

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 27 de setembre de 2022,
s'han eliminat les dades personals
a efectes de publicació al Registre
de Planejament Urbanístic de
Catalunya. La secretària
Data: 2022.10.04 12:21:10 +02'00'

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

Signat electrònicament

Motiu: Aprovat
definitivament per la
Comissió d'Urbanisme
de l'Arc Metropolità de
Barcelona en sessió de
27 de setembre de
2022.

Data: 2022.10.04
12:16:29 +02'00'

Secretari General de
l'Ajuntament de Rubí

Josep M Colell Voltas

Motivo: Verificat
Text Refos per ple
de 5 de setembre
de 2022

Fecha: 2022.10.03
08:30:53 +02'00'

MODIFICACIÓ PUNTUAL DE PGO EN L'ENTORN DEL PP DE CAN SOLÀ RUBÍ TEXT REFÓS JULIOL 2022



PROMOTOR: AJUNTAMENT DE RUBÍ

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

tallerAT
D'ARQUITECTURA I TERRITORI

CONTINGUT DE LA MODIFICACIÓ DE P.G.O.

DOCUMENT 1: MEMÒRIA JUSTIFICATIVA

- Annex 1: Acord de Comissió de Govern, de 1994 d'aprovació de plànol parcel·lari
- Annex 2: Acord de Ple del 22 de març de 1991, de requeriment de cessió de sistemes
- Annex 3: Oferiment de cessió de sistemes del 28 de maig de 1991
- Annex 4: Decret d'Alcaldia de 22 de setembre de 1998 d'acceptació de cessió de sistemes
- Annex 5: Aprovació definitiva del Projecte de compensació del Polígon 3 de Can Solà
- Annex 6: Actes de recepció del Polígon 3 de Can Solà
- Annex 7: Dades de les parcel·les inferiors a 400 m2
- Annex 8: Estudi de mobilitat Camí de les Martines

DOCUMENT 2: NORMATIVA

DOCUMENT 3: PLÀNOLS D'INFORMACIÓ

DOCUMENT 4: PLÀNOLS D'ORDENACIÓ

EQUIP REDACTOR:

TALLER D'ARQUITECTURA I TERRITORI SLP

José González Baschwitz
Madalen González Bereziartua

Arquitecte director
Arquitecta

ENS DESTINATARI:

AJUNTAMENT DE RUBÍ

1

MEMÒRIA

MODIFICACIÓ PUNTUAL DE PGO EN
L'ENTORN DEL PP DE CAN SOLÀ RUBÍ

TEXT REFÓS

JULIOL 2022



PROMOTOR: AJUNTAMENT DE RUBÍ

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

tallerAT
D'ARQUITECTURA I TERRITORI

ÍNDEX

1	JUSTIFICACIÓ I OPORTUNITAT DE LA MODIFICACIÓ	3
1.1	ANTECEDENTS I OPORTUNITAT	3
1.2	TRAMITACIÓ.....	4
1.2.1	Correccions d'Ofici:	4
1.2.2	Acord CTUAMB 13 de juny de 2022	4
1.3	OBJECTE DE LA MODIFICACIÓ.....	7
1.4	CONTINGUT DE LA MODIFICACIÓ	8
2	INFORMACIÓ URBANÍSTICA	9
2.1	SITUACIÓ I ÀMBIT DE LA MODIFICACIÓ	9
2.2	CARACTERÍSTIQUES NATURALS DEL TERRITORI	9
2.2.1	Emplaçament.....	9
2.2.2	Orografia i hidrografia.....	9
2.2.3	Vegetació.....	10
2.3	ESTRUCTURA DE LA PROPIETAT DEL SÒL	11
2.3.1	Geometria.....	11
2.3.2	Consolidació.....	12
2.3.3	Propietat	13
2.4	EDIFICACIONS, USOS I INFRAESTRUCTURES EXISTENTS.....	15
2.4.1	Edificacions	15
2.4.2	Usos	16
2.4.3	Infraestructures.....	16
2.5	PLANEJAMENT VIGENT	17
2.5.1	Planejament vigent en l'àmbit.....	17
2.5.2	PGO de Rubí.....	17
2.5.3	PP de Can Solà.....	18
2.5.4	Execució i Gestió del Pla Parcial.....	20
2.6	MOBILITAT	22
2.6.1	Mobilitat actual.....	22
2.6.2	Propostes del Pla de Mobilitat Urbana Sostenible	23
2.6.3	Conclusions de l'Estudi de mobilitat del Camí de les Martines	25
2.7	DIAGNOSI	27
3	PROPOSTA	29
3.1	ORDENACIÓ	29
3.1.1	Criteris	29
3.1.2	Espai públic	30
3.1.3	Espai privat.....	32
3.1.4	Gestió	34
3.2	QUADRE RESUM DE SUPERFÍCIES I EDIFICABILITATS	35
3.3	PROPOSTA DE MODIFICACIÓ DE LA NORMATIVA.....	36
3.3.1	Àmbit d'aplicació i Marc legal de referència	36
3.3.2	Classificació del sòl	36
3.3.3	Desenvolupament i gestió	36
3.3.4	Qualificació del sòl.....	37
3.3.5	Sistemes.....	37
3.3.6	Zones.....	37
4	ADAPTACIÓ A LA LEGISLACIÓ RELATIVA AL PLANEJAMENT	39
4.1	COMPARATIVA ENTRE PLANEJAMENT VIGENT I PROPOSAT	39
4.2	COMPLIMENT DELS ESTÀNDARDS LEGISLATIUS	40
4.2.1	Espais lliures i equipaments	40
4.2.2	Compliment de les reserves de sòl per a habitatge de protecció pública	40
4.2.3	Observança del desenvolupament urbanístic sostenible	40
4.2.4	Adequació a les directrius establertes a l'art. 9 del TRLUC i els art. 5-7 del RLUC.....	40
4.2.5	Adequació a les necessitats de les persones que realitzen les tasques de cura i gestió domèstica, en especial als paràmetres d'accessibilitat, mobilitat, seguretat i ús ciutadà.....	40
4.3	ESTUDIS JUSTIFICATIUS DE LA PROPOSTA	41
4.3.1	Innecessarietat d'avaluació ambiental.....	41
4.3.2	Efectes derivats de la mobilitat generada.....	41

4.3.3	<i>Memòria social</i>	42
4.3.4	<i>Avaluació econòmica i agenda</i>	42
4.3.5	<i>Prevenió de riscos</i>	43

ANNEXOS:

- ANNEX 1: Acord de Comissió de Govern, de 1994 d'aprovació de plànol parcel·lari
 ANNEX 2: Acord de Ple del 22 de març de 1991, de requeriment de cessió de sistemes
 ANNEX 3: Oferiment de cessió de sistemes del 28 de maig de 1991
 ANNEX 4: Decret d'Alcaldia de 22 de setembre de 1998 d'acceptació de cessió de sistemes
 ANNEX 5: Aprovació definitiva del Projecte de compensació del Polígon 3 de Can Solà
 ANNEX 6: Actes de recepció del Polígon 3 de Can Solà
 ANNEX 7: Dades de les parcel·les inferiors a 400 m²
 ANNEX 8: Estudi de mobilitat Camí de les Martines

1 JUSTIFICACIÓ I OPORTUNITAT DE LA MODIFICACIÓ

1.1 Antecedents i oportunitat

El Pla General d'Ordenació de Rubí, aprovat el desembre de 1986, va definir l'Àrea d'Actuació 41, que comprèn els terrenys que pertanyen al Pla Parcial Can Solà, aprovat definitivament el 27 de juliol de 1983.

Aquella aprovació, però, havia quedat condicionada al fet que el vial de Pla general que discorre pel límit Est de la urbanització (de 15 metres d'amplada) quedés acotat als plànols de zonificació i de xarxa viària.

Aquesta condició va quedar reflectida en l'aprovació definitiva del Pla Parcial del 25 de gener de 1984, però aquesta ampliació no va ser portada a terme mai, degut en gran part a l'elevat grau de consolidació de la parcel·lació i l'edificació, anterior a aquesta prescripció.

L'esmentat Pla parcial aprovat definitivament estableix una parcel·la mínima de 500 m², al mateix temps que reflecteix als seus plànols una parcel·lació en la qual moltes parcel·les són inferiors a aquesta superfície. També estableix que seran edificables les parcel·les registrades abans de l'aprovació del PGO, però la realitat és que la major part de les parcel·les no han estat registrades, tot i disposar d'escriptures notaries de les operacions de compra.

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

Posteriorment, el promotor de la urbanització va oferir la cessió de sistemes el 28 de maig de 1991 i es va donar per finalitzada la gestió i execució de Can Solà pel Decret d'Alcaldia del 22 de setembre de 1998, amb l'acceptació final de la cessió de sistemes.

En aquest període de gestió (entre 1991 i 1998) es va aprovar per la Comissió de Govern (16 de maig de 1994) un plànol parcel·lari que interpreta el Pla Parcial i ajusta la parcel·lació a la topografia amb més precisió, al mateix temps que estableix les superfícies cedides a l'Ajuntament.

Aquest plànol, en la major part, es limita a ajustar el pla parcial a la topografia i a delimitar les parcel·les, però en alguns casos estableix terrenys de cessió amb geometries clarament diferents de les establertes pel Pla Parcial.

Tots aquests fets en el seu conjunt generen una sèrie d'incongruències entre la realitat jurídica (propietats) i les definicions del planejament que impliquen una inseguretat jurídica, tant pels propietaris com pel mateix ajuntament.

És, per tant, necessari i oportú portar a terme una revisió de les condicions urbanístiques, per tal de resoldre els problemes exposats sense que això impliqui un increment de l'aprofitament privat ni una pèrdua dels valors públics.

1.2 Tramitació

La present MODIFICACIÓ DEL P.G.O. EN L'ENTORN DEL PP DE CAN SOLÀ va ser aprovada inicialment en el Ple de l'Ajuntament de Rubí el dia 25 de novembre de 2021.

Ha estat publicada al BOPB el dia 3 de desembre de 2021, a la Seu electrònica de l'Ajuntament de Rubí el dia 29 de novembre de 2021, i al diari "El Periódico" el mateix 29 de novembre de 2021.

Transcorregut el corresponent període d'informació pública i una vegada consultat el registre general d'entrades d'aquesta corporació, des del dia 29 de novembre de 2021 fins al dia 3 de gener de 2022, s'ha comprovat que no s'ha rebut cap al·legació. Posteriorment, el Ple de l'Ajuntament en sessió de 24 de febrer de 2022 va aprovar provisionalment el document.

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

En conseqüència, en la present versió del document no s'ha introduït cap modificació conceptual ni normativa a conseqüència d'al·legacions o informes sectorials. No obstant això, el present document incorpora, per una banda, algunes correccions d'ofici detectades pels serveis tècnics municipals que van ser introduïdes entre l'aprovació inicial i l'aprovació provisional i, per l'altra, la implantació de les prescripcions establertes a l'Acord de la Comissió Territorial d'Urbanisme de l'Arc Metropolità de Barcelona, en la sessió de 13 de juny de 2022.

1.2.1 Correccions d'Ofici:

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

- Plànol I-4.5: Es corregeix, afegint una zona d'usos compatibles a ponent del carrer Hermann Hesse.
- Plànol O2: Seguint el criteri enunciat d'adaptar les cessions del planejament proposat a les cessions realment fetes segons es descriuen en el plànol de parcel·lació de 1994, es realitzen els següents ajustos:
 - o S'amplia la dimensió de la zona d'equipaments situada en la cruïlla dels carrers Hermann Hesse i Luigi Pirandello.
 - o S'amplia la dimensió de la connexió entre la zona verda situada al sud dels equipaments descrits amb el carrer Hermann Hesse.
 - o S'exclou del sòl residencial l'ET situada en la cruïlla del Camí de les Martines amb el carrer José Etchegaray.
 - o S'ajusten els límits de l'illa situada a llevant del Camí de les Martines.
- Normativa, article 114: s'ha observat que mancava tenir en compte que algunes parcel·les tenen una amplada inferior a 12 metres. També s'ha observat que la redacció relativa a la reducció d'edificabilitat podia induir a error. En conseqüència s'han rectificat aquests aspectes en l'article 114 proposat.

1.2.2 Acord CTUAMB 13 de juny de 2022

L'Acord de la Comissió Territorial d'Urbanisme de l'Arc Metropolità de Barcelona, de 13 de juny de 2022, estableix les següents prescripcions:

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

1. *Suspendre l'aprovació definitiva de la Modificació del Pla general d'ordenació en l'entorn del Pla parcial de Can Solà, de Rubí, promoguda i tramesa per l'Ajuntament, fins que es presenti un text refós, verificat per l'òrgan que ha atorgat l'aprovació provisional de l'expedient i degudament diligenciat, que incorpori les prescripcions següents:*
 - 1.1. *Cal incorporar un estudi de mobilitat que acrediti amb l'aportació de dades concretes i actualitzades que el camí d'Ullastrell pot absorbir la connectivitat general entre el*

nucli urbà de Rubí, les urbanitzacions i la carretera C-243c; i en el cas que quedi justificada la reducció de l'amplada del Camí de les Martines, caldrà preveure per aquest eix una reserva viària continua dins del municipi de Rubí, que garanteixi que les parcel·les confrontants puguin assolir la consideració de solar.

- 1.2. *Cal completar la memòria del document i acreditar que tot l'àmbit que es proposa classificar com a sòl urbà consolidat (polígons 1 i 3) disposa dels serveis urbanístics bàsics assenyalats a l'article 27.1 del TRLLU, així com, que la cessió dels sistemes previstos a la proposta ha estat formalitzada. En cas contrari, caldrà mantenir un polígon d'actuació urbanística als efectes de completar la urbanització i obtenir els sistemes.*
- 1.3. *Cal justificar la modificació del paràmetre d'ocupació màxima de la parcel·la, o bé esmenar la regulació de l'article 114 mantenint el paràmetre d'ocupació vigent.*
- 1.4. *Cal clarificar la redacció de l'article 166 relatiu a l'Àrea d'actuació 41 i precisar a l'article 114 les condicions que han de reunir les parcel·les inferiors a la mínima (o bé completar la memòria amb la documentació que acrediti que es tracta de parcel·les anteriors al PGO o previstes al plànol parcel·lari d'origen), tenint en compte l'exposat a la part valorativa.*

2. *Es recomana la supressió de la darrera determinació de l'article 114 relativa al supòsit de reducció d'edificabilitat per a les parcel·les de superfície inferior a la mínima, així com, la inclusió del text complet finalment proposat per als articles 112, 114 i 166 que són objecte de modificació, per tal de clarificar la lectura i aplicació de la normativa urbanística.*

Compliment de la prescripció 1.1

S'incorpora com a annex núm. 8 al document de la Modificació del PGO en l'entorn del PP de Can Solà l'Estudi de mobilitat en el Camí de les Martines, redactat per AiM (Assessoria d'infraestructures i mobilitat) en data juliol de 2022.

Així mateix, es completa i s'actualitzen els següents apartats de la Memòria de la Modificació del PGO incorporant les conclusions de l'Estudi de mobilitat en el Camí de les Martines:

- Apartat "2.6 Mobilitat".
- Punt "Supressió de l'afectació per l'ampliació del Camí de les Martines" dins de l'apartat 3.1.2 Espai públic.
- Punt "Adaptació a una nova mobilitat", dins de l'apartat 3.1.1 Criteris.
- Apartat "4.3.2 Efectes derivats de la mobilitat generada".

Així mateix, s'afegeix un nou apartat a la memòria de la Modificació (apartat 2.6.3 Conclusions de l'Estudi de mobilitat del Camí de les Martines) on es recullen les principals conclusions de l'Estudi de mobilitat en el Camí de les Martines.

Pel que fa a la previsió d'una reserva viària contínua dins el terme municipal de Rubí, cal dir que s'actualitza la línia de límit de Terme municipal entre Rubí i Terrassa d'acord amb la delimitació facilitada per l'Institut Cartogràfic i Geològic de Catalunya. Aquest canvi implica una reducció de l'àmbit de la present modificació, que assumeix el sistema viari.

En aquest sentit, i en la mesura que el límit de terme discorre per l'eix del vial, es garanteix una reserva viària continua dins el terme municipal de Rubí.

Compliment de la prescripció 1.2

Es corregeixen i completen els apartats 2.5.4 Execució i Gestió del Pla Parcial, 3.1 Ordenació, 3.1.1 Criteris, 3.3.2 Classificació del sòl 3.3.3 Desenvolupament i gestió de la memòria d'ordenació, en el sentit d'aclarir que l'àmbit de la Modificació abasta únicament el Polígon 1 del Pla Parcial.

A la memòria del document es clarifica que la proposta d'ordenació fa referència exclusivament al Polígon 1 del Pla Parcial de Can Solà, atès que tal i com es descriu als apartats "1.3 Objecte de la modificació", "2.1 Situació i àmbit de la modificació" i "2.5 Planejament vigent" no es preveu modificar les determinacions relatives als Polígons 2 i 3, on es manté vigent el Pla parcial de Can Solà, aprovat definitivament per la Comissió provincial d'urbanisme de Barcelona el 27 de juliol de 1983 i publicat el 9 de maig de 1984 (Polígon 2) i la Modificació del Pla parcial de Can Solà aprovada definitivament el 23 de juliol de 1997 (Polígon 3).

Així mateix s'aclareix que tant el Polígon 1 com el Polígon 3 disposen dels serveis urbanístics bàsics assenyalats a l'article 27.1 TRLU i s'aporta documentació acreditativa a aquest efecte. S'adjunten com a Annex núm. 5 i 6 a la present Modificació els certificats de l'aprovació del Projecte de compensació del Polígon 1 i del Polígon 3 del Pla Parcial de Can Solà així com les actes de recepció de les obres d'urbanització de la fase 1 i 2 del Polígon 3 del Pla Parcial de Can Solà i l'acta recepció de les obres d'urbanització del Polígon 1 del Pla Parcial de Can Solà.

Pel que fa a la normativa, es modifica el redactat de l'Article 166. Àrea d'Actuació 41 de la normativa urbanística de la Modificació, per distingir la situació urbanística dels tres polígons previstos al Pla Parcial.

Compliment de la prescripció 1.3

En la mesura que la proposta preveu assimilar la regulació prevista al Polígon 1 de Can Solà a la previsió del PGO per al teixit residencial unifamiliar, es modifica el paràmetre d'ocupació màxima de l'edificació passant del 30% definit al Pla Parcial de Can Solà, al 40% fixat a la regulació de la zona del PGO.

S'incorpora la justificació a l'apartat 3.1.3 Espai privat de la memòria d'ordenació, on s'afegeix un nou punt "Ocupació màxima de parcel·la", on es justifica l'increment d'ocupació fins al 40% previst en la regulació de la zona Residencial unifamiliar de PGO.

Compliment de la prescripció 1.4

Es modifica el redactat de l'Article 166. Àrea d'Actuació 41 i de l'Article 114. Condicions d'edificació.

El redactat de l'Article 166-Àrea d'Actuació 41 es modifica per distingir la situació urbanística dels tres polígons previstos al Pla Parcial i queda justificat a la memòria del document tal i com es descriu en l'apartat de COMPLIMENT DE LA PRESCRIPCIÓ 1.2 d'aquest informe.

Pel que fa a l'Article 114-Condicions d'edificació, es modifica per eliminar la previsió de reducció de l'edificabilitat proporcionalment a la superfície de la parcel·la mínima, i per concretar les condicions que han de complir les parcel·les amb superfície inferior a la mínima per tal de ser considerades edificables.

Pel que fa a les condicions que han de complir les parcel·les de superfície inferior a la mínima, es completa i rectifica la memòria, de la següent manera:

1. S'incorpora un annex de "Dades de les parcel·les inferiors a 400 m²", que inclou un estudi detallat de les 15 parcel·les de superfície inferior a 400 m² on es justifica la seva existència al plànol parcel·lari de 1994 i es recull el llistat de les que finalment s'admeten com a edificables, dins el polígon 1 del Pla Parcial.
2. Es rectifica el punt "Ajust normatiu de la definició i condicions de la parcel·la mínima edificable" de l'apartat 3.1.3-Espai privat, de manera que es consideren edificables aquelles parcel·les que compleixin alguna de les següents condicions:
 - a. Estar edificada amb un habitatge abans de 1985. Es consideraran vàlides les edificacions que constin amb aquest ús en el cadastre.
 - b. Disposar d'una escriptura notarial amb data anterior a l'aprovació del PGO de Rubí, o estar inscrita en el registre de la propietat abans de la publicació de l'aprovació definitiva de la present modificació del PGO, sempre i quan es pugui acreditar documentalment que estava inclosa al plànol de parcel·lari de 1994.
 - c. Que no sigui possible adaptar-la a la normativa perquè està envoltada, a banda i banda del front de carrer, per parcel·les que han estat edificades legalment o que han estat registrades abans de l'aprovació d'aquesta modificació, i es pot acreditar documentalment la seva existència al plànol de parcel·lari de 1994.

Compliment de la prescripció 2

Es suprimeix la determinació de l'article 114 relativa al supòsit de reducció d'edificabilitat per a les parcel·les de superfície inferior a la mínima i s'actualitza la memòria d'ordenació (apartat Ajust normatiu de la definició i condicions de la parcel·la mínima edificable de l'apartat 3.1.3 Espai privat) eliminant aquesta referència.

S'inclou el text complet finalment proposat per als articles 112, 114 i 166 que són objecte de modificació, per tal de clarificar la lectura i aplicació de la normativa urbanística.

1.3 Objecte de la modificació

En el context explicat en l'apartat anterior, es proposa la Modificació Puntual del PGO a l'àmbit del Polígon 1 de Can Solà, els objectius de la qual partiran de les següents premisses:

Adaptació de l'ordenació del Polígon 1 de Can Solà als nous criteris de mobilitat:

És un primer objectiu d'aquesta modificació impulsar la mobilitat sostenible a partir dels criteris del PMUS, fomentant les connexions no motoritzades i potenciant l'ús del recorregut del camí de les Martines. El tram que afecta Can Solà adquiriria un nou caràcter de vial on es dona preferència als vianants i es connecta als grans recorreguts del territori (GR6 i Camí de Sant Jaume).

Adaptació de l'ordenació del Polígon 1 de Can Solà a la realitat física i jurídica:

Aquest objectiu es concretarà desenvolupant els següents criteris:

- Regularitzar la situació de les parcel·les de superfície inferior a la mínima permesa, atès el seu elevat número i atesa la circumstància que moltes parcel·les existien amb anterioritat a l'aprovació definitiva del pla general, i que el mateix Pla parcial contemplava gràficament moltes parcel·les de superfície inferior a la superfície mínima permesa (114 de 478 parcel·les).
- Ajustar les delimitacions dels espais edificables amb relació als espais públics, respectant en la mesura del possible les parcel·les consolidades. En concret, al camí de les Martines es proposa eliminar l'afectació viària prevista pel planejament vigent i incorporar com a espais públics (verds o equipaments, segons el cas) els espais sobrants situats més enllà del fons de les parcel·les i que han estat cedits a l'Ajuntament seguint el criteri del plànol parcel·lari aprovat pel ple de l'ajuntament el 1994.
- Qualificar com a sistemes tots els espais cedits com a tals segons els documents referits en el paràgraf anterior i que segons el pla parcial aprovat són terrenys edificables. El document de cessió descriu clarament que se cedeixen com a sistemes i, per tant, sense dret a aprofitament. També es dona el cas contrari, amb espais qualificats com a zona verda i que havien estat parcel·lats amb anterioritat.
- Ajustar els usos previstos pel Pla Parcial en dos sentits: adequar els usos públics a les possibilitats geomorfològiques del territori (en concret, evitar la previsió d'aparcaments en terrenys de pendent elevat) i clarificar la zona anomenada d'usos compatibles.

1.4 Contingut de la Modificació

Aquest document d'aprovació inicial de planejament es redacta incorporant els documents necessaris a partir dels establerts en l'Article 59 de la Refosa DL 1/2010 amb les modificacions introduïdes per la per la Llei 3/2015, de l'11 de març, de mesures fiscals, financeres i administratives, que estableix la següent documentació pels plans d'ordenació urbanística municipal:

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

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

- Estudis complementaris a la memòria. Atès que la present modificació vol reordenar, sense modificar, els usos i intensitats previstes pel PGO, no són preceptius els estudis relatius a mobilitat i memòria social.
Tot i això, atès que la modificació inclou alguns aspectes que afecten la mobilitat, s'inclou en el capítol "2.6 Mobilitat" de la memòria la descripció de la situació actual, així com la descripció dels criteris que impulsaran aquesta modificació.
- Catàleg de Béns a protegir. L'àmbit de la modificació elements catalogats al Catàleg i Pla Especial de Protecció del Patrimoni Arquitectònic, Arqueològic i Natural de Rubí.
- L'agenda i l'avaluació econòmica i financera de les actuacions a desenvolupar. La present modificació no delimita cap sector ni polígon d'actuació urbanística i no preveu el desenvolupament de les actuacions aïllades, no incrementa la superfície de vials a mantenir i manté la superfície de sòl públic, i no incrementa el sostre edificable, ni la densitat de l'ús residencial o d'altres usos.
Com a conseqüència, i d'acord amb els articles 59 i 99 del Text Refós de la Llei d'Urbanisme 1/2010, no serà necessària la redacció de l'avaluació econòmica i agenda de la modificació.
- Documentació mediambiental, d'acord amb la Disposició addicional Vuitena de la Llei 16/2015, del 21 de juliol, de simplificació de l'activitat administrativa de l'Administració de la Generalitat i dels governs locals de Catalunya i d'impuls de l'activitat econòmica, atès que la present modificació no modifica les directrius del Planejament general, ni la classificació del sòl, ni les qualificacions implicaran augment d'intensitat d'ús, d'acord amb els objectius plantejats, no està sotmesa a avaluació ambiental.
Tot i això, en el capítol 2.2 *Característiques naturals del territori* d'aquesta memòria, s'inclou la descripció de les característiques i valors naturals de l'entorn i en l'apartat 4.3.5 *Prevenició de riscos*, d'aquesta memòria s'enumeren els possibles riscos i les corresponents mesures correctores.

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

DOCUMENT 1: MEMÒRIA JUSTIFICATIVA
DOCUMENT 2: NORMATIVA
DOCUMENT 3: PLÀNOLS D'INFORMACIÓ
DOCUMENT 4: PLÀNOLS D'ORDENACIÓ

2 INFORMACIÓ URBANÍSTICA

2.1 Situació i àmbit de la modificació

La present modificació correspon a l'àmbit de Can Solà, urbanització situada en l'extrem nord-oest del terme municipal de Rubí, en contacte amb el municipi de Terrassa. La modificació afecta l'àrea corresponent al Polígon 1 del Pla Parcial de Can Solà i deixa fora els Polígons 2 i 3, tal com es descriu en el punt 2.5 de planejament vigent.

L'àmbit està delimitat pel carrer de les Martines i pel torrent de Can Solà. Té uns 2 km de longitud i una amplada variable d'uns 400 m. L'àmbit descrit es grafia en tots els plànols de la present modificació i inclou una superfície total de **484.698 m²**. La situació de l'àmbit de modificació a la ciutat es troba grafiada en el plànol I-1.

2.2 Característiques naturals del territori

2.2.1 Emplaçament

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

L'àmbit de la modificació se situa en l'extrem nord-oest del terme, en una posició elevada al voltant dels 320 m d'altitud.

2.2.2 Orografia i hidrografia

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

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

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

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

superficial de Rubí és la Riera de Rubí, continuació de la riera de les Arenes. Aquesta es caracteritza per un cabal escàs i irregular, amb estiatge a l'hivern i a l'estiu i fortes crescudes coincidint amb les pluges de primavera i tardor.

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

L'àmbit de la modificació s'ubica a l'extrem nord-oest del terme municipal, al sud de la serra de les Martines, i s'estén longitudinalment en sentit sud-est, entre el camí carener de les Martines i el torrent de Can Solà, el qual conforma el límit inferior de l'àmbit. El vessant que conformen aquests dos elements longitudinals es veu interrompuda puntualment per tres torrents que baixen perpendiculars al torrent de Can Solà i que deixant tres bosses de densa vegetació sense urbanitzar. Els carrers principals de la urbanització tenen un traçat corb que ressegueix les ondulacions del terreny. De geometria allargada, l'àmbit presenta un pendent longitudinal del 4% i un pendent transversal d'entre el 12 i el 15%.

2.2.3 Vegetació

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

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

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



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

2.3 Estructura de la propietat del sòl

2.3.1 Geometria

S'ha elaborat una primera anàlisi de l'estat actual del parcel·lari, segons cadastre, sense aplicar la reducció que suposa l'afectació del vial estructurant que afecta les parcel·les situades al llarg del camí de les Martines. La taula mostra que, de les 478 parcel·les que tenen qualificació de zona, 114 tenen una superfície inferior a 500 m². No obstant això, la gran majoria es troben entre els 400 i els 500 m², de manera que tan sols 18 tenen una mida inferior a 400 m², la superfície mínima que estableix de manera global el PGO vigent. Aquesta informació es recull, tanmateix, en el plànol d'informació I-3.1 (fig. 2), de grandària del parcel·lari, on els colors més foscos assenyalen les parcel·les inferiors als 500 m²,

Parcel·les en zones (sense afectació)

Superfície	Núm. Parcel·les
S<350m ²	6
350<S<400 m ²	12
400<S<500 m ²	96
500>S>600 m ²	184
600>S>2.500 m ²	179
S>2.500 m ²	1
Total	478

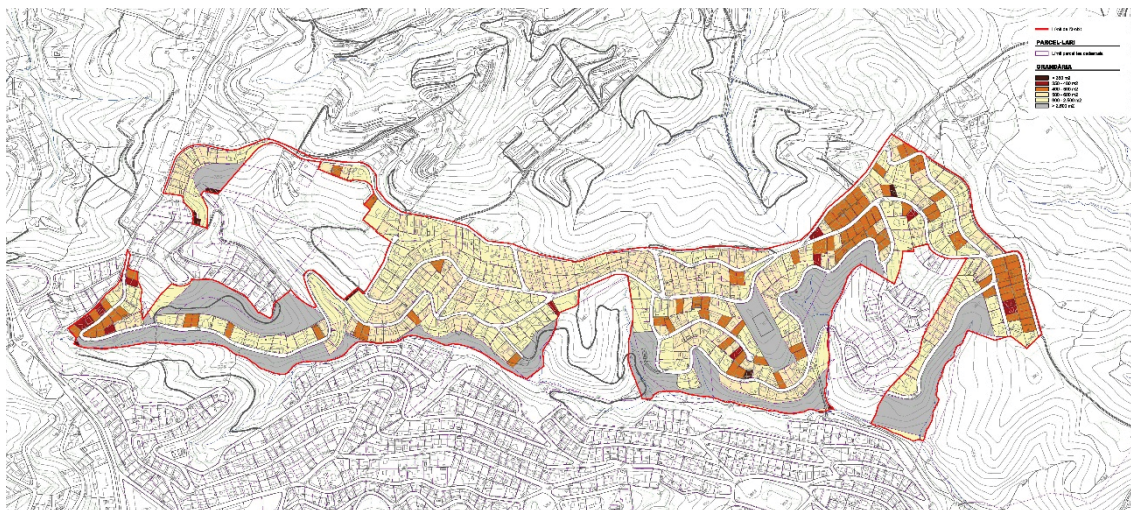


Fig. 2: Estructura de la propietat. Grandària de les parcel·les sense afectació de vial (plànol I-3.1).

En segon lloc, s'ha repetit l'anàlisi, un cop aplicada la reducció de grandària resultant per l'afectació del vial del camí de les Martines, que passaria dels actuals 8 m d'amplada als 15 m previstos pel PGO vigent, i que també es va incloure en el Pla Parcial de Can Solà. El resultat deixa una situació bastant més desfavorable, ja que, de les 478 parcel·les amb dret a aprofitament urbanístic, 154 tenen una superfície inferior a 500 m² (40 més que sense l'afectació). D'aquests, 108 tenen una superfície superior a 400 m², de manera que són 46 les parcel·les que no arriben als 400 m². Aquesta informació es recull, de manera gràfica, en el plànol d'informació I-3.2 (fig. 3).

Parcel·les en zones (amb afectació)

Superfície	Núm. Parcel·les
S<350m ²	10
350<S<400 m ²	36
400<S<500 m ²	108
S>500 m ²	168
600>S>2.500 m ²	155
S>2.500 m ²	1
Total	478

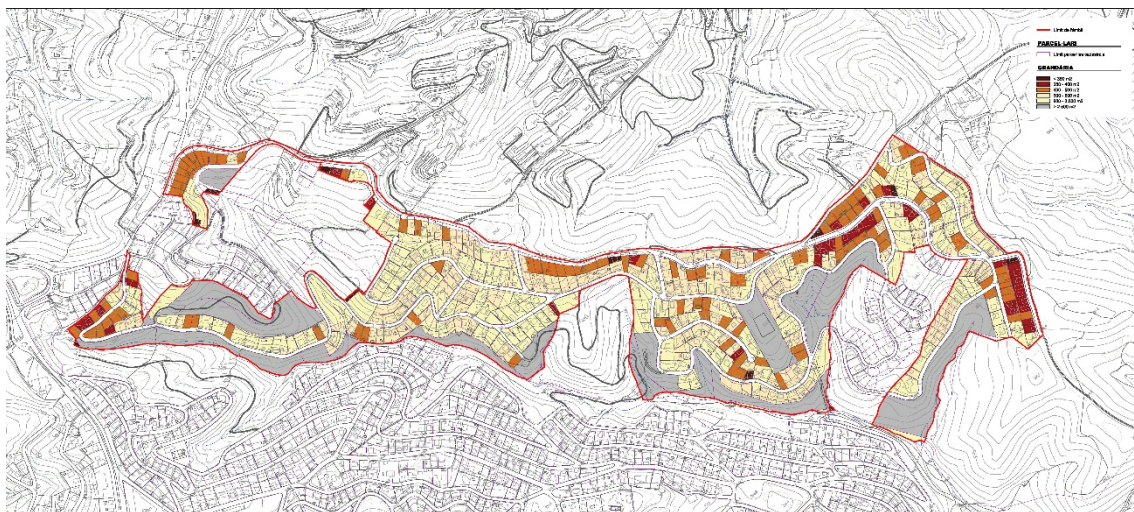


Fig. 3: Estructura de la propietat. Grandària de les parcel·les amb afectació de vial (Plànol I-3.2).

Juntament amb el plànol cadastral actual, resulta rellevant el plànol Parcel·lari de Can Solà, aprovat per la Comissió de Govern del 16 de maig de 1994. En ell les parcel·les del Polígon 1 de Can Solà estan grafiades i numerades per illes i la numeració de les parcel·les d'aquest plànol és coherent amb la numeració de les parcel·les al Pla Parcial de 1984.

2.3.2 Consolidació

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

El resultat d'aquesta operació mostra un total de 382 parcel·les ocupades i 129 lliures (un quart d'elles lliures). De les lliures, 25 coincideixen total o parcialment amb àrees amb qualificació de sistema segons el planejament vigent, tal com mostra el plànol d'informació I-3.3 de consolidació de l'edificació. Per tant, el nombre de parcel·les actuals sense edificar (o amb construccions auxiliars) és de 104. Es recull aquesta informació al plànol d'informació I-3.3.

Nivell d'ocupació	Núm. Parcel·les
Parcel·les ocupades	382
Parcel·les lliures	129
Lliures sobre sistemes	25
Lliures sobre zones	104
Total	511



Fig. 4: Estructura de la propietat. Nivell de d'ocupació del parcel·lari (Plànol I-3.3).

2.3.3 Propietat

Pel que fa al tipus de propietat, s'han localitzat les parcel·les de propietat municipal, essent els propietaris el mateix Ajuntament de Rubí, que compta amb 14 de les 15 parcel·les públiques, i l'entitat pública Promocions Urbanes de Rubí S.A., propietària d'una parcel·la.

Tal com recull la taula següent, la majoria de les parcel·les municipals coincideixen amb àrees qualificades de sistemes (tot i que algunes tenen qualificació parcial de residencial), amb l'excepció de dues parcel·les, que estan qualificades d'usos compatibles (residencial amb possibilitat d'incloure altres usos). En un dels casos, la parcel·la es troba travessada per un torrent, fet que assenyalava que seria convenient que passés a ser qualificada de sistema. El plànol d'informació I-3.4 descriu la posició de les parcel·les municipals, tramades en verd.

Propietats municipals	Núm. Parcel·les	Superfície
Ajuntament	14	115.133
Aparcament	2	21.276
Zones verdes	2	20.969
Aparcament	1	2.398
Sistema d'equipaments	1	2.164
Sistema d'equipaments	2	13.129
Zones verdes	1	7.958
Equipament escolar	1	9.642
Zones verdes	1	4.967
Aparcament	1	10.937
Zones verdes	1	19.320
Usos compatibles	1	2.373
Promocions Urbanes de Rubí, SA	1	4.360
Usos compatibles	1	4.360
Total general	15	119.493

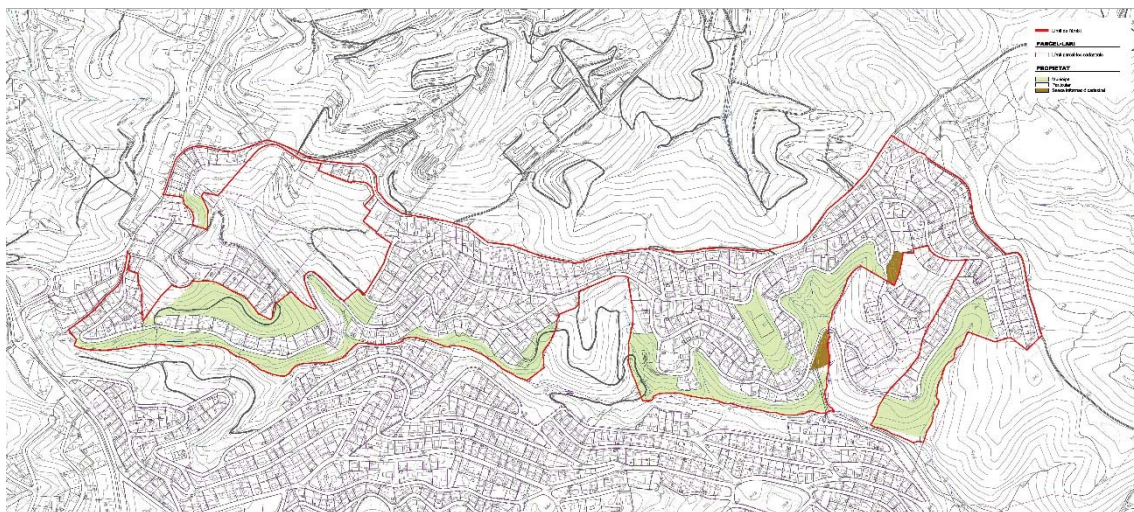


Fig. 5: Estructura de la propietat segons tipus de propietari (Plànol I-3.4).

2.4 Edificacions, usos i infraestructures existents

2.4.1 Edificacions

Com ja s'ha descrit, dins l'àmbit de la modificació existeixen actualment 382 parcel·les edificades, que responen majoritàriament a la tipologia d'habitatge unifamiliar aïllat.

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

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

S'ha pres com a dada rellevant l'any 1985, donat que aquell any es va produir una actualització de les dades de les edificacions construïdes els anys previs al Cadastre, amb motiu de la redacció del PGO que s'aprovaria definitivament l'any posterior, en 1986. Això ens ajuda a distingir les edificacions que ja existien en el moment de l'aprovació definitiva del Pla Parcial de Can Solà, la qual pretenia consolidar jurídicament la situació de l'àmbit del Can Solà.

La categorització descrita s'ha recollit en el plànol I-2.4 (fig. 6) i a la taula que es presenta a continuació. La situació que dibuixen ambdós documents és que 166 de les parcel·les ja estaven edificades abans de 1985 (el 43,46%), mentre que les 216 restants es van edificar després (56,54%)

Any de construcció	Núm. Parcel·les
< 1950	2
1950 - 1975	14
1975 - 1985	150
1985 - 2000	101
2000 - 2010	102
> 2010	13
Total	382



Fig. 6: Edat de l'edificació existent (plànol I-2.4).

2.4.2 Usos

L'àmbit de la modificació té un ús majoritàriament residencial de baixa densitat. Els únics usos privats no residencials que s'han detectat han estat dos bars, tots dos situats al carrer de José Echegaray. Cal destacar, però, el restaurant dels Quatre Vents, situat a tocar de l'extrem nord-oest de l'àmbit, en contacte amb l'enllaç amb la carretera C243c.

Pel que fa als usos públics, només una de les quatre peces d'equipament previstos al planejament vigent està desenvolupada. No obstant això, aquest es troba actualment ocupat per unes pistes esportives, tot i estar qualificat d'equipament escolar (és a dir, no té l'ús previst).

2.4.3 Infraestructures.

L'estat general de la urbanització en l'àmbit de la modificació es bo, ja que es tracta d'una zona clarament consolidada, amb tots els serveis executats.

Contrastat l'estat actual de la urbanització i les prescripcions del planejament vigent, només cal destacar que s'han detectat alguns trams de carrer que no han estat executats. Aquest es grafien al plànol I-2.3 (fig. 7) i es descriuen a continuació:

- El planejament vigent preveu a l'extrem nord de l'àmbit un carrer que, travessant una zona d'equipaments, connecta el camí de les Martines amb el Polígon 2 de Can Solà (no executat). Tanmateix, es preveu que un dels ramals d'aquest futur carrer connecti (seguint la traça d'un carrer no urbanitzat d'aquest sector) amb el carrer Jacinto Benavente. Cap d'aquests trams de carrer serveixen a parcel·les del Polígon 1, només seran necessaris quan es desenvolupi dit Polígon 2, i només en el cas que es mantingués la vialitat prevista en el Pla Parcial, la qual incompleix repetides vegades els actuals criteris d'accessibilitat per excés de pendent.
- El planejament vigent preveu un segon vial que connecta el Polígon 2 amb el carrer Jacinto Benavente, perllongant un carrer relativament consolidat d'aquest Polígon 2 i travessant una àrea qualificada actualment com a aparcaments. Es tracta d'una zona amb un fort pendent transversal, fet que dificulta l'execució del dit aparcament.
- El planejament vigent preveu una androna en cul-de-sac al carrer camí de les Martines, envaint els darreres de les parcel·les que donen front al camí. Aquesta androna reconeix un pas existent pels darreres de les parcel·les, però que en realitat està situat fora d'elles.
- El planejament vigent preveu un cul-de-sac al carrer Samuel Beckett que no ha estat executat. Aquest cul-de-sac serveix a uns terrenys edificables propietat de la societat municipal de Rubí PROURSA.

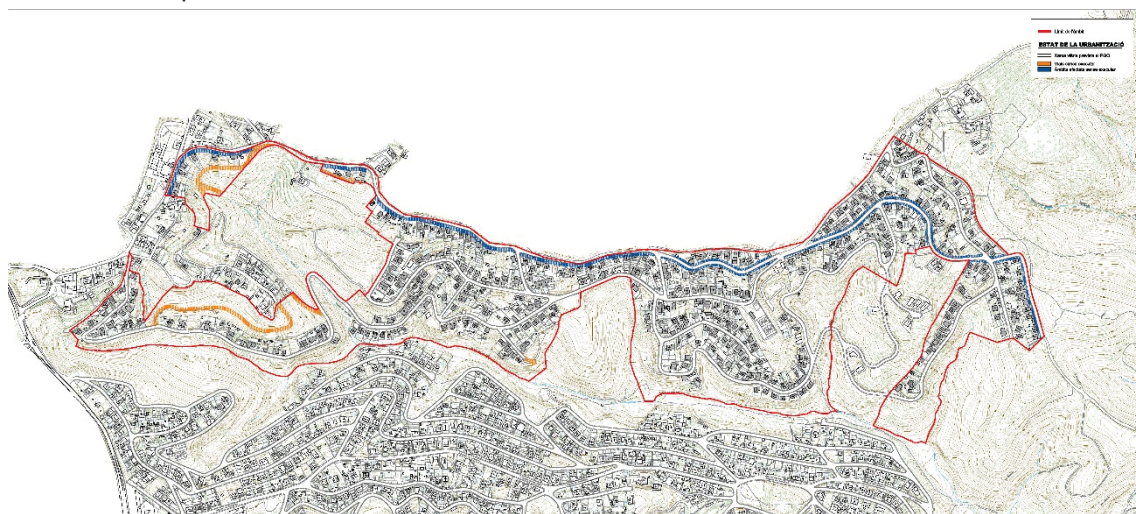


Fig. 7: Estat de la urbanització (plànol I-2.3).

2.5 Planejament vigent

2.5.1 Planejament vigent en l'àmbit

El planejament vigent en l'àmbit és:

- El **Pla territorial metropolità de Barcelona** aprovat definitivament en data 20 d'abril de 2010, i publicat l'acord al <http://www.gencat.cat/diari/5627/10117083.htm> DOGC núm. 5627 - 12/05/2010.
- El **Pla General d'Ordenació de Rubí** que va ser aprovat definitivament el 10 de desembre de 1986, en tot allò que no es va modificar en la Modificació de 2003.
- Pla Especial i Catàleg del Patrimoni Arquitectònic, Arqueològic i Natural de Rubí, aprovat el 17 de març de 2004.
- El **Pla Parcial d'ordenació de Can Solà**, aprovat definitivament el 25 de gener de 1984 i publicat l'acord al DOGC núm. 432 - 09/05/1984.

2.5.2 PGO de Rubí

Determinacions que afecten al entorn de la modificació:

CAPÍTOL ONZÈ. REGULACIÓ ÀREES D'ACTUACIÓ.

SÒL URBANITZABLE PROGRAMAT EN EXECUCIÓ DE PLA PARCIAL.

Article 166. Àrea d'Actuació 41.

Comprèn els terrenys que pertanyen al Pla Parcial Can Solà, aprovat definitivament, el 27 de juliol de 1983.

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

- La qualificació aplicable és la de zona Residencial unifamiliar .
- La superfície delimitada és de 676.123 m².
- Es manté la suspensió de l'atorgament de llicències fins l'execució del Projecte d'Urbanització corresponent.



Fig. 8: PGO de Rubí (1986). Classificació del sòl i Xarxa de comunicacions (plànol I-4.1 de la modificació).

Tal com mostren els plànols de classificació del sòl i de xarxa de comunicacions (fig. 8), el PGO atorga al camí de les Martines, que delimita l'àmbit de Can Solà, un paper estructurant. Constitueix, junta amb el camí d'Ullastrell, i segons la proposta del pla, un dels dos eixos de connexió de la zona nord del terme amb el nucli urbà.

Pel que fa al plànol de qualificació del sòl (fig. 9), l'àmbit de la modificació es recull com a sector en sòl urbanitzable programat, anomenat "Àrea d'actuació 41", l'ordenació del qual es remet al Pla Parcial de Can Solà, aprovat poc abans de l'aprovació definitiva del PGO (el gener de 1984).

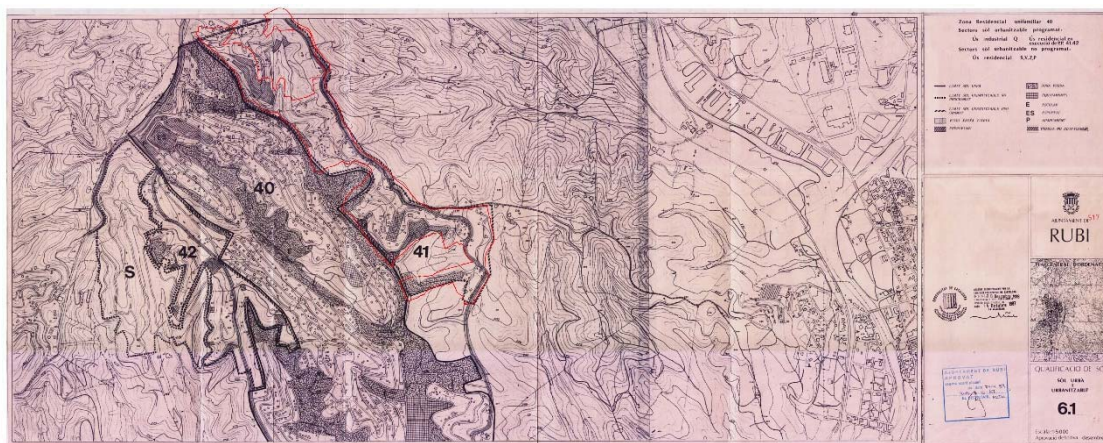


Fig. 9: PGO de Rubí (1986). Qualificació del sòl (plànol I-4.2).

2.5.3 PP de Can Solà

Tal com descriu el PGO de Rubí de 1986, el Pla Parcial de Can Solà va tenir una primera aprovació definitiva el 27 juliol de 1983, tot i que aquesta va quedar condicionada al compliment de dues condicions:

- Que "el vial de Pla general que discorre pel límit Est de la urbanització i que no ve precisat als documents, si bé se n'indica l'existència, s'acota la seva amplada de 15 metres als plànols de zonificació i de xarxa viària".
- "Condicionar l'eficàcia de l'acte d'aprovació definitiva a la presentació davant l'Ajuntament de Rubí (...) de la garantia del 12% del total del cost d'implantació de serveis i execució de les obres d'urbanització (...)".

Va ser el 25 de gener de 1984 quan es va aprovar definitivament el Pla Parcial, segons recull l'acord de la Comissió d'Urbanisme de Barcelona, havent-se complert les condicions posades a l'acord previ.

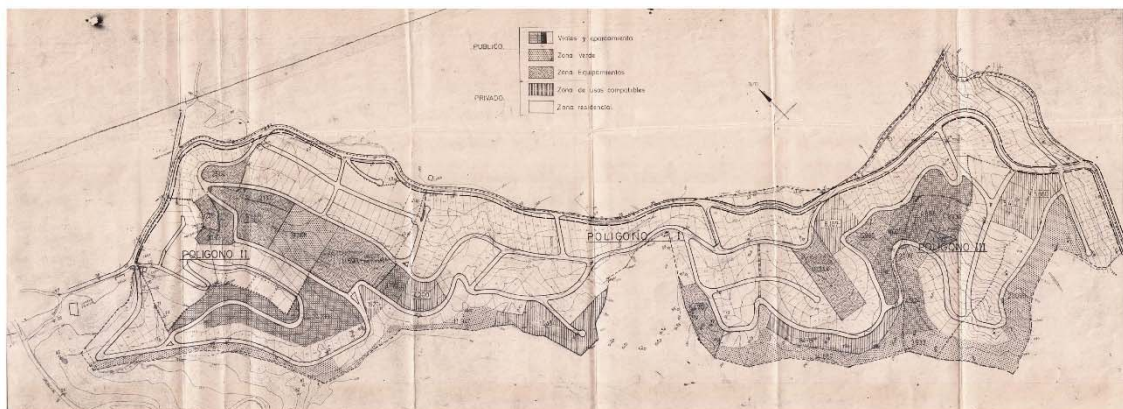


Fig. 10: Pla Parcial de Can Solà (1984). Zonificació (plànol I-4.3 de la present modificació).

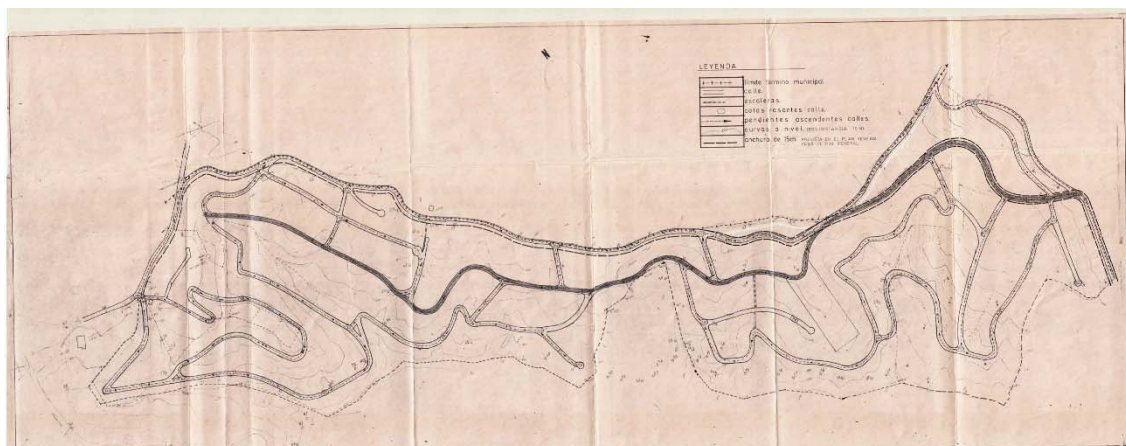


Fig. 11: Pla Parcial de Can Solà (1984). Xarxa viària (plànol I-4.4).

Le determinacions més significatives que afecten a l'entorn de la modificació les transcrivim a continuació.

Extracte de la Memòria:

ANEXO 1.- CUADROS DE CARACTERÍSTICAS.

RESUMEN DE CARACTERÍSTICAS

SUPERFICIE DE CADA POLÍGONO	POLÍGONO I	489.176-m2
	POLÍGONO II	124.067-m2
	POLÍGONO II	62.881-m2
SUPERFICIE TOTAL DEL PLA PARCIAL		676.124-m2

...

EDIFICABILIDAD

BRUTA ADSCRITA AL USO RESIDENCIAL	0,25 m2t/m2s.
BRUTA ADSCRITA A USOS COMPATIBLES	0,05 m2t/m2s.
EDIFICABILIDAD BRUTA MÁXIMA	0,30 m2t/m2s.

EDIFICABILIDAD NETA TOTAL	0,50 m2t/m2s.
---------------------------	---------------

...

DENSIDAD DE VIVIENDAS/Ha PERMITIDAS	15
Nº TOTAL DE VIVIENDAS PERMITIDAS	930
Nº TOTAL DE VIVIENDAS POSIBLE VIRTUAL	744
Nº TOTAL DE VIVIENDAS MAX. PREVISIBLE	600

...

Amb relació al Polígon I s'especifiquen les següents superfícies:

Zonificación	Superficie	%
VIALES + APARCAMIENTOS	113.678	23,2
EQUIPAMIENTOS	25.999	5,3
ZONA VERDE	46.700	9,6
TOTAL USO PÚBLICO	186.377	38,1
USOS COMPATIBLES	30.893	6,3
USO RESIDENCIAL	271.906	55,6
TOTAL USO PRIVADO	302.799	61,9
TOTAL SECTOR	489.176	100

Amb relació a l'aprofitament de les zones:

CONDICIONES EDIFICATORIAS DE OCUPACIÓN, USOS, ALTURAS E INTENSIDAD DE EDIFICABILIDAD en la zonificación. -				
ZONAS	OCUPACIÓN DE PARCELA	USOS PERMITIDOS	ALTURA MÁXIMA	INTENSIDAD m2t/m2s parcial
aparcamientos	10%	Entretenimiento, comercial, recreativos...	7,-m	0,2
equipamientos	30%	Escolar, Servicios sanitario social etc	9,-m	0,35
espacios libres zona verde	5%	Deportivos s-culturales recreo y educativos	7,-m	0,2
residencial "C"	30%	Unifamiliar Pareadas viviendas	9,-m	0,49
usos compatibles con uso residencial	30%	Comercial Hotelero Deportivo Recreativo etc. según PGO	9,-m	0,55

Extracte de la Normativa:

4.3.- Normas urbanísticas

Art. 1. El ancho mínimo de las calzadas será de 6 m disponiendo de aceras de 1,5 m a ambos lados.

Art. 2. Se admitirá, no obstante, un ancho de acera de solo 1 m por lado en aquellas calzadas ya abiertas en las que sea posible organizar la anchura señalada en el artículo anterior por existir una parcelación contradictoria con anterioridad al plan general. En todo caso el ancho de la calzada se mantendrá en 6 m.

Art. 3. La dimensión de las manzanas edificables será la determinada en el plano viario en la que se ha procurado aunar las características de la parcelación contradictoria en los requisitos de manzanas de 7.000 m² de superficie mínima, con anchura de 30 m cuando haya una sola línea de parcelación, y de 50 m en los demás casos.

Art. 4. La red viaria, teniendo en cuenta su estructura actual, y la propia topografía del suelo, se mantendrá a efectos de no perjudicar alineaciones o rasantes de las construcciones y parcelas existentes, procurando en especial, los tramos viarios en proyecto, ateniéndose a las siguientes características:

- Pendiente máxima 10%.

- radio de curvatura interno mínimo de 8 m y pendiente máxima del 6%.

- Radio de curvatura interno mínimo de 12 m y pendiente de 9 m.

4.4.- Ordenanzas de la zona residencial C de la edificación

Art. 5. La edificación será aislada y unifamiliar, primordialmente.

Art. 6. Se admite la vivienda pareada en parcelas de superficie triple a la mínima.

Art. 7. La parcela mínima será de 500 m². Exceptuando las parcelas de superficie inferior, cuya preexistencia a la aprobación del plan general pueda acreditarse mediante escritura pública.

Art. 8. El ancho mínimo de cada parcela será de 12 m.

Art. 9. La ocupación máxima de la parcela será del 30%.

Art. 10. Se admite como compatible con el uso residencial los señalados de comercial, hotelero, recreativo, sanitario-asistencial, educativo, socio-cultural, deportiva y el industrial en las categorías, 1a y 2a y situaciones A y B. También se admite el uso agrícola especializado, (floricultura, huertos y equivalentes). El uso industrial será como máximo del 5%; y el adscrito a usos compatibles citados, fluctuará entre el 10% y el 15%. La actual parcelación contradictoria, anterior al Plan General de Rubí 1981, determina que se destina a usos compatibles la mayor parte posible de suelo disponible y admitiendo que zonas de uso residencial puedan revertir a dichos usos compatibles, hasta alcanzar entre dicho 10% y 15%.

Art. 11. La edificabilidad global neta sobre la superficie de cada parcela no podrá superar los 0,5 m² techo/m² suelo, incluyendo la edificación principal y la auxiliar.

Art. 12. Los usos compatibles especificados en el artículo 10, no se admitirán más que en las zonas señaladas como "usos compatibles" en el plano de zonificación.

Se admitirá, sin embargo, en la zona residencial el uso agrícola especializado (floricultura, huertos y equivalentes), el uso hotelero, el deportivo y el comercial, siempre que no produzca molestias o riesgos, en cuyo caso deberá considerarse como industria y ubicarse, exclusivamente, en zona de usos compatibles.

Art. 13. Las zonas verdes o espacios libres, jardines y viales, y la zona de E.G.B. de 10.434 m² (ya cedida al ayuntamiento), serán de cesión gratuita y obligatoria.

La zona de equipamiento de 5.964 m², actualmente en explotación deportiva (piscina, restaurante privado seguirá de dominio privado por ser anterior a la aprobación del Plan General. El resto de zonas señaladas como equipamiento pasarán a dominio público.

...

2.5.4 Execució i Gestió del Pla Parcial

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

Malgrat que el Pla Parcial de Can Solà va ser aprovat definitivament el 27 de juliol de 1983 i publicat el gener de 1984, al PGO de Rubí (amb text refós de 2003) encara es recull la suspensió de l'atorgament de llicències per raó de la manca de finalització de l'execució del projecte d'urbanització.

El Pla Parcial de Can Solà delimitava tres Polígons:

Pel que fa al Polígon 1 del Pla Parcial, la suspensió de llicències prevista al Text refós del PGO ja no és aplicable, ja que la urbanització es dona per finalitzada i desistida la suspensió de llicències des de la data d'acceptació de la cessió de sistemes. Aquesta cessió es va iniciar amb el requeriment de les cessions per part de l'Ajuntament segons consta a l'Acord de Ple del 22 de març de 1991, va prosperar amb l'oferiment de cessions rebudes el 28 de maig de 1991 i es va donar per finalitzada pel Decret d'Alcaldia del 22 de setembre de 1998, amb l'acceptació final de la cessió de sistemes.

El Polígon 2 del Pla Parcial no ha estat desenvolupat i, en conseqüència, manté el règim de sòl urbanitzable i està subjecte a les determinacions del Pla parcial aprovat definitivament per la Comissió provincial d'urbanisme de Barcelona el 27 de juliol de 1983 i publicat el 9 de maig de 1984.

El Polígon 3 del Pla Parcial reuneix la condició de sòl urbà consolidat d'acord amb l'ordenació i regulació de la Modificació del Pla parcial de Can Solà aprovada definitivament el 23 de juliol de 1997 i publicada el 14 de gener de 2003. Aquest polígon disposa de projecte de compensació dividit en dues fases, aprovades definitivament d'acord amb el següent:

- Projecte de compensació de la primera fase del Pla Parcial del polígon III de Can Solà, aprovat definitivament per la Comissió de Govern de data 07.04.2003 (edicte publicat al BOPB de 19.05.2003) .
- Projecte de compensació de la segona fase del Pla Parcial del polígon III de Can solà, aprovat definitivament per la Junta de Govern Local de data 30.05.2005 (edicte publicat al BOPB de 21.06.2005).

Així mateix, pel que fa al polígon 3, les obres d'urbanització estan executades i recepcionades per l'Ajuntament d'acord amb les actes de recepció de data 03.08.2007 i 16.11.2007. S'adjunten els documents referits com a annex de la present memòria.

Per una altra banda, el 16 de maig de 1994 es va aprovar per la Comissió de Govern un plànol parcel·lari del polígon 1 de Can Solà que interpreta el Pla Parcial i ajusta la parcel·lació a la topografia amb més precisió.

Aquest document, corresponent a l'àmbit del Polígon 1, delimita més clarament els terrenys cedits com a equipaments o espais lliures a l'Ajuntament de Rubí i manté la numeració de les parcel·les per illes, tal com ho feia el Pla Parcial, de manera que es tracta d'un document que consolida la parcel·lació proposada al pla. Es recull al plànol I-4.6 (fig. 12)

Per tot el descrit anteriorment, es considera que els àmbits corresponents al Polígon 1 i al Polígon 3 de Can Solà han assolit la condició de Sòl Urbà Consolidat.

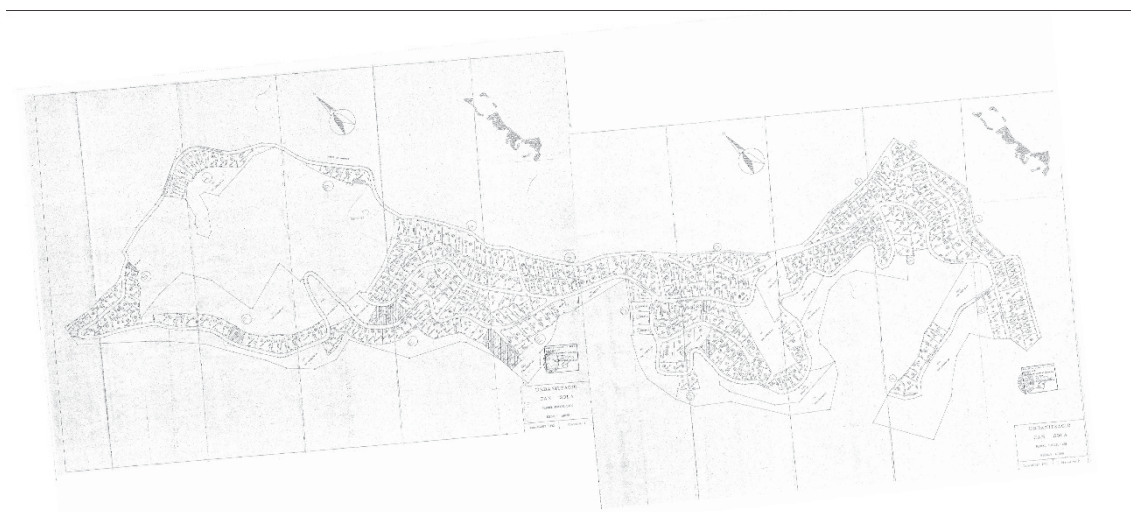


Fig. 12: Plànol parcel·lari del Polígon 1 de Can Solà, 1994 (plànol I-4.6).

2.6 Mobilitat

2.6.1 Mobilitat actual

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

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

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

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

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

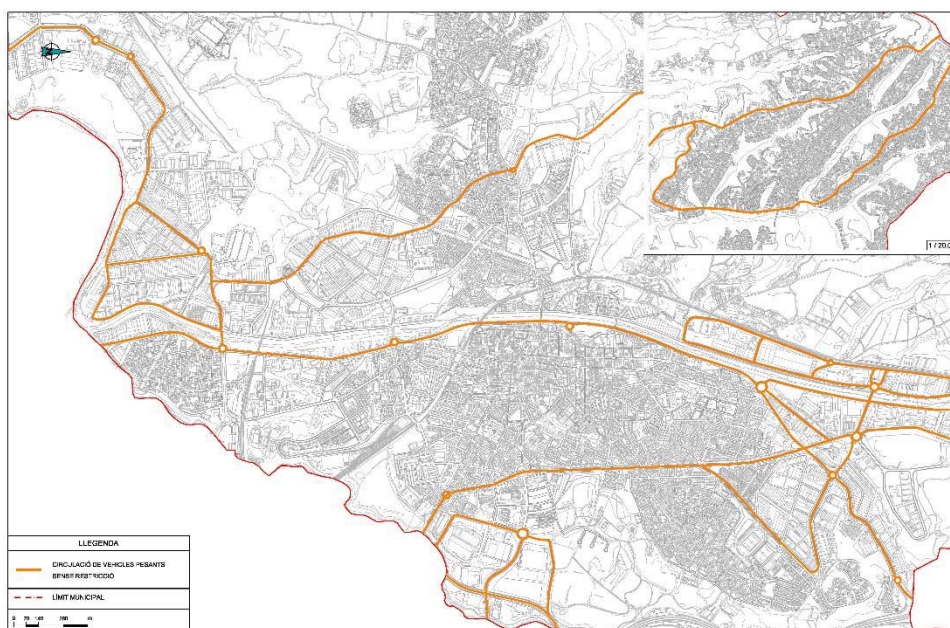


Fig. 13: PMUS de Rubí. Anàlisi i diagnòstic de la mobilitat, itineraris de vehicles pesants.

L'àmbit de la modificació se situa tangent a aquesta última via, la C-243c, de la qual neix la carretera de Rubí a Ullastrell, principal via de comunicació que l'uneix amb el nucli urbà de Rubí. Aquesta situació queda reflectida en el plànol 9.2 del PMUS, d'anàlisi de l'itinerari de vehicles pesants (fig. 13), on només es grafia la carretera d'Ullastrell com a vial de comunicació principal entre l'àrea nord-oest d'urbanitzacions i l'àrea central de Rubí.

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

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

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

Pel que fa al transport públic, Rubí compta amb 13 línies d'autobús (urbà, interurbà i nocturn), 3 línies de ferrocarril i una línia de Rodalies. D'aquestes, només la línia L7 dona servei a l'àrea de Can Solà. La línia que enllaça l'estació de FGC i el centre urbà de Rubí amb Sant Jordi Parc, Sant Muç i Can Solà. En dies feiners disposa de 15+15 expedicions (en horari de 6:45 a 21:35), amb un interval de pas de 60 minuts. En dissabtes circulen 14 expedicions per sentit (de 7:45 a 21:35) i en diumenges i festius circulen 13 expedicions per sentit (de 8:45 a 21:35), tots dos dies amb un interval de pas de 60 minuts.

2.6.2 Propostes del Pla de Mobilitat Urbana Sostenible

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

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

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

Pel que fa al transport públic, donat que a finals de l'any 2016 es van realitzar millores en l'oferta de la línia L7, no es proposen nous canvis per aquesta línia.

Pel que fa a la xarxa de mobilitat privada motoritzada, la principal actuació amb incidència a l'àrea de la modificació és la proposta d'implantació d'una nova estructura de circulació. Es proposa establir una jerarquia viària per a Rubí per tal de definir i diferenciar els vials de pas (aquells que han de concentrar la major part del trànsit) dels vials veïnals (aquells que només s'haurien d'emprar per poder accedir a una destinació concreta). La nova jerarquització també hauria de permetre eliminar la permeabilitat de la xarxa i endreçar el viari urbà, definint especialment les rutes d'entrada i sortida al centre.

La classificació de les vies seria:

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

Es recull la jerarquia viària proposada al plànol I-5.1 (fig. 14), on cal destacar l'absència del vial estructurant que preveu el PGO sobre el traçat del l'actual camí de les Martines, de manera que la proposta de jerarquitització viària designa el camí d'Ullastrell com a eix primari i de principal connexió amb el nucli urbà, i l'avinguda de Castellnou i el carrer de Cabrera com a vials de la xarxa secundària, tots ells situats al sud de l'àmbit de la modificació.

En plànol I-5.2 s'ha reproduït l'esquema de jerarquitització viària proposat al PMUS a una escala més propera, assenyalant les vies primàries i secundàries més properes a Can Solà, i afegint un esquema dels vials interns que mostren una major continuïtat urbana dins l'àmbit, que funcionen com una anella i que està formada pel camí de les Martines i els carrers Jacinto Benavente i Hermann Hesse (fig. 15).

Aquesta anella es connecta a l'extrem nord-oest amb el vial C-243c, d'on surt el camí d'Ullastrell cap al nucli urbà de Rubí, i en l'extrem sud-est amb el camí de Can Feliu, que ressegueix el traçat del vial estructurant que designa el PGO, però el qual presenta una secció molt inferior en l'actualitat.

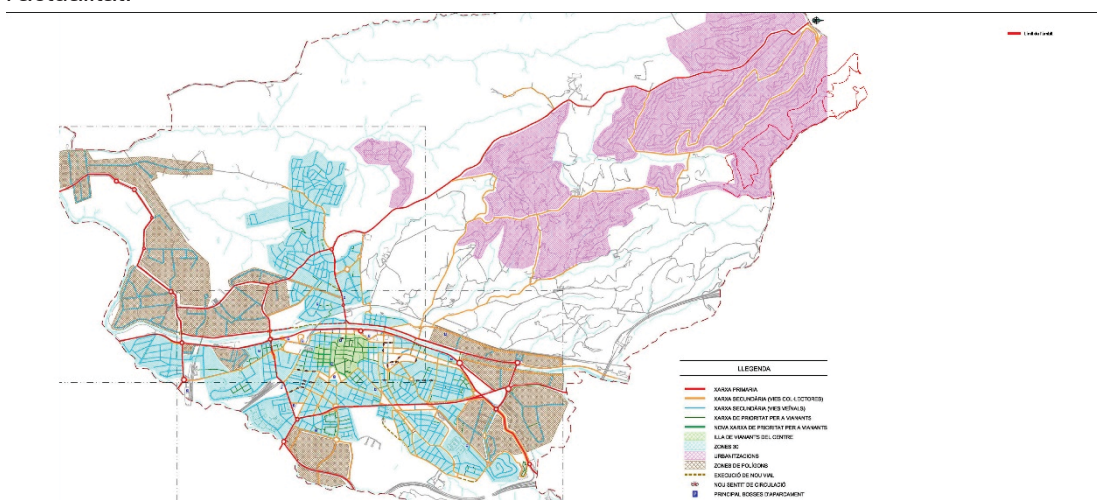


Fig. 14: PMUS de Rubí. Proposta de jerarquitització viària (plànol I-5.1).

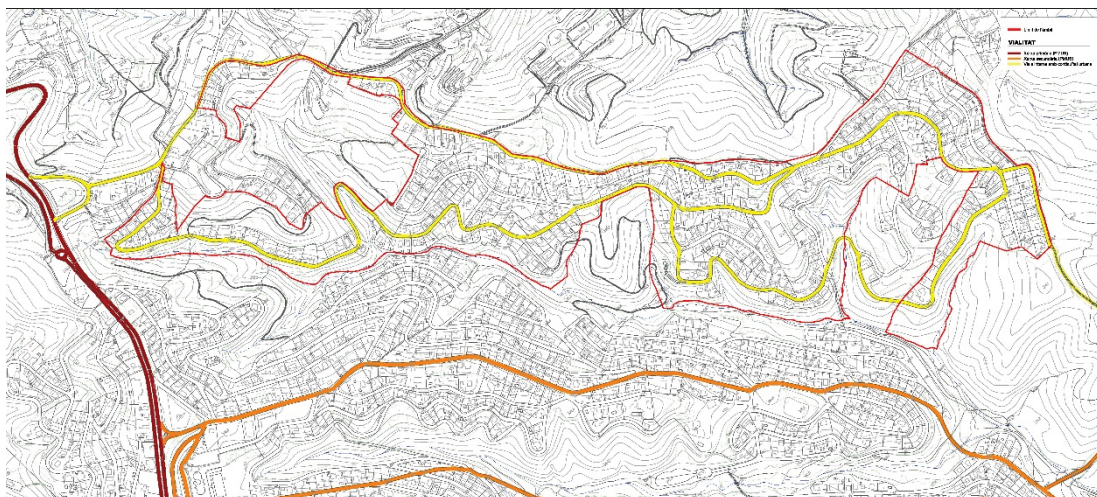


Fig. 15: Jerarquitització viària a l'àmbit de la modificació (plànol I-5.2).

2.6.3 Conclusions de l'Estudi de mobilitat del Camí de les Martines

Amb l'objectiu de donar compliment a les prescripcions de l'acord de la Comissió Territorial d'Urbanisme de l'Arc Metropolità de Barcelona (CTUAMB), de data 13 de juny de 2022, l'Ajuntament de Rubí encarrega la redacció de *L'Estudi de mobilitat en el Camí de les Martines*, que s'incorpora com a annex a la documentació de la present Modificació.

En el marc d'aquest estudi, es duen a terme aforaments automàtics de 24 hores al c/ Jacinto Benavente i al Camí de les Martines, així com un comptatge direccional d'una hora de durada a la cruïlla del Camí de les Martines amb el c/ José Echegaray.

De l'anàlisi de les dades de mobilitat, es dedueix que:

- Tots els vials analitzats es troben allunyats del llindar de saturació (apartat 4.1 de l'estudi).
- La conversió del Camí de les Martines o l'adequació de la seva tipologia cap a un vial de jerarquia superior no és necessària, ja que la funció connectora amb el nucli urbà ja es troba desenvolupada pel Camí d'Ullastrell, que enllaça les urbanitzacions del nord amb el centre de Rubí (apartat 4.2 de l'estudi).
- Si es desitgés disposar d'un repartiment diferent d'ús de la via pública en un escenari futur, es podria plantejar una conversió dels següents vials en unidireccionals: Camí de les Martines; carrer Jacinto Benavente; carrer José Echegaray; Camí de Can Feliu; i carrer Rudyard Kipling. Aquests vials defineixen una anella de circulació, continua i connexa, de manera que es podria establir un únic sentit de circulació a través d'aquests vials (sigui horari o antihorari), que permetés recórrer tot l'entorn de Can Solà. Amb aquesta solució s'alliberaria l'espai destinat a un carril de circulació dels dos existents avui dia. Aquest espai alliberat es podria destinar a altres usos (ampliació de voreres, implantació de carril bici, aparcament, etc.). (apartat 4.4 de l'estudi)

Pel que fa a les principals conclusions de l'estudi de mobilitat del Camí de les Martines, es reproduïen a continuació:

- El Camí de les Martines és un vial bidireccional i asfaltat en el seu traçat comprès entre la carretera C-243c i el c/ Rudyard Kipling. La seva secció actual es troba compresa entre els 7-8 m. Es tracta d'un vial emprat per a la comunicació veïnal de Can Solà.
- En aquest entorn existeix un altre eix de vialitat similar, definit pels carrers Jacinto Benavente, José Echegaray i Camí de Sant Feliu que també permeten establir una connexió contínua entre el c/ Rudyard Kipling i el nord de la urbanització.
- El PMUS no considera rellevant en Camí de les Martines dintre la xarxa de vies principals (ni primàries ni secundàries col·lectores) que hagin de presentar una funció connectora rellevant en el sistema de mobilitat del municipi de jerarquia veïnal.
- D'acord amb el PMUS, el Camí d'Ullastrell és la única via de xarxa primària que ha de garantir la connexió de les urbanitzacions del nord amb el centre de Rubí.
- En relació a les intensitats mitjanes de trànsit diàries (IMD):
 - La carretera C-243 presenta una IMD de 19.000 veh./dia
 - El Camí d'Ullastrell presenta una IMD de 5.000 veh./dia.
 - El Camí de les Martines té una IMD de 1.600 veh./dia, valor que es va reduint a mesura que s'avança cap al sud (960 veh./dia en la intersecció amb el Camí de Can Feliu).
 - El c/ Jacinto Benavente té una IMD de 150 veh./dia.
- Aquestes intensitats permeten calcular el grau de saturació de les vies:
 - La carretera C-243c i el Camí d'Ullastrell presenten un grau de saturació del 59% i del 31% respectivament. Per tant encara es troben lluny de la seva capacitat màxima de trànsit i pot absorbir molt més trànsit abans d'entrar en congestió.
 - Els vials veïnals es troben allunyats del llindar de saturació. En concret, el Camí de les Martines té un grau de saturació del 26% i el c/ Jacinto Benavente té un grau de saturació del 3%.
- En conseqüència, s'observa com tant la C-243 com el Camí d'Ullastrell disposen de capacitat suficient per absorbir increments de trànsit com a producte de futurs desenvolupaments urbanístics, sense necessitat de disposar d'una via alternativa de reforç. Per tant, des del punt de vista de la mobilitat, no cal preveure el Camí de les Martines com a via de connexió amb el nucli urbà, podent-se consolidar com a una via veïnal amb una secció més reduïda que la prevista en el planejament vigent.

- Pel que fa a l'ampliació de la secció prevista pel planejament vigent:
 - L'ampliació de la secció prevista actualment al PGO i al Pla Parcial de Can Solà no és necessària en termes de funcionalitat, ja que en l'actualitat el vial compleix satisfactòriament la seva funció en termes de connectivitat i continuïtat d'itineraris amb un secció menor a la prevista pel planejament.
 - Donat que la previsió futura per al sistema de mobilitat és mantenir l'actual estructuració viària (d'acord amb el plantejament de jerarquia viària del PMUS), des del punt de vista de la mobilitat es podria reduir la secció prevista pel planejament vigent al Camí de les Martines, mantenint la secció existent actualment.
- Les vies analitzades de l'àmbit són totes bidireccionals de manera que tots els itineraris queden garantits a través d'aquestes vies veïnals.
 - Si es desitgés disposar d'un repartiment diferent d'ús de la via pública en un escenari futur, es podria plantejar una conversió dels vials en unidireccionals.
 - El Camí de les Martines, c/ Rudyard Kipling, Camí de Can Feliu, c/ José Echegaray, i c/ Jacinto Benavente, defineixen una anella de circulació, continua i connexa de manera que es podria establir un únic sentit de circulació a través d'aquests vials (ja sigui horari o antihorari), que permetés recórrer tot l'entorn de Can Solà. Amb aquesta solució s'alliberaria l'espai destinat actualment a un carril de circulació (espai que es podria destinar a altres usos: ampliació de voreres, implantació de carril bici, aparcament, etc.).
 - Es conclou que el model d'anella circulatòria podria funcionar sense representar problemes de capacitat.

2.7 Diagnosi

Dels diferents aspectes analitzats es desprenen una sèrie de conflictes o contradiccions, els quals es resumeixen en dos grups principals:

- Contradiccions entre el planejament vigent i el Pla de Mobilitat Urbana Sostenible.
- Desajustos entre la qualificació del sòl i la realitat física i jurídica anterior i posterior a l'aprovació dels diversos documents que conformen el planejament vigent.

Contradiccions en la xarxa de mobilitat prevista

Es detecta una clara contradicció entre el rang de vial estructurant que atorga el PGO vigent a l'eix conformat pels camins de les Martines i de Can Feliu, d'amplada de 15 m, i la proposta de jerarquització viària proposada pel PMUS, el qual nega aquest rang i recolza la comunicació entre Can Solà i el nucli urbà de Rubí sobre el camí d'Ullastrell.

Desajustos entre planejament vigent i realitat física i jurídica

Un dels principals desajustos detectats rau en la gran quantitat de parcel·les que tenen superfícies inferiors a la mínima permesa i a la dificultat de determinar la legalitat d'aquestes, atesa la circumstància que moltes parcel·les existien amb anterioritat a l'aprovació definitiva del pla general, i que el mateix Pla parcial contemplava gràficament moltes parcel·les de superfície inferior a la mínima permesa (114 de 478 parcel·les).

Aquest fet encara s'agreuaria més si s'apliqués l'afectació del vial de 15 m prevista pel planejament, de manera que el nombre de parcel·les inferiors al mínim establert seria de 154 (40 parcel·les més). El plànol D-1 recull la posició de les parcel·les que resulten de superfície inferior a la mínima establerta pel Pla Parcial, tant amb l'afectació del vial referit com sense ella (fig. 16).

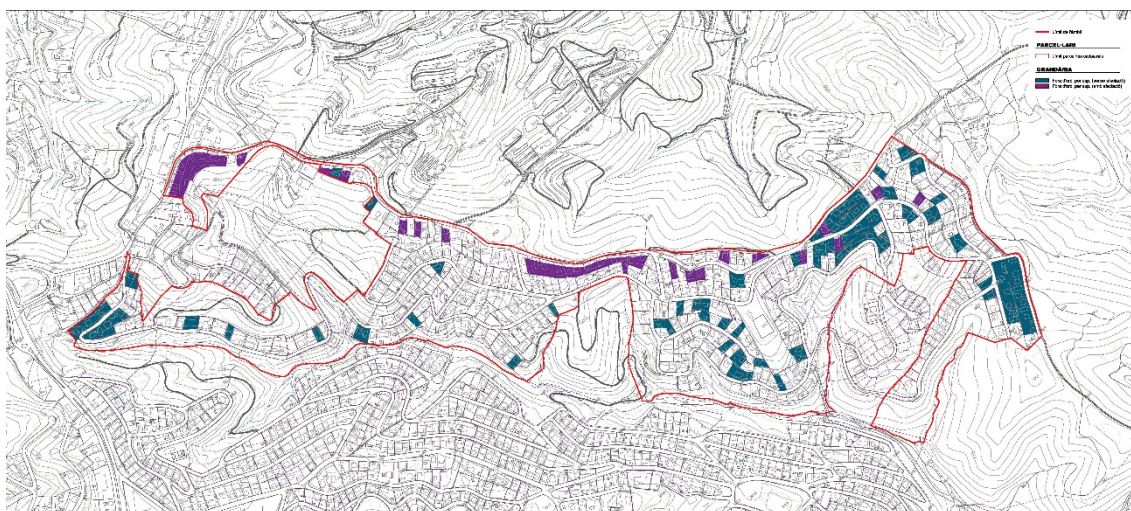


Fig. 16: Diagnosi, anàlisi de parcel·les segons la seva grandària (Plànol D-1).

Un altre aspecte rellevant descansa en la delimitació dels espais edificables amb relació als espais públics, ates l'elevat nivell de consolidació de gran part de les parcel·les. Resulta especialment delicat el cas del camí de les Martines i el camí de Can Feliu, ja que l'ampliació prevista de 15 m (sobre els 8 m que té actualment) tindria un fort impacte sobre nombroses parcel·les consolidades, afectant inclús les mateixes edificacions. En concret, del total de les parcel·les afectades per l'ampliació del vial, el 79% està edificada avui (103 de 130 parcel·les).

A més de l'afectació del vial, s'han detectat alguns altres desajustos entre el límit d'algunes parcel·les i el sistema d'espais lliures i equipaments. En alguns casos es tracta d'espais ja cedits com a sistemes, però que segons el Pla Parcial aprovat són terrenys edificables, mentre que en altres casos trobem espais qualificats com a zona verda i que havien estat parcel·lats amb anterioritat.

Tanmateix, s'han detectat certs espais que són edificables segons el planejament vigent, però que no han estat parcel·lats encara.

Pel que fa a la consolidació del Pla Parcial, ja s'ha dit que l'àmbit de la modificació es considera sòl urbà consolidat. No obstant això, caldrà delimitar i precisar com resoldre els trams de vials sense executar que han estat descrits en l'apartat 2.4.3 d'aquesta memòria.

Un altre dels aspectes detectats té relació amb la interpretació del planejament vigent. Per una banda, en la documentació gràfica del Pla Parcial es defineixen dues zones: la zona residencial unifamiliar i la zona d'usos compatibles. Amb relació a aquesta darrera zona, la memòria del Pla Parcial li assigna una edificabilitat i uns usos clarament diferenciats de la zona residencial, però la normativa es redacta per a una única zona i es deixa palès que:

- l'edificabilitat neta és de 0,5 m²st/m²sòl per a totes les zones edificables, sense diferenciar els usos compatibles dels habitatges.
- els usos compatibles amb l'habitatge només es poden situar en les zones d'usos compatibles, mentre que l'habitatge es pot situar en tot l'àmbit.

S'observa que aquesta normativa suposa un fre als usos diferents de l'habitatge, en un entorn on s'ha detectat una manca evident de diversitat d'usos.

Per una altra banda, s'han detectat incongruències entre el sostre màxim que resulta d'aplicar l'edificabilitat bruta adscrita als diferents usos (residencial i usos compatibles) i el resultat d'aplicar l'edificabilitat neta total a les zones. El resultat en el primer cas dona un sostre de 146.753 m²st, mentre que en el segon és de 151.400 m²st. El resultat del planejament vigent, basat en la documentació escrita del Pla Parcial, es recull en la taula adjunta.

En aquesta taula s'ha inclòs una darrera columna que reflecteix les superfícies resultants d'aplicar la transcripció de la documentació gràfica del Pla Parcial a la topografia actual. Aquest exercici s'ha realitzat per contrastar si les discrepàncies resultants eren importants, fet que ha quedat descartat, tal com queda reflectit a la taula.

Quadre resum del Planejament vigent:

	Qualificació / ubicació	Superfície PP Vigent	Sostre edificable	Edificabilitat	Habitatges permesos	Superfície Interpretació
PP	Can Solà					
41	Residencial Unifamiliar Aïllada	271.906	135.953	0,50		261.339
COMP	Usos complementaris	30.893	15.447	0,50		31.491
Total zones PP		302.799	151.400		733	292.830
V	Viari	77.799				86.040
AP_D1	Aparcament	35.879				35.424
ZV	Zones verdes	46.700				50.885
SE	Sistema d'equipaments	15.655	5.479	0,35		12.001
E	Equipament escolar	10.344	3.620	0,35		9.559
Total sistemes PP		186.377				193.909
TOTAL PP Can Solà		489.176	146.753	0,30	733	486.739
	Sostre màxim residencial		122.294	0,25	m ² st/m ² sòl	
	Sostre màxim usos compatibles		24.459	0,05	m ² st/m ² sòl	

3 PROPOSTA

3.1 Ordenació

La proposta d'ordenació fa referència exclusivament al Polígon 1 del Pla Parcial de Can Solà, atès que, tal com es descriu als apartats "1.3 Objecte de la modificació", "2.1 Situació i àmbit de la modificació" i "2.5 Planejament vigent", no es preveu modificar les determinacions relatives als Polígons 2 i 3, on es manté vigent el Pla parcial de Can Solà, aprovat definitivament per la Comissió provincial d'urbanisme de Barcelona el 27 de juliol de 1983 i publicat el 9 de maig de 1984 (Polígon 2) i la Modificació del Pla parcial de Can Solà aprovada definitivament el 23 de juliol de 1997 (Polígon 3).

3.1.1 Criteris

Els criteris d'aquesta modificació desenvolupen els objectius expressats en l'apartat 1.2 d'aquesta memòria:

- Adaptació del planejament a les circumstàncies actuals propasant una nova mobilitat basada en els criteris del PMUS de Rubí.
- Adaptació de la qualificació del sòl del Polígon 1 del Pla parcial a la realitat física i jurídica anterior i posterior a l'aprovació dels diversos documents que formen el planejament vigent.

Aquests objectius bàsics es concreten en les premisses que desenvolupem a continuació:

Adaptació a una nova mobilitat:

El PMUS proposa com a xarxa primària el carrer Castelnou, situat al sud de Can Solà. La mobilitat per a vehicles que proposa a Can Solà es basa en una anella que anomena "xarxa veïnal" formada pel camí de les Martines i els carrers Jacinto Benavente i Hermann Hesse.

Per altra banda, el camí de les Martines coincideix amb un traçat del Camí de Sant Jaume, cartografiat com a GR6 en el tram de Rubí a Olesa de Montserrat.

Es planteja impulsar la mobilitat sostenible a partir dels criteris del PMUS, fomentant les connexions no motoritzades i potenciant l'ús del recorregut del camí de les Martines. El tram que afecta Can Solà adquiriria un nou caràcter de vial on es dona preferència als vianants i es connecta als grans recorreguts del territori (GR6 i Camí de Sant Jaume).

Pel que fa a l'Estudi de mobilitat del Camí de les Martines, redactat en el marc d'aquesta modificació, conclou que el Camí de les Martines és un vial emprat per a la comunicació veïnal de Can Solà amb una secció compresa entre els 7-8 m, que es troba allunyat del seu llinar de saturació i que té una IMD de 1.600 veh./dia, valor que es va reduint a mesura que s'avança cap al sud (960 veh./dia en la intersecció amb el Camí de Can Feliu).

Així mateix, l'estudi determina que l'ampliació de la secció prevista actualment al PGO i al Pla Parcial de Can Solà no és necessària en termes de funcionalitat, ja que en l'actualitat el vial compleix satisfactòriament la seva funció en termes de connectivitat i continuïtat d'itineraris amb un secció menor a la prevista pel planejament (vegeu l'apartat 2.6.3 Conclusions de l'Estudi de mobilitat del Camí de les Martines i l'Estudi de Mobilitat en el Camí de les Martines annexat).

Adaptació a la realitat física i jurídica del sòl del Polígon 1 del Pla Parcial:

El Pla Parcial de Can Solà, aprovat definitivament del 25 de gener de 1984, determina que la parcel·la mínima serà de 500 m² i admet aquelles parcel·les de superfície inferior a la mínima establerta, sempre que es pugui acreditar mitjançant escriptura pública, la seva preexistència a l'aprovació del pla general.

En conseqüència, es considera prioritari regularitzar la situació de les parcel·les de superfície inferior a la mínima permesa, atès el seu elevat nombre i atesa la circumstància que moltes

parcel·les existien amb anterioritat a l'aprovació definitiva del pla general, i que el mateix Pla parcial contemplava gràficament moltes parcel·les de superfície inferior a la superfície mínima permesa (114 de 478 parcel·les dins del Polígon 1).

En segon lloc, es proposa ajustar les delimitacions dels espais edificables en relació amb els espais públics, respectant en la mesura del possible les parcel·les consolidades. En concret, al camí de les Martines es proposa eliminar l'afectació viària prevista pel planejament vigent i incorporar com a espais públics (verds o equipaments, segons el cas) els espais sobrants situats més enllà del fons de les parcel·les i que han estat cedits a l'Ajuntament seguint el criteri del plànol parcel·lari aprovat pel ple de l'ajuntament el 1994.

En el mateix sentit, també es vol qualificar com a sistemes tots els espais cedits com a tals segons els documents referits en el paràgraf anterior i que segons el pla parcial aprovat són terrenys edificables. El document de cessió descriu clarament que se cedeixen com a sistemes i, per tant, sense dret a aprofitament. També es dona el cas contrari, amb espais qualificats com a zona verda i que havien estat parcel·lats amb anterioritat.

Finalment, es preveu ajustar els usos previstos pel Pla Parcial en dos sentits: adequar els usos públics a les possibilitats geomorfològiques del territori (en concret, evitar la previsió d'aparcaments en terrenys de pendent elevat) i clarificar la zona anomenada d'usos compatibles.

3.1.2 Espai públic

En aquest apartat enumerem les propostes de modificació de l'espai públic que desenvolupen els criteris anteriors. Aquesta concreció s'estructura en quatre grups d'accions:

- Supressió de l'afectació per l'ampliació del Camí de les Martines.
- Delimitació i execució dels trams de carrer no executats.
- Ajust d'equipaments i espais verds als terrenys cedits com a sistemes.
- Qualificació com a zona verda o equipament de terrenys destinats a aparcament que es consideren inadequats des del punt de vista topogràfic.

Supressió de l'afectació per a l'ampliació del Camí de les Martines

Segons les propostes del PMUS de Rubí, els col·lectors de circulació motoritzada de l'entorn de les urbanitzacions de Rubí es concreten en la carretera de Vacarisses, el carrer de Cabrera i l'avinguda Castellnou. Tots ells conformen una xarxa que relaciona el nucli de Rubí amb la carretera C-243C (de Terrassa a Martorell), i que se situa a ponent de l'àmbit d'aquesta modificació.

En conseqüència, aquesta modificació considera que la vialitat del Polígon 1 de Can Solà ha de resoldre exclusivament la mobilitat motoritzada procedent del mateix polígon i que, per tant, pot mantenir les actuals seccions de vialitat. Aquesta mobilitat s'organitzaria entorn d'una anella formada pel camí de les Martines i els carrers Jacinto Benavente i Hermann Hesse.

Aquesta anella podrà mantenir l'actual sistema de doble sentit de circulació, o bé plantejar-la com a anella de sentit únic, per tal de potenciar la prioritat de vianants i bicicletes. Aquesta opció seria especialment adient en el Camí de les Martines que, com ja s'ha dit, forma part del GR6 i del Camí de Sant Jaume.

Delimitació i execució dels trams de carrer no executats

En l'àmbit del Polígon 1 de Can Solà s'han detectat alguns trams de carrers que no han estat executats, alguns d'ells són actualment innecessaris (no donen accés a parcel·les) o es poden ajustar a la seva estricta funcionalitat. En aquesta modificació es preveu un tractament específic per a cadascun d'ells, al mateix temps que es preveu qui es farà càrrec de la seva execució.

- El planejament vigent preveu a l'extrem nord de l'àmbit un carrer que, travessant una zona d'equipaments, connecta el camí de les Martines amb el Polígon 2 de Can Solà (No executat). Tanmateix, es preveu que un dels ramals d'aquest futur carrer connecti

(seguint la traça d'un carrer no urbanitzat d'aquest sector) amb el carrer Jacinto Benavente.

Cap d'aquests trams de carrer serveixen a parcel·les del Polígon 1, només seran necessaris quan es desenvolupi dit Polígon 2, i només en el cas que es mantingués la vialitat prevista en el Pla Parcial, la qual incompleix repetides vegades els actuals criteris d'accessibilitat per excés de pendent.

En conseqüència, aquesta modificació preveu el manteniment del traçat actual, atès que afecta un sector extern, però posposant la seva execució al desenvolupament del Polígon 2 i contemplant la possibilitat que els propietaris d'aquest sector assumeixen el seu cost.

- El planejament vigent preveu un segon vial que connecta el Polígon 2 amb el carrer Jacinto Benavente, perllongant un carrer relativament consolidat d'aquest Polígon 2 i travessant una àrea qualificada actualment com a aparcaments.
Atès el pendent transversal d'aquests terrenys, aquesta modificació preveu la creació d'un cul-de-sac en la zona de menor pendent, i el perllongament d'un vial d'ús restringit i de petita amplada per a vehicles d'emergències.
- El planejament vigent preveu una androna en cul-de-sac al carrer camí de les Martines envaint els darreres de les parcel·les que donen front al camí. Aquesta androna reconeix un pas existent pels darreres de les parcel·les, però que en realitat està situat fora d'elles. Es proposa eliminar aquesta reserva, atès que no és necessària funcionalment, ja que totes les parcel·les tenen accés des del mateix camí de les Martines, sense menystenir la propietat actual ni els drets de pas que puguin existir.
- El planejament vigent preveu un cul-de-sac al carrer Samuel Beckett que no ha estat executat. Aquest cul-de-sac serveix a uns terrenys edificables propietat de la societat municipal de Rubí PROURSA.
El traçat del vial no serveix adequadament als terrenys (deixa espais excessivament grans sense accés) i no s'adapta correctament als pendents del terreny.
Es proposa un ajust del traçat per evitar els dos problemes esmentats i un cul-de-sac de 15 metres de diàmetre en la zona més plana dels terrenys.
La seva execució es planteja com a una actuació aïllada, atès que els terrenys servits ja són de titularitat pública.

Ajust d'equipaments i espais verds als terrenys cedits com a sistemes.

Les cessions del Polígon 1 de Can Solà van ser acceptades per Decret d'Alcaldia del 22 de setembre de 1998, tancant un procés iniciat el 1991. Per altra banda, el 16 de maig de 1994 es va aprovar per la Comissió de Govern un plànol parcel·lari que interpreta el Pla Parcial i ajusta la parcel·lació a la topografia amb més precisió. Aquest document delimita més clarament els terrenys cedits com a equipaments o espais lliures a l'Ajuntament de Rubí.

Aquesta modificació vol incorporar el sòl cedit i acceptat per acord de Ple de maig de 1991, al sòl qualificat de sistemes en aquells punts on la geometria del Pla Parcial és clarament diferent de la geometria de les cessions rebudes per l'ajuntament. En concret, en els següents emplaçaments:

- El Pla Parcial qualifica com a residencial una porció de terreny amb accés per un vial no executat, situada a l'extrem nord del polígon, on se situen un conjunt d'espais qualificats com a equipament. Aquesta peça figura al plànol parcel·lari com a cessió de zona d'equipaments.
Es proposa qualificar els terrenys com a Sistema d'Equipaments, atès que han estat cedits com a tals.
- A ponent del tram situat més al nord del carrer Jacinto Benavente, la cessió d'espais verds és clarament més ampla que la zona verda delimitada en el Pla Parcial.
Es proposa ajustar la zona verda als terrenys cedits.
- La zona d'aparcaments cedida entre el carrer Jacinto Benavente i el carrer José Echegaray, té una superfície que gairebé dobra la grafiada en el Pla Parcial.
Es proposa ajustar aquest sistema a la superfície cedida.

- La zona qualificada com a “Usos Compatibles” a ponent del carrer Jacinto Benavente i del carrer Hermann Hesse està limitada per l'est pel mateix carrer i per l'oest pel fons del torrent. Segons el plànol parcel·lari, les parcel·les no arriben al torrent i la resta ha estat cedida com a zona verda.
Es proposa qualificar com a espai lliure tot el terreny situat al darrere de les parcel·les i cedit com a espai lliure.
- Entre el carrer Ernest Hemingway i el torrent de Can Solà hi ha una zona qualificada com a edificable que ha estat cedida com a espai lliure públic. En el sentit contrari, en la cantonada entre el carrer Hemingway i el carrer Pablo Neruda, hi ha una sèrie de parcel·les edificades a on el Pla Parcial proposa un espai lliure.
Es proposa ajustar totes dues qualificacions a la situació actual.
- Finalment, hi ha un espai situat a ponent del carrer José Echegaray que ha estat cedit com a zona verda, tot i no estar inclòs en el polígon segons es desprèn dels plànols del Pla Parcial. Tot i que en realitat no suposa cap canvi de qualificació (el terreny estava qualificat en tot cas com a espai verd), l'inclourem en el còmput del polígon per a una millor adaptació a la realitat de les gestions realitzades.

Qualificació com a zona verda o equipament de zones d'aparcament inadequats

El Pla Parcial vigent qualifica com a aparcaments terrenys amb pendent transversal elevat (del 30% al 50%). Aquesta qualificació es considera inadequada, tant per l'orografia, que obligaria a la realització d'estructures de gran impacte i elevat cost, com per la funcionalitat, ja que ens trobem en una àrea de baixa densitat en la qual la capacitat d'aparcament en línia en els carrers és més que suficient.

Es proposa modificar l'actual qualificació d'aparcament i qualificar el sòl com a espais verds en general i com a equipament en aquells entorns on la topografia és més plana o en els casos de peces aïllades que no tenen continuïtat amb altres espais verds.

En concret, es proposen els següents espais:

- Àrea situada entre el carrer Jacinto Benavente i el Polígon 2 del mateix Pla Parcial, que es qualifica com a ZV zona verda.
- Parcel·la situada entre el carrer Jacinto Benavente i el carrer José Echegaray, que es qualifica com a Equipament atesa la seva dimensió i situació.
- Àrea situada entre el carrer Hermann Hesse i el Polígon 3 del mateix Pla Parcial, que es qualifica principalment com a ZV zona verda, excepte la part més plana, situada en les cotes més baixes, que es qualifica com a Equipament.

3.1.3 Espai privat

Les propostes per a l'espai privat desenvolupen els criteris descrits anteriorment i incorporen les accions derivades d'algunes de les propostes de l'espai públic. Aquesta concreció s'estructura en tres grups d'actuacions:

- Ajust normatiu de la definició i condicions de la parcel·la mínima edificable.
- Definició d'una nova subzona per les parcel·les ampliades per la reducció de la vialitat.
- Ajust de la geometria de les zones a les modificacions descrites de l'espai públic.
- Clarificació de la normativa d'usos compatibles.

Ajust normatiu de la definició i condicions de la parcel·la mínima edificable

D'acord amb un dels objectius prioritaris de la present modificació, es vol reconèixer la parcel·lació estava prevista al Plànol Parcel·lari de 1994. Es proposen dues modificacions normatives:

- Adaptar la parcel·la mínima edificable a la normativa general del PGO vigent, passant de 500 m² a 400 m² de superfície mínima. Aquesta acció regularitzarà la situació de 96 parcel·les la superfície de les quals es troba entre 400 i 500 m².

Es comprova que aquesta modificació no pot implicar en cap cas un increment del nombre d'habitatges permès, atès que aplicant aquest nou paràmetre a totes les illes del Polígon 1 del Pla Parcial resultaria una capacitat (704 habitatges) clarament inferior a la que resulta d'aplicar la màxima densitat permesa (733 habitatges, corresponents a 15 hab/Ha).

- Per tal de resoldre els 15 casos en els quals hi ha parcel·les formalitzades (segons cadastre) inferiors als 400 m², es proposa considerar edificables aquelles parcel·les que compleixin alguna de les següents condicions:
 - o Estar edificada amb un habitatge abans de 1985. Es consideraran vàlides les edificacions que constin amb aquest ús en el cadastre.
 - o Disposar d'una escriptura notarial amb data anterior a l'aprovació del PGO de Rubí, o estar inscrita en el registre de la propietat abans de la publicació de l'aprovació definitiva de la present modificació del PGO, sempre i quan es pugui acreditar documentalment que estava inclosa al plànol de parcel·lari de 1994.
 - o Que no sigui possible adaptar-la a la normativa perquè està envoltada, a banda i banda del front de carrer, per parcel·les que han estat edificades legalment o que han estat registrades abans de l'aprovació d'aquesta modificació, i es pot acreditar documentalment la seva existència al plànol de parcel·lari de 1994.

S'adjunta com a Annex núm. 7 a la present modificació un estudi detallat de les parcel·les que, segons dades cadastrals actualitzades, tenen superfície inferior a 400 m², on s'acredita la seva existència al plànol parcel·lari de 1994.

Definició d'una nova subzona per a les parcel·les ampliades per la reducció de la vialitat

En les propostes d'espai públic s'inclou la necessitat de reduir l'amplada del Camí de les Martines a efectes de respectar la parcel·lació i edificació preexistent i adaptar la mobilitat a les previsions del PMUS. Aquest fet implicaria un increment d'aprofitament del conjunt de parcel·les beneficiades per aquesta mesura.

Per tal d'evitar aquest increment d'aprofitament, es proposa crear una subzona amb el conjunt de parcel·les afectades per aquesta reducció de vial i reduir-les l'edificabilitat neta de manera que, en conjunt, no suposi cap increment de l'edificabilitat.

Les parcel·les beneficiades per la desafectació tenien una superfície edificable abans de la desafectació de 61.815 m², fet que suposava un sostre edificable de 30.907 m²st (0,5 m²st/m²sòl).

Una vegada desafectades, les parcel·les arriben a una superfície total de 71.778 m²st. L'edificabilitat que haurien de tenir perquè no poguessin superar el sostre establert és de 0,4306 m²st/m²sòl. En conseqüència, es proposa establir una edificabilitat neta per a la subzona *41b Residencial Unifamiliar Aïllada, Camí de les Martines* de 0,43 m²st/m²sòl.

Ocupació màxima de parcel·la

En tant que es proposa assimilar la zona Residencial unifamiliar definida al PP i equiparar-la, pel que fa a les condicions de parcel·la, a la regulació prevista per al Residencial unifamiliar al PGO. Es considera oportú modificar el paràmetre d'ocupació màxima de parcel·la i assimilar-lo també al previst per al Residencial unifamiliar al PGO, passant de l'ocupació del 30% previst al PP (que sobre parcel·la mínima de 500 m² de PP resultaria un màxim de 150 m²) al 40% previst al PGO (que sobre parcel·la mínima de 400 m² resultaria un màxim de 160 m²). Aquest increment en el paràmetre d'ocupació no genera majors reserves de sistemes i es considera coherent amb la regulació normativa prevista al PGO per a la zona Residencial unifamiliar. En cas de no modificar-se aquest paràmetre, resultaria una ocupació màxima de 120 m² (corresponents al 30% d'ocupació sobre parcel·la mínima de 400 m²), que podria ser justa o insuficient per a la tipologia d'habitatges unifamiliars aïllats.

Clarificació de la normativa d'usos compatibles

En la documentació gràfica del Pla Parcial es defineixen dues zones: la zona residencial unifamiliar i la zona d'usos compatibles.

Amb relació a aquesta darrera zona, la memòria del Pla Parcial li assigna una edificabilitat i uns usos clarament diferenciats de la zona residencial, però la normativa es redacta per a una única zona i es deixa palès que:

- l'edificabilitat neta és de 0,5 m²st/m²sòl per a totes les zones edificables, sense diferenciar els usos compatibles dels habitatges.
- els usos compatibles amb l'habitatge només es poden situar en les zones d'usos compatibles, mentre que l'habitatge es pot situar en tot l'àmbit.

En la pràctica, aquesta normativa resulta sobrer i contraproduent, ja que suposa un fre als usos diferents de l'habitatge que poden ajudar a frenar l'excessiva especialització d'aquestes àrees.

Es proposa clarificar la situació unificant els usos de totes les zones, admetent l'ús d'habitatge unifamiliar aïllat i els usos compatibles en totes les parcel·les edificables del sector, d'acord amb la regulació prevista al PGO per a la zona residencial unifamiliar.

Ajust de la geometria de les zones a les modificacions descrites de l'espai públic

Finalment aquesta modificació ajusta la geometria de les zones del Pla Parcial en coherència als ajustos descrits en l'anterior apartat en relació amb els sistemes.

3.1.4 Gestió

Aquesta modificació no preveu cap àmbit de gestió, atès que els sòls destinats a sistemes han estat rebuts per l'Ajuntament i la urbanització es considera completada amb les excepcions següents, que tindran la consideració d'actuacions aïllades a càrrec de l'administració actuant:

- L'execució dels carrers que connecten el Polígon 2 de Can Solà amb el camí de les Martines i amb el carrer Jacinto Benavente quedarà posposada fins al desenvolupament de l'esmentat Polígon 2, per tal que siguin adaptats a l'ordenació definitiva d'aquest àmbit.
- L'execució del cul-de-sac al carrer Samuel Beckett es farà en el moment de concessió de la llicència de parcel·lació o d'edificació dels terrenys als quals dona servei. L'execució anirà a càrrec de la societat municipal de Rubí PROURSA, actual propietària dels terrenys. En cas de venda, aquesta obligació quedarà subrogada.

3.2 Quadre resum de superfícies i edificabilitats

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

Quadre d'aprofitament de la modificació de PGO:

Codi	Qualificació	Superfície	%	Sostre habitatge	Nombre habitatges	Sostre TOTAL
Zones						
41a	Residencial Unifamiliar Aïllada, Can Solà	214.091	44,17%	107.054	521	107.054
41b	Residencial Unifamiliar Aïllada, Camí de les Martines - Camí Can Feliu	71.680	14,79%	30.823	174	30.823
Total Zones		285.771	58,96%	137.877	695	137.877
Sistemes						
V	Viani	74.843	15,44%			
ZV	Zones verdes	91.419	18,86%			
SE	Sistema d'equipaments	23.106	4,77%			5.779
E	Equipament escolar	9.559	1,97%			2.390
Total Sistemes		198.927	41,04%			8.169
Total general		484.698	100,00%	137.877	695	137.877

En resum, les característiques bàsiques d'aprofitament urbanístic del conjunt de la modificació del PGO són les següents:

CARACTERÍSTIQUES de la Modificació del PGOU		
Superfície:	484.698	m2
Sostre màxim:	137.877	m2st
Edificabilitat bruta:	0,28	m2st/m2
Densitat màxima	14,34	Hab/Ha
% mínim de sistemes	41,04	%

Comparant els resultats obtinguts amb les característiques urbanístiques vigents, com es fa en l'apartat 4.1 de la memòria, concloem que la present modificació de PGO no incrementa els aprofitaments de l'àmbit, no canvia els usos, ni disminueix les reserves de sòl públic en general, ni les de zones verdes en particular.

La proposta de qualificació del sòl i d'ordenació es grafia als plànols O-1 i O-2. La superposició amb el planejament vigent es recull al plànol O-3.

3.3 Proposta de modificació de la Normativa

3.3.1 Àmbit d'aplicació i Marc legal de referència

La normativa d'aquesta modificació de PGO serà d'aplicació a la totalitat de l'àmbit del Polígon 1 del Pla Parcial de Can Solà, el qual queda definit a tots els plànols que s'inclouen en aquesta Modificació puntual.

Aquesta normativa modifica la Normativa del Pla General d'Ordenació Urbana de Rubí, aprovada definitivament el 10 de desembre de 1986. En particular es modifiquen els articles 166, referent a l'àrea d'actuació 41 (Can Solà), i 114 de Condicions d'edificació.

3.3.2 Classificació del sòl

Aquesta modificació parteix del principi que el Polígon 1 del Pla Parcial Can Solà està completament desenvolupat, atès que la seva urbanització està completada i han estat rebudes les cessions de sistemes segons consta en l'acord de govern de 28 de maig de 1991.

Per tant, aquesta modificació considera tot l'àmbit del Polígon 1 del Pla Parcial de Can Solà com a sòl urbà consolidat. Les disposicions del Pla Parcial quedaran sense efecte amb relació al Polígon 1 i les zones es regularan segons la normativa del PGO amb les excepcions que contempli aquest mateix document.

Pel que fa al Polígon 3 del Pla Parcial, aquest està completament desenvolupat, atès que la seva urbanització està completada i han estat rebudes les cessions de sistemes segons consta l'Acta de recepció de data 3 d'agost de 2007 i a l'Acta de recepció complementària de data 16 de novembre de 2007, que s'adjunten com a annex a la present Modificació. Aquest polígon reuneix la condició de sòl urbà consolidat d'acord amb l'ordenació i regulació de la "Modificació del Pla parcial de Can Solà aprovada definitivament el 23 de juliol de 1997 i publicada el 14 de gener de 2003".

3.3.3 Desenvolupament i gestió

El PGO de Rubí defineix l'Àrea d'Actuació 41 en l'article 166 de la seva Normativa, que es transcriu a continuació.

Article 166. Àrea d'Actuació 41.
Comprèn els terrenys que pertanyen al Pla Parcial Can Solà, aprovat definitivament, el 27 de juliol de 1983.
Les condicions que configuren l'ordenació urbanística d'aquesta àrea són:

- a) *La qualificació aplicable és la de zona Residencial unifamiliar .*
- b) *La superfície delimitada és de 676.123 m².*
- c) *Es manté la suspensió de l'atorgament de llicències fins l'execució del Projecte d'Urbanització corresponent.*

La present Modificació del PGO de Rubí proposa modificar les previsions d'aquest article de la normativa, separant la regulació que correspon a cada polígon. L'article quedarà redactat com segueix:

Article 166. Àrea d'Actuació 41.
Comprèn els terrenys del Pla Parcial Can Solà, aprovat definitivament, el 27 de juliol de 1983.
Cal distingir la situació urbanística dels tres polígons previstos al Pla Parcial en funció de la seva execució i d'acord amb les determinacions següents:

- *El polígon 1 reuneix la condició de sòl urbà consolidat, i la seva ordenació i regulació queda definida a nivell del planejament general.*
- *El polígon 2 manté el règim de sòl urbanitzable i està subjecte a les determinacions del PP aprovat definitivament per la Comissió provincial d'urbanisme de Barcelona el 27 de juliol de 1983 i publicat el 9 de maig de 1984.*

- El polígon 3 reuneix la condició de sòl urbà consolidat d'acord amb l'ordenació i regulació de la Modificació del Pla parcial de Can Solà aprovada definitivament el 23 de juliol de 1997 i publicada el 14 de gener de 2003.

3.3.4 Qualificació del sòl

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

Les qualificacions de sistemes que s'estableixen en els plànols d'ordenació d'aquest document es regulen per allò disposat al TÍTOL SEGON " SISTEMES", de la Normativa del PGO de Rubí.

La regulació de les zones ve detallada per allò establert al TÍTOL TERCER. SÒL URBÀ. CAPÍTOL SISÈ. ZONA RESIDENCIAL UNIFAMILIAR.

3.3.5 Sistemes

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

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

3.3.6 Zones

S'estableixen les següents sub-zones de la ZONA RESIDENCIAL UNIFAMILIAR definits i regulats en el CAPÍTOL SISÈ de la normativa del PGO:

- Subzona 41a Residencial Unifamiliar, Can Solà
- Subzona 41b Residencial Unifamiliar, Camí de les Martines-Camí de Can Feliu

A fi de regular aquestes zones, es proposa el següent canvi a l'article 112:

- S'afegeix un apartat 3 amb el llistat de les zones residencials unifamiliars, que a banda de la zona residencial unifamiliar ja prevista en PGO inclou les dues zones residencials unifamiliars de Can Solà.

Article 112. Definició i objectius.

1. Comprèn els sòls en els que s'han construït edificacions residencials, sense continuïtat de l'edificació en deixar espais intermedis responen al model tradicional de ciutat jardí.

2. És objectiu del Pla General el manteniment de les característiques de la parcel·lació i edificació actualment existents.

3. Inclou les següents zones:

A tot el terme municipal:

Zona Residencial Unifamiliar

A l'àrea d'actuació 41:

Zona Residencial Unifamiliar Can Solà, clau 41a

Zona Residencial Unifamiliar Camí de les Martines - Camí Can Feliu, clau 41b

A fi de regular aquestes zones, es proposen els següents canvis en l'article 114:

- El text actual s'engloba en un primer apartat anomenat "A-Regulació General".
- Es creen un subapartat B, que regula les subzones 41a i 41b.

El text modificat serà el següent:

Article 114. Condicions d'edificació.

A) Regulació general

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

...

B) Regulació de les subzones 41a i 41b

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

Parcel·la Mínima: 400 m²

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

- *Estar edificada amb un habitatge abans de 1985. Es consideraran vàlides les edificacions que constin amb aquest ús en el cadastre.*
- *Disposar d'una escriptura notarial amb data anterior a l'aprovació del PGO de Rubí, o estar inscrita en el registre de la propietat abans de la publicació de l'aprovació definitiva de la present modificació del PGO, sempre i quan es pugui acreditar que estava inclosa al plànol parcel·lari de 1994.*
- *No ser possible adaptar-la a la normativa perquè està envoltada a banda i banda del front de carrer per parcel·les que han estat edificades legalment o han estat registrades abans de l'aprovació d'aquesta modificació, i es pot acreditar documentalment la seva existència al plànol de parcel·lari de 1994.*

Edificabilitat màxima Subzona 4a: 0,5 m²st/m²sòl
 Subzona 4b: 0,43 m²st/m²sòl

4 ADAPTACIÓ A LA LEGISLACIÓ RELATIVA AL PLANEJAMENT

4.1 Comparativa entre Planejament vigent i proposat

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

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

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

QUADRE COMPARATIU AMB EL PLANEJAMENT VIGENT			
	VIGENT	PROPOSTA	DIFERÈNCIA
Superfície total	489.176 m2	484.698 m2	-4.478 m2
Superfície zones	302.799 m2	285.771 m2	-17.028 m2
Sostre zones	151.400 m2st	137.877 m2st	-13.523 m2st
Sostre habitatge	151.400 m2st	137.877 m2st	-13.523 m2st
Sostre usos complementaris*	24.459 m2st	m2st	-24.459 m2st
Nombre d'habitatges	733 hab.	695 hab.	-38 hab.
Densitat	15,0 hab/ha	14,3 hab/ha	-0,6 hab/ha
Superfície Sistemes	186.377 m2	198.927 m2	12.550 m2
AP_D1 Aparcament	35.879 m2	0 m2	-35.879 m2
E Equipament escolar	10.344 m2	9.559 m2	-785 m2
SE Sistema d'equipaments	15.655 m2	23.106 m2	7.451 m2
V Viari	77.799 m2	74.843 m2	-2.956 m2
ZV Zones verdes	46.700 m2	91.419 m2	44.719 m2
* El sostre d'usos complementaris està inclòs en el sostre d'ús d'habitatge residencial			

Els estàndards que resulten de la modificació són els següents:

Edificabilitat bruta:	0,28 m2st/m2
Densitat màxima	14,34 Hab/Ha
% mínim de sistemes	41,04 %

D'aquestes dades podem deduir que la present modificació:

- Incrementa el sòl públic perquè s'ajusta la qualificació del sòl de sistemes al sòl que està efectivament cedit.
- S'elimina la reserva d'aparcament que es destina fonamentalment a zones verdes i parcialment a equipaments.
- Es respecta el nombre màxim d'habitatges establert pel Pla Parcial de 15 habitatges/ha.
- Es redueix el sostre màxim permès pel Pla Parcial (resultat d'aplicar l'edificabilitat neta a la superfície edificable), i es respecta l'edificabilitat bruta del Pla Parcial de 0,30 m2st/m2sol.
- S'elimina el sostre màxim específic per a altres usos compatibles, atès que aquests usos es permetran en tot l'àmbit, sense una assignació específica de sostre.

4.2 Compliment dels estàndards legislatius

4.2.1 Espais lliures i equipaments

D'acord amb l'establert a l'article 100 del TRLUC, "Modificació de les figures de planejament urbanístic que requereixen un increment de les reserves per a sistemes urbanístics", no caldrà preveure increment de les reserves d'espais verds i equipaments, ja que aquesta modificació no comporta ni increment de sostre edificable, ni increment de la intensitat dels usos, ni modificació d'usos.

4.2.2 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 PGO no comporta un increment del sostre residencial de nova implantació, en els termes definits per l'article 66.3. del TRLUC.

4.2.3 Observança del desenvolupament urbanístic sostenible

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

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

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

- Permet assolir en benefici de la seguretat i el benestar de les persones, uns nivells adequats de qualitat de vida, de sostenibilitat ambiental i de preservació enfront dels riscos naturals i tecnològics.
- Preveu les mesures necessàries per garantir la seguretat de persones i bens front al risc d'inundació.
- Preserva els valors paisatgístics d'interès especial, d'alt valor agrícola, el patrimoni cultural i d'identitat del municipi i adopta les prescripcions adequades perquè les construccions i les instal·lacions s'adaptin a l'ambient on estiguin situades i no comportin un demèrit per a l'entorn.
- Preserva la nova urbanització de terrenys amb pendent superior al 20%, en no incloure cap nou sòl urbà o urbanitzable.
- No fonamenta la pèrdua de valors forestals o paisatgístics per la modificació de la seva classificació del sòl com a conseqüència d'un incendi.
- Conté les determinacions adequades per fer efectiva l'avaluació d'impacte ambiental en el propi document urbanístic.
- Vetlla perquè la distribució en el territori dels àmbits destinats a espais lliures s'ajustin a criteris que en garanteixin la funcionalitat en benefici de la col·lectivitat.

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

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

4.3 Estudis justificatius de la proposta

4.3.1 Innecessarietat d'avaluació ambiental

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

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

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

...

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

a) Són objecte d'avaluació ambiental estratègica ordinària:

...

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

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

...

b) Són objecte d'avaluació ambiental estratègica simplificada:

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

Quart. Les modificacions dels plans urbanístics que són objecte d'avaluació ambiental estratègica ordinària que no constitueixin variacions fonamentals de les estratègies, les directrius i les propostes o de la cronologia del pla, però que produeixin diferències en els efectes previstos o en la zona d'influència.

...

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

...

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

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

Per tant, no es considera necessari realitzar cap tramitació ambiental, ja que no es modifiquen els paràmetres existents d'ocupació i consum de sòl, biodiversitat o patrimoni natural.

4.3.2 Efectes derivats de la mobilitat generada

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

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

Tot i això, atès que uns dels objectius d'aquesta MPGO és la de deixar de considerar el camí de les Martines com a vial estructurant per a vehicles motoritzats, la present Modificació inclou en l'apartat 2.6.1 una descripció de la situació actual i de les propostes del PMUS de Rubí a les que aquesta modificació s'adapta literalment.

Així mateix, en la redacció del text refós de la present Modificació, s'ha incorporat com a annex a la documentació, l'*Estudi de mobilitat en el Camí de les Martines*, redactat per AiM (Assessoria d'infraestructures i mobilitat) en data juliol de 2022. Les conclusions de l'estudi s'adjunten a l'apartat 2.6.3 Conclusions de l'Estudi de mobilitat en el Camí de les Martines de la memòria de la present Modificació.

4.3.3 Memòria social

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

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

4.3.4 Avaluació econòmica i agenda

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

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

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

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

...

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

En el cas que ens ocupa:

- No es delimita cap sector ni polígon d'actuació urbanística i no es preveu el desenvolupament de les actuacions aïllades, atès que els vials no executats només seran necessaris en cas de ser desenvolupat el Polígon 2 del Pla Parcial. Per aquests motius no procedeix una valoració de les despeses de desenvolupament.
- No s'incrementa la superfície de vials a mantenir i es manté la superfície de sòl públic (amb un lleuger increment del 3%), amb el que el cost de manteniment serà idèntic a l'actual, amb el que no procedeix una justificació de la sostenibilitat econòmica.

- No s'incrementa el sostre edificable, ni la densitat de l'ús residencial o d'altres usos, ni es proposa la transformació dels usos establerts anteriorment, i per això no caldrà fer una avaluació econòmica del rendiment econòmic derivat de l'ordenació vigent i del que resulta de la nova ordenació.
- A conseqüència dels apartats anteriors, tampoc serà necessària l'establiment d'una agenda, atesa la inexistència d'accions a programar.

4.3.5 Prevenció de riscos

Risc d'inundacions

La present modificació no inclou cursos d'aigua que puguin representar riscos d'inundació. El torrent de Can Solà que flanqueja l'àmbit pel sud-oest es situa en una fondalada que evita qualsevol possibilitat d'inundació.

Risc d'incendis

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

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

Aquesta instrucció diu:

1. Edificis i/o activitats no industrials

1.1. Zones urbanes

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

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

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

1.2. Zones properes a la forest

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

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

Aquesta modificació manté l'estructura viària actual en la qual els vials no secundaris tenen doble sortida. Es modifica un únic vial en cul-de-sac, que atesa la seva condició de vial secundari es dissenya amb un espai suficient de maniobra de 15 m de diàmetre.

Risc geològic:

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

D'acord amb la cartografia geològica de l'Institut Cartogràfic i Geològic de Catalunya, l'àmbit se situa en una zona en la qual alternen capes de conglomerats amb matriu sorrenca sense fonamentar (Aragonià superior – Valleslà, Unitat geològica: NMcg), amb capes d'argiles, gresos i conglomerats (Serraval·lià-Valleslà, Unitat geològica: NMag)

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

Risc tecnològic

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

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

JOSE
GONZALEZ

Firmado digitalmente por
GONZALEZ
Nombre de reconocimiento (DN): c=ES,
o=TALLER D'ARQUITECTURA I TERRITORI
SLP, 2.5.4.97=VATES
sn=GONZALEZ BASCHWITZ,
givenName=JOSE,
serialNumber=
JOSE GONZALEZ
2.5.4.13=Reg:REGISTRO MERCANTIL DE
BARCELONA/Hoja:B-192536/Tomo:31269/
Sección:0/Libro:0/Folio:220/
Fecha:21-12-1998/Inscripción:1
Fecha: 2022.07.18 14:36:44 +02'00'