'ESPais LLIURES I EQUIPAMENTS.....	7
1.5.3 COMPLIMENT DE LES RESERVES DE SÒL PER HABITATGE DE PROTECCIÓ PÚBLICA	7
1.5.4 ADEQUACIÓ URBANÍSTICA A LA PERSPECTIVA DE GÈNERE	8
1.5.5 AVALUACIÓ DELS EFECTES DERIVATS DE LA MOBILITAT GENERADA.....	8
1.5.6 INFORME AMBIENTAL.....	9
1.5.7 AVALUACIÓ DE LA SOSTENIBILITAT ECONÒMICA.....	10
1.6 ANTECEDENTS I TRAMITACIÓ	10
2 NORMATIVA	11
3 PLÀNOLS.....	12
ANNEX 1 - FITXA CADASTRAL.....	13

DADES GENERALS

Document: 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 al sòl d'equipament situat a l'Avinguda Castellbisbal número 78 i la regulació de les condicions d'edificació.

Àmbit: sòl d'equipament comunitari situat a l'Avinguda de Castellbisbal número 78 a la cantonada amb el carrer Francesc Rovira i Riba al municipi de Rubí.

Promotor: Ajuntament de Rubí

Redacció: Miquel Martí, Dr. 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
Z (R:

Firmado digitalmente por
Nombre de reconocimiento (DN):
2.5.4.13=RefAEAT/AEAT0438/
PUESTO 1/40746/04102021121626,
serialNumber=IDCES-
givenName=DAVID,
sn=FERNANDEZ GUTIERREZ,
ARQUITECTURA ENGINYERIA I
URBAN, c=ES
Fecha: 2022.01.28 13:55:40 +01'00'

MARTI
CASANOVA
S MIQUEL -

Firmado
digitalmente por
MARTI
CASANOVAS
MIQUEL -
Fecha: 2022.01.31
09:38:19 +01'00'

1 MEMÒRIA

1.1 OBJECTE I JUSTIFICACIÓ DE LA MODIFICACIÓ

L'objecte de la present modificació del Pla Parcial de la Zona Oest del Subsector Nord és assignar l'ús d'allotjaments dotacionals a una part del sòl d'equipament que aquest pla situa a la cantonada entre l'Avinguda de Castellbisbal i el carrer de Francesc Rovira i Riba.

La modificació es tramita en paral·lel a la Modificació del Pla General d'Ordenació Urbana de Rubí per a l'adaptació de les Normes Urbanístiques a l'ús d'allotjaments dotacionals i la seva regulació.

En el context definit pel Decret Llei 17/2019, de 23 de desembre, de mesures urgents per millorar l'accés a l'habitatge i atenent a les necessitats constatades en la redacció en curs del Pla Local d'Habitatges de Rubí de residència temporal per a col·lectius específics (joves, famílies en risc d'exclusió, gent gran), la present modificació ofereix a l'Ajuntament l'oportunitat de disposar d'un solar adequat per a una promoció d'allotjaments dotacionals que desplegui aquesta vessant de la política municipal d'habitatge.

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 SITUACIÓ ACTUAL

1.3.1 EMPLAÇAMENT

L'àmbit al qual s'assigna l'ús d'allotjaments dotacionals és un sòl qualificat d'equipament comunitari situat a la cantonada de l'avinguda de Castellbisbal i el carrer Francesc Rovira i Riba (amb adreça a l'avinguda de Castellbisbal, número 78). Presenta una superfície de 2.346 m².

1.3.2 ESTRUCTURA DE LA PROPIETAT

Es tracta d'una parcel·la de titularitat municipal amb referència cadastral 8640103DF1984S0001ZB.

1.3.3 ENTORN URBÀ

En relació amb el municipi se situa a l'oest de la riera de Rubí, a l'altra banda del centre del nucli urbà, però ben comunicada amb aquest a través de la mateixa avinguda de Castellbisbal, que creua directament les diferents barreres que es va trobant (via ferroviària, riera de Rubí, carretera C-1413a). Es tracta d'una zona en què conflueixen diverses tipologies i formes d'ordenació, algunes d'elles en processos de transformació.

Al llarg de l'avinguda Castellbisbal s'hi conserven encara activitats industrials i tallers. Davant del sòl d'equipament, a l'altra banda de l'avinguda, trobem un conjunt de cases unifamiliars. El solar s'emplaça pròpiament en l'extrem d'un conjunt residencial de blocs d'habitatges de planta baixa i tres plantes pis que, de manera discontinua, van configurant fronts edificats al llarg dels carrers del sector (Rovira i Riba, Ferrer i Domingo, etc...).

L'àmbit forma part de l'illa de cases delimitada per l'avinguda de Castellbisbal, el carrer Francesc Rovira i Riba, l'avinguda de Josep Ferrer Domingo i el carrer Josep Turu i Salles. Dins d'aquesta illa de cases, el sòl d'equipament se situa entre dues realitats urbanes ben diferents

- D'una banda, entre el carrer Francesc Rovira i Riba i l'avinguda Ferrer Domingo trobem un conjunt de blocs residencials desenvolupats segons l'ordenació establerta pel Pla Parcial de la Zona Oest del Subsector Nord que ara es modifica puntualment.
- D'altra banda, entre l'avinguda de Castellbisbal i el carrer Josep Turu i Salles trobem una zona amb quatre parcel·les industrials, que ja han iniciat un procés de transformació amb la implantació recent d'un supermercat Mercadona a la cantonada on conflueixen aquest dos vials.

1.3.4 TOPOGRAFIA I PREEXISTÈNCIES

Des d'un punt de vista topogràfic, el sòl d'equipament se situa en una plataforma pràcticament plana a cota de la rotonda d'intersecció entre l'avinguda de Castellbisbal i el carrer Rovira i Riba (cota 157 metres). Atenent al fet que l'avinguda Castellbisbal presenta un pendent descendent en direcció est, es va formant un talús al llarg d'aquest vial que en el vèrtex de la plataforma qualificada d'equipament assoleix una alçada de tres metres.

De la mateixa manera, el sòl d'equipament també es troba elevat uns tres metres per sobre de la parcel·la on se situen les instal·lacions industrials contigües.





L'àmbit és un solar recobert d'herbes, de la mateixa manera que el talús sobre l'avinguda Castellbisbal. En el talús sobre la parcel·la industrial hi han crescut abundants arbustos i bardisses. Una tanca baixa separa el solar de la parcel·la residencial: per un costat, dels darreres de la planta baixa del bloc del carrer Rovira i Riba número 2, i per l'altre, de l'espai comunitari d'aquest conjunt residencial, on s'alcen diversos arbres. L'avinguda de Castellbisbal, el carrer Rovira i Riba i la rotonda d'intersecció entre ambdós presenten una urbanització de qualitat, amb voreres amb arbres alineats i amplades suficients.

1.3.5 PLANEJAMENT VIGENT

D'acord amb el planejament vigent (establert pel Pla Parcial de la Zona Oest del Subsector Nord aprovat el 1991), el sòl d'equipament objecte de la modificació no té un ús assignat i les seves condicions d'edificació es regulen de la següent manera segons l'article 17 de la seva normativa:

“Los equipamientos comunitarios de ámbito local para usos culturales, sanitarios, recreativos y deportivos que se desarrollen sobre el suelo señalado por el Plan Parcial para tal fin, se regularan por los siguientes parámetros:

- 1) *Edificabilidad neta: 0,6 m2 techo / m2 suelo*
- 2) *Parcela mínima: 2.000 m2*
- 3) *Altura máxima: 10,80 m*
Si la edificación se dispone en pilares, de modo que la planta baja resulte libre en más de 75% de su superficie, se permitirá aumentar la altura en una planta más, es decir 13,80 m.
- 4) *Separación mínima de los lindes: la edificación se separará un mínimo de 6 metros de todos los linderos y de 8 metros en la fachada principal.”*
- 5) *Usos permisos: cultural, religiós, sanitari, residencial 3a edat, assistencial, esportiu, etc...*

1.4 DESCRIPCIÓ DE LA PROPOSTA

La present modificació del Pla parcial proposa separar el sòl d'equipament en dues àrees:

- ➔ una de dimensions adequades per implantar-hi uns allotjaments dotacionals
- ➔ la resta de sòl conserva les condicions d'ordenació establertes pel Pla Parcial

D'aquesta manera, es vol aprofitar al màxim les reserves de sòl per a equipaments, atenent que a Rubí es detecten no només dèficits d'espais residencials assequibles (i d'allotjaments dotacionals, en particular), sinó també d'altres equipaments. “L'anàlisi i balanç de les necessitats d'equipament a Rubí” de 2016 posa de manifest un dèficit d'equipaments docents, esportius i també de serveis socials.

La divisió del sòl d'equipament en dues àrees que es proposa (veure plànol d'ordenació) se situa perpendicularment al fons del solar a una distància de 5 metres del límit de propietat amb el bloc del carrer Rovira i Riba número 2. D'aquesta manera, es constitueix una primera àrea de 787 m² amb front a l'avinguda de Castellbisbal i accés des de la rotonda a la qual s'assigna l'ús d'allotjaments dotacionals. Alhora, es defineix una segona àrea interior de 1.559 m², a la qual s'accediria, de moment, pel passatge establert des del carrer Rovira i Riba.

Ara bé, en la mesura que les naus industrials adjacents a l'equipament ja han començat un procés de transformació (amb la implantació del supermercat Mercadona), es recomana que quan aquest es consolidi, la nova ordenació prevegi la possibilitat d'accedir a la parcel·la d'equipament sense ús assignat també per l'altre costat, des del carrer Josep Turu i Salles. De la mateixa manera, el futur planejament hauria de tenir en compte la diferència de cota existent entre la plataforma qualificada d'equipament i les parcel·les actualment amb ús industrial per tal de facilitar la integració d'aquest desnivell a través dels projectes urbans i arquitectònics que concretin l'ordenació del sector.

Les condicions d'edificació de l'àrea a la que s'assigna l'ús d'allotjaments dotacionals es regulen de la següent manera (tal i com es grafia en el plànol d'ordenació):

- Els allotjaments s'alinearan amb la directriu definida per l'avinguda de Castellbisbal (de manera que es generarà un tester sobre la rotonda d'intersecció amb el carrer Rovira i Riba);
- L'alçada màxima serà de planta baixa i tres plantes pis, la mateixa que els blocs del conjunt residencial al llarg del carrer Rovira i Riba;
- La profunditat edificable serà de 18 metres (i s'admeten cossos volats de fins a 1,5 metres en la façana encarada a l'avinguda Castellbisbal) per respondre a les necessitats funcionals d'aquest tipus d'equipament; el futur edifici se separarà tres metres als termes interiors de la parcel·la.

Amb aquestes condicions, l'ordenació de l'edificació es defineix d'acord amb les condicions de l'entorn i amb la voluntat de completar la configuració urbana del barri.

Tenint en compte aquests criteris d'ordenació volumètrica, s'assigna a l'àrea destinada a allotjaments dotacionals un sostre màxim de 1.600 m².

El nombre d'unitats d'allotjaments dotacionals serà fixat en el projecte arquitectònic en funció de les tipologies requerides pels col·lectius als quals es destinarà la promoció que s'hi construeixi. El mateix projecte establirà l'oportunitat o no de proveir places d'aparcament.

D'aquesta manera, els allotjaments dotacionals plantejats no només s'ordenen volumètricament tenint en compte la configuració de l'entorn, sinó que estan concebuts com equipaments de barri, destinats a satisfer, en primer lloc, les necessitats d'accés a l'habitatge de la comunitat social més propera.

L'àrea interior de l'equipament manté les condicions d'ordenació previstes al Pla Parcial del sector Y (nord est), excepte pel que fa a la supressió de la condició de parcel·la mínima.

1.5 COMPLIMENT DELS REQUERIMENTS LEGISLATIUS

1.5.1 COMPARATIVA ENTRE PLANEJAMENT VIGENT I EL PROPOSAT

La present modificació del PP del Zona Oest del Sector Nord no varia les qualificacions de sòl, si bé augmenta l'edificabilitat d'un sòl d'equipament de titularitat pública, en concreta l'ús i modifica les seves condicions d'edificació.

Variació del sostre d'equipament previst

El Pla Parcial limita l'edificabilitat neta del sòl d'equipament a 0,6 m² sostre / m² de sòl. Donada la superfície total de 2.346 m², el planejament vigent assigna a l'equipament un sostre de 1.407 m².

La proposta assigna un sostre de 1.600 m² a l'àrea destinada a equipaments dotacionals i manté una edificabilitat de 0,6 m²st/m² a l'àrea amb els usos assignats pel Pla Parcial (amb una superfície restant de 1.559 m², resulta un sostre de 935 m²). Així doncs, el nou sostre proposat per al conjunt del sòl d'equipament és de 2.535 m², un augment de 1.128 m² respecte el planejament vigent.

Aquest augment es considera justificat en la mesura que es tracta d'un equipament de titularitat pública, que l'ús d'allotjaments dotacionals requereix unes edificabilitats majors i que no es vol esgotar tota l'edificabilitat del sòl d'equipament, per tal de fer possible que en un futur es pugui desenvolupar un equipament d'un altre ús, responent als dèficits d'equipaments educatius, esportius i en serveis socials constatat a Rubí.

En relació a les condicions d'edificació, es modifiquen les proposades en el Pla Parcial, tant per donar resposta a les necessitats funcionals dels allotjaments dotacionals, com sobretot per garantir que aquests serveixin per configurar l'entorn urbà, edificant una peça que completi l'ordenació residencial al llarg del carrer Rovira i Riba i conformi front sobre l'avinguda de Castellbisbal.

1.5.2 COMPLIMENT DELS ESTÀNDARDS D'ESPAIS LLIURES I EQUIPAMENTS

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".

1.5.3 COMPLIMENT DE LES RESERVES DE SÒL PER HABITATGE DE PROTECCIÓ PÚBLICA

D'acord amb allò establert a 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, ja que la present modificació de pla parcial 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".

1.5.4 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 avinguda de Castellbisbal i carrer Rovira i Riba garanteix que col·lectius vulnerables i amb necessitats específiques puguin accedir i utilitzar amb seguretat i confort els futurs allotjaments dotacionals en aquest solar.

Per altra banda, 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.

1.5.5 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.

La present modificació de pla parcial modifica l'ordenació del sòl d'equipaments previst a l'àmbit delimitat per l'avinguda Castellbisbal i el carrer Francesc Rovira i Riba, d'acord amb el destí a allotjaments dotacionals previst en els sòls d'equipaments d'acord amb la llei 17/2019, de mesures urgents per millorar l'accés a l'habitatge.

La creació dels allotjaments dotacionals en l'àmbit de la cantonada de l'avinguda de Castellbisbal i el carrer Rovira i Riba, suposarà la materialització d'un sostre de 1.600 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 generaran 320 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 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.

Així doncs, atenent a l'article 3 del Decret 344/2006, de 19 de setembre, que estableix els instruments d'ordenació que han d'incloure l'estudi i tenint en compte que la present modificació de Pla Parcial no modifica els paràmetres que contempla, no és necessari realitzar l'estudi.

1.5.6 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 sol 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.

1.5.7 AVALUACIÓ DE LA SOSTENIBILITAT ECONÒMICA

La present MPGOU no implica noves càrregues urbanístiques per a l'Ajuntament de Rubí, ja que únicament regula l'ordenació de la parcel·la entre l'avinguda Castellbisbal i el carrer Francesc Rovira i Riba a on es preveu l'emplaçament d'allotjaments dotacionals.

1.6 ANTECEDENTS I TRAMITACIÓ

La Modificació del Pla Parcial aprovada inicialment tenia per objecte assignar l'ús d'allotjaments dotacionals a una part del sòl qualificat d'equipament que el Pla Parcial situa l'avinguda de Castellbisbal 78. Amb aquesta finalitat, es modifica l'article 17 de les Normes Urbanístiques del pla parcial per tal d'assignar l'ús d'allotjaments dotacionals dins dels usos admesos als equipaments i regular-ne les condicions d'ordenació.

El sòl qualificat d'equipament es divideix en dues àrees amb regulacions diferenciades: l'àrea d'equipaments E1, on es mantenen les condicions d'ordenació previstes al pla parcial i l'àrea E2, amb front a l'avinguda Castellbisbal, on es preveu que es puguin desenvolupar allotjaments dotacionals.

Canvis introduïts al document aprovat inicialment

Els canvis introduïts al document aprovat inicialment fan referència bàsicament a les condicions d'ordenació de part del sòl qualificat com a equipament situat a l'interior d'illa i que s'identifica als plànols amb la clau E1.

Al document aprovat inicialment, per a aquest àmbit, es mantien les condicions d'ordenació previstes al Pla Parcial de referència. Com a conseqüència del procés participatiu i les al·legacions presentades, s'han reconsiderat les condicions d'ordenació de l'equipament E1:

- Concretament en relació a l'impacte de les futures edificacions sobre els blocs d'habitatges existents, es limita l'alçada màxima del futur equipament que quedaria situat a l'interior de la parcel·la (E1), a Planta baixa. La limitació del nombre màxim de plantes té com a conseqüència una reducció del sostre màxim edificable en aquest àmbit.
- Així mateix, i pel que fa als usos admesos a l'equipament situat a l'interior de l'àmbit (E1), s'incorpora l'ús socio-cultural i docent, amb la idea de traslladar-hi l'espai de criança, el local del l'associació de veïns i un punt d'accés a biblioteca.

Pel que fa a l'equipament destinat a allotjaments dotacionals (E2), es fixa en 6m la separació entre el límit de les parcel·les residencials i el futur equipament. Això suposa desplaçar un metre en direcció sud el gàlib previst al document aprovat inicialment.

2 NORMATIVA

La Normativa del Pla Parcial "Y" de la Zona Oest del Subsector Nord al municipi de Rubí es modifica en els termes següents:

Article 1. Modificació de l'Article 17è. Equipaments

1. El sòl d'equipament de titularitat pública es divideix en dues àrees (E1 i E2), tal i com es grafia als plànols d'ordenació.

2. Usos admesos.

Els usos admesos són els següents:

- Equipament E1: socio-cultural, docent, religiós, sanitari, residencial 3a edat, assistencial, esportiu.
- Equipament E2: allotjament dotacional, cultural, religiós, sanitari, residencial 3a edat, assistencial, esportiu.

3. Condicions d'ordenació

3.1. L'ús d'allotjaments dotacionals s'ordenarà d'acord amb els següents paràmetres:

- a) Sostre màxim: 1.600 m²
- b) Alineació seguint la directriu dels fronts edificats sobre l'avinguda Castellbisbal
- c) S'estableix un gàlib màxim que es grafia als plànols d'ordenació amb línia discontinua. Podran sobrepassar aquest gàlib les parts de les plantes soterrani que estiguin destinades a l'accés a l'edifici o a l'aparcament, així com les escales i ascensors per accedir-hi, i els cossos sortints de l'edifici amb un vol màxim de 1,5m sobre la façana encarada a l'avinguda Castellbisbal.
- d) Màxima profunditat edificable: 18 metres.
- c) Alçada reguladora màxima: planta baixa i tres plantes pis.
- d) El nombre d'unitats d'allotjaments dotacionals la definirà el projecte arquitectònic d'acord amb les necessitats funcionals i tipològiques del tipus de promoció que s'edifiqui i del col·lectiu al que vagi destinada, així com d'allò establert al D 50/2020 de mesures urgents per estimular la promoció d'habitatge amb protecció oficial i de noves modalitats d'allotjament en règim de lloguer.
- e) No s'estableix reserva mínima obligatòria de places d'aparcament. Les necessitats d'aparcament vinculades als allotjaments dotacionals es precisaran i justificaran en el projecte arquitectònic en funció del tipus de promoció que s'edifiqui i del col·lectiu al que vagi destinada.

3.2. Per a la resta d'usos admesos, s'estableixen els següents paràmetres:

- a) Edificabilitat neta: 0,6m²sostre/m²sòl
- b) Altura màxima: 4,00m, corresponent a planta baixa
- c) Distància de separació mínima als límits de la parcel·la: 6 metres.