OUA-GAMMA, S.L
c/Viladomat, 317 Ent. 08029 BCN

Secretari General de l'Ajuntament de Rubí

Josep M Colell Voltas

Motivo: Aprovat inicialment per majoria absoluta per ple de 19 de desembre de 2024
Fecha: 2025.01.13 11:15:34 +01'00'

AJUNTAMENT DE RUBÍ

MODIFICACIÓ PUNTUAL DEL PGOU DE RUBÍ

DOCUMENT DE MEMÒRIA I NORMATIVA



ÀMBIT DE LA UA 14.2

C/ DEL FRANCOLÍ

Aprovació Inicial

Abril 2024

OUA-GAMMA, S.L
c/Viladomat, 317 Ent. 08029 BCN

Promotor:

MAS VILANOVA. S.L.

Equip redactor:

OUA-GAMMA, s.l.
c/Viladomat, 317 Ent. 08029 BCN

JORDI ARTIGAS (R: Firmado digitalmente por JORDI ARTIGAS (R: Fecha: 2024.11.07 14:08:00 +01'00'

Direcció tècnica
Jordi Artigas Masdeu Arquitecte
Mauro Mas Pujó, Arquitecte
Núria Noguer Pujadas, Arquitecta

Direcció i coordinació de processos GIS
Carles Cabellos Pruna, Arquitecte

Coordinació
Núria Noguer Pujadas, Arquitecta

Equip
Nuria Noguer Pujadas, arquitecta
Clara Alvau Morales, urbanista
Marta Torres, advocada
Ramon Font, enginyer

Col·laboradors:

Informe Ambiental, Estudi d'Avaluació de la Mobilitat Generada
TRAÇA Estudi de Serveis Ambientals
Enric de Bargas Sellarés, ambientòleg
Carles E. Casabona Ferré, ambientòleg

CASABONA FERRE CARLES ENRIC - Firmado digitalmente por CASABONA FERRE CARLES ENRIC - Fecha: 2024.11.07 08:15:28 +01'00'

DE BARGAS SELLARES ENRIC Firmado digitalmente por DE BARGAS SELLARES ENRIC - Fecha: 2024.11.07 08:15:09 +01'00'

Memòria Social i de Gènere
PROJECTES URBANS, Arquitectura i Territori
Georgina Vázquez Utzet, arquitecte

VAZQUEZ UTZET, GEORGINA (FIRMA) Firmado digitalmente por VAZQUEZ UTZET, GEORGINA (FIRMA) Nombre de reconocimiento (DN): c=ES, serialNumber=[illegible] sn=VAZQUEZ, givenName=GEORGINA, cn=VAZQUEZ UTZET, GEORGINA (FIRMA) Fecha: 2024.11.07 10:58:00 +01'00'

Estudi Viabilitat econòmica i financera, Sostenibilitat econòmica
VIA, Economia i Urbanisme, SLP
Enric González Duran, arquitecte

ENRIC GONZALEZ (R: Firmado digitalmente por ENRIC GONZALEZ Nombre de reconocimiento (DN): 2.5.4.13=Reg:08005 /Hoja:B 542604 / Tomo:47144 /Folio:214 /Fecha:10/12/2019 / Inscripción:1, serialNumber=IDCES-[illegible], givenName=ENRIC, sn=GONZALEZ DURAN, cn=ENRIC GONZALEZ (R: 2.5.4.97=VATES-[illegible], o=VIA, ECONOMIA I URBANISME S.L.P., c=ES Fecha: 2024.11.07 11:11:14 +01'00'

CONTINGUT

El document de la present Modificació Puntual del Pla General d'Ordenació Urbanística al Sector UA14.2 al municipi de Rubí, té el següent contingut:

ÍNDEX

1. MEMÒRIA D'INFORMACIÓ 7
1.1. MARC TERRITORIAL 9
1.1.1 Àmbit territorial. Rubí 9
1.1.2 Població 10
1.1.3 Habitatges i llars 11
1.1.4 Medi físic 11
1.1.5 Medi natural 12
1.2. SITUACIÓ I DIAGNOSI DEL SECTOR "UA 14.2" 15
1.2.1 Situació i àmbit del sector 15
1.2.2 Situació respecte les infraestructures i els serveis 16
1.2.3 Morfologia urbana de l'entorn 17
1.2.4 Antecedents històrics 25
1.2.5 Topografia, estat actual i usos 26
1.2.6 Estructura de la propietat 26
1.3. INFORMACIÓ URBANÍSTICA 27
1.3.1. El Pla Territorial General de Catalunya (PTGC) 27
1.3.2. El Pla Territorial Metropolità de Barcelona (PTMB) 27
1.3.3. Pla General d'Ordenació Urbanística (Planejament vigent) 29
1.3.4. Regulació normativa vigent a l'àmbit d'actuació 34

2. MEMÒRIA D'ORDENACIÓ 39
2.1. INTRODUCCIÓ I ANTECEDENTS 41
2.2. JUSTIFICACIÓ DE LA CONVENIÈNCIA I OPORTUNITAT 43
2.2.1. Justificació de la iniciativa d'aquesta modificació 43
2.2.2. Justificació de la conveniència i oportunitat d'aquesta modificació 43
2.3. CRITERIS I OBJECTIUS 46
2.4. DESCRIPCIÓ I JUSTIFICACIÓ DE LA PROPOSTA D'ORDENACIÓ 51
2.4.1. Estructura general de l'ordenació 51
2.4.2. Classificació, qualificació del sòl i aprofitament 52
2.4.3. Ordenació de l'edificació 54
2.4.4. Quadre resum i comparatiu del Planejament Vigent i la MPPGOU 58
2.5. DESCRIPCIÓ DE LES OBRES D'URBANITZACIÓ 59
2.5.1. Tractament de l'espai públic 59
2.5.2. Pressupost estimatiu 61
Xarxa de clavegueram. Aigües pluvials i aigües residuals 61
Xarxa d'aigua potable 62
Xarxa de Mitja Tensió 62
Xarxa de Baixa Tensió 62
Xarxa de gas 62

Xarxa de telecomunicacions 62
2.6. JUSTIFICACIÓ I COMPLIMENT DEL MARC LEGAL APLICABLE 63
2.6.1. Justificació del contingut documental o adaptació a la legislació vigent 63
2.6.2. Justificació i compliment del marc legal aplicable 64
2.6.3. Justificació del % de cessió d'aprofitament 65
2.6.4. Justificació de la reserva de sistemes d'Espai Lliures i d'Equipaments 65
2.6.5. Observança de l'objectiu de l'adequació de l'ordenació en relació a la perspectiva de gènere i l'urbanisme inclusiu així com a les necessitats de les persones que realitzen tasques de cura i gestió domèstica 67
2.7. PARTICIPACIÓ CIUTADANA 69
2.7.1. Mesures relacionades amb l'aprovació inicial del document 69
2.7.2. Mesures posteriors a l'exposició pública del document d'aprovació 69
2.8. PROPOSTA NORMATIVA 70

3. NORMATIVA 75
article 1. Àmbit de la Modificació Puntual 77
article 2. Contingut de la Modificació Puntual 77
article 3. Interpretació de les normes urbanístiques 77
article 4. Modificació de les determinacions gràfiques 78
article 5. Ajustos i precisió de límits 78
article 6. Iniciativa 79
article 7. Divisió poligonal 79
article 8. Desenvolupament i execució del Pla 79
article 9. Sistema d'actuació i condicions de gestió 79
article 10. Cessions obligatòries 79
article 11. Tipus d'obres d'urbanització i projectes d'urbanització 79
article 12. Classificació i qualificació del sòl 80
article 13. Zones i identificació de sòl. Modificació de l'apartat 3 de l'article 94. Zones de les normes urbanístiques del PGO de Rubí 80
article 14. Modalitat d'habitatge protegit R-hp PAU 14.2. Creació de l'article 106 bis. Definició, aplicació i regulació, a les normes urbanístiques del PGO de Rubí. 80
article 15. Àrea d'actuació 14. Modificació de l'article 138. Àrea d'Actuació 14 de les normes urbanístiques del PGOU de Rubí. Modificació Polígon d'actuació urbanística PAU 14.2 81

4. GESTIÓ I PLA D'ETAPES 85
4.1. SISTEMA D'ACTUACIÓ 87
4.2. PLA D'ETAPES 87
4.3. DEURES DELS PROPIETARIS DE SÒL URBÀ CONSOLIDAT 88
4.4. CESSIÓ DE L'APROFITAMENT URBANÍSTIC 88
4.4.1 Justificació de la cessió d'aprofitament 88
4.4.2 Concreció i condicions de la cessió del sòl amb aprofitament 90
4.4.3 Cessions de sòl i obra d'urbanització 90
4.5. CÀRREGUES D'URBANITZACIÓ 90

5. DOCUMENTACIÓ GRÀFICA 93

6. ANNEXES 95

Annex I – Informe Ambiental
Annex II – Estudi d'Avaluació de la Mobilitat Generada
Annex III – Memòria Social i de Gènere
Annex IV - Estudi de viabilitat econòmica i financera
Annex V - Estudi de sostenibilitat econòmica
Annex VI – Compliment article 99 TRLU

MEMÒRIA D'INFORMACIÓ

1

1.1. MARC TERRITORIAL

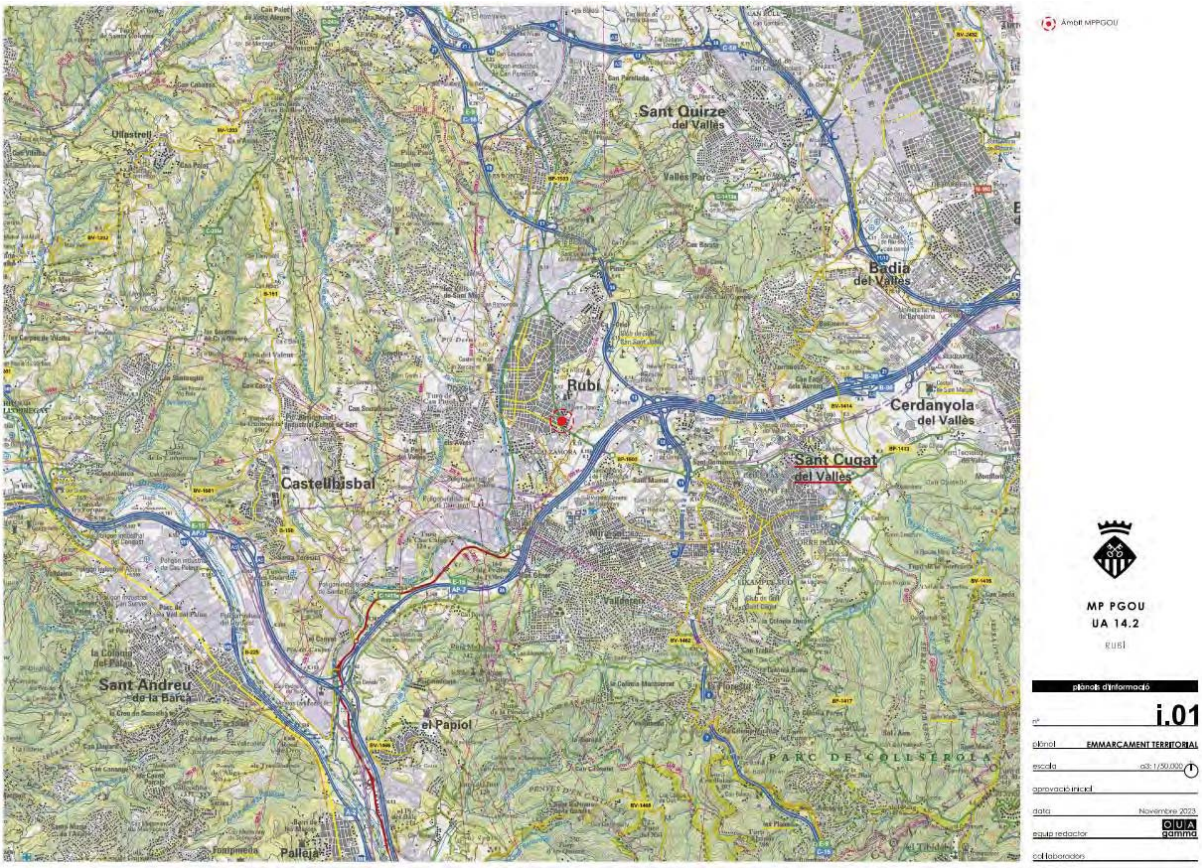
1.1.1 Àmbit territorial. Rubí

El municipi de Rubí és un municipi ubicat a la comarca del Vallés Occidental, a la província de Barcelona.

La comarca del Vallés Occidental després del Barcelonès, és la segona comarca més poblada de Catalunya. Compta amb 925.237 habitants (2019) i una superfície de 583,1 km² i per tant una densitat de 1.586,76 hab./km². Limita al nord amb el Bages i el Moianès, amb el Vallès Oriental a l'est, a l'oest amb el Baix Llobregat i amb el Barcelonès al sud. Comprèn 23 municipis i s'estén entre el Llobregat i la Riera de Caldes, inclòs dins una part de la de la Depressió Prelitoral Catalana.

Les capitals de la comarca són Sabadell i Terrassa, de fet, és l'única comarca de tot Catalunya que té dues capitals, on es concentra la major part de la població; 215.760 i 224.114 habitants respectivament

Geogràficament, el nord de la comarca és ocupat per diverses serres de la Serralada Prelitoral. Algunes d'aquestes conformen el sostre de la comarca. D'oest a est, en formen part la serra de l'Obac, el Massís de Sant Llorenç del Munt, el Puig de la Creu, els cingles de Sant Sadurní i el Farell. Al sud de la comarca hi trobem la serra de Collserola, que forma part de la Serralada Litoral. La zona central de la comarca és ocupada per la vall que li dona el nom.



Imatge 1. Emmarcament territorial

Els rius de la comarca són poc cabalosos, però d'avingudes temibles. El Llobregat, que passa per Castellbisbal, rep la riera de les Arenes o de Rubí. El Besòs rep per la dreta el Ripoll i la riera de Caldes.

Encara que amb bona tradició, la vida agrària del Vallès Occidental ha restat arraconada. L'impuls urbanístic i industrial produït a partir dels anys cinquanta ha deixat definitivament l'agricultura en un lloc secundari, degut també a l'aparició de les indústries, dels barris de nova creació, de les urbanitzacions, dels serveis i de les noves vies de comunicació. Predominen les explotacions agrícoles de petita dimensió; els conreus més importants són els cereals i el farratge.

Des del segle XIX el Vallès Occidental ha anat reforçant la seva tradició industrial, ja sòlida, fins a convertir-la en capdavantera dels Països Catalans. La indústria tèxtil, especialment la llanera, cobreix una bona part de la història econòmica i actual de la comarca, seguida per la metal·lúrgica i la indústria de l'edificació.

El municipi de Rubí està situat a la part meridional de la comarca del Vallés Occidental, compta amb una superfície de 32,30 km² i una població resident de 79.007 habitants (any 2022 segons IDESCAT), que la converteix en la quarta ciutat del Vallés Occidental en població i té una densitat de 2.446 habitants/km².

Fins al segle XVIII va continuar sent un petit nucli amb poca població, amb masos i masies. Va ser a partir de mitjan segle XIX, quan les fàbriques tèxtils es van instal·lar al costat de la Riera i van compartir protagonisme amb el món rural, i a principis de segle XX, Rubí va gaudir ja d'una activitat cultural i econòmica molt intensa. La ciutat ha superat una etapa de creixement desmesurat i descontrolat durant els decennis de 1960 i 1970, i ha començat a cobrir les seves necessitats bàsiques.

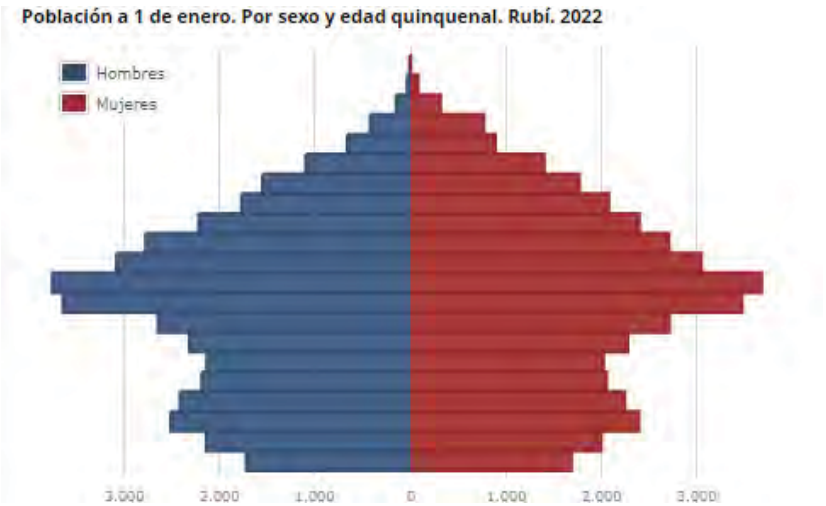
D'altra banda, després de la tràgica rierada de 1962, que va acabar amb la vida de molts rubinencs i rubinenques i va fer desaparèixer cases, fàbriques i horts, van aparèixer nous barris on, fins aleshores, s'havien aixecat les vinyes.

1.1.2 Població

La població de Rubí va anar creixent des dels 3.000 habitants, amb què comptava el 1860, fins als 6.000, en què es va estabilitzar des dels anys 1930 fins als anys 1960, tret de la davallada produïda per la Guerra Civil espanyola i el posterior exili. El creixement de població en aquesta època es basa en la immigració procedent de Catalunya, que posteriorment es va incrementar amb l'arribada de població provinent del nord d'Àfrica i el sud i centre d'Amèrica, portant Rubí a comptar amb una població actual de 79.007 habitants (2022).

1920	1930	1940	1950	1960	1970	1981	1990	1992	1994
5.239	6.623	6.091	6.953	9.907	25.451	43.532	50.973	50.703	50.703
1996	**1998**	**2000**	**2002**	**2004**	**2006**	**2008**	**2010**	**2012**	**2014**
54.085	55.728	58.646	62.638	66.425	70.006	71.927	73.591	74.484	74.353
2016	**2018**	**2020**	**2022**	**2024**	**2026**	**2028**	**2030**	**2032**	**2034**
75.167	76.423	78.591	79.007	-	-	-	-	-	-

Imatge 2. Evolució demogràfica de Rubí



Imatge 3. Població per sexe i edat quinquennal. Rubí 2022. Font: Idescat

Pel que fa a l'estructura de la població, aquesta és semblant a la que presenta la comarca o Catalunya; amb una tendència a dibuixar l'estructura característica d'aquest tipus de gràfics, degut a la baixa natalitat i a l'elevada població d'entre 35 i 59 anys.

Destaca el major nombre d'homes i dones d'entre 40 a 49 anys. Alhora, en els grups de major edat, hi predomina la població femenina, donant-se així una feminització del sobre-envelliment degut a la major presència de les dones en edat avançada.

1.1.3 Habitatges i llars

Segons dades de l'Idescat de l'any 2011 (última actualització), el municipi de Rubí compta amb un total de 33.039 habitatges familiars, el 85,09% dels quals són habitatges principals, mentre que el 5,30% són habitatges secundaris.

Dels 28.114 habitatges familiars principals del municipi, el règim principal de tinença és de propietat, amb un 82,46% (23.184).

TIPOLOGIA D'HABITATGES (Idescat 2011)		
Principals	28.114	85,09%
Secundàries	1.751	5,30%
Buides	3.174	9,61%
TOTAL	**33.039**	**100%**

RÈGIM DE TINENÇA (Idescat 2011)		
De propietat	23.184	82,46%
De lloguer	3.063	10,89%
Altra forma	1.327	6,65%
TOTAL	**28.114**	**100%**

1.1.4 Medi físic

Clima

El Vallès Occidental gaudeix d'un clima mediterrani, suau amb absència d'un autèntic hivern climàtic. Les precipitacions varien molt entre un any i l'altre, i l'estiu es sol veure afectat per les sequeres estiuenques pròpies de la zona mediterrània.

El territori que està en contacte amb el massís de Sant Llorenç del Munt i el sector nord de la comarca, però, tenen un volum de pluges més gran.

Les precipitacions són molt irregulars, amb mitjanes de 800 mm l'any a Sant Llorenç del Munt, 605 a Sabadell i 565 a Terrassa. El màxim principal és de tardor que és quan es produeixen aiguats catastròfics, com els del 1956.

La temperatura mitjana és de 15,6 °C; el mes de gener té una mitjana de 7,4 °C, i el mes més calent (agost), de 23,5 °C.

Relleu

La meitat de la comarca, en la part de ponent participa de les tres unitats de relleu del Sistema Mediterrani Català. D'oest a est, en formen part la serra de l'Obac (924 metres d'altitud al Castellsapera), el massís de Sant Llorenç del Munt (1.095 a la Mola i 1053 al Montcau), el puig de la Creu (664), els cingles de Sant Sadurní (954) i el Farell (789). Al sud de la comarca hi trobem la serra de Collserola (512 metres d'altitud), que forma part de la Serralada Litoral.

La zona central de la comarca és ocupada per la vall que li dona el nom. Es tracta, en realitat, de dues unitats hidrogràfiques coincidents amb les conques del Llobregat i el Besòs.

El municipi de Rubí, en particular, està situat en una part de les serres de la Serralada Prelitoral catalana: la serra de Can Riquer i la Serra de l'Oleguera situades al nord, i a l'est hi consta la Serra de Can Guilera.

Geologia

Al nord de la comarca hi trobem la Serralada Prelitoral, on es poden identificar i separar de sud a nord: immediat a la falla, el paleozoic plegat; després, conglomerats de l'eocè inferior i mitjà, que l'enclava localment; finalment, l'eocè superior de la Depressió Central.

D'est a oest es distingeixen les unitats de relleu delimitades pel ventall hidrogràfic: a llevant del Llobregat, Sant Salvador de les Espases (594 m alt.), limítrof amb el Baix Llobregat; entre la riera de les Arenes i el Ripoll, Sant Llorenç del Munt, amb els seus materials típics de Montserrat, però amb formes tabulars (moles), poc fendides per l'erosió; entre el Ripoll i la riera de Caldes, el Montmajor (789 m); enllà comença el Vallès Oriental. Al sud de la gran falla Viladecavalls-Sentmenat s'estén la depressió tectònica del Vallès (el Vallès).

Aproximadament paral·lela, una falla discontínua entre el curs baix de la riera de les Arenes i el curs del Besòs-Mogent inicia la Serralada Litoral, més simple que la Prelitoral, coincident dins la comarca amb el vessant nord de la serra de Collserola, generalment paleozoica (llicorelles).

Xarxa hidrogràfica

La xarxa fluvial té una longitud d'uns 122 km i tots els torrents tributen les seves aigües a la riera de Rubí, la qual és un afluent del riu Llobregat.

El municipi està creuat de nord a sud per la Riera de Rubí, a la que arriben diversos torrents procedents de les serres del nord, entre ells els de Can Balasc i Can Canyadell, que delimiten el límit del municipi amb Castellbisbal, i els de Can Tallafigueres, Can Xercavins, Can Pidelaserra, Sant Muç, Can Ramoneda, i Can Solà. A la riba sud s'hi troba el torrent dels Alous i el de Can Ferran, que marquen, durant un bon traçat, la frontera entre Sant Cugat del Vallès i Rubí.

1.1.5 Medi natural

El terme municipal de Rubí queda inclòs dins dues unitats del paisatge:

- La Plana del Vallès
- Els Xaragalls del Vallès;

<u>La Plana del Vallès</u>

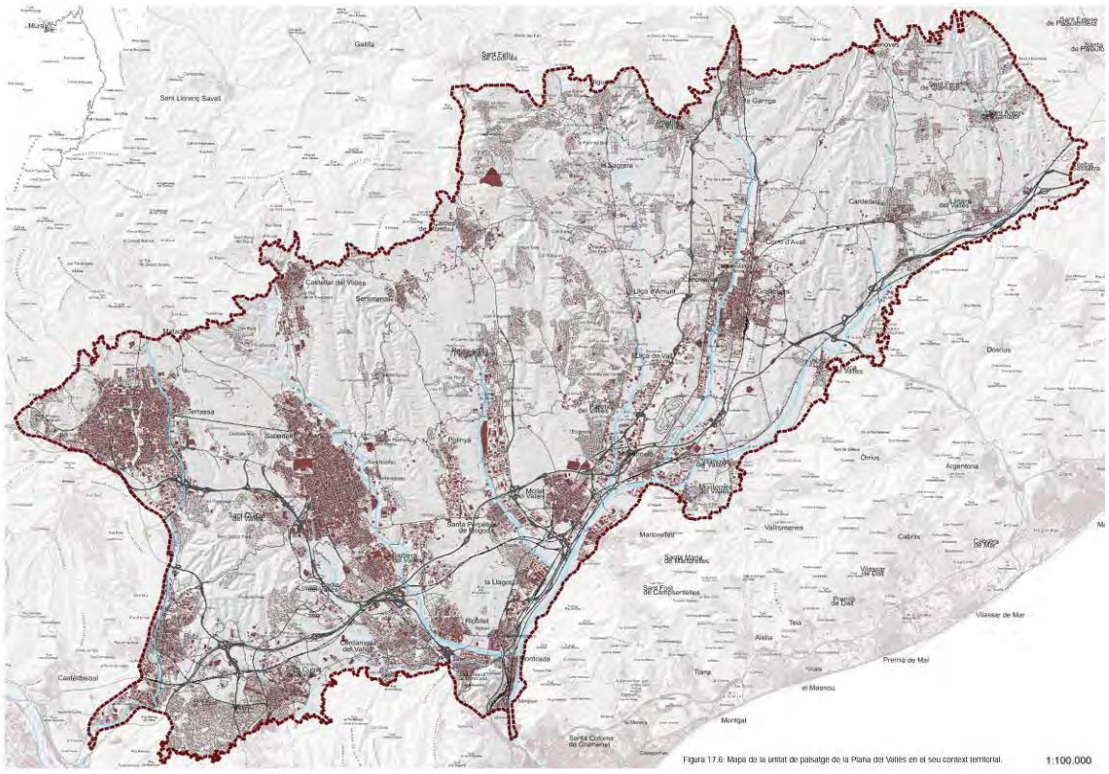
Els principals trets distintius d'aquesta zona són:

- Relleu globalment planer marcat per la successió ondulada de valls i suaus careners disposats de forma paral·lela. Per aquestes valls de la plana vallesana passen els principals cursos tributaris del Besòs: Ripoll, riera de Caldes, Tenes, etc.
- La coberta forestal, fonamentalment pinedes i alzinars, es troba arraconada a determinats careners o en àmbits territorials concrets com ara Colobrers-riu Tort o l'entorn de Palaudàries.
- Els usos del sòl principals són els camps de conreu –fonamentalment de secà- i els espais urbanitzats (zones residencials, infraestructures, etc.), ambdós amb un recobriment superficial equiparable. Aquest «equilibri» es produeix mitjançant un patró característic: els camps i boscos han quedat confinats als espais careners, mentre que les zones urbanitzades es localitzen als fons de vall. D'aquesta distribució en resulta una disposició del paisatge en faixes paral·leles urbanitzades i no urbanitzades.
- Els creixements residencials i industrials de les darreres dècades, estan associats a un sistema d'infraestructures que pivota sobretot en la B-30-AP-7, vial que segueix el traçat de la Via Augusta romana, així com en els eixos perpendiculars establerts a les principals valls tributàries del Besòs.

Pel que fa els principals valors en el paisatge:

- El relleu ondulat, la successió de franges de careners i valls.
- El mosaic agroforestal vallesà.

- Les conegudes com a «Vies Verdes del Vallès» (VVV), és a dir, les àrees majoritàriament de carena que presenten una aparença forestal o rural. L'espai agrari de Gallecs és un àmbit notable i popularment molt reivindicat dins d'aquestes VVV.
- El riu Besòs i els seus afluents, amb llurs boscos de ribera.
- Les masies de la plana vallesana.
- El sistema de castells, torres i fortificacions.
- Les esglésies visigòtiques de Terrassa.
- Les primeres granges lleteres del Vallès: la torre Viader (Cardedeu) o la granja Soldevila (Santa Perpètua de Mogoda).
- Conjunts industrials de Sabadell i Terrassa i els seus nuclis antics, així com el de Granollers.
- Poblacions d'estiueig, amb torres modernistes: Cardedeu, Llinars, la Garriga, etc.



Imatge 4. Mapa de la unitat de paisatge de la Plana del Vallès en el seu context territorial. Font: Catàleg de paisatge de la Regió Metropolitana de Barcelona.

Els Xaragalls del Vallès

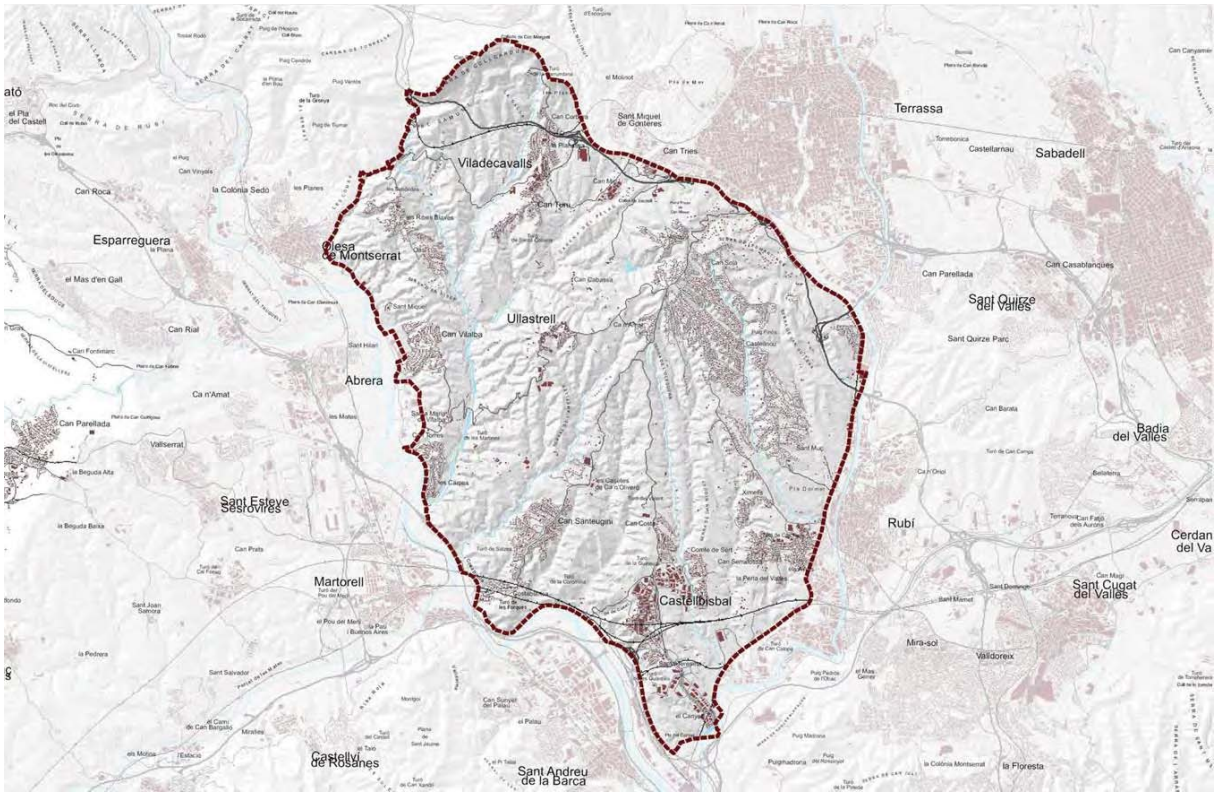
Els principals trets distintius d'aquesta zona són:

- Sector de la depressió Prelitoral, o Vallès-Penedès, que es distingeix pel seu caràcter alterós amb llargues carenes i ensotades rieres i que s'interposa entre la plana del Vallès i la vall del Llobregat. Nombroses torrenteres i rieres hi tenen origen o la travessen. Destaca la riera del Morral, resultat de la confluència entre la riera de Gaià i la riera de Sant Jaume.
- Predomini del sòl forestal, bàsicament brolles i pinedes, sobretot en la meitat nord-occidental.
- L'activitat agrària hi és residual i moltes de les grans masies que encara queden es troben abandonades o bé reconvertides a altres usos no agraris.
- Presència de nombroses urbanitzacions de baixa densitat –algunes encara amb importants dèficits urbanístics-, instal·lacions industrials aïllades o en polígons industrials, infraestructures viàries i activitats extractives.

- Els pobles de Castellbisbal, Ullastrell i Viladecavalls, se situen dalt de les carenes i gaudeixen d'àmplies vistes sobre la Regió Metropolitana i, en part, encara mantenen un cert caràcter rural.

Pel que fa els principals valors en el paisatge:

- La serra de Collcardús i els relleus que es troben a la seva base, tant per les seves característiques geològiques com botàniques i faunístiques.
- Les rieres del Morral, de Sant Jaume i de Gaià i altres rieres interiors de menor recorregut però també profundament encaixades.
- Els pobles careners de Castellbisbal, Ullastrell i Viladecavalls.-Les masies disperses, amb bons exemples d'edificacions força antigues, algunes amb orígens a l'època romana i d'altres de caràcter senyorial de principis del s. XX.
- Les àmplies vistes que es contemplen sobre la Regió Metropolitana des de molts indrets d'aquesta unitat.



Imatge 5. Mapa de la unitat de paisatge de Xaragalls del Vallès en el seu context territorial. Font: Catàleg de paisatge de la Regió Metropolitana de Barcelona.

Vegetació

Al Vallès Occidental predominen condicions boreomediterrànies marítimes.

La plana i la baixa muntanya formen part del domini de l'alzinar amb marfull, bosc encara present en nombrosos testimonis de petita extensió. A la Serra Superior, que forma el límit septentrional de la comarca, l'alzinar pren progressivament caràcter muntanyenc. En algunes raconades frescals situades a més de 600-700 m hi ha infiltracions de paisatges submediterranis amb bosquets de roure martinenc i de pi roig amb boix. Actualment a la terra baixa l'espai no urbanitzat ni conreat, predomina principalment bosc secundari de pi blanc, que cobreix brolles i garrigues.

Pel que fa al municipi de Rubí, les masses boscoses consolidades i aquelles àrees de vegetació singular existents en el sòl no urbanitzable es consideren elements naturals que cal protegir i potenciar-ne les seves funcions mediambientals.

Les comunitats vegetals que es desenvolupen al municipi són, principalment, l'alzinar litoral, les pinedes secundàries, la vegetació de ribera, les brolles, les bardisses i els prats xeròfils.

Existeixen certs indrets i alguns exemplars d'arbres que, pel seu valor natural i per la seva singularitat han merescut ser inclosos al Catàleg especial del Patrimoni Arquitectònic, Arqueològic i Natural de Rubí com a mesura per a la seva conservació.

Fauna

Tot i ser una zona eminentment urbanitzada, el Vallès Occidental disposa d'una certa varietat en la seva fauna, de forma genèrica es poden classificar de la següent manera:

- Rèptils: sargantana cuallarga, serp blanca, llangardaix ocel·lat, etc.
- Amfibis: gripau comú
- Mamífers: ratolí de bosc, rata cellarda, musaranya, esquirol, guineu, porc senglar, talpó, etc.
- Ocells: cucut, mosquiter pàl·lid, tallarol gros, tallarol de garriga, trencapinyes, merla, mallerenga emplomallada, mallerenga carbonera, tudó, astor, esparver, gamarús, mussol banyut, etc.

En el municipi, la diversitat i abundància de la fauna autòctona vertebrada e invertebrada està estretament relacionada amb la riquesa i estat de conservació dels diferents hàbitats i amb el grau de pressió antròpica.

1.2. SITUACIÓ I DIAGNOSI DEL SECTOR "UA 14.2"

1.2.1 Situació i àmbit del sector

La present MPPGOU de Rubí, es situa a llevant del centre de Rubí, sobre l'eix del c/ Francolí en el barri anomenat "barri del Mercat".



Imatge 6. Plànol i.13 - Ortofotomapa de l'àmbit objecte d'estudi

L'àmbit de la present modificació es defineix a partir dels límits de la UA 14.2 prevista en el planejament vigent i també del límit del PAU 2 Carrer del Francolí que es va incloure en el POUM no tramitat.

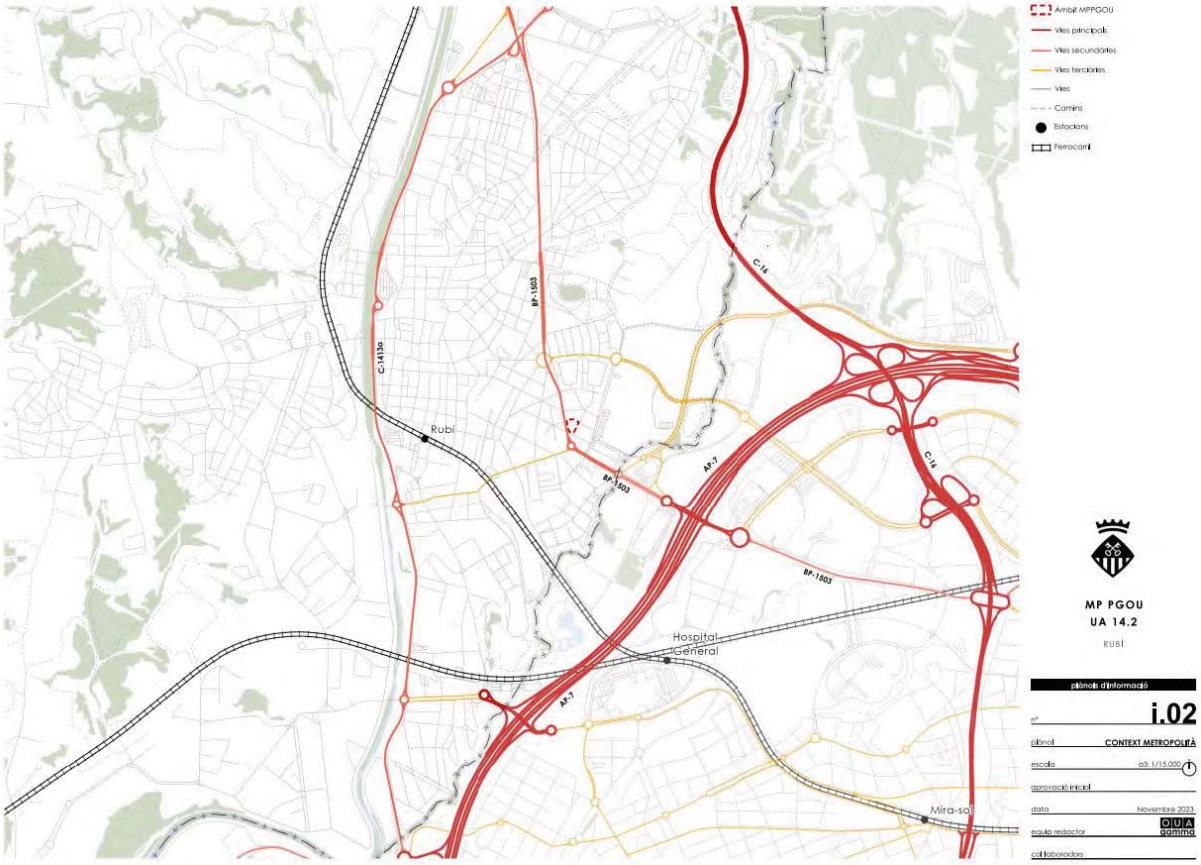
Aquest límit s'ha redibuixat tenint en compte que es disposa de topografia recent amb definició a escala 1:500, així com també la realitat física de l'entorn, i a cadastre. Tenint en compte aquests ajustos, l'àmbit és lleugerament diferent als previstos en el PGOU (2.670m²) i el POUM (2.817m²), abastant una superfície total de 2.764 m².

Aquest àmbit està delimitat per l'Avinguda de l'Estatut, el carrer Francolí i pel carrer del poeta Dante Alighieri així com per les edificacions i espai lliure consolidat a la part superior de l'illa delimitada per aquests carrers.

L'àmbit, respecte el nucli urbà i el municipi, es situa en una posició que podem definir com estratègica ja que es situa en una de les entrades principals al nucli des de l'AP-7 a partir de la carretera de St. Cugat, la BP-1503, que és, a més, la via principal de relació del nucli de Rubí amb el nucli de Sant Cugat.

1.2.2 Situació respecte les infraestructures i els serveis

Rubí compta amb una molt bona comunicació, sigui amb l'entorn sigui dins el municipi. Es situa en un dels principals nusos de comunicacions de Catalunya. Diversos eixos la creuen en totes direccions.



Imatge 7. Plànol i.02 - Context Metropolità

Accés rodat. L'accessibilitat de la zona objecte de la present MPPGOU és molt bona. Compta amb dos accessos, des de l'autopista:

- L'autopista AP-7 creua en direcció est-oest. Cap a l'oest connecta la comarca amb Tarragona, València i el sud de la península Ibèrica, així com amb l'autovia A-2 i l'autopista AP-2 (sud de Barcelona, Lleida, Saragossa). Cap a l'est, comunica amb lq comarca de Girona i amb França.
- L'autopista C-16 o dels Túnels de Vallvidrera, connecta al nord cap a Manresa, Terrassa i al sud amb Sant Cugat del Vallès i Barcelona. Té com accessos l'entrada núm. 11 (Sant Cugat-Rubí Sud BP-1503) i la sortida núm. 17 (BP-1503 Rubí Nord-Les Fonts).

Pel que fa a les carreteres:

- La B-30, la calçada lateral de l'AP-7 és una de les principals vies d'accés a la ciutat, amb diverses entrades.
- La C-1413 parteix de Molins de Rei, on connecta amb l'A-2, la B-24 i l'autopista AP-2 (B-23), i passa, també per Sabadell i Sentmenat per connectar finalment amb la C-17 a l'altura de Centelles.
- La BP-1503 connecta Rubí, on dins de la ciutat es transforma en l'avinguda de l'Estatut amb els municipis de Sant Cugat del Vallès i Terrassa, passant per Les Fonts.

Transport públic. Hi ha dues línies de ferrocarril que transcorren el terme de Rubí operats per les dues companyies de ferrocarril a Catalunya: la Línia Barcelona-Vallès de Ferrocarrils de la Generalitat de Catalunya (FGC), i la Línia Castellbisbal/el Papiol-Mollet de Adif, operat per Rodalies de Catalunya.

També compta amb set línies d'autobusos interurbans que connecten el municipi amb la resta de ciutats del Vallès Occidental i el Barcelonès, com els municipis de Molins de Rei, El Papiol, Castellbisbal, Sant Quirze del Vallès, Barcelona, Sant Cugat del Vallès, Cerdanyola del Vallès, Terrassa, Ullastrell, entre d'altres. Finalment, també cal esmentar que Rubí compta amb una xarxa de set línies urbanes d'autobusos públics per a la ciutat, la L1, L2, L3, L4, L5, L6 i L7.

Vist el que s'acaba d'exposar, es pot concloure que l'àmbit de la present MPPGOU, s'emplaça des del punt de vista de l'accessibilitat en una posició estratègica i central, en un dels accessos principals del municipi. La seva bona accessibilitat i connexió es justifica a les diverses escales, i a través dels diferents mitjans de transport.

L'àmbit no només es troba a l'entrada del municipi, a tocar de l'AP-7, si no que també està delimitat per una de les principals vies de comunicació internes del municipi, l'Avinguda de l'Estatut, en direcció Nord-Sud, i en posició quasi adjacent amb la Carretera de Sant Cugat en direcció Est-Oest.

1.2.3 Morfologia urbana de l'entorn

- **Ordenació, tipologia i alçades de l'edificació**

Tal com s'acaba d'esmentar, l'àmbit s'emplaça en una posició estratègica, tenint en compte que es situa en la primera confluència urbana des de l'accés des de Sant Cugat i des de la sortida "Rubí Centre" de la AP7. Tenint en compte aquesta situació, és oportú reflexionar sobre la idoneïtat de l'ordenació prevista en el planejament vigent en tant que donar la resposta d'identitat i singularitat necessàries en coherència amb la representativitat de l'emplaçament. Així mateix, és oportú analitzar l'ordenació prevista en el global del context immediat, tant vigent (realitat consolidada) com el previst (planejament vigent).

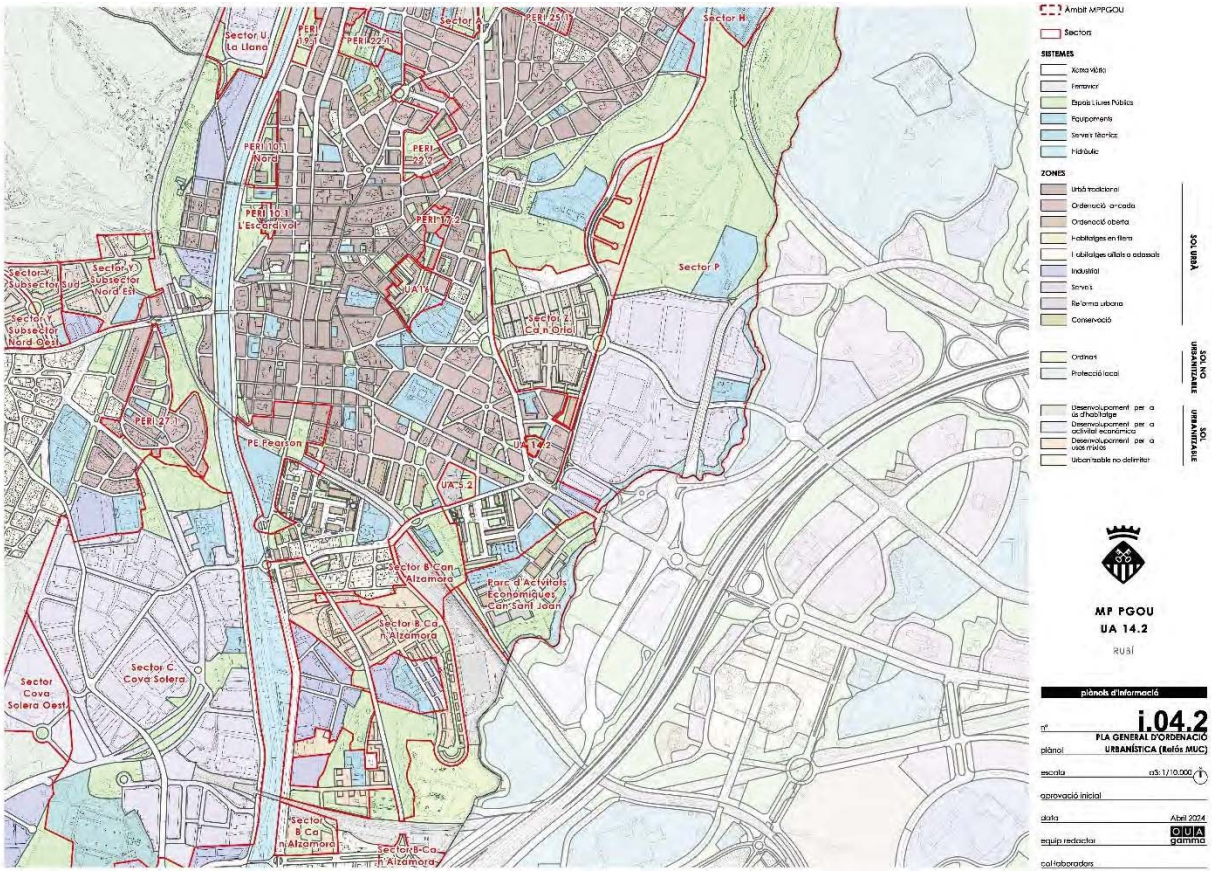
L'àmbit de la UA 14.2, s'emplaça en un context on el teixit residencial més proper, inclòs el de l'àmbit de la MP, es qualifica com a zona residencial en illa tancada, tal com es pot observar en el plànol i.04.

En aquesta zona, l'objectiu principal definit pel Pla General és la conservació de les característiques morfològiques, tipològiques i usos vigents, tot i admetent la modernització de les construccions i la introducció d'equipaments i d'espais d'ús col·lectiu.

El tipus d'ordenació de l'edificació que es preveu és l'alineació de vial, que permet definir i consolidar de forma coherent i homogènia els fronts viaris, dotant-los de caràcter i singularitat.

L'alçada màxima prevista per l'àmbit concret de la UA 14.2, d'acord amb el planejament vigent, es fixa en PB+2.

El planejament vigent també preveu, dins l'àmbit, la implantació d'una zona verda. Es tracta d'una reserva d'espais lliures públics, de forma lineal, que s'emplaça al nord entre l'edificació proposada en la UA 14.2 i la existent. Alhora, es preveu una zona verda privada, que queda delimitada i segregada pel volum residencial proposat, que es configura com un espai lliure interior d'illa, en el que es prohibeixen les edificacions, amb excepció de les construccions auxiliars.



Imatge 8. Plànol i.04 – Planejament vigent

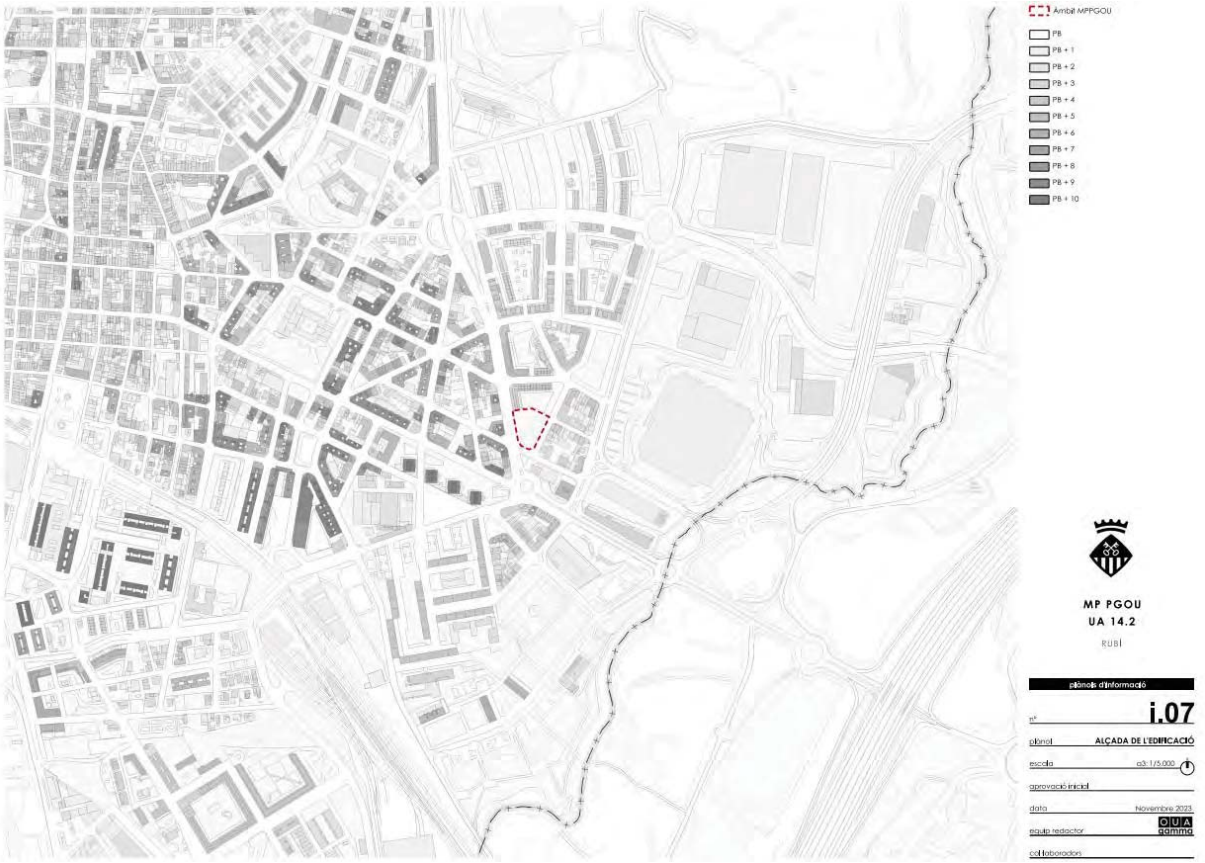


Imatge 9. Ordenació de l'àmbit segons el Planejament vigent

Tal com s'acaba d'esmentar l'alçada màxima permesa dins l'àmbit, prevista pel planejament vigent, és de PB+2. Tot i així, cal fer una reflexió general pel que fa les alçades que es preveuen en l'entorn més immediat i en general, en el municipi.

Rubí compta amb una alçada de les edificacions baixa, sobretot cap a la part central del municipi, amb una mitja de PB+2 i PB+3.

Tanmateix, tal com es pot apreciar en el plànol i.07, conforme ens allunyem de la part central i històrica del municipi, els edificis es configuren com a blocs amb alçades superiors, arribant a una mitja de PB+5 i PB+6. És aquest el cas de l'entorn del barri del Mercat, on els edificis es desenvolupen en alçada, amb una mitja de PB+5.



Imatge 10. Plànol i.07 – Alçada de l'edificació

En particular, a l'avinguda de l'Estatut, considerant la seva secció de 20m i la importància com a eix de connexió principal, destaca un front de vial força homogeni amb una alçada mitja de PB+4 i PB+5, i en el tram més proper a l'àmbit, compta amb una alçada mitja de PB+4, amb edificis de PB+6 que conformen els xamfrans del Carrer de Dant, just davant l'àmbit, tal com es pot veure en el plànol i.07.1.

De la mateixa manera, el carrer de Dant, a ponent de l'àmbit, tot i tenir una secció de vial bastant reduïda compta amb edificis amb una mitja de PB+5.

Conforme ens allunyem de l'àmbit, sigui a l'avinguda de l'Estatut cap al nord, sigui cap al límit del terme municipal cap a llevant, els edificis tornen a tenir una mitjana de PB+2.

Tanmateix, cal esmentar que segons el planejament vigent, l'entorn més immediat del polígon de la present MPPGOU compta amb unes alçades mitjanes de PB+2 i PB+3. En particular, tal com es pot veure en el següent plànol, el planejament preveu que l'avinguda de l'Estatut tingui un front de vial homogeni amb unes alçades de PB+2 i PB+3.

Alhora, preveu que el desenvolupament de l'àmbit de la present MP s'ordeni amb un bloc de PB+2 que delimita i tanca l'illa, entre l'avinguda de l'Estatut, el carrer Dante i el carrer del Riu Francolí.



Imatge 11. Plànol i.07.1 – Alçada de l'edificació – Actual



Imatge 12. Plànol i.07.2 – Alçada de l'edificació - PGOU

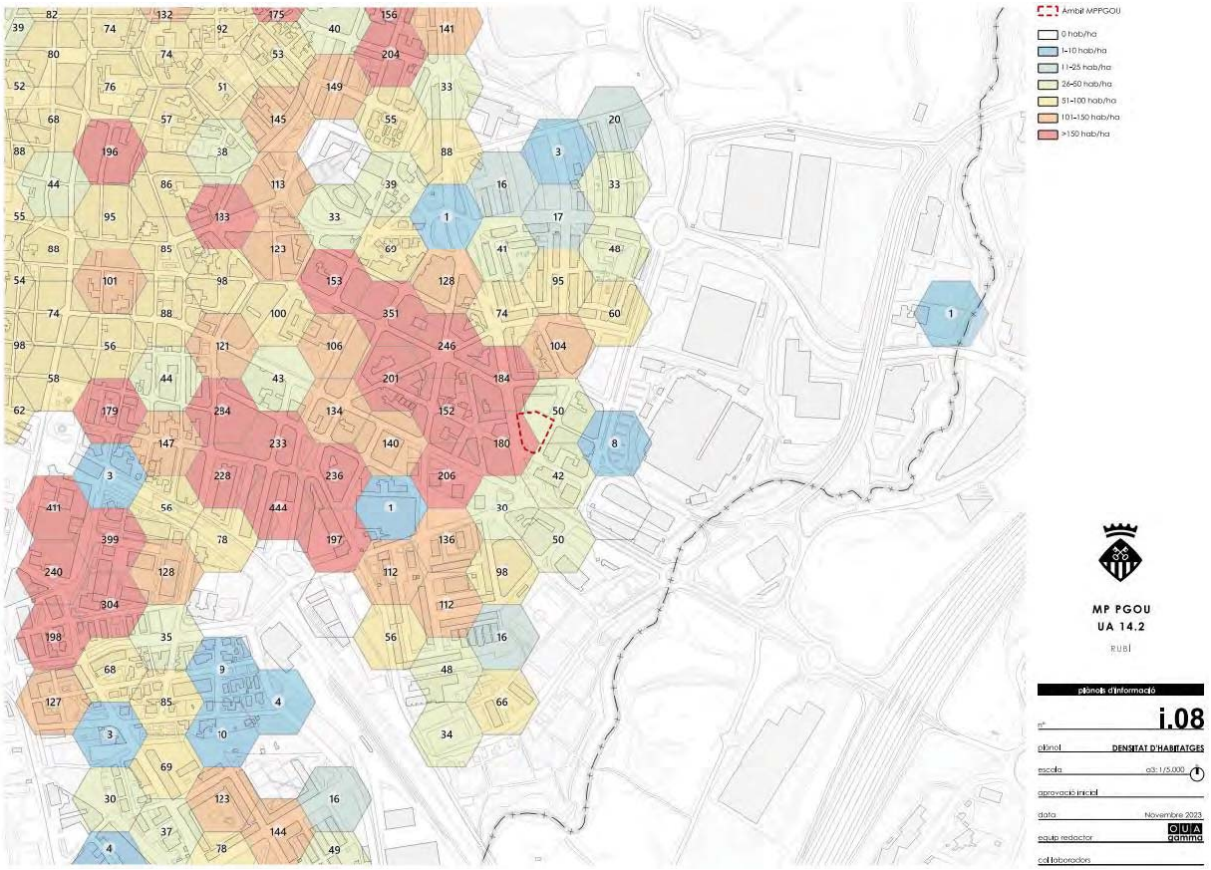
- **Densitat d'habitatges**

La densitat mitja del municipi de Rubí és de 2.446 hab./km², la quinzena població amb més densitat de Catalunya i la quarta de la comarca, després de Terrassa, Sabadell i Sant Cugat.

Analitzant el plànol dels habitatges per hectàrea pot apreciar-se com l'àmbit de la present MPPGOU, es col·loca en posició central, respecte dos escenaris molt diferents entre ells pel que fa la densitat d'habitatges.

A la part nord i de ponent, de l'àmbit, hi ha una elevada densitat, amb una mitja de 200 hab/ha, mentre que, al contrari, en la seva part sud i de ponent, la densitat d'habitatges disminueix dràsticament, amb una mitja que no arriba als 40 hab/ha. Tanmateix, la part de ponent, a tocar amb el límit del terme municipal, està qualificada d'espais lliures i Sol urbanitzable d'activitat econòmica, on la densitat d'habitatges és nul·la.

Es pot concloure que l'àmbit de la present MPPPGOU es col·loca en una posició estratègica i de transició per poder esponjar aquesta diferència, completant el teixit urbà en aquest àmbit i generar una transició des de la part central del municipi on la densitat és força elevada a una densitat nul·la a l'accés de llevant del municipi, on no hi trobem habitatges.



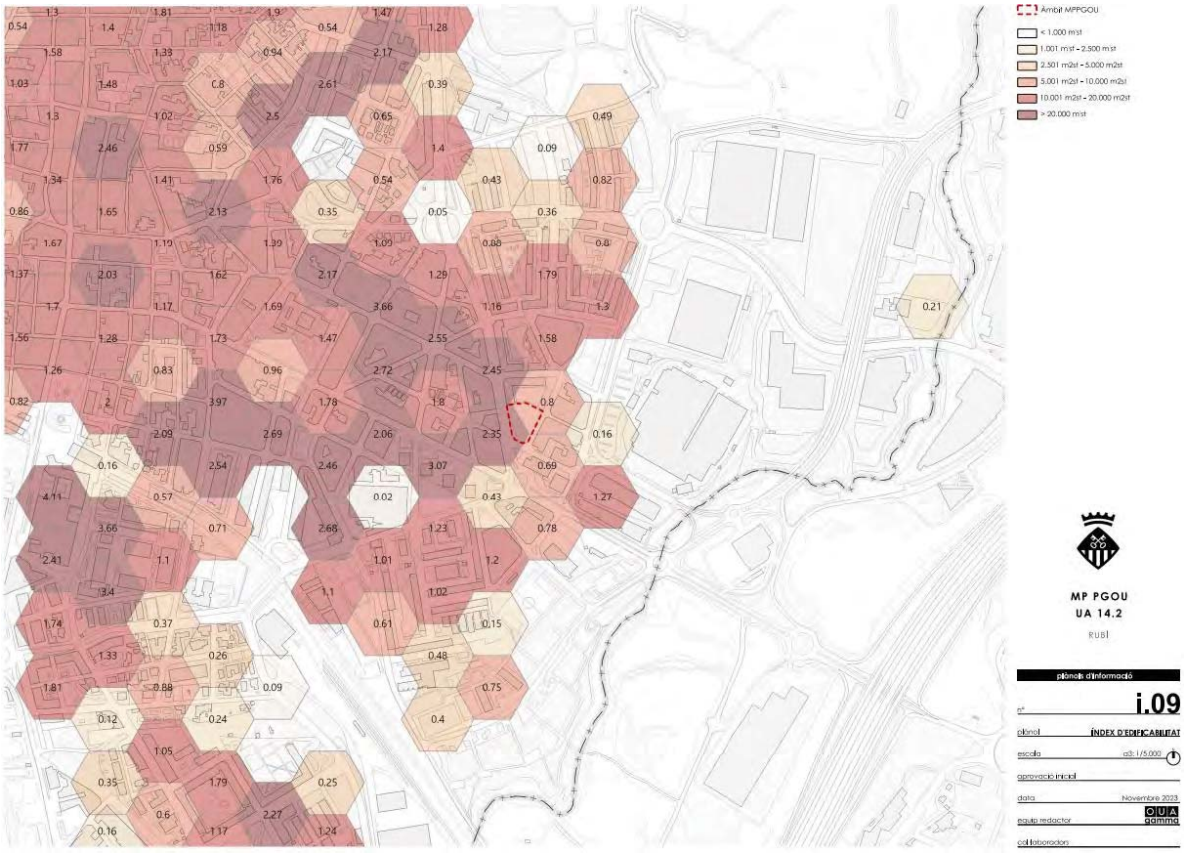
Imatge 13. Plànol i.08 – Densitat d'habitatges (hab/ha)

- **Edificabilitat**

El següent plànol mostra l'edificabilitat bruta per hectàrea present al municipi de Rubí.

S'aprecia clarament, tal com s'ha esmentat anteriorment relativament a la densitat d'habitatges, que a la part nord i de ponent de l'àmbit, l'edificabilitat és elevada, amb una mitja superior als 2 m²st/m²sòl. Tanmateix, en la part sud i de llevant de l'àmbit, l'edificabilitat baixa a valors amb una mitja de 0,8 m²st/m²sòl.

En l'entorn immediat de l'àmbit trobem una edificabilitat bruta de 2,4 m²st/m²sòl, en la part de ponent, i de 0,74 m²st/m²sòl.



Imatge 14. Plànol i.09 – Índex d'edificabilitat bruta

- **Estructura urbana: espais lliures**



Imatge 15. Plànol i.06 – Equipaments i espais lliures segons planejament

El municipi de Rubí compta amb una bona superfície destinada a equipaments i espais lliures.

La superfície de verd urbà, s'ajusta als valors de referència recomanades per la OMS i això implica que no hi ha un dèficit, tal com es pot observar pels ratis, que indiquen que la superfície de zones verdes per habitant és força elevada amb 18,93 m2/hab si tenim en compte el Sòl Urbà Consolidat. En qualsevol cas, la mitja és superior a la mitjana de la Diputació de Barcelona (11,3 m2/hab) i de la recomanada per la OMS (10-15 m2/hab). Tot i així es detecta que els espais verds del nucli urbà són més durs i menys vegetats que la mitjana de referència, i sobretot que el verd urbà intensiu de Rubí, està fraccionat, dispers i format per espais petits. A més, manca connectivitat entre els espais verds i els carrers arbrats.

L'àmbit de la present MPPGOU es troba en un teixit força dens i compacte on les zones verdes i espais lliures no abunden, al revés, respecte a altres parts del municipi, són efectivament petites, escasses i aïllades, tal com es pot observar en el següent plànol.

La necessitat de zones verdes en algunes parts del municipi, queda reflectida en una anàlisi que posa en ressalt que diverses parcel·les que el planejament qualifica d'equipament, finalment, s'han desenvolupat com a petites zones verdes de proximitat, com és el cas també de la peça de sòl colindant amb l'àmbit de la present MP.

- **Estructura urbana: usos en planta baixa i activitat econòmica**

Tal com es pot apreciar en el següent plànol les activitats terciàries és concentren de forma prevalent al centre del municipi, sobretot en planta baixa, amb una densitat molt alta, i una diversificació d'usos. Tanmateix, conforme ens allunyem de la part central i històrica del municipi, la densitat disminueix. Resulta interessant destacar que l'entorn de l'àmbit de la MPPGOU compta amb diverses activitats comercials en planta baixa, que defineixen els fronts comercials dels eixos viaris més importants, com és el cas de l'avinguda de l'Estatut o la Carretera de Sant Cugat.



Imatge 16. Plànol i.11 - Densitat d'activitats terciàries

- **Conclusions generals de la morfologia urbana de l'entorn**

Partint del que s'ha analitzat i exposat en aquests darrers apartats, es posen en evidencia alguns punts clau pel que fa la morfologia urbana de l'entorn de l'àmbit de la present MP.

Pel que fa la ordenació i la tipologia prevista en el àmbit de la UA 14.2, es destaca que, tal com s'ha vist, el planejament vigent planteja un espai lliure lineal residual, que no aporta valor afegit a l'espai lliure existent colindant, al nord de l'àmbit, ni al barri al qual pertany, alhora que resulta un espai poc respectuós des de la perspectiva de l'urbanisme de gènere, i per tant també poc segur.

Igualment, plantejar un espai lliure d'interior d'illa, exclou la possibilitat de generar un sistema i una continuïtat entre les zones verdes existents i les que es proposen dins l'àmbit, i per tant d'augmentar la superfície d'espais lliures públics, en un context que, tal com s'acaba d'esmentar, el teixit urbà és força dens i compacte i els espais lliures no abunden. Per això resulta important, repensar les relacions dels espais verds dins el teixit urbà consolidat, i sobretot en el sòl urbà a consolidar.

Tanmateix, un altre dels aspectes que cal remarcar és la regulació de les alçades de l'edificació. En aquest sentit es posen en evidencia dos punts clau:

1. Per una banda, la discrepància evident i notòria que s'ha evidenciat entre l'estat actual i el planejament vigent. Aquesta situació requereix que l'ordenació de l'àmbit de la present MPPGOU sigui coherent amb les alçades de la realitat existent en l'entorn de l'àmbit.
2. Per l'altra, actualment el planejament vigent preveu un front de vial a l'avinguda de l'Estatut poc homogeni i coherent sigui amb les dimensions de la secció viària de 20m, sigui amb la importància d'aquest vial a nivell de jerarquia de connexions (dins del municipi, i com a via de connexió amb els altres municipis).

   És per això que és important repensar i incrementar les alçades màximes previstes pel PGOU dins l'àmbit de la present MPPGOU, considerant:

- la seva posició estratègica, ja que delimita una de les entrades del municipi;
- el seu front de façana a l'avinguda de l'Estatut, que compta amb una secció viària de 20m, i la seva importància com un dels eixos principals dins el municipi;
- les alçades reals en l'entorn més immediat, generant una coherència volumètrica, estètica i funcional.

També s'ha vist com l'àmbit es troba en una posició estratègica pel que fa la densitat, emplaçant-se en un espai de transició entre un teixit urbà amb una densitat força elevada i un, a l'accés de llevant del municipi, amb densitat quasi nul·la. Per tal d'integrar aquestes dues situacions totalment contrastants, seguint els objectius de desenvolupament sostenible, que preveuen limitar el consum del sòl, es considera important esponjar aquesta gran diferencia i preveure i proposar un increment de la densitat i edificabilitat de l'àmbit, per tal de completar el teixit urbà en aquest enclavament i generar una transició gradual des de la part més central del municipi fins a l'accés de llevant.

Seguint el mateix patró, també resulta important enriquir l'estructura urbana de l'entorn de l'àmbit, des del punt de vista comercial i d'activitats terciàries, ja que tal com s'ha vist, conforme ens allunyem del centre del municipi, la densitat d'aquestes disminueix. Resulta per tant important preveure una ordenació que prevegi activar també aquesta part del municipi, donant continuïtat al teixit comercial de l'entorn, sobretot en els eixos de comunicació principals.

Tot això posa en evidencia algunes qüestions que el planejament vigent s'hauria de replantejar, per tal d'adaptar-se al context actual en el qual l'àmbit s'emplaça, i que per tant resulten importants tenir en consideració a la hora de repensar aquest enclavament. Es concreta, per això, la possibilitat de replantejar la ordenació vigent, prenent com a punt de partida el que s'acaba d'esmentar.

1.2.4 Antecedents històrics

L'àmbit de la present MPPGOU coincideix amb el sector UA14.2 delimitat pel Pla General d'Ordenació Urbanística de Rubí, aprovat el 10 de desembre de 1986.

El sòl objecte d'estudi als anys 40 tenia una ubicació allunyada del nucli urbà de Rubí, no es trobava edificat i feia part de una gran plana agrícola. A partir dels anys 50, s'instal·len les primeres edificacions, lligades a l'activitat industrial, configurant aquest àmbit com el límit edificat a l'extrem de llevant del municipi.

Posteriorment, amb el passar dels anys, el municipi es va anar desenvolupant en aquest sentit, i l'àmbit va quedar inclòs dins un teixit força consolidat.

Tot i la implantació de l'activitat industrial, el PGOU de Rubí classifica l'àmbit objecte de la present MPPGOU com a Sòl Urbà No Consolitat, i hi proposa una Unitat d'Actuació a desenvolupar, la UA 14.2.

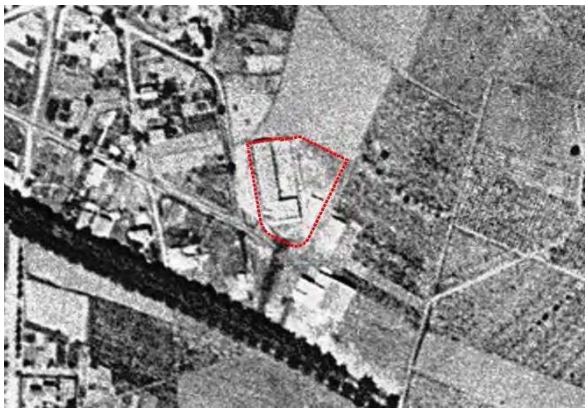
Els objectius d'aquest sector consistien principalment en transformar l'ús industrial present fins aleshores a l'àmbit en ús residencial amb tipologia d'illa tancada. Aquesta transformació d'ús permetia la consolidació del teixit urbà residencial fins el carrer del riu Segre, límit físic amb la trama industrial existent a l'est del municipi, així com la construcció de les façanes de l'Avinguda de l'Estatut i el carrer del riu Francolí, configurant la imatge de l'entrada est de Rubí.

No va ser fins al 2005 quan es va produir el cessament de l'activitat industrial al sector, i tres anys més tard, l'any 2008, que es van enderrocar les edificacions industrials.

Malgrat el Planejament Vigent (PGOU 1986) contempla la transformació d'usos i regeneració de l'àmbit, i malgrat el cessament de l'activitat es produeix al 2005, la Unitat d'Actuació UA14.2 no s'ha executat.



Imatge 17. Orto 1945. Font: ICGC



Imatge 18. Orto 1956. Font: ICGC



Imatge 19. Orto 1945. Font: ICGC



Imatge 20. Orto 1956. Font: ICGC

1.2.5 Topografia, estat actual i usos



Imatge 21. Plànol i.14 Topogràfic

La topografia de l'àmbit és suau, i presenta únicament un lleuger pendent en sentit est-oest.

Actualment la totalitat del sòl inclòs en l'àmbit de la present MPPGOU es troba en desús.

Es tracta de sòls relativament abandonats i anteriorment antropitzats on no hi ha cap superfície pavimentada ni edificada.

Els sòls privats objecte de la present MP, amb anterioritat, tal com s'ha esmentat, acollien una indústria, enderrocada l'any 2008, i des de llavors el sòl s'ha quedat buit i en desús.

1.2.6 Estructura de la propietat

Per a la redacció de la present MPPGOU s'han agafat com a referència les dades del portal de cartografia del Institut Cartogràfic de Catalunya i una cartografia mes acurada a 1:500, d'on s'extreu que la superfície total de l'àmbit es de 2.764m² coincidint íntegrament amb una única parcel·la de titularitat privada i propietat de Mas Vilanova Sl; promotor de la present modificació.

Les dades cadastrals de la parcel·la coincident amb l'àmbit de la MPPGOU són:

ID	TITULARITAT		ADREÇA		DADES CADASTRALS		SUPERFICIE TOPOGRÀFIC (m2)
	NOM	%	CARRER	NÚM	REF.	SUPERFÍCIE (m2)	
1	Mas Vilanova SL	100%	Av. Estatut	8	0035002DF2903N0001AZ	2.776 m²	2.764 m²

1.3. INFORMACIÓ URBANÍSTICA

Els terrenys objecte d'aquesta MPPGOU estan ordenats per diversos documents de planejament que s'han anant superposant en el temps. El primer document que estableix l'ordenació dels sòls objecte d'estudi és el Pla territorial General de Catalunya, aprovat l'any 1995. En aquest, es defineixen els àmbits d'aplicació dels plans territorials parcials.

En segon lloc, al 2010 el Govern de Catalunya va aprovar definitivament el Pla Territorial Metropolità de Barcelona, publicat al DOGC 5.627 el 12 de maig del mateix any.

Finalment, a l'escala municipal, el Pla General Urbanística Municipal de Rubí, aprovat definitivament el 10 de desembre de 1986 i publicat el 14 d'octubre del 1987 en el DOGC.

Tanmateix, l'any 2005 es va començar la redacció del POUM del municipi, però no va arribar a aprovar-se definitivament.

1.3.1. El Pla Territorial General de Catalunya (PTGC)

El Pla Territorial General de Catalunya és el document marc de referència per a la planificació a Catalunya assegurant-ne l'equilibri territorial i de desenvolupament econòmic i social. Les seves disposicions es desenvolupen a través dels Plans Territorials Parcials, els Plans Sectorials i els Plans Directors. D'aquests, el de major importància jeràrquica a l'àrea de Rubí és el Pla Territorial Metropolità de Barcelona.

1.3.2. El Pla Territorial Metropolità de Barcelona (PTMB)

El Pla Territorial Metropolità de Barcelona (PTMB), aprovat definitivament el 20 d' abril de 2010, i publicat al DOGC el 12 de maig de 2010 s'estructura entorn a tres eixos diferenciats; el sistema d'assentaments urbans, el sistema d'espais lliures i el sistema de les infraestructures de comunicació. El Pla abasta un territori extens establint criteris i objectius per àmbits funcionals. El PTMB comprèn el territori que abasten les comarques de l'Alt Penedès, el Baix Llobregat, el Barcelonès, el Garraf, el Maresme, el Vallès Occidental i el Vallès Oriental.

Pel que fa al sistema d'espais oberts, a la Plana del Vallés, el Pla proposa, a grans trets, la definició d'un sistema continu d'espais de protecció especial pel seu interès natural i ambiental, tot lligant la Serralada Prelitoral amb la Litoral.

A Ponent, aquests eixos discorrerien entre Sant Llorenç del Munt i Collserola, i a Llevant entre el Montseny i el Montnegre. A la part central de la plana vallesana aquest sistema continu lligaria la mateixa Serralada Prelitoral amb els espais fluvials del Besòs i del peu de mont de la serralada de Marina.

Aquest sistema d'espais oberts transversals entre eixos urbans continus es completa amb un altre espai corredor longitudinal a la plana amb el mateix nivell de protecció, per tal de garantir la separació entre els continus urbans dels cinc eixos urbans esmentats i les poblacions del peu de mont de la Serralada Prelitoral. Com es pot veure la principal aportació consisteix en la protecció dels espais agroforestals de la plana vallesana, que s'han mantingut sense ocupacions urbanes contínues, aquests espais són bàsicament els espais interfluvials més careners i els que fan de separació entre els continus urbans de la plana i les viles del peu de mont de la Serralada Prelitoral.

Així doncs, amb aquest pla s'incorporen com a espais també "nucli" de la matriu els espais oberts entre Terrassa i Sabadell (Can Ullastrell - Torrebonica), entre Rubí, Sant Cugat i Cerdanyola (serra de Galliners), a llevant de Sabadell fins a la riera de Caldes (Santiga – Torre Marimon), la plana de la vall del Tenes, i al nord i llevant del sistema de Granollers (Llerona – Marata).

Pel que fa al sistema d'assentaments, val a dir que l'opció esmentada per al sistema d'espais oberts condiciona parcialment el desenvolupament dels sistemes urbans de la plana.

Així, el Pla regula els últims cinc eixos urbans esmentats amb les estratègies pròpies dels continus urbans intermunicipals amb l'objectiu de consolidar els més madurs (Terrassa i Sabadell), completar i

desenvolupar l'eix de Granollers i dotar d'elements de centralitat i estructura urbana els continus més dispersos i especialitzats, quant a funcions urbanes, de la plana central (Riera de Caldes i Tenes).

La resta d'assentaments urbans i rurals es regulen amb estratègies de nucli, de manera que s'assignen estratègies de creixement moderat a les poblacions del peu de mont i de creixement mitjà a les més orientals, situades sobre el corredor que comunica la plana vallesana amb les comarques gironines. Per a la resta de poblacions situades a les valls de les serralades que tanquen la plana i les situades a la muntanya, el Pla proposa estratègies de creixement moderat, o de compleció o de manteniment del seu caràcter rural per als nuclis més petits.

Pel que fa al sistema d'infraestructures de transport, les propostes del Pla van adreçades a reforçar aquesta estructura d'assentaments tot donant accés ferroviari a les parts centrals dels sistemes urbans i creant vials de ronda capaços de desplaçar la major part del trànsit de pas a l'exterior.

La xarxa viària es planteja com un sistema de rondes urbanes tangencials als cinc sistemes urbans de la plana que organitzen l'accessibilitat directa a les grans àrees industrials i a la resta d'àrees urbanes.

La plana del Vallès és un territori molt urbanitzat, amb grans ciutats i extensos continus urbans, en el qual les vies amb funció estructurant secundària tenen majoritàriament caràcter de vies suburbanes. La xarxa existent però és clarament insuficient donades les dimensions actuals de les àrees urbanes que serveixen. Per aquest motiu, aquest territori és el que concentra un major nombre de propostes de xarxa secundària i suburbana.

Aquestes actuacions són:

- Ronda Est de Terrassa

- Ronda de Rubí

- Acabament de les Rondes de Sant Cugat del Vallès

- Ronda Est de Sabadell

- Vials de ronda de Cerdanyola del Vallès

- Vial de ronda de Ripollet

- Variants i millora de l'eix del sistema Sentmenat – Polinyà

- Santa Perpètua - la Llagosta

- Millora i variants de l'eix del Tenes (BV-1602) entre Montmeló i Bigues i Riells

- Reconversió en via suburbana de l'actual autovia C-17 entre Mollet del V. i Granollers

- Via Interpolar entre Castellbisbal i Granollers

- Connexió entre la Ronda de Granollers i l'AP7/C-35 a través de la carretera de Valldoriolf.

- Millora i variants de la BV-5001entre Sta. Coloma de G. I La Roca del V.

- Millora i variants de l'eix Castellar del V.–Sentmenat–Caldes de Montbui–Lliçà d'Amunt-Canovelles

- Variants de la C-59 a Sant Feliu de Codines i Castellterçol

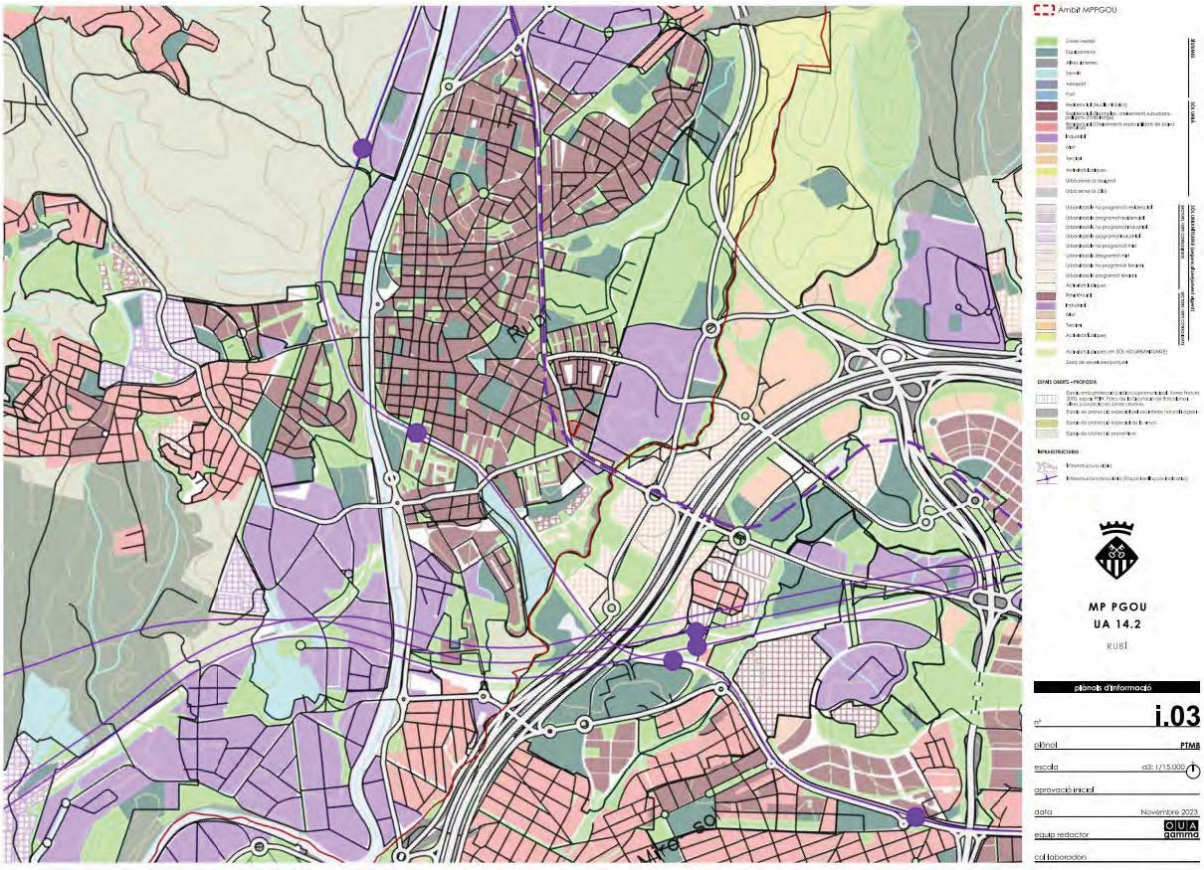
- Ampliació de la B-124 entre Sabadell i Castellar del Vallès

- Millora de la N-150 entre Sabadell i Terrassa

- Millora de la C-1413a entre Rubí i Sabadell i variant de Sant Quirze del Vallès

- Millora de la C-1415c entre La Roca i la Ronda de Granollers per adaptar-la a la mobilitat local un cop executades les connexions de la C-35 i la Ronda del Vallès.

A escala local, pel que fa especificadament l'àmbit de la present MPPGOU, segons el plànol 2.2 Sistema urbà. Planejament i sistema d'espais oberts, del PTMB, està qualificat de residencial, a tocar amb un dels traçats proposats per la infraestructura ferroviària.



Imatge 22. Plànol i.03 - Pla Territorial Metropolità de Barcelona

1.3.3. Pla General d'Ordenació Urbanística (Planejament vigent)

El Pla General d'Ordenació Urbanística de Rubí es va aprovar definitivament el 10 de desembre de 1986.

El document classifica l'àmbit objecte del present document com a Sòl Urbà No Consolidat, i hi proposa una Unitat d'Actuació a desenvolupar, la UA 14.2.

Els objectius d'aquest sector consistien principalment en transformar l'ús industrial present fins aleshores a l'àmbit en ús residencial amb tipologia d'illa tancada. Aquesta transformació d'ús permetia la consolidació del teixit urbà residencial fins el carrer del riu Segre, límit físic amb la trama industrial existent a l'est del municipi, així com la construcció de les façanes de l'Avinguda de l'Estatut i el carrer del riu Francolí, configurant la imatge de l'entrada est de Rubí.



Imatge 23. Plànol del Pla General d'Ordenació Urbanística de Rubí, Qualificació de Sòl.

L'àmbit de la present modificació, resulta qualificat en part de Zona residencial en illa tancada, i en part d'Espais Lliures.

Malgrat el planejament vigent (PGOU 1986) contempla la transformació d'usos i regeneració de l'àmbit, i malgrat el cessament de l'activitat es produeix al 2005, la Unitat d'Actuació UA 14.2 no s'ha executat.

Tanmateix, l'any 2005 comença la redacció del Pla d'Ordenació Urbanística Municipal de Rubí. Aquesta redacció es dilata en el temps, i a manca d'un Text Refós, no arriba a aprovar-se definitivament.

Aquest POUM proposava un Polígon d'Actuació Urbanística (SUNC), el PAU 2 Carrer del Francolí, en substitució de la UA 14.2 delimitada del PGOU, que quedava delimitat per l'Avinguda de l'Estatut, el carrer Francolí i pel carrer de Dant, que replantejava l'ordenació prevista en el PGOU.

A mode informatiu i de coneixement s'adjunta la fitxa del PAU 2 Carrer del Francolí.

PAU 2	**Carrer del Francolí**	
PAU 4 (POUM-AP)		Sòl urbà no consolidat
1. Àmbit		
Delimitació i descripció	Aquest àmbit està delimitat per l'Avinguda de l'Estatut, el carrer Francolí i pel carrer del poeta Dante Alighieri. Correspon a la Unitat d'Actuació 14.2 del PGO anterior. Aquesta unitat d'actuació no ha estat desenvolupada i per això el POUM la recull amb una nova ordenació.	
Superficie	**2.817 m²**	**100 %**
2. Objectius		
	Donar continuïtat a la façana de l'Avinguda de l'Estatut, resolent el contacte amb la mitgera existent. Consolidar la cantonada del carrer Dante Alighieri i l'Avinguda de l'Estatut com a punt de referència a l'entrada de Rubí i aconseguir un espai públic que completi l'existent, mitjançant el desenvolupament de l'àmbit residencial que es delimita.	

3. Condicions d'ordenació, edificació i ús

Percentatges de cessió. Relació de sistemes i zones

El PAU s'ordena segons les determinacions de sistemes i zones detallades a continuació i les condicions establertes per la normativa del POUM.

	Reserves de sòl públic. Sistemes	**1.722**	**m²**	**61,1**	**%**
V	Sistema viari	217	m²	7,7	%
ELp	Sistema d'espais lliures (mínim)	1.505	m²	53,4	%
	Sòl d'aprofitament privat. Zones	**1.095**	**m²**	**38,9**	**%**
32/32-hp*30%	Zona de blocs alineats amb plurihabitatge	1.095	m²	38,9	%
Sostre edificable màxim		**5.795**	**m²st**	**100**	**%**
	Residencial (màxima)	5.145	m²st	88,8	%
	Altres usos (mínima)	650	m²st	11,2	%

Habitatges

Reserva mínima del sòl corresponent al **30%** del sostre residencial per a la construcció d'habitatge de protecció pública. (20% Habitatge protecció oficial general/especial, 10% Habitatge concertat.)

Sostre mínim d'habitatges de protecció pública	**1.543**	m²st
Sostre màxim d'habitatges de renda lliure	3.602	m²st
Nombre mínim d'habitatges de protecció pública (mòdul de 70m²/hab.)	**22**	**unitats**
Nombre màxim d'habitatges de renda lliure (mòdul de 80m²/hab)	45	unitats
Nombre màxim d'habitatges	**67**	**unitats**

4. Determinacions vinculants relatives a les condicions d'ordenació, edificació i ús

El PAU haurà de respectar les següents determinacions:

Es determinen dues servituds de pas (sp):

- una servitud de pas a través de l'edifici junt a la mitgera existent, de 10m d'amplada i amb una alçada de PB+1, grafiada amb trama a quadrets al plànol adjunt a la fitxa.
- una servitud de pas que afecta el sòl privat lliure d'edificació i que permet garantir una planta soterrani adequada a les necessitats d'aparcament de l'edifici residencial. Caldrà garantir la urbanització superficial d'aquest espai amb materials idèntics als de l'espai públic confrontant així com adaptar la seva rasant amb continuïtat a la de l'espai públic.

5. Condicions de gestió i execució

Sistema d'actuació Execució pel sistema de reparcel·lació, dintre de les modalitats d'iniciativa privada previstes al TRLU, ja sigui compensació o concertació.

Cessions obligatòries i gratuïtes

a) Cessió de sòl per a sistemes: Cessió obligatòria i gratuïta del sòl reservat pel planejament destinat a sistemes urbanístics, siguin generals o locals, d'acord amb les determinacions d'aquest POUM.

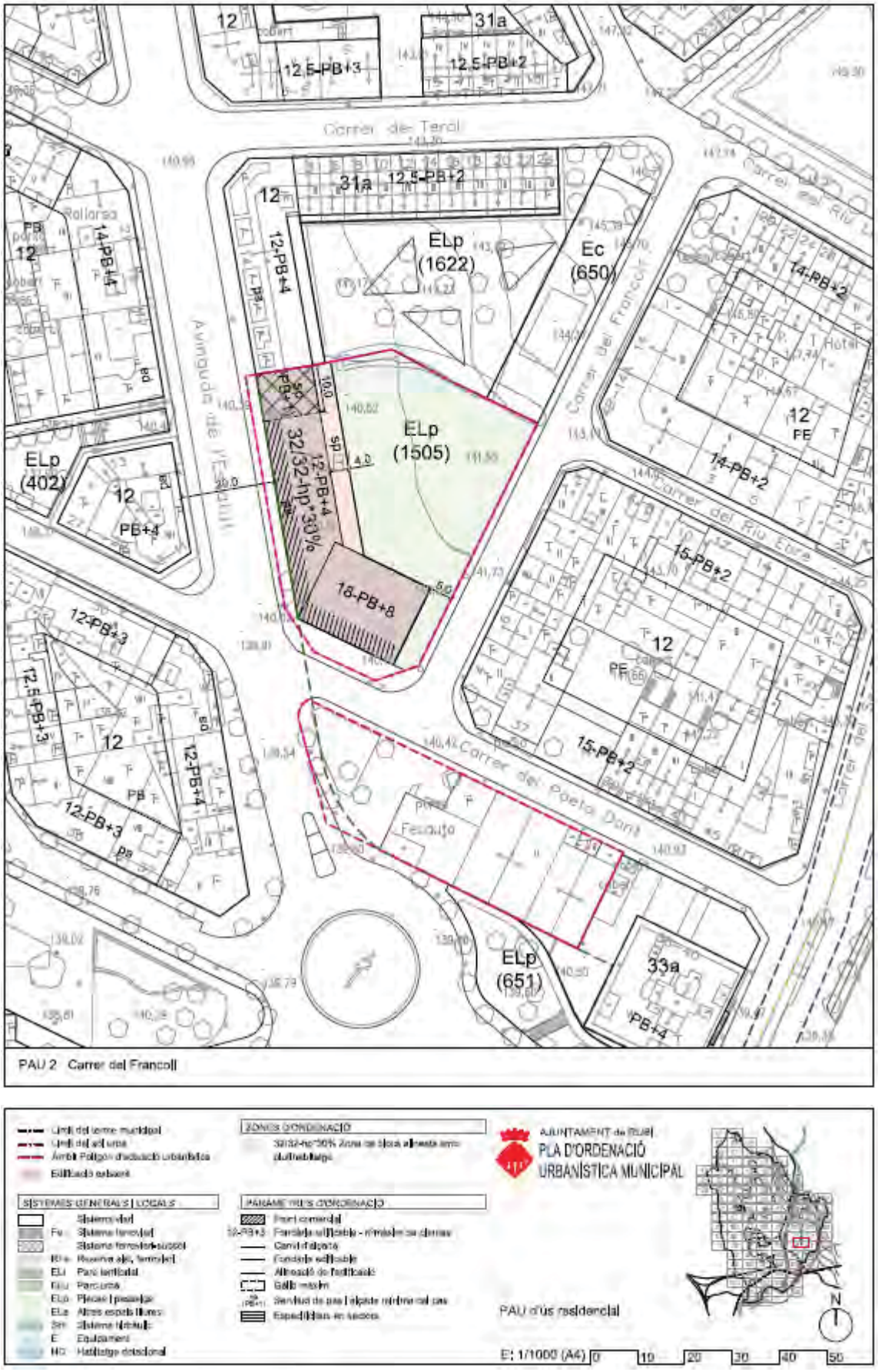
b) Cessió de sòl amb aprofitament: Cessió obligatòria i gratuïta del sòl corresponent al **10%** de l'aprofitament urbanístic del PAU, d'acord amb el que estableix l'article 43 del TRLU, i conforme al que determina aquest POUM.

Obres d'urbanització El desenvolupament d'aquest PAU comportarà que els propietaris inclosos dins el mateix es faran càrrec de tots els costos d'urbanització del sistema viari i d'espais lliures de dins del sector, així com els corresponents a les infraestructures de connexió amb els sistemes urbanístics generals exteriors, incloses les infraestructures de sanejament que siguin necessàries per al funcionament de l'actuació urbanística d'acord amb les determinacions del POUM i les prescripcions vigents de l'Agència Catalana de l'Aigua.

Les característiques de les obres d'urbanització es definiran per mitjà d'un Projecte d'urbanització.

Determinacions de l'ACA Pel que fa a l'abastament, sanejament i inundabilitat es donarà compliment a l'establert als articles 65 i 67 de les Normes Urbanístiques del POUM.

Etapes execució Es preveu que aquest PAU es desenvoluparà al primer sexenni del POUM



Imatge 24. Fixa del PAU 2 Carrer del Francolí. Pla d'Ordenació Urbanística Municipal (No tramitat)

Actualment el municipi està immers en la tasca de redacció d'un nou POUM, però a dia d'avui, el planejament vigent en el municipi, i conseqüentment en l'àmbit de la present MPPGOU, segueix essent el PGOU del 1986, amb l'ordenació que es proposava en la fitxa de la Unitat d'Actuació UA 14.2.



Imatge 25. Plànol i.16 - Planejament Vigent. Qualificació del Sòl

Els paràmetres i les superfícies de l'àmbit es resumeixen a continuació:

QUADRE RESUM SECTOR UA 14.2 C/ DEL FRANCOLÍ Rubí		Planejament Vigent PGOU	
UA 14.2		**2.670,00 m²s**	**100,00%**
SISTEMES		**700,00 m²s**	**26,22%**
Sistema viari principal		0,00 m²s	0,00%
Sistema viari secundàri		0,00 m²s	0,00%
Espai lliure Local	**ELL-JU**	700,00 m²s	26,22%
ZONES		**1.970,00 m²s**	**73,78%**
Residencial	**14**	1.970,00 m²s	0,00%
Residencial	**R-hp PAU 14.2**	0,00 m²s	0,00%
Edificabilitat bruta TOTAL		**1,50 m²st/m²s**	
Edificabilitat neta		2,03 m²st/m²s	
SOSTRE TOTAL		**4.005,00 m²st**	
Sostre residencial		**4.005,00 m²st**	**100,00%**
Habitatge Lliure		*4.005,00 m²st*	*100,00%*
Habitatge Protecció Genèric		*0,00 m²st*	*0,00%*
Sostre Complementari		**0,00 m²st**	**0,00%**
HABITATGES TOTALS		**50 hab.**	
Habitatge Lliure		*50 hab.*	
Habitatge Protecció Genèric		*0 hab.*	

1.3.4. Regulació normativa vigent a l'àmbit d'actuació

Actualment els articles que regulen l'àrea d'Actuació 14 i la zona residencial en illa tancada són els següents Art 94, 96, 97, 98, 105, 106 i 138

Article 94.Zones.

1. *En funció de les principals característiques de la morfologia urbana, tipologia dels edificis i usos predominants, es distingeixen les següents zones:*
   - *Residencial en illa tancada.*
   - *Industrial en illa tancada.*
   - *Residencial unifamiliar.*
   - *Industrial en edificació aïllada.*
   - *Conservació de polígons residencials.*
2. *El Pla General i concretament aquestes Normes i les determinacions incloses en els plànols de la sèrie 8 estableix per a cada zona les condicions sobre tipologia de l'edificació i les condicions d'ús.A més de les normes contingudes en la regulació de cada zona, els corresponents paràmetres queden definits també en els plànols d'ordenació a escala 1/2000 i en les normes contingudes en la regulació de cada àrea d'actuació.*
3. *Així mateix es distingeixen les següents subzones o modalitats a aplicar en els supòsits de Plans Especials o Estudis de Detall en la zona residencial en illes tancades:*
   - *Eixample*
   - *Suburbà*
   - *Consolidació*
   - *Substitució de l'edificació aïllada.*

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

Article 96. Tipus d'ordenació.

1. *S'aplica el tipus d'ordenació d'edificació segons alineació de vial.*
2. *No obstant, en els polígons pels que s'estableixi expressament en els plànols d'ordenació la condició de conservar l'ordenació existent, segons el tipus d'edificació aïllada, regiran les condicions establertes en la regulació general d'aquest tipus d'ordenació i per la zona d'edificació Text Refós de les Normes Urbanístiques del PGO de Rubí Actualització de 24 d'abril de 2020 Pàgina 85 unifamiliar o per la zona industrial en illa tancada, tenint en tot cas preferència les normes que regulen les àrees d'actuació.*

Article 97.Les condicions d'edificació.

1. *Les condicions generals d'edificació queden definides a través de la regulació dels següents paràmetres:*
   - *a) Parcel·la*
   - *b) Alçada reguladora màxima*
   - *c) Perímetre regulador.*
   - *d) Espai lliure interior d'illa.*
   - *e) Façana*
   - *f) Façana posterior*
   - *g) Construccions auxiliars*
   - *h) Tanques*
   - *i) Reculades*
   - *j) Xamfrà*
2. *Els paràmetres b), c) i d), queden definits en els plànols d'ordenació a escala 1/2000 sèrie 8.*
   - *a) Parcel·la.*
     1. *Per modificar la parcel·lació actual, quines línies generals es reflecteixen en els plànols d'ordenació sèrie 8 escala 1/2000 que es van pensar en el trasllat a escala 1/500, serà necessària la prèvia obtenció de llicència de parcel·lació.*

2. *També seran edificables les parcel·les d'inferior superfície i amplada regulades en cada modalitat, sempre que la seva existència independent consti amb anterioritat a l'aprovació d'aquest Pla, mitjançant inscripció registral.*

b) *Alçada reguladora màxima.*

1. *L'alçada reguladora de l'edificació i el número de les plantes queda fixat en els plànols d'ordenació sèrie 8 a escala 1/2000.*
2. *No obstant, per als sòls a ordenar mitjançant Plans Especials, Estudis de Detall o Unitats d'Actuació, aquest paràmetre queda establert en la regulació de la corresponent subzona o modalitat.*
3. *Excepcionalment l'alçada màxima podrà superar-se quan la parcel·la limiti lateralment amb un edifici de superior alçada construït a l'empara d'una llicència concedida amb anterioritat a l'aprovació d'aquest Pla. En aquest cas es permetrà construir en una franja com a mínim la de l'amplada mínima de parcel·la i com a màxim el doble de l'amplada mínima de forma paral·lela a la mitgera fins a 6 metres per sota del forjat de l'edifici veí (sense que a aquests efectes pugui computar-se la planta àtic). A continuació l'edificació s'esglaonarà en successives franges segons les condicions anteriorment descrites, fins situar-se en l'alçada fixada en els plànols d'ordenació.*

c) *Perímetre regulador.*

1. *Queda reflectit en els plànols d'ordenació de la sèrie 8 a escala 1/2000.*
2. *Constitueix el límit màxim de l'edificació en totes les plantes.*
3. *El perímetre regulador interior, en el cas de presentar angles inferiors a 60º, s'haurà d'aixamfranar en una línia de 8 metres perpendicular a la bisectriu de l'angle format.*
4. *No obstant, la part o parts de parcel·les situades dintre de la fondària edificable corresponent a un vial al qual la parcel·la no doni front serà considerada un annex de l'espai lliure interior d'illa i només serà edificable en planta baixa.*

d) *Espai lliure interior d'illa.*

1. *L'espai lliure interior d'illa queda delimitat en els plànols d'ordenació 8 a escala 1/2000.*
2. *Amb caràcter general es prohibeixen les edificacions no compreses en el supòsit a que es refereix la lletra g).*
3. *Per fixar les condicions i característiques d'edificació en aquest espai lliure interior d'illa, es redactarà un Pla Especial. Aquest Pla Especial serà redactat per l'Ajuntament immediatament després de l'aprovació del present Pla General.*
4. *Es podrà construir una o vàries plantes soterrani ocupant total la superfície del solar sempre que no es modifiqui la rasant natural del terreny en l'espai lliure interior d'illa.*

e) *Façana*

Només tindrà la consideració de façana principal la paret de l'edificació que limiti amb el vial, l'espai lliure produït per la reculada de l'edificació, un espai lliure interior de caràcter públic i un espai generat per la reculada lateral de l'edificació quan existeixin discontinuïtats en el perímetre regulador.

f) *Façana posterior.*

Les façanes no compreses en els supòsits de la lletra anterior, es consideraran posteriors, independentment de la forma concreta de la planta de l'edifici. Els angles menors de 60º formats per façanes posteriors, s'hauran d'aixamfranar amb un plànol de 8 metres de longitud perpendicular a la bisectriu de l'angle corresponent.

g) *Construccions auxiliars.*

1. *En l'espai lliure interior de l'illa es permetran construccions auxiliars d'una sola planta sempre que no ocupin més d'un 20% de la porció de la parcel·la compresa en l'espai lliure interior de l'illa.*
2. *En els espais lliures resultants de les reculades de l'edificació, no es permeten les construccions auxiliars.*

h) *Tanques.*

1. *L'alçada màxima de les tanques opaques serà de 3 metres en els espais interiors d'illa i d'un metre en els espais lliures generats per la reculada de l'edificació.*
2. *Les tanques amb front a via pública o a espais lliures públics s'hauran d'acabar com les façanes.*

i) Reculades.

1. Es distingeix entre les reculades de l'edificació obligatòries i les facultatives.

2. Les reculades obligatòries queden fixades en els plànols d'ordenació sèrie 8 a escala 1/2000 referint-se sempre a la totalitat de les plantes de l'edifici.

3. S'estableixen les següents modalitats de reculades facultatives:

A. Reculades de la totalitat del front d'illa.

B. Reculades de la totalitat de les plantes d'un edifici.

C. Reculades de les plantes pis.

D. Reculades de les plantes pis en la proximitat de les mitgeres.

Aquestes modalitats venen regulades en l'article 92.11 de la present Normativa.

j) Xamfrà.

1. Per obra nova, la mida del xamfrà ve definida en cada modalitat.

2. Per obres de reforma quina realització afecti a la funció estructural s'indica:

a) Obres de reforma en planta baixa amb plantes pis construïdes: es construirà xamfrà de 6 metres o 8 metres, segons correspongui per modalitat, podent-se deixar provisionalment un pilar en la cantonada pel suport de les plantes pis. Provisionalitat que desapareixerà quan per reformes en la planta 1er. pis es construeixi el xamfrà corresponent. Per tant en les obres de reforma en la planta baixa haurà de deixar-se l'estructura preparada per quan es construeixi el xamfrà en la planta pis.

b) Obres de reforma en plantes pis, sense xamfrà en la planta baixa: es construirà un xamfrà de 6 metres o 8 metres segons correspongui per modalitat, podent-se utilitzar provisionalment la coberta resultant del xamfrà com a balcó. Utilització provisional que desapareixerà quan per reformes en la planta inferior es construeixi el xamfrà corresponent.

3. Quan la parcel·la a la que correspon el xamfrà sigui inferior a la mínima, i sigui edificable de conformitat amb l'apartat 2.a.2. d'aquest article, i per tant l'execució de xamfrà comportés l'afectació de més d'una parcel·la, la mida del xamfrà s'adequarà de manera que només afecti a la parcel·la de la cantonada.

Article 98.Condicions d'ús.

MODIFICACIÓ PLA GENERAL REGULACIÓ D'USOS AL CENTRE. Ap. Def. 22 de febrer de 2007

S'admeten els següents usos:

a) Residencial

b) Hoteler

c) Comercial

d) Oficines

e) *Educatiu*

MODIFICACIÓ PLA GENERAL REGULACIÓ DE L'ÚS RECREATIU. Ap. Def. 27 d'octubre de 2011

f) Recreatiu. Els locals hauran de tenir un aforament limitat a 100 persones, amb excepció dels locals destinats a espectacles cinematogràfics i teatrals. S'admeten exclusivament les modalitats següents:

1. Espectacles públics: espectacles cinematogràfics, teatrals, musicals, d'audició, les manifestacions festives de caràcter cultural i tradicional i els espectacles de circ.

2. Activitats recreatives: bars musical, restaurants musical, karaokes, cafès teatre i cafès concert

g) g) Esportiu

h) h) Sociocultural

i) i) Sanitari - assistencial

j) j) Industrial en les categories 1 i 2 en les situacions A, B i C.

k) k) Aparcament.

En les modalitats de consolidació i substitució de l'edificació s'admet també la categoria 3 en les situacions A, B i C.

Regulació d'usos en planta baixa:

En parcel·les que tinguin qualsevol de les seves façanes en els carrers (o tram de carrer) que es relacionen a continuació, no es podran instal·lar, en planta baixa, noves activitats corresponents als següents usos (d'acord amb la Classificació Catalana d'Activitats Econòmiques – CCAE93):

- *Mediació financera (CCAE93 – 65)*
- *Assegurances i plans de pensions (CCAE93 – 66)*
- *Activitats auxiliars de mediació financera (CCAE93 – 67)*
- *Activitats Immobiliàries (CCAE93 – 70)*
- *Altra activitats empresarials - empreses de treball temporal (CCAE93 - 741 i 745)*
- *Establiments de serveis telefònics per a ús públic – locutoris (CNAE93- 642)*

Relació de carrers:

Carrer de Sant Sebastià
Carrer Xercavins
Carrer de Maximini Fornès
Carrer del Doctor Robert
Passeig de Pau Clarís
Carrer de Pere Esmendia
Plaça de Pere Esmendia
Avinguda de Barcelona
Carrer de Francesc Macià
Carrer de Rafael de Casanova
Carrer de Prat de la Riba
Carrer de Sant Jaume
Carrer de Sant Pere
Carrer de Sant Isidre
Carrer de Magallanes (entre carrer Sant Pere i carrer de Magí Ramentol).
Plaça del Doctor Pearson
Carrer del General Prim (entre la plaça de Pep Rovira i carrer de Balmes).
Carrer del Pintor Murillo Carrer de Cervantes (entre passeig de la Riera i carrer de Cal Gerrer)
Carrer de Cal Gerrer
Carrer de LLobateras
Carrer de Magí Raméntol
Plaça de l'Onze de setembre
Carrer de Sant Cugat Baixada de Sant Joan
Carrer Sant Francesc
Carrer Sant Ignasi
Carrer de Montserrat
Plaça del Doctor Guardiet
Carrer de Mossèn Cinto
Plaça de Catalunya
Carrer de la Creu
Carrer de la Justícia
Carrer de Narcís Menard
Carrer del Vapor

MODALITAT DE CONSOLIDACIÓ

Article 105. Definició i aplicació.

1. Aquesta modalitat de la zona residencial en illa tancada, s'aplica en els sòls en els que encara estigui actiu el procés de primera edificació.

2. En la regulació de les àrees d'actuació s'estableix que els Plans Especials, Estudis de Detall i Unitats d'Actuació hauran d'observar aquestes condicions.

Article 106. Regulació d'elements característics

1. La superfície mínima de parcel·la es fixa en 100 metres i la seva amplada mínima en 6 metres.

2. L'alçada màxima permesa serà de 10 metres, que corresponen a planta baixa i dos pisos.

3. En les cruïlles les edificacions s'hauran d'aixamfranar 8 metres.

Article 138. Àrea d'Actuació 14.

Les condicions que configuren l'ordenació urbanística d'aquesta àrea són:
1. La qualificació aplicable és la de zona Residencial en illa tancada, en la modalitat de consolidació.

2. En el polígon delimitat en els plànols d'ordenació sèrie 8 el Pla General s'haurà de desenvolupar necessàriament a través de quatre Unitats d'Actuació:

[...]

Unitat d'Actuació 14.2.

a) La superfície delimitada és de 2.670 m²

b) La Intensitat d'edificació es fixa en 1,50 m²st / m²sòl

c) L'ocupació màxima es fixa en el 60%

d) L'espai adscrit a jardí urbà previst en el Pla General quina superfície és de 700 m², serà de cessió gratuïta.

e) En tant no es desenvolupi la Unitat d'Actuació es permet la continuïtat de les actuals condicions industrials.

3. Com a condició addicional s'estableix que en els terrenys ocupats per construccions residencials aïllades, quina delimitació es fixa en els plànols d'ordenació, haurà d'aplicar-se la regulació de la zona residencial unifamiliar.

MEMÒRIA D'ORDENACIÓ 2

2.1. INTRODUCCIÓ I ANTECEDENTS

Tal i com s'ha recollit en la memòria d'informació d'aquest document, l'àmbit de la present MPPGOU que desenvolupa el present document es situa a l'est del centre de Rubí; en concret, sobre l'eix i confluència del c/ Riu Francolí i c/ Dante Alighieri al barri del Mercat, i abasta una superfície total de 2.764 m². L'àmbit limita: al nord amb un gran espai lliure i edificació de PB+2 i planta sotacoberta que es situen a la mateixa illa; al sud amb el Carrer Dante Alighieri; a l'est amb el Carrer del Riu Francolí i, finalment, a l'oest amb la carretera BP-1503.



Imatge 26. Plànol i.13 - Situació de l'àmbit de la modificació

Tal i com s'ha exposat en la memòria d'informació, el Pla General d'Ordenació Urbanística de Rubí es va aprovar definitivament el 10 de desembre de 1986 i aquest classifica l'àmbit objecte de la present modificació, com a Sòl Urbà No Consolidat, preveient una Unitat d'Actuació a desenvolupar, en concret, la UA 14.2.

Els objectius d'aquesta UA consistien principalment en transformar l'ús industrial present fins aleshores a l'àmbit, en ús residencial en tipologia d'illa tancada. Aquesta transformació d'ús permetia la consolidació del teixit urbà residencial fins el carrer del riu Segre, límit físic amb la trama industrial existent a l'est del municipi, així com la construcció de les façanes de l'Avinguda de l'Estatut i el carrer del riu Francolí, configurant una nova imatge de l'entrada est de Rubí.

Vist i considerat el que s'ha exposat en l'apartat anterior, en la memòria d'informació, malgrat el Planejament Vigent (PGOU 1986) contempla la transformació d'usos i regeneració de l'àmbit, i malgrat el cessament de l'activitat industrial es produeix al 2005, la Unitat d'Actuació UA 14.2 no s'ha executat.

Aquest fet motiva a plantejar-se quines son les causes, i esmenar aquelles que depenguin del planejament urbanístic mitjançant la figura de la Modificació Puntual del PGOU.

En aquesta reflexió, el fet de que el POUM de Rubí finalment no tramitat, ja incorporés una nova mirada i reflexió sobre aquest àmbit, no es considera poc rellevant, ja que aquest fet confirma que el planejament vigent, avui, no és un model coherent i integrat amb el seu entorn.

S'identifiquen a continuació les problemàtiques que es detecten actualment i que precisen un canvi en el model previst pel planejament vigent:

- El planejament vigent planteja un espai lliure lineal residual que no aporta valor afegit a l'espai lliure existent al nord de l'àmbit ni al barri al qual pertany, alhora que resulta un espai poc respectuós des de la perspectiva de l'urbanisme de gènere.
- El Pla Local d'Habitatges de Rubí determina que actualment Rubí compta amb un parc de 1.077 habitatges destinat a polítiques socials, el que representa un 3,8%. L'objectiu de solidaritat urbana que fixa el PTSH estableix que un 15% dels habitatges han de ser destinats a polítiques socials, de manera que el PLH estima que en els propers 20 anys Rubí hauria d'assolir l'objectiu del 15%, que resulta en uns 4.779 habitatges de protecció pública. A partir d'aquesta estimació, queda palès que existeix una demanda elevada d'habitatge en règim de protecció i que actualment el municipi presenta un dèficit important. És important, per tant, promoure mesures d'inclusió social generant noves reserves que permetin incrementar el parc d'habitatges públics de forma àgil i ràpida per tal de donar resposta a aquestes demandes.
- El centre de Rubí es pot considerar un centre actiu i ben equipat, amb una oferta amplia de serveis tant públics com privats, però aquests es dilueixen tant en el límit oest amb Castellbisbal com amb el límit est amb Sant Cugat, generant que aquests extrems puguin presentar mancança de proximitat a serveis bàsics que motiven la mobilitat rodada.
- L'ordenació proposada a la UA 14.2 no soluciona la mitgera existent a l'edifici confrontant, ni tampoc respon a la seva posició estratègica d'entrada al municipi.

Per tant, es pot afirmar que el planejament vigent preveu un model poc coherent des de un punt de vista d'estructura d'espais lliures del municipi i també de la lògica de la implantació de l'edificació en relació amb l'entorn que l'envolta. Alhora, el model actual previst, no contempla reserves d'habitatge de protecció, i, cas de preveure-les sense modificar el planejament, aquest àmbit no seria viable econòmicament.

Amb tot, i com a conclusió de la situació actual, podem afirmar que s'obre l'oportunitat per repensar l'enclavament i preveure'n una nova lectura sota el taló de la regeneració i la transformació urbana per tal de millorar i corregir les condicions del planejament vigent i plantejar una ordenació coherent amb l'enclavament estratègic de l'àmbit de la present MP.

Repensar aquest àmbit, és una oportunitat per fer ciutat i adaptar la proposta de transformació a la seva posició estratègica com a punt de referencia a l'entrada del municipi, així com una gran oportunitat per aconseguir un espai públic de qualitat que completi l'existent al nord de l'àmbit alhora que es revisin les reserves d'habitatge de protecció d'acord amb les demandes i necessitats actuals.

La previsió del planejament vigent en l'àmbit no conjuga amb aquesta posició estratègica de l'actiu, així com amb la morfologia i usos de l'entorn immediat, i és per això que es planteja una Modificació Puntual de PGOU de Rubí amb l'objectiu de repensar i reordenar l'àmbit i fer-ho en un marc temporal acotat, que pugui plantejar-se una aprovació definitiva en un horitzó proper, sense necessitat d'esperar a la nova tramitació del POUM de Rubí que ja s'ha iniciat.

Les modificacions proposades responen a la concurrència d'objectius públics i privats, que han de donar com a resultat un àmbit que, en relació a la situació actual, estudiï acuradament les problemàtiques existents i treballi l'ordenació per potenciar les millores requerides tant pel que fa a la forma urbana edificada com als espais públics objecte de cessió al municipi.

2.2. JUSTIFICACIÓ DE LA CONVENIÈNCIA I OPORTUNITAT

2.2.1. Justificació de la iniciativa d'aquesta modificació

Aquesta Modificació Puntual del Pla General d'Ordenació Urbana de Rubí en l'àmbit de la Unitat d'Actuació 14.2, es desenvolupa a partir de la proposta presentada per MAS VILANOVA, S.L., i d'acord amb el que estableix l'article 107 del Reglament de la Llei d'urbanisme. D'acord amb allò que estableix l'article anteriorment referit, la modificació del PGOU de Rubí només es podrà tramitar si l'ajuntament assumeix la iniciativa de la proposta.

2.2.2. Justificació de la conveniència i oportunitat d'aquesta modificació

Segons l'art. 97 del Decret Legislatiu 1/2010, de 3 d'agost, pel qual s'aprova el Text refós de la Llei d'urbanisme, modificada per la Llei 3/2012, del 22 de febrer, de modificació del text refós de la Llei d'urbanisme; la modificació del planejament ha de ser justificada per la concurrència dels interessos públics i privats. La conveniència i oportunitat de la present modificació de l'actual PGOU de Rubí, ve determinada fonamentalment per les següents raons d'utilitat pública i interès social.

- **Plantejar una nova ordenació i configuració volumètrica de l'àmbit d'acord amb la posició estratègica d'aquest, millorant la representativitat i forma urbana de l'enclavament, alhora que afavorir la regeneració ja prevista en el planejament.**

L'àmbit de la present MPPGOU, juntament amb el seu entorn més proper, configura la porta d'entrada al nucli de Rubí pel seu costat est. Tal i com ja s'ha exposat anteriorment al llarg d'aquest document, l'àmbit de regeneració previst, s'emplaça en una cruïlla estratègica pel municipi, ja que es troba just en l'immediat accés des de l'AP-7, des de la BP-1503 i alhora connecta la part de Sol urbanitzable d'activitat econòmica, amb la part central del municipi.

Addicionalment i tal i com ja s'ha exposat, l'àmbit s'emplaça en un teixit residencial completament desenvolupat i ben integrat i comunicat amb el nucli de Rubí, essent el solar objecte de la present modificació l'únic buit i discontinuïtat urbana en aquest teixit altament consolidat del seu entorn.

La regeneració urbana prevista en el planejament vigent és la lectura correcte respecte l'enclavament, però cal repensar totes aquelles causes que han propiciat que aquesta regeneració encara no s'hagi pogut fer efectiva i esmenar aquelles que depenguin del planejament urbanístic.

Així mateix, i tal i com també s'ha exposat, cal prendre consciència de l'enclavament i proposar una ordenació volumètrica coherent amb l'entorn consolidat i coherent amb la posició de referència que s'ha exposat.

S'obre per tant, l'oportunitat per plantejar una nova ordenació i configuració volumètrica de l'àmbit, preveient una nova lectura per la regeneració i transformació urbana per tal de poder desenvolupar l'àmbit d'acord amb les previsions del planejament vigent, corregint-les i adaptant-les al context i al marc temporal actual.

La proposta de MPPGOU proposa una modificació de l'ordenació prevista pel planejament vigent, per tal d'adaptar-lo a la seva posició estratègica i a les necessitats actuals, amb alçades coherents, integrant-se bé amb el seu entorn, ajudant a configurar una imatge de ciutat unitària i homogènia, així com una ocupació racional del territori i la millora de l'estructura urbana (recorreguts i sistemes públics).

Es preveu la consolidació d'un model d'ocupació eficient, amb la adequada implantació de l'edificació segons els criteris de compatibilitat de l'entorn residencial edificat i creació de nous espais públics en continuïtat amb els existents.

La present modificació és una oportunitat per regenerar el model de ciutat apostant per un model compacte, complex i divers, amb la incorporació de sostre residencial, activitat econòmica i nous espais lliures amb una reordenació del sòl i definició dels paràmetres d'ordenació per afavorir un model més acord amb els objectius de la LUC.

- **Afavorir l'habitatge assequible garantint el 40% del sostre residencial en règim d'habitatge de protecció**

L'habitatge amb protecció oficial és aquell que compleix amb els requisits de la Llei 18/2007, del dret a l'habitatge i del Decret 75/2014, de 27 de maig, del Pla per al dret a l'habitatge, amb les modificacions introduïdes pel Decret Llei 17/2019, de 23 de desembre, de mesures urgents per millorar l'accés a l'habitatge.

En el cas que ens ocupa, la reserva mínima exigible en un sòl urbà no consolidat per el municipi de Rubí, que no és un municipi comprès en l'Àrea Metropolitana de Barcelona (AMB), es correspon amb un 30% del sostre residencial total.

El Decret Llei 17/2019, de 23 de desembre, de mesures urgents per millorar l'accés a l'habitatge, en la seva disposició addicional sisena modificada per la llei 5/2020, determina un règim especial aplicable als municipis compresos a l'Àrea Metropolitana de Barcelona en matèria de reserves d'habitatge de protecció pública. En aquests casos determina que la reserva d'HPP serà el 40% del sostre residencial en sectors de sòl urbà no consolidat que tinguin per objecte la transformació global dels usos principals cap a l'ús residencial.

Malgrat no trobar-se en l'AMB, la present MPPGOU afecta a un sòl urbà no consolidat on es genera nou sostre residencial i, tal i com s'ha exposat en el resum introductori anterior, d'acord amb el PLH de Rubí, queda palès que existeix una demanda elevada d'habitatge en règim de protecció i que actualment el municipi presenta un dèficit important. D'aquesta manera, i donat que és necessari promoure mesures d'inclusió social generant noves reserves que permetin incrementar el parc d'habitatges públics de forma àgil i ràpida per tal de donar resposta a aquestes demandes, es proposa incrementar la reserva mínima exigible fixant una reserva mínima del 40% del sostre residencial per destinar-lo a protecció pública, el que suposa un 10% addicional.

- **Incrementar les reserves i funcionalitat dels espais lliures del municipi**

La MPPGOU proposa una ordenació atenta amb els espais lliures, i la integració de la proposta amb el seu entorn, preveient un increment de zones verdes.

A banda dels estàndards exigibles en compliment de la LUC, resulta important remarcar els estàndards recomanats per la OMS, que recomana 10-15 m²/hab.

El municipi de Rubí compta amb una rati de zones verdes per habitant de 18,93 m²/hab si tenim en compte el Sòl Urbà Consolidat. La mitja del municipi és superior a la mitjana de la Diputació de Barcelona (11,3 m²/hab) i de la recomanada per la OMS.

Tot i així l'àmbit es localitza en un teixit força dens i compacte on les zones verdes i els espais lliures no abunden.

És per això que es planteja un nou espai lliure, obert i ben connectat amb l'entorn més immediat i l'estructura d'espais lliures actual. L'espai lliure previst substitueix la proposta actual del planejament vigent, que generava un espai lliure tancat per l'ordenació prevista i de difícil relació i connectivitat amb l'entorn.

La proposta de MPPGOU garanteix l'obtenció per part de l'Ajuntament de Rubí de forma gratuïta de nous sòls de sistemes que es destinaran a Espais Lliures (clau ELL), de 1.333,00 m², el que suposa un 48% de l'àmbit. Aquesta reserva és gairebé el doble respecte els 700 m² que proposa el planejament vigent.

- **Afavorir un model urbà complex i integrat, que reforça el teixit comercial i social**

La present MPPGOU aposta per un model integrat que inclogui dins l'àmbit l'ús residencial amb la previsió de sostre comercial en planta baixa per tal d'enriquir la trama urbana donant-li continuïtat i activant-la en planta baixa, generant punts d'interacció actius en aquesta cota de relació entre els usos privats (residencial i comercial) i els espais públics (espai lliure i vialitat).

En la present proposta de MPPGOU es proposa una ordenació on s'incrementa l'edificabilitat i la densitat bruta de l'àmbit, alhora que s'integra el sostre residencial amb el sostre comercial en les plantes baixes, enriquint l'estructura urbana i donant continuïtat al teixit comercial i associatiu de l'entorn.

Tal i com s'ha exposat, l'àmbit es configura com un punt d'unió entre dos teixits urbans diferenciats pel que fa a la densitat d'habitatges. A ponent aquesta és molt elevada, i a la part de llevant, on prioritzen usos més industrials i de serveis, aquesta és molt baixa.

El municipi de Rubí, i en particular el seu centre, és força actiu, amb una amplia oferta de serveis, tant públics (equipaments) com privats (comercial, restauració, oci, etc..). Tanmateix, de forma gradual, conforme ens allunyem del centre, l'oferta disminueix.

Així doncs, aquesta modificació és una oportunitat per revertir aquesta situació i activar també aquesta àrea més allunyada del centre.

La proposta de la MPPGOU garanteix que un mínim de 720 m² de sostre (12% del total previst) es destinarà a activitat econòmica situat en planta baixa de tota l'ordenació prevista i per tant, donant continuïtat als eixos actius existents alhora que activant el nou espai lliure proposat.

- **Afavorir la mobilitat sostenible i la integració de les infraestructures viàries existents**

Cal optimitzar la superfície destinada a vialitat, plantejant solucions òptimes i eficients que permetin racionalitzar aquest sistema amb la voluntat de potenciar els recorreguts a peu i en bicicleta.

L'ordenació proposada per la present MPPGOU es recolza sobre la vialitat existent, sense que calgui proposar nous vials per resoldre l'accessibilitat al programa proposat.

Tanmateix es considera important potenciar la façana de l'Avinguda de l'Estatut i sobretot, millorar la façana del carrer Dante Alighieri i del Riu Francolí, que configuren l'entrada del municipi.

Per aquest motiu es considera important generar un espai més ampli per la mobilitat peatonal, proposant voreres més amplies que afavoreixin la conformació d'espais inclusius i de qualitat, configurant aquestes façanes com a espais de qualitat i no només com a espais de passatge.

La proposta de la MPPGOU garanteix l'obtenció per part de l'Ajuntament de Rubí de forma gratuïta dels sòls que es destinaran a vialitat, de 73,00 m². Aquestes cessions garanteixen la previsió i urbanització de la reserva viària, garantint l'amplada suficient de la vorera de l'Avinguda de l'Estatut i alhora que la vorera del carrer de Dante Alighieri i del Riu Francolí es consolidi amb el disseny d'una vorera ample, integrada i segura. L'ampliació de la vorera del carrer de Dante Alighieri es configura com un sòl privat d'ús públic, ampliant aquesta vorera en 163 m² de superfície.

- **Garantir la gestió, la viabilitat i la sostenibilitat econòmica sense perdre qualitat en el conjunt**

Cal entendre la gestió i la viabilitat econòmica com a part integrada i indissociable del projecte; com a part del procés de construcció de la ciutat i com a garantia de la materialització real del planejament i, en conseqüència, fonamental per a la legitimació de les actuacions proposades.

La proposta de MPPGOU delimita un àmbit que garantirà la correcta gestió urbanística de l'actuació, concreció de l'ordenació de l'àmbit, previsió de cessions i execució de totes les obres i serveis urbanístics necessaris de forma gratuïta pel municipi.

La proposta de MPPGOU és viable i sostenible econòmicament. Els ingressos previstos per la venda del producte immobiliari poden compensar la quantia de les càrregues urbanístiques i el marge de benefici que s'exigeix a una promoció.

En conjunt, les modificacions responen a la concurrència d'objectius públics i privats, que han de donar com a resultat un àmbit que en relació a la situació actual, estudia acuradament les problemàtiques existents i treballa l'ordenació per tal de potenciar els aspectes descrits, donant com a resultat un barri equilibrat, equitatiu i de qualitat.

2.3. CRITERIS I OBJECTIUS

Fruit de l'anàlisi i diagnosi de l'àmbit de la UA 14.2, es proposa aquesta MPPGOU de Rubí amb l'objecte fonamental de reconsiderar el model territorial previst per el polígon i apostar per una ordenació que inclogui principalment l'ús residencial, amb una petita proporció d'usos comercials i una àmplia reserva d'espais lliures. La barreja d'usos ajudarà a dinamitzar la zona alhora que s'aportaran nous habitatges de protecció pública al municipi i s'ampliarà la seva xarxa d'espais lliures.

La proposta de la MPPGOU afronta els reptes de la qualitat urbana, l'accés a l'habitatge i la dotació de serveis públics i privats que permetin activar i reforçar l'estructura urbana existent entre d'altres.

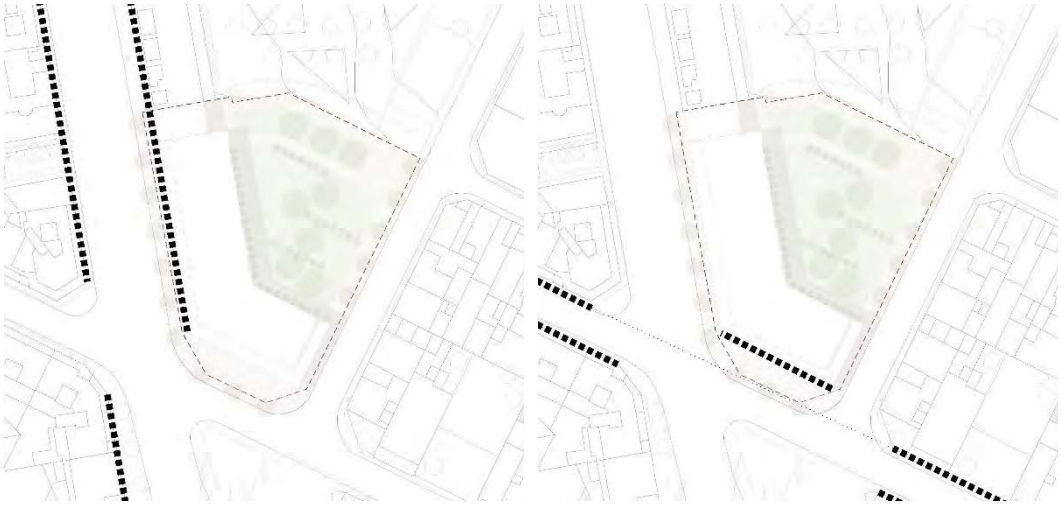
En concret, la proposta es planteja en relació a 6 objectius:

1. Modificar el planejament vigent, definint una ordenació volumètrica detallada, en coherència amb l'entorn consolidat, que permeti desenvolupar el polígon i regenerar el model de ciutat, millorant la imatge de l'entrada est a la població i l'estructura urbana actual del centre de Rubí.
2. Afavorir l'habitatge assequible al municipi, per tal de cobrir part del dèficit actual i garantir la viabilitat de la transformació.
3. Proposar una ordenació que optimitzi els espais lliures com a part central de referencia i identitat, posant en valor totes les permeabilitats amb la trama urbana consolidada de l'entorn.
4. Afavorir la diversitat i complexitat urbana, incorporant nous usos residencials que permetin densificar alhora que potenciar les activitats en planta baixa, apostant per una ciutat compacta, complexa, inclusiva i sostenible.
5. Millorar i afavorir la mobilitat sostenible i la integració del sistema viari existent.
6. Establir una ordenació que faciliti una gestió optimitzada del desenvolupament de l'àmbit.

En base a aquests objectius l'ordenació proposada s'estableix seguint els següents criteris d'ordenació:

1. **Reconsiderar els paràmetres previstos al planejament vigent** per tal de fer efectiva la regeneració d'aquest enclavament garantint la viabilitat i execució de la transformació. Per això es redefineix l'ordenació volumètrica de l'edificació en coherència amb l'entorn edificat:

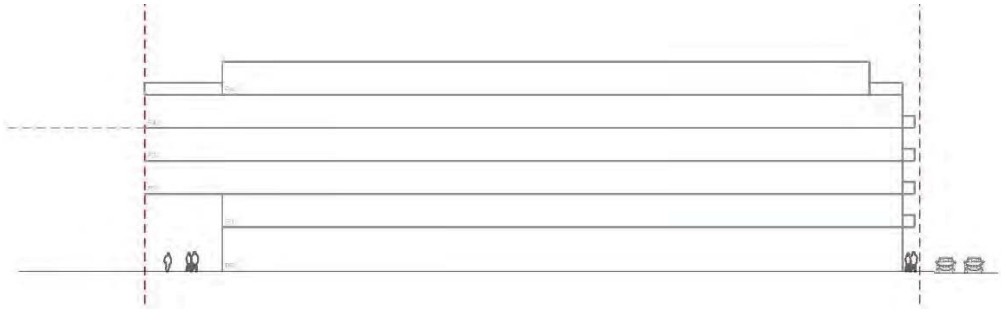
    - Donar continuïtat a la façana de l'Avinguda de l'Estatut, resolent el contacte amb la mitgera existent.
    - Donar continuïtat a l'alineació de l'edificació existent del carrer Dante Alighieri amb c/del Riu Francolí, generant major amplitud en aquest punt que alhora dona continuïtat a la cruïlla peatonal existent a la part sud de l'àmbit i afavoreix també, la visibilitat i accés al nou espai lliure previst en l'ordenació, situat a l'interior obert de l'illa.



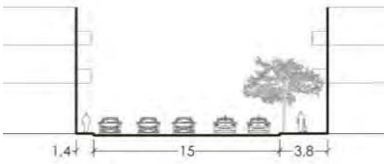
- Consolidar la cantonada del carrer Dante Alighieri i l'Avinguda de l'Estatut com a punt de referència a l'entrada de Rubí.



- Preveure una alçada dels volums homogènia i coherent. La proposta aposta per una alçada homogènia i acotada de pb+4+àtic en coherència amb les alçades reals de l'entorn, sigui a l'avinguda de l'Estatut, sigui al carrer Dante Alighieri, apostant per una imatge de ciutat homogènia, que reforça la definició de la façana de l'avinguda de l'Estatut com un dels eixos principals de connexió.



- Tal i com s'ha vist, l'avinguda de l'Estatut compta amb 20m de secció de vial, es considera per tant, que una alçada de PB+4+àtic, i no de PB+2 tal com preveia el PGOU, genera una façana coherent amb les dimensions i la importància d'aquest eix, reforçant la imatge urbana i la coherència volumètrica de l'entorn.



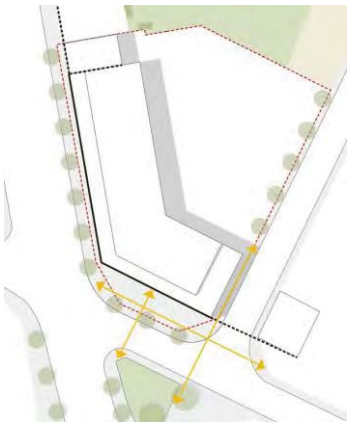
Secció resultant PGOU

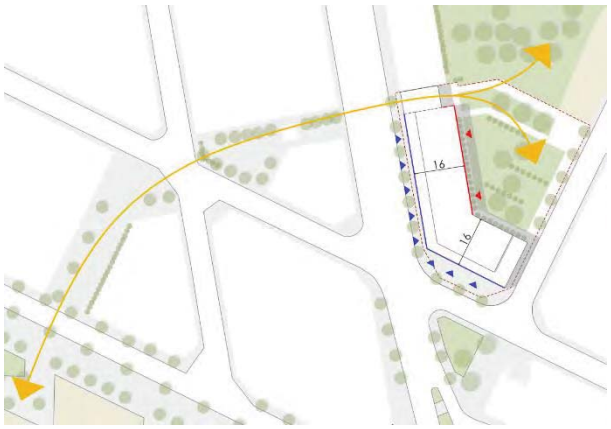


Secció actual + alçada proposada = secció Propost

- Assegurar noves obertures i connexions entre l'àmbit i el seu entorn més immediat, determinant una servitud de pas, sobre sòl privat d'ús públic. La connexió es fa a través de l'edifici, a l'avinguda de l'Estatut, en el punt de contacte amb la mitgera existent, generant una servitud de pas porxada de 7 metres d'amplada i amb una alçada lliure

de pb+1 per tal de donar continuïtat a l'eix peatonal que connecta fins al c/ Angel Guimerà i seguidament fins la carretera de Sant Cugat i l'espai públic lineal comprès entre el c/ d'Edison i el c/ Tres d'Abril.





- Determinar, en aquests primers 7 metres d'edificació en contacte amb l'edificació existent, una fondària edificable de 12 metres, equivalent a la fondària de l'edificació existent. Els 7 metres previstos amb aquesta fondària de 12, son suficients per tal de garantir una correcta integració i transició de l'edificació existent amb la proposta.





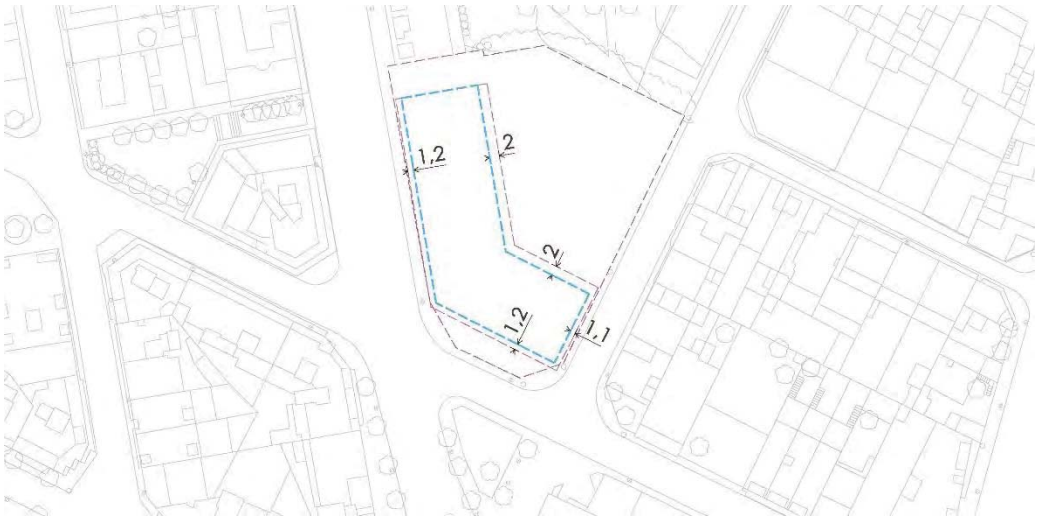
- Determinar la fondària edificable del sòl residencial restant, en 22,10 metres des de la façana del carrer Dante Alighieri, per tal de possibilitar una optimització de la distribució tipològica dels habitatges, i de 18,00 metres des de la façana de l'Avinguda de l'Estatut, per tal de possibilitar una optimització de la distribució tipològica dels habitatges així com la optimització de la planta aparcament.



- Determinar un espai de pas, sobre sòl privat d'ús públic i lliure d'edificació sobre rasant, en la part interior d'illa, en contacte amb l'espai lliure de l'edificació paral·lela a l'avinguda de l'Estatut. Aquest sòl privat d'ús públic d'amplada 2 metres, permet resoldre, diferenciar i segregar, els accessos residencials dels comercials. Els accessos residencials es resoldran des de la part interior de l'ordenació garantint que tot el front a avinguda de l'Estatut i Dante Alighieri serà únicament comercial. En la façana al carrer Dante Alighieri, la franja que resta entre la nova línia de façana i el viari existent es determina com a sòl privat d'ús públic, lliure d'edificació sobre rasant, i amb ús d'aparcament sota rasant.



- Definir i regular els vols màxims dels cossos sortints, diferenciant entre els diferents fronts de vial. A la façana principal, en el front de vial de l'avinguda de l'Estatut, es limitarà el vol a 1,20 m tal com s'indica en les NNUU del PGOU, així com en el front de façana del carrer de Dante Alighieri; a la façana del carrer del Riu Francolí, el vol es limitarà a 1,10 m, mentre a la façana interior es limitarà a 2,00 m, en correspondència de la delimitació del sòl privat d'ús públic.



- Enretirar la planta àtic un total de 7 metres respecte l'edifici colindant, seguint la projecció del límit de la servitud de pas, i un total de 3 metres respecte a l'alineació a vial.



- Fixar que la urbanització de la servitud de pas definida es resoldrà amb materials idèntics als de l'espai públic confrontant així com adaptar la seva rasant amb continuïtat a la del espai públic garantint que l'espai públic resultant, quantitativament sigui major al estrictament previst en planejament.

2. Establir el **40% del sostre residencial** de la modificació en règim d'**habitatge de protecció,** incrementant la reserva mínima exigible amb un 10% addicional.

3. **Preveure una amplia reserva d'espai lliure** en la proposta i com element principal d'aquesta, esponjant el teixit de l'entorn i reforçant la connectivitat cívica del desenvolupament de forma coherent amb la realitat consolidada. Generar un espai lliure central, que sigui obert i ben connectat, accessible des de les diferents parts de l'àmbit i que es configura en continuïtat als espais lliures existents en el seu entorn, possibilitant la generació d'un espai de referència en aquest enclavament.

4. **Proposar un creixement residencial** propiciant que aquest ús sigui el motor principal de la regeneració urbana i ordenar el sostre d'activitat econòmica en planta baixa completant els eixos actuals i connectant els pols existents d'activitat reforçant les relacions cíviques i l'estructura urbana actual del municipi.

5. **Optimitzar el sistema viari actual** millorant la relació d'aquest amb l'espai públic i l'ordenació prevista. La proposta eixampla i consolida les voreres actuals per garantir una correcta relació amb l'espai lliure. Tot i que des d'un punt de vista de planejament la reserva d'espai lliure és de 1.333,00 m²; aquest eixamplament previst garanteix que la percepció funcional i qualitativa de l'espai lliure sigui major.

6. **Establir una ordenació que faciliti una gestió optimitzada** del desenvolupament de l'àmbit, que garanteixi la seva viabilitat econòmica i possibiliti la seva execució.

2.4. DESCRIPCIÓ I JUSTIFICACIÓ DE LA PROPOSTA D'ORDENACIÓ

2.4.1. Estructura general de l'ordenació

L'àmbit objecte de la present modificació s'ordena en base als objectius principals anteriorment exposats i en línia i coherència amb els objectius que ja es recollien en l'àmbit de la UA 14.2 del PGOU així com també els objectius que es van preveure en el PAU 2 "C/ del Francolí" previst en el POUM no tramitat.

Tal i com s'ha exposat anteriorment, la delimitació de l'àmbit objecte de la present modificació, parteix dels límits de la UA 14.2 (PGOU) i del PAU 2 (POUM no tramitat). Respecte al planejament vigent (PGOU), i també respecte al planejament no tramitat (POUM), s'ha ajustat i adaptat als límits físics actuals. Aquest s'ha concretat en base a una topografia de major detall, però també en base als antecedents de planejament i al cadastre. L'àmbit resultant final abasta una superfície total de 2.764 m².

L'ordenació en el seu conjunt, i malgrat alguns ajustos volumètrics que s'exposaran més endavant amb major detall, respon a l'ordenació que ja va preveure el PAU 2 previst en el POUM. L'ordenació prevista en aquell moment, tal i com ja s'ha exposat, es considera ajustada a la singularitat del lloc, però també ajustada als requisits per tal de promoure un urbanisme sostenible, complex, divers i segur.

Addicionalment, l'ordenació prevista dona resposta als dèficits actuals garantint la regeneració dels usos i del teixit; com ja preveia el PGOU vigent, afavorint un model d'implantació permeable en continuïtat amb el teixit existent, afavorint les relacions i continuïtats de l'estructura urbana actual.

L'ordenació es recolza sobre la vialitat principal, consolidant les façanes i l'alineació existent alhora que es garanteix la definició de la imatge urbana d'aquesta "cruïlla" singular. A la part interior, l'ordenació prevista genera una gran espai lliure que completa l'espai lliure existent a la part superior de l'illa generant així un espai de referència que alhora resol totes les connexions cíviques amb els eixos d'estructura cívica existent.



Imatge 27. Plànol o.01 - Implantació

2.4.2. Classificació, qualificació del sòl i aprofitament

a. Classificació del sòl

Aquesta MPPGOU no varia la classificació del sòl prevista pel planejament vigent. La delimitació d'una Unitat d'Actuació en la totalitat de l'àmbit de la MPPGOU tal i com ja feia el PGOU implica que l'àmbit segueixi sent sòl Urbà No Consolidat.

b. Qualificació del sòl. Zones i Sistemes

Aquesta modificació preveu modificar la delimitació i qualificació de les zones i sistemes inclosos dins de l'àmbit, variant parcialment l'estructura general ja prevista al planejament vigent i ajustant la proporció entre zones i sistemes: passant del 73,78% de sòl privat al 49,13% i incrementant en conseqüència els sistemes del 26,22% al 50,87%.

Pel que fa a les zones, es qualifiquen amb dues noves claus: 14.2 i 14.2hp, mentre pel que fa els sistemes, es manté el sistema d'Espais lliures (clau ELL) i s'incorpora el sistema viari.

ZONES

Les zones de la modificació en l'àmbit del PAU 14.2 representen un total del 49,13% de la superfície, amb 1.358,00m².

Zona residencial illa tancada. Modalitat d'habitatge protegit (clau R-hp PAU 14.2) – 1.358,00m²

La clau R-hp PAU 14.2 és una nova clau que es proposa en la present MPPGOU, definint-ne els paràmetres d'ordenació normatius.

SISTEMES

Sistema d'Espais Lliures, Jardins Urbans (clau ELL-JU) – 1.333,00m² / 48,23%

L'àmbit objecte d'aquesta modificació preveu un increment substancial de la reserva d'espais lliures respecte el planejament vigent. Aquest fet possibilita la creació d'una nova zona verda per al municipi que posa en valor totes les permeabilitats amb la trama consolidada i esponja el teixit existent, alhora que completa el desenvolupament de l'illa, donant continuïtat als espais lliures ja consolidats.

Sistema viari. Xarxa primària –73,00m² / 2,64%

El PGOU de Rubí identifica amb la clau SX1, les vies de tràfic intens que connecten àrees urbanes diferenciades o que contribueixen a l'estructuració general d'un àrea urbana. En l'àmbit de la present MPPGOU s'identifica amb l'Avinguda de l'Estatut.

Sistema viari. Xarxa secundària –163,00m² / 5,90%

El PGOU de Rubí identifica amb la clau SX2 la xarxa secundària del sistema viari. Es tracta de la xarxa de servei immediata a les àrees edificades. Són vials de distribució interior del trànsit a través dels quals es materialitza l'accessibilitat viària de totes les àrees.

El planejament vigent no preveia en aquest àmbit una reserva de vialitat. La present modificació proposa incrementar el sistema viari per tal de, per una banda donar continuïtat a l'estructura urbana de l'entorn, i per l'altra, generar un espai més còmode per a la mobilitat peatonal, proposant voreres més amples que portin a la conformació d'espais inclusius i de qualitat, en els tres eixos que delimiten l'àmbit: el carrer del Riu Francolí, el carrer Dante Alighieri i l'Avinguda de l'Estatut, afavorint un model residencial que promogui la mobilitat cívica recolzada sobre el sistema d'espais lliures.



Imatge 28. Plànol o.02 - Proposta Zonificació

c. Aprofitament

Tal i com s'ha exposat a la memòria d'informació, i posteriorment al principi de la memòria d'ordenació d'aquest document, i tal i com es justifica en l'estudi de viabilitat econòmica que forma també part d'aquest, el planejament vigent en l'àmbit del PAU 14.2 és poc coherent amb l'enclavament estratègic en el qual s'emplaça.

De fet, resulta important remarcar que l'ordenació vigent de l'àmbit no respon a les necessitats actuals del municipi, ni s'adapta al seu entorn.

Si es decidís desenvolupar el planejament vigent, sense cap modificació, no s'hauria de preveure, tal com s'ha exposat anteriorment, sostre destinat a habitatges de protecció, ja que en el model actual previst, i tal com preveu el PGOU, no es contemplen reserves d'habitatge de protecció.

Amb l'oportunitat de repensar aquest enclavament i proposar una modificació del planejament vigent, s'ha de preveure una reserva mínima del 30% d'habitatge de protecció. Alhora per tal de garantir i tenir una rendibilitat econòmica similar a la que preveu el planejament vigent, resulta necessari i indispensable reajustar i incrementar el sostre màxim de l'àmbit.

En definitiva, si es modifica el planejament vigent sense modificar el sostre màxim d'origen, el desenvolupament de l'àmbit tindria una mínima viabilitat.

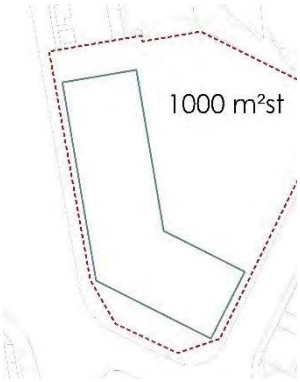
Per tal d'establir els nous paràmetres del polígon s'ha analitzat el teixit de l'entorn així com els paràmetres de la totalitat del municipi en base a la lectura i modificació de les dades extretes de cadastre tal i com queda detallat en la memòria d'informació d'aquest document.

Alhora s'ha buscat l'equilibri just entre els interessos públics i privats de la transformació. El sostre i usos previstos possibiliten el desenvolupament del polígon des d'un punt de vista econòmic, però també assegurant l'interès públic de la transformació amb l'increment d'espais lliures, l'increment de reserva d'habitatge de protecció i l'ordenació del sostre resultant afavorint un model compacte que millora la permeabilitat, la continuïtat del teixit existent i la cohesió social.

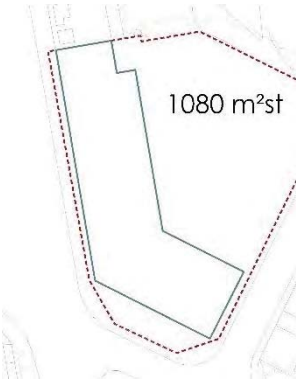
Addicionalment a tot l'exposat, l'aprofitament de la proposta, és resultat del gàlib màxim que en resulta de la regulació volumètrica que s'ha exposat anteriorment i que es defineix en coherència amb l'entorn consolidat i sobretot en coherència amb els criteris i objectius de la modificació:

- Donar continuïtat a la façana de l'avinguda de l'Estatut i al carrer Dante Alighieri en la cruïlla amb el c/Riu Francolí, consolidant la cantonada.
- L'alçada serà de PB+4+A de forma homogènia en tot el seu volum, en coherència amb les alçades de l'entorn.
- En la part nord l'edificació en el punt de contacte amb la mitgera veïna, es genera un pas porxat de connexió de 7 m d'amplada i amb una alçada de PB+1 que permetrà la connexió amb l'espai lliure interior.
- En aquest mateix punt la fondària edificable serà de 12 m per adaptar-se a l'edificació veïna, però en el sol residencial restant es determinarà en 16 m per a una optimització dels habitatges.
- La planta àtic a diferència de l'anterior es retirarà 7 m a la part nord i 3 m respecte a l'alineació de vial

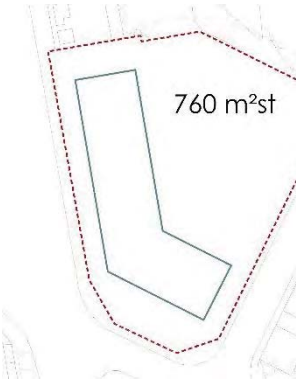
La volumetria resultant dels punts anteriors ens donarà un sostre orientatiu de 6.000 m²st, donant com a resultat un índex d'edificabilitat del polígon de 2,17 m²s/m²st (6.000,00 m²st), superior al fixat pel planejament vigent que era de 1,50 m²s/m²st (4.005 m²st).



Planta baixa i Planta primera



Planta segona, tercera i quarta



Planta àtic

La densitat proposada pel PGOU en el seu *Article 91. Regulació comú de paràmetres* en el seu punt *10. Regulació de la densitat residencia*l estableix una densitat de un habitatge per cada 80m² de sostre, preveient 50 habitatges per a la UA 14. Tot i que PGOU permetria augmentar la densitat, degut a la volumetria resultant dels criteris i directrius explicats amb anterioritat i al seu enclavament dins de la ciutat de Rubí, es decideix mantenir la densitat de 50 habitatges .

2.4.3. Ordenació de l'edificació

a. <u>Ordenació de l'edificació</u>

L'ordenació de l'edificació de nova planta s'ordena seguint les línies generals de l'ordenació descrita en els objectius i criteris d'aquesta MPPGOU.

La normativa proposada permet una materialització flexible del projecte d'arquitectura, amb opcions diverses segons la voluntat del promotor. Es fixa el nombre màxim de plantes, així com també del gàlib màxim per planta baixa, planta pis i àtic i soterrani.

L'edificació proposada es planteja donant continuïtat a la mitgera existent a l'Avinguda de l'Estatut, completant aquest front de vial. Es planteja una peça residencial qualificada amb la nova clau R-hp PAU 14.2. Zona residencial illa tancada, amb una superfície de 1.358 m², que s'estén entre l'Avinguda de l'Estatut i Carrer de Dante Alighieri. Aquesta preveu un sostre residencial de 5.280,00 m²st destinats a habitatge, dels quals un 40% (2.112,00 m²st) destinats a Habitatge de Protecció Pública, amb un sòcol comercial de 720,00 m²st, que dona front a l'Avinguda de l'Estatut i el Carrer Dante Alighieri, donant així

continuïtat també a l'eix comercial de l'avinguda. L'alçada reguladora màxima d'aquesta peça és de 21m, corresponent a PB+4+Àtic, per tal de donar coherència i homogeneïtat al front de vial de l'avinguda de l'Estatut, tal com s'ha esmentat anteriorment.

També cal remarcar que a la part nord de l'àmbit, a tocar amb la mitgera de l'edifici colindant, es preveu que en planta baixa i planta primera no es pugui edificar, per tal de deixar una servitud de pas porxada de 7m d'amplada, que funcionarà com un vial per a vianants que connecta l'Avinguda de l'Estatut i el nou gran espai lliure que es proposa i es connecta amb el carrer del Riu Francolí, donant continuïtat al passatge peatonal de la illa del davant i als espais lliures ja consolidats, millorant-ne la permeabilitat transversal i evitant un front continu excessivament llarg a l'avinguda de l'Estatut.

L'accés als habitatges es farà per l'interior d'illa, a través d'aquest passatge, deixant tot el front de façana com a front comercial. És per aquest motiu, que en la part que dona cap al gran espai verd, hi haurà una franja de sòl privat d'ús públic, amb una amplada de 2m. S'emplaça entre el límit de l'edificació i la zona verda i serà lliure d'edificació sobre rasant i amb ús d'aparcament sota rasant. En correspondència d'aquesta franja es permet un vol màxim dels cossos sortints, de 2m.

També apareix una franja de sòl privat d'ús públic que resol l'eixamplament de la vorera en el front del carrer Dante Aligheri. Aquesta porció de sòl serà lliure d'edificació sobre rasant i amb ús d'aparcament sota rasant.

L'aparcament es resoldrà sota la petjada de l'edificació, la qual ja contempla una amplada de 16m per una millor resolució dels habitatges com de l'aparcament.

b. <u>Gestió</u>

Es proposa un projecte unitari en parcel·la única on hi conviuran tant els habitatges lliures com els habitatges de protecció oficial, promovent i afavorint d'aquesta manera una cohesió social evitant la segregació per classes.

De la mateixa manera, s'assegura una execució en una única fase, amb la construcció tant de l'habitatge lliure com el protegit, assegurant per tant la promoció de l'habitatge protegit sense dilatar-ne la seva execució en el temps, alhora que es configura i reafirma la imatge urbana de l'entrada del municipi, amb una coherència volumètrica.



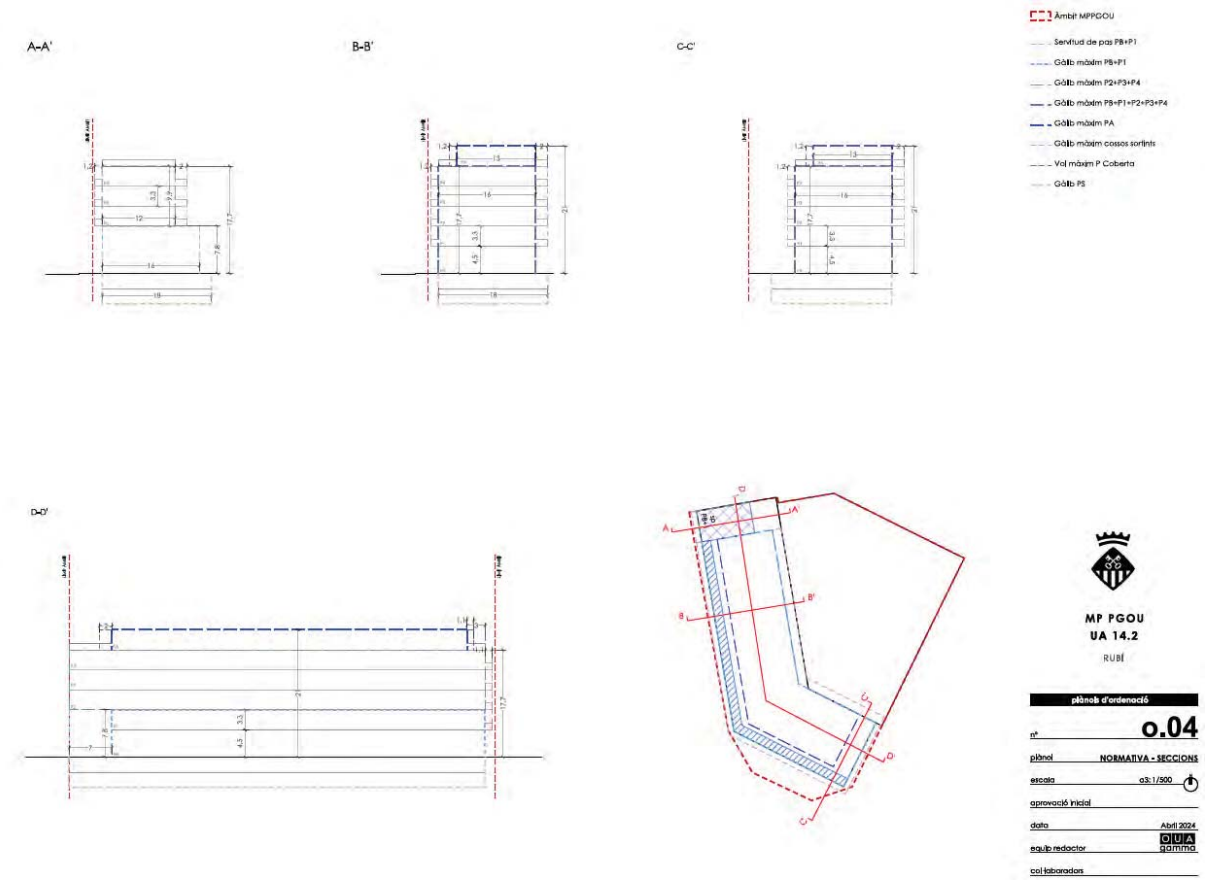
Imatge 29. Plànol o.03a Proposta Normativa



Imatge 30. Plànol o.03b Proposta Normativa



Imatge 31. Plànol o.03c Proposta Normativa



Imatge 32. Plànol o.04 Normativa – Seccions

2.4.4. Quadre resum i comparatiu del Planejament Vigent i la MPPGOU

		Planejament Vigent PGOU		PROPOSTA MP		DIFERENCIA vs PGOU
UA 14.2		**2.670,00 m²s**	**100,00%**	**2.764,00 m²s**	**100,00%**	**94,00 m²s**
SISTEMES		**700,00 m²s**	**26,22%**	**1.406,00 m²s**	**50,87%**	**706,00 m²s**
Sistema viari principal		0,00 m²s	0,00%	73,00 m²s	2,64%	73,00 m²s
Sistema viari secundàri		0,00 m²s	0,00%	0,00 m²s	0,00%	
Espai lliure Local	**ELL-JU**	700,00 m²s	26,22%	1.333,00 m²s	48,23%	633,00 m²s
ZONES		**1.970,00 m²s**	**73,78%**	**1.358,00 m²s**	**49,13%**	**-612,00 m²s**
Residencial	**14**	1.970,00 m²s	0,00%	0,00 m²s	0,00%	-1.970,00 m²s
Residencial illa tancada. Modalitat d'habitatge protegit R-hp PAU 14,2	**R-hp PAU 14.2**	0,00 m²s	0,00%	1.358,00 m²s	49,13%	1.358,00 m²s
Edificabilitat bruta TOTAL		**1,50 m²st/m²s**		**2,17 m²st/m²s**		**0,67 m²st/m²s**
Edificabilitat neta		2,03 m²st/m²s		4,42 m²st/m²s		2,39 m²st/m²s
SOSTRE TOTAL		**4.005,00 m²st**		**6.000,00 m²st**		**1.995,00 m²st**
Sostre residencial		**4.005,00 m²st**	**100,00%**	**5.280,00 m²st**	*88,00%*	**1.275,00 m²st**
Habitatge Lliure		*4.005,00 m²st*	*100,00%*	*3.168,00 m²st*	*60,00%*	*-837,00 m²st*
Habitatge Protecció Genèric		*0,00 m²st*	*0,00%*	*2.112,00 m²st*	*40,00%*	*2.112,00 m²st*
Sostre Complementari		**0,00 m²st**	**0,00%**	**720,00 m²st**	**12,00%**	**720,00 m²st**
HABITATGES TOTALS		**50 hab.**		**50 hab.**		**0 hab.**
Habitatge Lliure		*50 hab.*		*27 hab.*		*-23 hab.*
Habitatge Protecció Genèric		*0 hab.*		*23 hab.*		*23 hab.*

2.5. DESCRIPCIÓ DE LES OBRES D'URBANITZACIÓ

2.5.1. Tractament de l'espai públic

A continuació es donen una sèrie d'indicacions per tal de redactar el posterior projecte d'urbanització de l'espai públic de l'àmbit del PAU 14.2. El projecte busca proporcionar una millora paisatgística pel polígon d'acord amb l'entorn urbà que l'envolta.

L'espai públic de l'àmbit de la present MPPGOU correspon principalment a un gran espai lliure que dona continuïtat a l'espai verd a la part nord de l'illa, alhora que proporciona un nou espai d'oci pel barri.

Els espais es destinaran a l'esbarjo i s'entendran com espais d'estada, de manera que la urbanització generarà espais per fomentar la cohesió social i podrà incorporar àrees per a jocs infantils o per a la tercera edat.

La gran zona verda, que quedarà directament connectada amb l'Avinguda de l'Estatut, mitjançant el vial per a vianants que es preveu amb la servitud de pas, donant continuïtat al passatge peatonal de l'illa del davant i als espais lliures ja consolidats, millorant-ne la permeabilitat transversal.



Imatge 33. Plànol o.06 Ordenació Planta Conjunt

La urbanització tova podrà combinar-se amb pavimentació dura en algunes zones de pas i connexió.

Caldrà reservar espais per a la plantació d'elements vegetals que generin espais naturals dins de l'espai lliure. Els criteris emprats en la urbanització d'aquest nou espai respondran a criteris d'eco-sostenibilitat, estalvi energètic, renaturalització de la ciutat i cohesió social. Per a una millor integració d'aquests elements en el conjunt, es realitzaran les següents accions:

<u>Aportació de terres de bona qualitat</u>

Per garantir la supervivència i el creixement adequat de les noves plantacions serà necessària l'aportació de terra de bona qualitat. Caldrà garantir una textura franca i que en cap cas presenti carbonats, sinó més aviat de tendència àcida. Igualment caldrà garantir la seva estabilitat per tal que no es perdi

aquesta nova aportació amb les primeres pluges. Mentre la vegetació no s'hagi desenvolupat i recobert completament, allà on el pendent sigui més pronunciat, s'adoptaran mesures que garanteixin aquesta estabilitat (malles orgàniques, hidrosembres, etc.)

Plantacions i sembres

Es proposarà vegetació relacionada amb l'entorn on es troba la proposta. El projecte vetllarà per la diversitat de les espècies triades per a les zones enjardinades. Pel que fa al manteniment, promourà un equilibri entre els diferents estrats: herbaci, arbustiu i arbori.

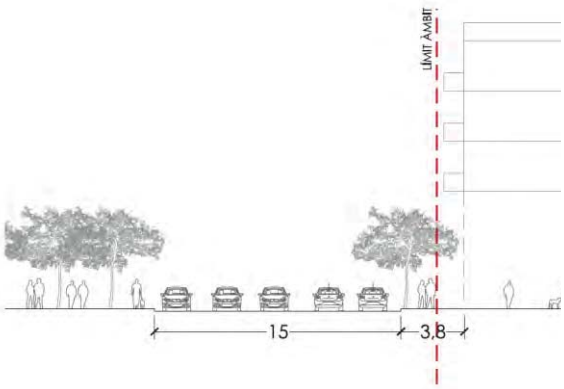
Gestió sostenible de l'aigua

Per l'aigua de reg s'aconsella un disseny amb espècies ben adaptades i de baixos requeriments hídrics, de manera que un cop establerta la vegetació el reg pugui ser molt reduït. S'optimitzarà també l'eficiència dels sistemes de reg utilitzant sempre que sigui possible reg per degoteig.

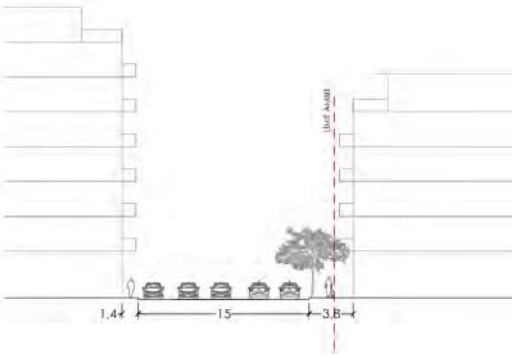
Vialitat

Tal com s'ha esmentat anteriorment, dins l'àmbit de la modificació proposada es preveu un increment de la reserva del sistema viari respecte al planejament vigent. L'ordenació proposada preveu generar un espai més ampli en la vorera de la cantonada del carrer Dante, tal com es mostra en la secció C-C'. Tot i que l'espai que queda a la cantonada sigui sòl privat d'ús públic tindrà el mateix tractament i acabats que la resta de l'espai viari.

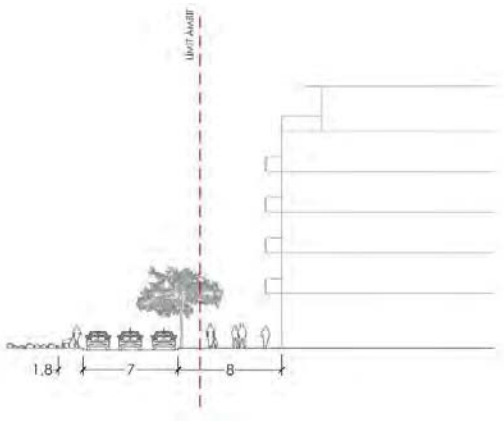
Tanmateix, la urbanització de les voreres incloses dins l'àmbit de la MPPGOU s'ajustarà i s'integrarà amb el seu entorn, com a intervenció unitària.



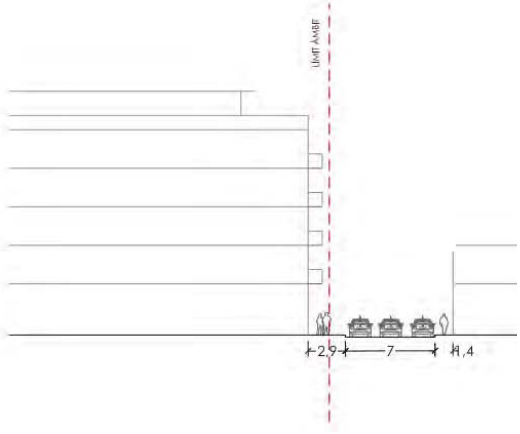
A-A' Av. de l'Estatut



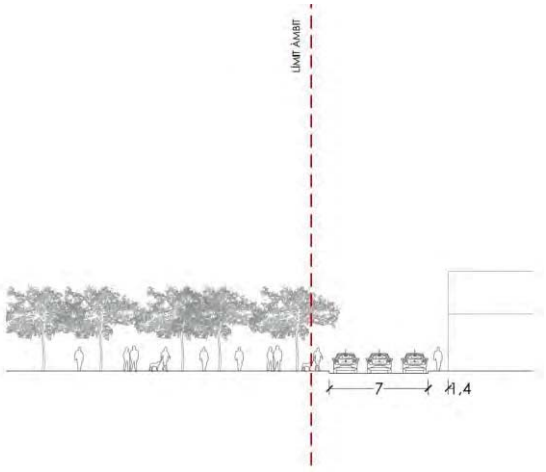
B-B' Av. de l'Estatut

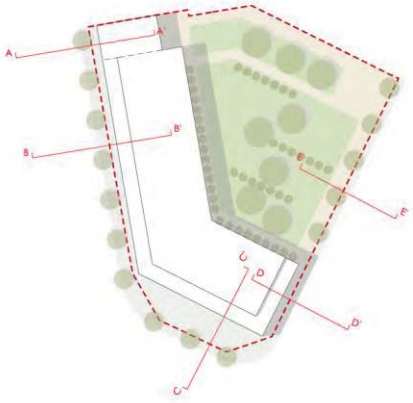


C-C' Carrer Dante



D-D' Carrer del Riu Francolí





E-E' Carrer del Riu Francolí

2.5.2. Pressupost estimatiu

El pressupost estimatiu pel desenvolupament del polígon del PAU 14.2 és de 293.686,56 € tenint en compte les despeses directes d'urbanització.

ESTIMACIÓ COSTOS PROPOSTA

Carregues externes			*PEM*	***19% PEC***	
Urbanització vialitat fora àmbit		*289,00 m²*	*61,00 €/m²s*	*72,59 €/m²s*	*20.978,51 €*
Cost d'urbanització intern					
Vialitat rodada		*73,00 m²*	*61,00 €/m²s*	*72,59 €/m²s*	*5.299,07 €*
Vialitat Cívica (subsòl privat)		*361,00 m²*	*61,00 €/m²s*	*72,59 €/m²s*	*26.204,99 €*
Parcs i Jardins		*1.333,00 m²*			
Qualitat Alta	*40%*	*533,20 m²*	*92,00 €/m²s*	*109,48 €/m²s*	*58.374,74 €*
Qualitat Mitja	*60%*	*799,80 m²*	*50,00 €/m²s*	*59,50 €/m²s*	*47.588,10 €*
Portada electricitat					*35.599,73 €*
Gestió i Altres					
Canon ACA					*28.341,00 €*
Despesa gestió			*25%*		*39.611,35 €*
Imprevistos			*20%*		*31.689,08 €*
Despesa TOTAL					***293.686,56 €***

Xarxa de clavegueram. Aigües pluvials i aigües residuals

La xarxa de clavegueram del municipi de Rubí actualment és unitària, tot i que hi ha algunes zones més noves on aquesta ja és separativa.

En el cas de l'àmbit i el seu entorn més immediat, la xarxa és unitària, tret del carrer Segre/Avinguda Astronomia, i una part de la illa al nord de l'àmbit, on ja hi ha la xarxa separativa.

Les noves escomeses de les futures edificacions es connectaran al col·lectors existents de la xarxa de clavegueram actual. Seran conductes de polietilè corrugat doble capa de DN=315mm tant per a les escomeses de pluvials com en el cas d'unitàries, i de de DN=250mm per les escomeses d'aigües residuals.

Pel que fa a la zona verda, es projectarà una xarxa de d'aigües pluvials, amb tubs de PE, que recollirà les aigües generades d'escorrentiu a zona verda, i les abocarà a la xarxa existent.

Els diferents pous de registre s'han previst en els canvis de direcció i en els trams rectes a un màxim de 50 metres, per tal de garantir una correcta inspecció de la xarxa. El diàmetre interior dels pous serà de 100cm. A la xarxa de clavegueram, una vegada estigui totalment finalitzada, serà preceptiu efectuar-hi una inspecció amb càmera de vídeo per a justificar la seva correcta execució.

Xarxa d'aigua potable

Actualment el polígon disposa de xarxa d'aigua potable. Per la part de ponent, respecte l'àmbit, en l'avinguda de l'Estatut, hi passa una canonada de PVC63, que es connecta amb la canonada FUD100, sigui a nord que a sud. Per això en la part sud de l'àmbit, al carrer Dant, hi trobem una canonada FUD100, que es connecta a llevant, al carrer del Riu Francolí, amb una canonada FUD80. L'entorn més immediat de l'àmbit es troba connectat amb canonades prevalentment FUD100.

Xarxa de Mitja Tensió

L'àmbit disposa, actualment, de la xarxa de Mitja Tensió, amb un tram aeri nu. L'entorn més immediat, en algunes parts, com és el cas del carrer Teruel o el carrer Segre, ja disposen de la xarxa de mitja tensió subterrani.

Xarxa de Baixa Tensió

Actualment el polígon disposa parcialment de xarxa de baixa tensió. A la part de llevant, al carrer del riu Francolí, s'hi emplaça un tram de xarxa aèria trenada, mentre que a sud, oest i nord, no hi trobem cap xarxa de baixa tensió.

Xarxa de gas

L'àmbit, actualment, no disposa de xarxa de gas. Tanmateix, l'entorn ja disposa d'una xarxa ben desenvolupada amb canonades de PE-63 i PE-90 de polietilano, de pressió mitjana,.

Xarxa de telecomunicacions

Actualment l'àmbit no disposa de xarxa de telecomunicacions.

Sota la vorera del carrer del Riu Francolí, en les parcel·les davant de l'àmbit, hi consta una canalització de Vodafone, amb les seves arquetes; a la part nord, quasi a tocar amb el carrer de Teruel, s'hi emplaça també la canalització de Telefónica. De fet, la part nord de l'illa on s'emplaça l'àmbit està connectada sigui a la xarxa de Telefònica, sigui a la de Vodafone. Pel que fa a la resta de l'entorn més immediat de l'àmbit, no disposa de xarxa de telecomunicacions.

2.6. JUSTIFICACIÓ I COMPLIMENT DEL MARC LEGAL APLICABLE

2.6.1. Justificació del contingut documental o adaptació a la legislació vigent

D'acord amb l'establert a l'article 118 del RLUC, relatiu a les determinacions i documentació de les modificacions dels instruments de planejament urbanístic, les modificacions de plans urbanístics han de contenir les determinacions adequades a la seva finalitat, d'entre les pròpies de la figura de planejament modificada.

En l'apartat 1 d'aquests article 118 del RLUC s'estableix que en tot cas s'ha de:

a) Justificar la conveniència de la modificació i de les noves determinacions que s'introdueixin.

b) Identificar i descriure, en la documentació escrita i gràfica, les determinacions i les normes urbanístiques objecte de la modificació.

c) Establir mitjançant les normes urbanístiques i els plànols d'ordenació corresponents les determinacions que s'introdueixen amb la modificació i que substitueixin les precedents.

d) Justificar el compliment, en el seu cas, de les reserves de sòl per a espais lliures públics i equipaments públics que exigeixen els apartats 1, 2, 3 i 4 de l'article 100 de la Llei d'Urbanisme.

La justificació de la conveniència de la modificació i de les determinacions que s'introdueixen queda establerta en l'apartat 2.2 d'aquesta memòria, "Justificació de la conveniència i oportunitat", 2.3 "Criteris i objectius" i 2.4 "Descripció de la proposta d'ordenació" d'aquesta memòria.

Així mateix, la documentació gràfica i escrita d'aquest document identifica i descriu les **determinacions i les normes urbanístiques** objecte de la modificació.

De manera més concreta: en aquesta memòria s'especifica l'objecte i l'abast de la modificació, identificant l'àmbit objecte de la mateixa i els aspectes gràfics i normatius a modificar respecte el planejament vigent. En els plànols d'informació i d'ordenació s'ha senyalat l'àmbit i en el plànol o.02, s'estableix la qualificació del sòl proposada l'àmbit d'aquesta modificació.

En l'apartat de normativa urbanística de la present memòria s'estableixen les **determinacions generals de l'ordenació volumètrica**, que es dibuixa de manera precisa en els plànols o.03 i o.04 amb plantes i seccions normatives a escala 1/1.000 i 1/500.

Pel que fa a la justificació, en el seu cas, de les reserves de sòl per espais lliures públics i equipaments públics que exigeixen els apartats 1, 2, 3 i 4 de l'article 100 de la Llei d'Urbanisme, es justifiquen a l'apartat 2.6.4 del present document.

En l'apartat 4 de l'article 118 RLUC s'estableix:

a) Les modificacions dels plans urbanístics han d'estar integrades per la documentació adequada a la finalitat, contingut i abast de la modificació. En tot cas, han d'incorporar l'informe ambiental corresponent les modificacions de plans urbanístics que se sotmetin a avaluació ambiental o aquelles altres que tinguin alguna repercussió ambiental. També s'ha d'incorporar un estudi d'avaluació de la mobilitat generada, en els casos que així ho estableixi la legislació vigent.

A aquests efectes s'ha de recordar que la Llei 21/2013, de 9 de desembre, "d'avaluació ambiental" i la Llei 6/2009, de 28 d'abril "d'Avaluació Ambiental de plans i programes", estableixen en quins casos les modificacions dels plans i programes es sotmetran a Avaluació Ambiental. D'acord amb el que estableix la llei i atesa la finalitat d'aquesta modificació, la mateixa no s'ha de sotmetre a Avaluació Ambiental, no obstant, i d'acord amb el que estableix l'article 66.1 de la LLUC s'inclou com a document annex l'**Informe Ambiental** corresponent.

Pel que fa a la mobilitat, segons el que disposa el Decret 344/2006, de 19 de setembre, de regulació dels estudis de mobilitat generada, en el seu article 3.1.b, els estudis d'**Avaluació de la Mobilitat** s'han d'incloure com a document independent en les modificacions del Planejament urbanístic general que comportin nova classificació de sòl urbà o urbanitzable. El present document de modificació puntual de planejament modifica la classificació del sòl municipal i per tant inclou l'estudi d'avaluació de la mobilitat generada.

D'acord amb l'article 59 del Decret Legislatiu 1/2010, de 3 d'agost, pel qual s'aprova el text refós de la llei d'urbanisme, aquesta Modificació inclou la **Memòria Social**, atès que la modificació incrementa el sostre residencial de nova implantació.

Finalment el document incorpora l'**Avaluació Econòmica i Financera**, que conté l'estudi i justificació de la seva viabilitat i un **Informe de Sostenibilitat Econòmica** que pondera l'impacte de les actuacions previstes en les finances públiques de l'administració responsable de la implantació i el manteniment de les infraestructures i de la implantació i prestació de serveis necessaris. Aquest document, d'acord amb el que determina l'article 99.1.c del TRLLUC, conté en format separata l'avaluació econòmica de la rendibilitat de l'operació, en la qual es justifica, en termes comparatius, el rendiment econòmic derivat de l'ordenació vigent i el que resulta de la nova ordenació.

D'acord amb el punt 7 de l'art.58 del Decret Legislatiu 1/2010, de 3 d'agost, pel qual s'aprova el Text refós de la Llei d'urbanisme, modificada per la Llei 3/2012, del 22 de febrer, de modificació del text refós de la Llei d'urbanisme i per tal de poder desenvolupar la present Modificació de manera immediata, el present document incorpora la seva ordenació detallada, amb el nivell i documentació propis d'un pla parcial urbanístic (art. 58 i article 66 de la LLUC) incorporant tots els documents anteriorment exposats així com el **pressupost estimatiu de les obres i serveis** i **l'Agenda i Pla d'Etapes**.

2.6.2. Justificació i compliment del marc legal aplicable

En l'article 3 del TRLU -concepte de desenvolupament urbanístic sostenible- i article 9 -directrius per al planejament urbanístic- es determinen els principis que ha de garantir l'exercici de les competències urbanístiques.

L'article 31 del TRLU -Concepte de sòl urbà no consolidat- al seu apartat 2 determina que un sòl urbà consolidat esdevé no consolidat quan el planejament urbanístic general ho incorpora en polígons d'actuació urbanística, o quan deixa de complir les condicions de les lletres b (assenyalades alineacions i rasants) i d (susceptibles de llicència immediata per no estar inclosos a PAU) de l'article 29 com a conseqüència de la nova ordenació.

L'article 117 del TRLUC -Gestió urbanística integrada i gestió urbanística aïllada- al seu apartat 1 determina que són polígons d'actuació urbanística els àmbits territorials mínims per definir la gestió urbanística integrada d'un àmbit. Aquesta gestió urbanística integrada abasta el conjunt d'actuacions per repartir equitativament els beneficis i càrregues derivats de l'ordenació urbanística i per executar o completar les obres i els serveis urbanístics necessaris.

Atenent als preceptes normatius abans esmentats i prenent en compte el supòsit que ens ocupa cal tenir present el següent:

- La MPPGOU a l'àmbit del PAU 14.2 compleix amb els principis del desenvolupament urbanístic sostenible i directrius de planejament urbanístic, en tant que conjuga les necessitats de creixement i conservació dels valors naturals, paisatgístics, històrics i culturals. La modificació proposa una ordenació que no ha de comportar un impacte negatiu sobre el paisatge ni el caràcter existent en l'entorn i permet, així mateix, en benefici del benestar de les persones, ampliar els àmbits destinats a espais lliures amb una ordenació coherent i una distribució equitativa i funcional dels mateixos.
- La MPPGOU a l'àmbit del PAU 14.2 modifica el model territorial previst en el planejament vigent. En aquest sentit cal destacar que:
    - Es dona continuïtat als sistemes viaris, incrementant-ne la superfície, per tal de generar un espai de connexió i estada més coherent i integrat amb el context; s'incrementa substancialment la reserva d'espais lliures, donant continuïtat a la ordenació de la part superior de la illa on s'emplaça l'àmbit, amb una ordenació integrada i racional del territori i amb la regulació de l'ordenació adequada per facilitar la implantació de les edificacions segons els criteris establerts als apartats anteriors d'aquesta memòria.
    - Es proposa un increment de sostre i densitat així com canvi d'ús del polígon atenent a la viabilitat econòmica de l'operació. Aquesta proposta de sostre i densitat es fa de forma coherent amb l'entorn al qual s'insereix la proposta permetent assegurar, d'una banda, la correcta integració i d'altra, l'equitat del desenvolupament en relació al entorn.

- La proposta de MPPGOU a l'àmbit del PAU 14.2 garanteix el manteniment dels sistemes urbanístics previstos.

Per tot l'anterior, cal considerar que el planejament en tràmit respecta l'establert en la legislació vigent en matèria urbanística.

2.6.3. Justificació del % de cessió d'aprofitament

L'article 43 del TRLUC -Deure cessió de sòl amb aprofitament en sòl urbà no consolidat- al seu apartat 1 determina que els propietaris de sòl urbà subjectes a un pla de millora o dels polígons d'actuació, només en els casos en què aquestes delimitacions tenen per objecte alguna de les finalitats al fet que fa referència l'article 70.2, incloent una sèrie de supòsits en els quals determina i modifica el valor o forma en què es determina aquest percentatge, han de cedir gratuïtament a l'administració actuant, el sòl corresponent al 10% de l'aprofitament urbanístic del sector:

> *b. En cas que per mitjà d'una modificació del planejament urbanístic general s'estableixi un nou polígon d'actuació urbanística que tingui per objecte una actuació aïllada de dotació al fet que es refereix la disposició addicional segona, el 10% de la increment de l'aprofitament urbanístic que comporti l'actuació de dotació respecte a l'aprofitament urbanístic atribuït als terrenys inclosos en l'actuació, tret que la modificació del planejament corresponent incrementi el sostre edificable de l'àmbit de l'actuació, suposat en el qual el percentatge esmentat és del 15% de l'increment de l'aprofitament urbanístic.*

L'article 99 del TRLLUC –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- al seu apartat 3 fixa que cal establir el percentatge de cessió del 15% de l'increment de l'aprofitament urbanístic si:

> *3. Si les modificacions d'instruments de planejament general comporten un increment de sostre edificable i es refereixen a sectors o polígons d'actuació urbanística subjectes a la cessió de sòl amb aprofitament, han d'establir el percentatge de cessió del 15% de l'increment de l'aprofitament urbanístic.*

Així, tal i com queda recollit en l'estudi econòmic que acompanya aquesta modificació "Càlcul de la cessió d'aprofitament urbanístic associat a la modificació", l'àmbit queda subjecte a la cessió del 10% d'aprofitament respecte el planejament vigent i al 15% respecte l'increment proposat.

La concreció de la ubicació de la cessió de l'aprofitament mig del sector es determinarà en el projecte de reparcel·lació del polígon amb conformitat del que disposa els articles 44 de DL 1/2010, modificat per la Llei 3/2012, del 22 de febrer, de modificació del text refós de la Llei d'urbanisme.

Aquest aprofitament urbanístic podrà ser substituït pel seu valor econòmic en el cas que es donin les circumstàncies que preveu l'art. 43.4 del Reglament de la Llei d'Urbanisme (Decret 305/2006) sobre cessions del sòl amb aprofitament:

> ***Article 43.4***
>
> *La cessió també pot ésser substituïda totalment o parcialment per l'equivalent del seu valor econòmic quan l'ordenació urbanística doni lloc a una parcel·la única i indivisible, o quan concorrin les circumstàncies previstes en l'article 120.1.d de la Llei d'urbanisme (DL 1/2005) en el sentit que la cessió no es pugui emplaçar en una parcel·la independent. En tots els casos, l'equivalent s'ha de destinar a les finalitats dels patrimonis públics de sòl i d'habitatge que regula l'article 224 d'aquest Reglament.*

En qualsevol cas la cessió corresponent a l'aprofitament urbanístic del sector és lliure de càrregues, tal com determina l'art. 46 de la Llei d'Urbanisme (DL 1/2010):

2.6.4. Justificació de la reserva de sistemes d'Espai Lliures i d'Equipaments

La proposta de MPPGOU proposada suposa un increment de sostre i densitat respecte les previsions del PGOU, de manera que cal donar compliment a l'article 100.1 del TRLLU, que estableix:

> *Art. 100.1. Si la modificació d'una figura del planejament urbanístic comporta un increment de sostre edificable, en el cas de sòl urbanitzable, s'han d'incrementar proporcionalment, com a mínim, els espais lliures i les reserves per a equipaments determinats per l'article 65.3 i 4, i, en el cas de sòl urbà, s'ha de preveure una reserva mínima per a zones verdes i espais lliures públics de 20 m² per cada 100 m² de sostre residencial i de 5 m² per cada 100 m² de sostre d'altres usos. Per computar aquests estàndards, s'ha d'aplicar el que estableix l'article 65.5. A més, si cal, s'ha de reservar sòl per a equipaments públics en la quantitat adequada per fer front als requeriments que deriven de la modificació.*

Els articles 65.3 i 65.5 del TRLLU determinen:

> *Art. 65.3: En els sectors d'ús residencial, els plans parcials urbanístics han de reservar sòl per a sistemes, com a mínim, en les proporcions següents: a) Per a zones verdes i espais lliures públics, 20 m2 de sòl per cada 100 m2 de sostre edificable, amb un mínim del 10% de la superfície de l'àmbit d'actuació urbanística. b) Per a equipaments de titularitat pública, el valor inferior resultant de les proporcions següents: 20 m2 de sòl per cada 100 m2 de sostre o 20 m2 de sòl per cada habitatge; amb un mínim, en tots els casos, del 5% de la superfície de l'àmbit d'actuació urbanística, a més del sòl destinat a serveis tècnics, si escau. El planejament urbanístic general, en el cas que prevegi el sistema urbanístic d'habitatges dotacionals públics, pot determinar que la reserva per a equipaments de titularitat pública es destini, en sectors determinats, totalment o parcialment, al sistema urbanístic d'habitatges dotacionals públics, d'acord amb el que estableix l'article 58.1.g.*
>
> *Art. 65.5. En els sectors en què s'admet tant l'ús residencial com altres usos, els estàndards es computen independentment en funció dels diferents usos si la zonificació estableix la destinació concreta a cadascun d'aquests usos. S'han d'aplicar, en tots els casos, les reserves que s'estableixen per a l'ús residencial quan la regulació de la zona admet indistintament usos residencials i no residencials.*

Reserva mínima per a sistemes prevista pel PGOU

El PGOU fixa a la seva fitxa la següent previsió de superfície destinada a sistemes:

- Espais lliures = 700 m²
- Vialitat i aparcaments = 0 m²

Càlcul de l'increment de cessions pel fet de transformar els usos previstos al sector

El càlcul de les cessions addicionals es calcula a partir del total de sostre proposat a la modificació. D'aquesta manera, es calcula un increment de 20m² per a sistemes per cada 100m² de sostre residencial, resultant en **255m²,** i un increment de 5m² per a sistemes per cada 100m² de sostre d'altres usos, resultant en **36m²**.

Aquests valors, sumats als **700m²** que fixava el PGOU per a espais lliures, resulta en un total de **991m².**

A continuació es mostra el quadre resum on pot apreciar-se que les reserves de sistemes d'espais lliures proposades excedeixen en **342m²** les reserves mínimes exigides per llei.

Càlcul Cessions mínimes Espai Lliure				
Zona verda PGOU				700 m²s
Increment sostre residencial (art. 100.1)	20 m² cada 100 m² d'increment	1275,00 m²st increment	20	255 m²s
Increment sostre comercial (art.100.1)	5 m² cada 100 m² d'increment	720,00 m²st increment	5	36 m²s
Cessió mínima TOTAL				**991 m²s**
Reserva prevista				1.333 m²s
Increment respecte mínims				**342 m²s**

Pot afirmar-se doncs, que les previsions de sistemes proposats a la present modificació, no només donen compliment als estàndards mínims, sinó que suposen un increment respecte el mínim exigit.

Cal esmentar també, que tal com s'ha vist, el PGOU no preveia superfície destinada a vialitat i aparcaments, però en la present MPPGOU es proposen **73 m²** destinats a vialitat.

2.6.5. Observança de l'objectiu de l'adequació de l'ordenació en relació a la perspectiva de gènere i l'urbanisme inclusiu així com a les necessitats de les persones que realitzen tasques de cura i gestió domèstica

L'urbanisme és una eina clau per dissenyar, transformar i establir l'equilibri vital i sostenible entre el territori i les persones. Aleshores, l'urbanisme amb perspectiva de gènere aspira a articular una ordenació i disseny de la ciutat que tingui en compte les demandes que sorgeixen en la vida quotidiana de les persones, on la ciutadania forma part activa del procés.

Les diferents qüestions que s'han de tenir en compte per introduir-la correctament són: que hi hagi transports públics suficients i adequats; que s'estableixi una cobertura de les necessitats de l'habitatge; crear espais que facilitin la conciliació de la vida personal, familiar i laboral; adequar els espais als temps que marquen la nostra quotidianitat perquè hi hagi una relació equilibrada entre l'oci i el treball; que es potenciï la corresponsabilitat en les tasques de cura; que hi hagi una provisió de serveis bàsics per a totes les persones; que hi hagi un accés universal a espais i habitatges; establir mesures per potenciar la seguretat cap a les dones, etc. En definitiva, es tracta de què la localitat sigui més habitable i cobreixi les necessitats de les dones i els homes en tota la seva diversitat.

L'urbanisme inclusiu considera igual de transformadores les petites actuacions a la ciutat, com ara la forma de col·locar els bancs o on es posa un pas zebra, que la renovació d'un barri o d'una gran avinguda. La ciutat es pot transformar radicalment a partir de la suma de moltes petites actuacions que repercuteixen en al vida quotidiana dels seus habitants.

Aquest tipus d'urbanisme ha de tenir en compte el planejament, l'espai públic, la mobilitat i el medi ambient.

En el cas concret d'aquesta MPPGOU, l'ordenació proposada ha estat elaborada en base als criteris d'un ús del teixit urbà còmode per als usuaris, tenint especial cura en l'accessibilitat, la mobilitat i la seguretat.

Es pot afirmar que l'ordenació proposada combina les funcions adequades per tal de facilitar la gestió de la vida diària.

En concret aquesta modificació estableix les següents **recomanacions:**

1. <u>Promoure un espai públic el més acollidor possible.</u>
    1. El disseny del nou espai públic, ha de ser prou flexible per acollir simultàniament col·lectius diversos, sense barreres ni sectoritzacions.
    2. Es recomana un arbrat adequat al tipus d'espai públic.
    3. Pel que fa a la seguretat es promourà complir amb el veure i ser vist sense obstacles que obstaculitzin visuals en aquests i afavorir les relacions visuals transversals, en els nous espais urbans que es generen amb la proposta. A més, per afavorir aquestes relacions visuals, es recomana mantenir obertures entre les edificacions i les alineacions.
    4. Es recomana, amb l'aprovació provisional d'aquesta modificació, que es comenci la redacció de l'avantprojecte de la urbanització de l'àmbit, el més aviat possible, per a poder donar criteris d'ordenació en els espais públics i privats lliures edificació en contacte directe amb l'espai lliure i la vialitat.
    5. Es recomana instal·lar punts de trucades d'emergència.
    6. Es recomana que, per al disseny definitiu dels espais lliures, es tingui en compte la participació del veïnat, especialment de les dones, no solament perquè aquest respongui als seus desigs i necessitats, sinó també perquè la participació i la implicació de la població a la concepció d'un espai contribueix a que posteriorment l'espai el sentin més segur i propi, i també s'incrementi el sentit de la corresponsabilitat en la conservació i el manteniment d'aquest espai.

2. <u>Mesures per millorar les qualitats ambientals i paisatgístiques dels espais urbans</u>
    1. Fer que les places es puguin utilitzar com a veritables llocs per estar, dotades de personalitat pròpia, de claredat i de visibilitat, sense llocs indeterminats i amagats.
    2. Transformar alguns carrers destacats perquè siguin veritables trajectes per a vianants, de recorreguts tranquils i de lectura clara, i emanin sensació de seguretat.

3. Dotar de prou il·luminació i disposició eficaç els llums, més per a les persones que per als cotxes.
4. Disposar el mobiliari urbà correctament per evitar una sensació d'inseguretat.
5. Dissenyar correctament les amplades de les voreres (ni massa estretes ni massa amples). Estudiar-ne la proporció amb l'amplada de la calçada. Cal considerar que l'encreuament de dues persones amb cadira de rodes necessita 1,80 m.
6. Convertir en zona de vianants, si cal, determinats carrers i/o places.
7. Aplicar un tractament per aïllar físicament i visualment els espais buits o en desús.
8. Crear un disseny específic per a les façanes dels carrers ocupats per edificis d'oficines, on no s'hi viu en determinades hores.
9. Condicionar els passos entre edificis o sota els edificis i els passos sota vies, perquè siguin totalment i clarament visibles i segurs.
10. Condicionar els accessos als edificis públics per facilitar veure i ser vist, amb materials transparents.
11. Condicionar les parades de bus per crear condicions objectives de dissuasió de la violència i donar sensació de seguretat.
12. Efectuar periòdicament el manteniment de les façanes dels edificis.

3. <u>Accessibilitat i mobilitat</u>
   1. Protegir els accessos als indrets on estan ubicats els mercats i altres equipaments, i estudiar-ne l'accessibilitat.
   2. Dotar de guals adequats i no perillosos, és a dir, sense arestes, totes les voreres.
   3. Redissenyar els recorreguts per a vianants per alliberar-los de qualsevol obstacle que dificulti el pas, com ara cotxes, motos, faroles, pals, cabines telefòniques o bústies.
   4. Crear llocs per ubicar-hi contenidors d'escombraries a la xarxa de recorreguts per a vianants, però en andanes pròpies segures i protegides del trànsit rodat.
   5. Fer l'estudi del sistema de comunicació interior del barri, àrea urbana o vila per proposar noves xarxes de transport públic en cas de deficiència o noves definicions de recorreguts i de parades en cas de no complir les necessitats de la vida quotidiana.

4. <u>Afavorir la creació d'espais intermedis entre el domini privat i el públic</u>
   1. L'espai intermedi afavorirà el joc de nens i nenes i de persones joves del veïnat i el retrobament entre persones adultes. Ha de respectar la tranquil·litat i la seguretat de les dones i de les persones grans. L'espai intermedi ha de respectar l'estada i el passeig.

2.7. PARTICIPACIÓ CIUTADANA

2.7.1. Mesures relacionades amb l'aprovació inicial del document

La primera fase de participació es refereix a l'aprovació inicial d'aquest document de Modificació Puntual del PGOU, que d'acord amb allò que estableix l'article 85.4 de la LLUC "un cop se n'ha acordat l'aprovació inicial, s'han de posar a informació pública, per un termini d'un mes. Els edictes de convocatòria de la informació pública s'han de transmetre en el termini de deu dies des de l'adopció de l'acord d'aprovació inicial". El termini d'exposició pública es computa des de la darrera publicació en el butlletí o diari oficial o en el diari de més divulgació al municipi.

La convocatòria d'aquesta informació pública es convoca mitjançant un edicte que es publica "al diari oficial o butlletí oficial que correspongui i a un dels diaris de premsa periòdica de més divulgació en l'àmbit municipal", d'acord amb allò que estableix l'article 23.1.b del RLUC. Aquesta convocatòria també es donarà a conèixer per mitjans telemàtics, mitjà pel qual també es podrà consultar el document exposat.

D'acord amb allò establert en l'article 8 de la LUC –Publicitat i participació en els processos de planejament i de gestió urbanístics-, conjuntament amb el document de modificació s'exposa un document comprensiu que conté:

Primer: Plànol de delimitació dels àmbits subjectes a suspensió de llicències i de tramitació de procediments, i concreció del termini de suspensió i de l'abast de les llicències i tramitacions que se suspenen.

Segon: Un resum de l'abast de llurs determinacions i, en el cas que es tracti de la revisió o modificació d'un instrument de planejament urbanístic, plànol d'identificació dels àmbits en els que l'ordenació proposada altera la vigent i resum de l'abast d'aquesta alteració.

Durant el període d'exposició pública totes les persones físiques o jurídiques podran:

- Consultar i obtenir còpia de la documentació, escrita i gràfica, que integra el document de modificació inicialment aprovat, així com el document comprensiu anteriorment referit.
- Presentar al·legacions, així com els informes o documents que consideri oportú en relació amb aquest document de modificació puntual sotmès informació pública.

2.7.2. Mesures posteriors a l'exposició pública del document d'aprovació

Les al·legacions presentades durant el període d'exposició pública seran convenientment relacionades i estudiades per valorar la seva incorporació al document d'aprovació provisional. A tal efecte s'elaborarà un informe de valoració de les mateixes i es determinarà de forma justificada si aquestes han quedat recollides o no, i en quins termes, en el document proposat per la seva aprovació provisional.

En la memòria del document proposat per a l'aprovació provisional, a l'apartat corresponent a la participació ciutadana, a més de les mesures adoptades i les actuacions realitzades amb la finalitat de fomentar la participació ciutadana, s'incorporarà una síntesi de les aportacions i resultats derivats de les al·legacions i informes presentats durant el període d'informació pública, així com de les modificacions i aspectes incorporats a aquest document a partir de les aportacions realitzades en i procés d'exposició pública del document d'aprovació inicial.

2.8. PROPOSTA NORMATIVA

La normativa d'aquesta modificació té un articula propi. Dins d'aquesta articulat hi ha la proposta de modificació de dos articles de la Normativa del Pla General d'Ordenació Urbana de Rubí (article 94. Zones i article 138. Àrea d'actuació 14), així com la proposta d'afegir dos articles a la normativa del PGOU (article 106bis i article 106tris) per regula la subzona o Modalitat d'habitatge protegit R-hp PAU 14.2 pel fet que no existia un article que regules aquest concepte.

Els textos destacats en color blau indiquen les parts de text de nova creació i els textos taxats indiquen les parts que s'eliminen respecte del text vigent de la normativa del PGO.

NORMATIVA VIGENT	NORMATIVA PROPOSADA
Article 94.Zones. 1. En funció de les principals característiques de la morfologia urbana, tipologia dels edificis i usos predominants, es distingeixen les següents zones: - Residencial en illa tancada. - Industrial en illa tancada. - Residencial unifamiliar. - Industrial en edificació aïllada. - Conservació de polígons residencials. 2. El Pla General i concretament aquestes Normes i les determinacions incloses en els plànols de la sèrie 8 estableix per a cada zona les condicions sobre tipologia de l'edificació i les condicions d'ús.A més de les normes contingudes en la regulació de cada zona, els corresponents paràmetres queden definits també en els plànols d'ordenació a escala 1/2000 i en les normes contingudes en la regulació de cada àrea d'actuació. 3. Així mateix es distingeixen les següents subzones o modalitats a aplicar en els supòsits de Plans Especials o Estudis de Detall en la zona residencial en illes tancades: - Eixample - Suburbà - Consolidació - Substitució de l'edificació aïllada. Així mateix, la regulació d'aquestes modalitats té valor complementari i indicatiu en la resta de supòsits.	**Article 94.Zones.** 1. En funció de les principals característiques de la morfologia urbana, tipologia dels edificis i usos predominants, es distingeixen les següents zones: - Residencial en illa tancada. - Industrial en illa tancada. - Residencial unifamiliar. - Industrial en edificació aïllada. - Conservació de polígons residencials. 2. El Pla General i concretament aquestes Normes i les determinacions incloses en els plànols de la sèrie 8 estableix per a cada zona les condicions sobre tipologia de l'edificació i les condicions d'ús.A més de les normes contingudes en la regulació de cada zona, els corresponents paràmetres queden definits també en els plànols d'ordenació a escala 1/2000 i en les normes contingudes en la regulació de cada àrea d'actuació. 3. Així mateix es distingeixen les següents subzones o modalitats a aplicar en els supòsits de Plans Especials o Estudis de Detall en la zona residencial en illes tancades: - Eixample - Suburbà - Consolidació - Substitució de l'edificació aïllada. - **Habitatge protegit** Així mateix, la regulació d'aquestes modalitats té valor complementari i indicatiu en la resta de supòsits.
ARTICLE DE NOVA CREACIÓ	***SUBZONA O MODALITAT D'HABITATGE PROTEGIT*** **Article 106.bis. Definició, aplicació i regulació** *1. Aquesta subzona de la zona residencial en illa tancada té la clau "R-hp", s'aplica en els sòls destinats total o parcialment a habitatge de protecció pública, de qualificació genèrica o especial.* *2. Seran d'aplicació les determinacions establertes en aquest article i en el seu defecte, es regiran per tot allò regulat en la zona residencial en illa tancada.* *3. Característiques específiques dels sòls qualificats de subzona R-hp:* R-hp PAU 14.2

	- Superfície del sòl: 1.195 m² - Sostre màxim edificables: 6.000 m²st - Sostre màxim residencial: 88 % - Sostre altres usos: 12% - 40% del sostre residencial en règim d'HPO i el 60% del sostre residencial en règim lliure. - *Nombre màxim* d'habitatges: 50 habs - Parcel·la: Parcel·la única indivisible - Alçada Reguladora Màxima: 21m corresponent a PB + 4 PP i 1 PA - El vol dels cossos sortints es limitarà de la següent manera: • a 1,20 m al front de façana de l'avinguda de l'Estatut; • a 1,20 m al front de façana del carrer Dante Alighieri • a 1,10 m al front de façana del carrer del Riu Francolí • a 2,00 m a la façana interior, en correspondència de la delimitació del sòl privat d'ús públic - Còmput d'edificabilitat: és la suma de totes les superfícies cobertes, corresponents a les plantes que tinguin consideració de baixos i pisos. Seran computades també per al càlcul d'aquesta superfície, les corresponents als cossos sortints tancats o semitancats i porxos - Aparcaments: Es preveuran dins la promoció unitària els aparcaments necessaris per a donar cobertura a les necessitats de les activitats i els aforaments previstos. Per a cada ús es faran les reserves d'acord amb les disposicions de mobilitat del municipi, les normes urbanístiques del PGOU de Rubí i, si s'escau, amb les ordenances municipals que corresponguin. Les places de vehicle a motor de quatres rodes es podran transformar en places de vehicle a motor de dues rodes, amb l'equivalència de 8 places de vehicle de dues rodes per cada 3 places de vehicle de quatre rodes. - Construccions admeses per sobre de l'ARM: D'acord amb l'article 92 de les NNUU del PGOU de Rubí

Article 138. Àrea d'Actuació 14. Unitat d'Actuació 14.2. a) La superfície delimitada és de 2.670 m² b) La Intensitat d'edificació es fixa en 1,50 m²st / m²sòl c) L'ocupació màxima es fixa en el 60% d) L'espai adscrit a jardí urbà previst en el Pla General quina superfície és de 700 m², serà de cessió gratuïta.	**Article 138. Àrea d'Actuació 14.** ~~Unitat d'Actuació 14.2.~~ ~~a) La superfície delimitada és de 2.670 m²~~ ~~b) La Intensitat d'edificació es fixa en 1,50 m²st / m²sòl~~ ~~c) L'ocupació màxima es fixa en el 60%~~ ~~d) L'espai adscrit a jardí urbà previst en el Pla General quina superfície és de 700 m², serà de cessió gratuïta.~~

e) En tant no es desenvolupi la Unitat d'Actuació es permet la continuïtat de les actuals condicions industrials.

~~e) En tant no es desenvolupi la Unitat d'Actuació es permet la continuïtat de les actuals condicions industrials.~~

Polígon d'actuació PAU 14.2

a) Situació i objectius

Es delimita un polígon d'actuació urbanística que te com a objecte definir les condicions d'ordenació i gestió de l'àmbit situat entre el l'Avinguda de l'Estatut, el carrer de Dante Alligheri i el Carrer Riu Francolí, per obtenir i consolidar una nova ordenació i configuració volumètrica de l'àmbit d'acord amb la posició estratègica d'aquest, millorant la representativitat i forma urbana de l'enclavament, alhora que afavorir la regeneració ja prevista en el planejament.

L'àmbit objecte de la present modificació de planejament comprèn 2.764 m², aquest àmbit està delimitat per l'Avinguda de l'Estatut, el carrer Francolí i pel carrer del poeta Dante Alighieri així com per les edificacions i espai lliure consolidat a la part superior de l'illa delimitada per aquests carrers.

b) Característiques urbanístiques

Les condicions d'edificació i aprofitament seran les que resultin de l'ordenació grafiada als plànols d'ordenació i de la normativa aplicable. El quadre de característiques de l'ordenació proposada es el següent:

		PROPOSTA MP	
UA 14.2		**2.764,00 m²s**	**100,00%**
SISTEMES		**1.406,00 m²s**	**50,87%**
Sistema viari principal		73,00 m²s	2,64%
Sistema viari secundàri		0,00 m²s	0,00%
Espai lliure Local	**ELL-JU**	1.333,00 m²s	48,23%
ZONES		**1.358,00 m²s**	**49,13%**
Residencial	**14**	0,00 m²s	0,00%
Residencial illa tancada. Modalitat d'habitatge protegit R-hp PAU 14,2	**R-hp PAU 14.2**	1.358,00 m²s	49,13%
Edificabilitat bruta TOTAL		**2,17 m²st/m²s**	
Edificabilitat neta		4,42 m²st/m²s	
SOSTRE TOTAL		**6.000,00 m²st**	
Sostre residencial		**5.280,00 m²st**	*88,00%*
Habitatge Lliure		*3.168,00 m²st*	*60,00%*
Habitatge Protecció Genèric		*2.112,00 m²st*	*40,00%*
Sostre Complementari		**720,00 m²st**	**12,00%**
HABITATGES TOTALS		**50 hab.**	
Habitatge Lliure		*27 hab.*	
Habitatge Protecció Genèric		*23 hab.*	

- *La Intensitat d'edificació*

  El sostre màxim es fixa en 6.000,00 m²st dels quals un màxim de 720,00 m²st, es destinarà a usos diferents del residencial, i els restants, corresponents a 5.280,00 m²st, es destinaran a sostre residencial. D'aquest darrer, un mínim del 40%, corresponent a 2.112,00 m²st, es destinarà als règims de protecció vigents.

- *Nombre màxim d'habitatges*

  El nombre màxim d'habitatges és de 50.

- *Sistemes*

	La reserva adscrita a Jardins Públics (clau ELL) quina superfície és de 1.333 m², serà de cessió gratuïta i urbanització obligatòria. *La reserva adscrita a Xarxa viaria quina superfície és de 73 m², serà de cessió gratuïta i urbanització obligatòria.* - *Zones* *La qualificació aplicable és la d'Habitatge protegit, amb la clau R-hp PAU 14.2. La seva superfície es de 1.358 m².* *c) Condicions de gestió i execució* - *Iniciativa* *La formulació dels plans d'ordenació urbanística municipal i les seves modificacions corresponen als Ajuntaments (art. 76.2 TRLUC).* *L'Ajuntament de Rubí assumeix la iniciativa i formula la present proposta de modificació.* - *Divisió poligonal* *Aquesta modificació estableix un únic polígon d'actuació urbanística que es correspon amb la totalitat de l'àmbit.* - *Sistema d'actuació i condicions de gestió* *El sistema d'actuació d'aquest polígon és el de reparcel·lació i serà d'aplicació la modalitat de compensació bàsica, d'acord amb els articles 124 a 134 del TRLU.* - *Cessions obligatòries* *En compliment de la legislació vigent en matèria urbanística, el polígon d'actuació es troba subjecte a l'obligació de cedir gratuïtament a l'administració actuant el sòl corresponent al 10% de l'aprofitament urbanístic del polígon definit en el PGOU (art. 43 del TRLUC) més el 15% de l'increment de l'aprofitament urbanístic, donat que la MPPGOU comporta un increment del sostre edificable (art. 99 TRLUC).* *d) Condicions d'ordenació, edificació i ús* *En l'àmbit del polígon d'actuació PAU 14.2 seran d'aplicació les condicions de l'edificació que es grafien en els plànols d'ordenació (o.03a, o.03b, o.03c i o.04)* - *Parcel·la: Parcel·la única indivisible* - *Numero de plantes i alçada reguladora* *El numero de plantes queden definides a les seccions i alçats* *L'alçada reguladora màxima serà 21m corresponent a PB + 4 PP i 1 PA* - *Edificabilitat* *El còmput de d'edificabilitat haurà de considerar la servitud de pas porxada de PB+1 que computarà al 50% en el càlcul de la superfície de sostre edificable.* *El còmput d'edificabilitat és la suma de totes les superfícies cobertes, corresponents a les plantes*

	que tinguin consideració de baixos i pisos. Seran computades també per al càlcul d'aquesta superfície, les corresponents als cossos sortints tancats o semitancats i porxos. - *Perímetre regulador i gàlib màxim* *Segons plànols d'ordenació (o.03a, o.03b, o.03c i o.04) de la MPPGOU àmbit UA 14.2.* - *Façana* *Tots els límits de l'ordenació proposada tindran consideració de façana a excepció de la paret mitgera que limita amb edificació existent.* - *Reculades* *D'acord amb perímetre regulador representats en els plànols d'ordenació (o.03a, o.03b, o.03c i o.04).* - *Cossos sortints* *El vol es limitarà de la següent manera:* • *a 1,20 m al front de façana de l'avinguda de l'Estatut;* • *a 1,20 m al front de façana del carrer Dante Alighieri* • *a 1,10 m al front de façana del carrer del Riu Francolí* • *a 2,00 m a la façana interior, en correspondència de la delimitació del sòl privat d'ús públic* - *Usos* *Planta baixa. Usos admesos: s'admeten en aquesta planta els mateixos usos que admet la normativa del PGOU en la zona qualificada de residencial en illa tancada, a excepció de l'ús residencial.* *Resta de plantes. Usos admesos: Ús residencial en règim de protecció HPO. 40% del sostre residencial i ús residencial en règim lliure: 60% del sostre residencial.* - *Habitatge de protecció* *El 40% dels sostre residencial haurà de d'ésser destinat a Habitatge de Protecció Pública. Aquestes reserves de caràcter permanent per a habitatge de protecció pública s'emplaçaran dins de l'edifici únic previst en la present MPGOU.*

NORMATIVA 3

TÍTOL I - DISPOSICIONS GENERALS

article 1. Àmbit de la Modificació Puntual

Aquestes normes són d'aplicació a la totalitat de l'àmbit del PAU 14.2, delimitat en sòl urbà no consolidat i definit en la present Modificació Puntual del PGOU de Rubí, segons la delimitació que consta als plànols del present document i que correspon amb una superfície de 2.764,00m^2.

article 2. Contingut de la Modificació Puntual

La modificació puntual del PGOU de Rubí en l'àmbit del PAU 14.2, està integrada pels següents documents:

- Memòria d'informació
- Memòria de l'ordenació
- Normativa
- Gestió i pla d'etapes
- Plànols d'informació
- Plànols d'ordenació
- Plànols d'urbanització
- Informe Ambiental
- Estudi d'Avaluació de la Mobilitat Generada
- Memòria Social i de Gènere
- Estudi de viabilitat econòmica i financera
- Estudi de Sostenibilitat econòmica

article 3. Interpretació de les normes urbanístiques

1. Les determinacions i disposicions d'aquestes normes són vinculants a tots els efectes tant pels particulars com per l'Administració. Conseqüentment, qualsevol actuació en el polígon objecte de planejament, tant si és pública com privada, haurà d'ajustar-se a les esmentades disposicions.
2. Les presents Normes reguladores urbanístiques, juntament amb els Plànols d'ordenació, constitueixen el cos normatiu específic de al Modificació Puntual de l'àmbit del PAU 14.2, i prevalen sobre els restants documents del Pla.
3. La resta de documents d'aquesta MPPGOU s'interpretaran sempre atenent al seu contingut i d'acord amb els objectius i finalitats expressades en la Memòria de l'ordenació.
4. En el cas d'imprecisió o contradicció en les determinacions dels documents vinculants d'aquest Pla, prevaldran aquelles que s'ajustin a algun dels criteris següents:
    - Respecte determinacions contradictòries del Pla General, la solució més favorable al menor aprofitament privat del sòl i a les majors dotacions i espais públics, o subsidiàriament d'ús públic o col·lectiu.
    - Si hi ha contradicció gràfica entre plànols de diferent escala, s'estarà al que consti als plànols que reflecteixin més detalladament l'ordenació, a escala més detallada.

En tot allò que no quedi explícitament definit en aquestes normes reguladores, s'entendrà que són aplicables les determinacions contingudes en el PGOU que siguin d'aplicació al polígon així com llurs modificacions i la legislació urbanística i d'ordenació del territori aplicable en cada cas.

article 4. Modificació de les determinacions gràfiques

Fruit d'aquesta modificació puntual, únicament en l'àmbit que conformen els terrenys delimitats per la pròpia modificació, es veuen modificades les determinacions gràfiques dels plànols d'ordenació del PGOU de Rubí.

1. Es modifiquen els plànols d'ordenació i qualificació, en referència a les qualificacions dels terrenys que conformen aquesta modificació. Les determinacions gràfiques del sòl urbà de delimitació de zones i sistemes ja tenen en la present modificació el grau suficient de detall com per poder ser executades amb el corresponent projecte de reparcel·lació i urbanització que es tramitin amb posterioritat.
2. S'incorporen plànols de desenvolupament normatiu –o.03 i o.04- amb indicacions vinculants per l'ordenació de l'àmbit.

article 5. Ajustos i precisió de límits

1. Els límits i les superfícies dels àmbits poden ser ajustats al detall i no constitueixen supòsit de modificació de l'ordenació concreta del polígon quan s'efectuïn en els termes següents.

- Alineacions o línies d'edificació vigents.
- Característiques topogràfiques del terreny.
- Límits de propietat.
- Existència d'arbres o d'altres elements d'interès.
- Adaptacions tècniques de detalls derivades del coneixement del subsol.

2. Aquestes precisions i ajustos no fan variar l'edificabilitat ni la resta de paràmetres urbanístics fixats pel planejament. Tampoc es podran produir variacions en la forma de les qualificacions zonals o de sistemes, ni augments o disminucions de superfície de més del 5% de l'àmbit.

3. Els projectes d'urbanització i els instruments de gestió poden, si s'escau, efectuar les adaptacions tècniques de detall exigides per les característiques del sòl i del subsol en l'execució material de les obres o en la concreció de la delimitació dels àmbits d'actuació.

4. Dels ajustos de superfície no en pot resultar una disminució dels sistemes d'espais lliures ni d'equipaments.

TÍTOL II – DESENVOLUPAMENT I EXECUCIÓ

article 6. Iniciativa

La formulació dels plans d'ordenació urbanística municipal i les seves modificacions corresponen als Ajuntaments (art. 76.2 TRLUC).

L'Ajuntament de Rubí assumeix la iniciativa i formula la present proposta de modificació.

article 7. Divisió poligonal

Aquesta modificació estableix un únic polígon d'actuació urbanística que es correspon amb la totalitat de l'àmbit.

article 8. Desenvolupament i execució del Pla

1. El desenvolupament de la MPPGOU s'efectuarà mitjançant la tramitació i l'aprovació dels instruments de gestió que correspongui d'acord amb el sistema d'actuació fixat.
2. Per posar en pràctica l'execució material de les determinacions d'aquesta MPPGOU es redactarà el projecte d'urbanització necessari per resoldre els diferents tipus d'obres que es regulen a l'article següent d'aquestes Normes.

article 9. Sistema d'actuació i condicions de gestió

1. El sistema d'actuació d'aquest polígon és el de reparcel·lació i serà d'aplicació la modalitat de compensació bàsica, d'acord amb els articles 124 a 134 del TRLU.

article 10. Cessions obligatòries

En compliment de la legislació vigent en matèria urbanística, el polígon d'actuació es troba subjecte a l'obligació de cedir gratuïtament a l'administració actuant el sòl corresponent al 10% de l'aprofitament urbanístic del polígon definit en el PGOU (art. 43 del TRLUC) més el 15% de l'increment de l'aprofitament urbanístic, donat que la MPPGOU comporta un increment del sostre edificable (art. 99 TRLUC).

article 11. Tipus d'obres d'urbanització i projectes d'urbanització

Aquesta MPPGOU estableix els següents tipus d'obres d'urbanització:

Les obres d'urbanització pròpies del polígon, que es corresponen amb les obres d'obligada execució segons la normativa vigent d'aplicació i que es concreta en l'execució del total dels sistemes inclosos en el polígon que s'han de cedir i urbanitzar amb càrrec a la comunitat reparcel·latòria.

TÍTOL III – RÈGIM URBANÍSTIC DEL SÒL

article 12. Classificació i qualificació del sòl

1. El sòls inclosos en la present MPPGOU tenen la consideració de sòl urbà no consolidat, de conformitat amb l'article 31 del Text Refós de la Llei d'Urbanisme de Catalunya.
2. La MPPGOU qualifica de sistemes i zones els terrenys inclosos en l'àmbit segons consta en els plànols d'ordenació corresponents i en les regulacions específiques que determinen aquestes normes.
3. Es defineixen com a sistemes urbanístics els terrenys que, en aplicació del que disposen els articles 34 i 44 del TRLUC, caracteritzen l'estructura del polígon i són de cessió gratuïta i obligatòria als ajuntaments o administració que pertoqui. La MPPGOU qualifica de sistemes aquells sòls d'interès general que són fonamentals per assegurar el desenvolupament i funcionament urbà donada la seva important contribució a l'hora d'assolir els objectius del planejament referents a infraestructures de comunicacions, equipaments, serveis tècnics i espais lliures en general.
4. Es defineixen com a zones els terrenys on la MPPGOU estableix les edificabilitats i els usos d'aprofitament privat destinats a activitats relacionades i/o necessàries pel funcionament dels usos residencials que es proposen.
5. Sempre i quan no quedin expressament definits en aquesta normativa, els conceptes que s'hi utilitzen són els definits a les normes urbanístiques del PGOU de Rubí.
6. La documentació gràfica de l'ordenació detallada de l'àmbit del PAU 14.2 distribueix l'ordenació del sòl d'acord amb les qualificacions de sistemes i zones que s'hi estableixen.

article 13. Zones i identificació de sòl. Modificació de l'apartat 3 de l'article 94. Zones de les normes urbanístiques del PGO de Rubí

Article 94.Zones.

1. Així mateix es distingeixen les següents subzones o modalitats a aplicar en els supòsits de Plans Especials o Estudis de Detall en la zona residencial en illes tancades:

- *Eixample*
- *Suburbà*
- *Consolidació*
- *Substitució de l'edificació aïllada.*
- *Habitatge protegit*

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

article 14. Modalitat d'habitatge protegit R-hp PAU 14.2. Creació de l'article 106 bis. Definició, aplicació i regulació, a les normes urbanístiques del PGO de Rubí.

SUBZONA O MODALITAT D'HABITATGE PROTEGIT

Article 106.bis. Definició, aplicació i regulació

1. Aquesta subzona de la zona residencial en illa tancada té la clau "R-hp", s'aplica en els sòls destinats total o parcialment a habitatge de protecció pública, de qualificació genèrica o especial.

2. *Seran d'aplicació les determinacions establertes en aquest article i en el seu defecte, es regiran per tot allò regulat en la zona residencial en illa tancada.*
3. *Les característiques especifiques dels sols qualificats de subzona R-hp::*

   R-hp PAU 14.2

   - *Superfície del sòl: 1.195 m²*
   - *Sostre màxim edificables: 6.000 m²st*
   - *Sostre màxim residencial: 88 %*
   - *Sostre altres usos: 12%*
   - *40% del sostre residencial en règim d'HPO i el 60% del sostre residencial en règim lliure.*
   - *Nombre màxim d'habitatges: 50 habs*
   - *Parcel·la: Parcel·la única indivisible*
   - *Alçada Reguladora Màxima: 21m corresponent a PB + 4 PP i 1 PA*
   - *El vol dels cossos sortints es limitarà de la següent manera:*
     - *a 1,20 m al front de façana de l'avinguda de l'Estatut;*
     - *a 1,20 m al front de façana del carrer Dante Alighieri*
     - *a 1,10 m al front de façana del carrer del Riu Francolí*
     - *a 2,00 m a la façana interior, en correspondència de la delimitació del sòl privat d'ús públic*

article 15. **Àrea d'actuació 14. Modificació de l'article 138. Àrea d'Actuació 14 de les normes urbanístiques del PGOU de Rubí. Modificació Polígon d'actuació urbanística PAU 14.2**

Article 138. Àrea d'Actuació 14.

Polígon d'actuació PAU 14.2

a) Situació i objectius

Es delimita un polígon d'actuació urbanística que te com a objecte definir les condicions d'ordenació i gestió de l'àmbit situat entre el l'Avinguda de l'Estatut, el carrer de Dante Alligheri i el Carrer Riu Francolí, per obtenir i consolidar una nova ordenació i configuració volumètrica de l'àmbit d'acord amb la posició estratègica d'aquest, millorant la representativitat i forma urbana de l'enclavament, alhora que afavorir la regeneració ja prevista en el planejament.

L'àmbit objecte de la present modificació de planejament comprèn 2.764 m², aquest àmbit està delimitat per l'Avinguda de l'Estatut, el carrer Francolí i pel carrer del poeta Dante Alighieri així com per les edificacions i espai lliure consolidat a la part superior de l'illa delimitada per aquests carrers.

b) Característiques urbanístiques

Les condicions d'edificació i aprofitament seran les que resultin de l'ordenació grafiada als plànols d'ordenació i de la normativa aplicable. El quadre de característiques de l'ordenació proposada es el següent:

QUADRE RESUM SECTOR PAU 14.2 C/ DEL FRANCOLÍ Rubí		PROPOSTA MP	
UA 14.2		**2.764,00 m²s**	**100,00%**
SISTEMES		**1.406,00 m²s**	**50,87%**
Sistema viari principal		73,00 m²s	2,64%
Sistema viari secundàri		0,00 m²s	0,00%
Espai lliure Local	**ELL-JU**	1.333,00 m²s	48,23%
ZONES		**1.358,00 m²s**	**49,13%**
Residencial	**14**	0,00 m²s	0,00%
Residencial illa tancada. Modalitat d'habitatge protegit R-hp PAU 14,2	**R-hp PAU 14.2**	1.358,00 m²s	49,13%
Edificabilitat bruta TOTAL		**2,17 m²st/m²s**	
Edificabilitat neta		4,42 m²st/m²s	
SOSTRE TOTAL		**6.000,00 m²st**	
Sostre residencial		**5.280,00 m²st**	*88,00%*
Habitatge Lliure		*3.168,00 m²st*	*60,00%*
Habitatge Protecció Genèric		*2.112,00 m²st*	*40,00%*
Sostre Complementari		**720,00 m²st**	**12,00%**
HABITATGES TOTALS		**50 hab.**	
Habitatge Lliure		*27 hab.*	
Habitatge Protecció Genèric		*23 hab.*	

- *La Intensitat d'edificació*

  El sostre màxim es fixa en 6.000,00 m²st dels quals un màxim de 720,00 m²st, es destinarà a usos diferents del residencial, i els restants, corresponents a 5.280,00 m²st, es destinaran a sostre residencial. D'aquest darrer, un mínim del 40%, corresponent a 2.112,00 m²st, es destinarà als règims de protecció vigents.

- *Nombre màxim d'habitatges*

  El nombre màxim d'habitatges és de 50.

- *Sistemes*

  La reserva adscrita a Jardins Públics (clau ELL) quina superfície és de 1.333 m², serà de cessió gratuïta i urbanització obligatòria.

  La reserva adscrita a Xarxa viaria quina superfície és de 73 m², serà de cessió gratuïta i urbanització obligatòria.

- *Zones*

  La qualificació aplicable és la d'Habitatge protegit, amb la clau R-hp PAU 14.2. La seva superfície es de 1.358 m².

c) Condicions de gestió i execució

- *Iniciativa*

  La formulació dels plans d'ordenació urbanística municipal i les seves modificacions corresponen als Ajuntaments (art. 76.2 TRLUC).

  L'Ajuntament de Rubí assumeix la iniciativa i formula la present proposta de modificació.

- *Divisió poligonal*

  Aquesta modificació estableix un únic polígon d'actuació urbanística que es correspon amb la totalitat de l'àmbit.

- *Sistema d'actuació i condicions de gestió*

  El sistema d'actuació d'aquest polígon és el de reparcel·lació i serà d'aplicació la modalitat de compensació bàsica, d'acord amb els articles 124 a 134 del TRLU.

- *Cessions obligatòries*

  En compliment de la legislació vigent en matèria urbanística, el polígon d'actuació es troba subjecte a l'obligació de cedir gratuïtament a l'administració actuant el sòl corresponent al 10% de l'aprofitament urbanístic del polígon definit en el PGOU (art. 43 del TRLUC) més el 15% de l'increment de l'aprofitament urbanístic, donat que la MPPGOU comporta un increment del sostre edificable (art. 99 TRLUC).

d) Condicions d'ordenació, edificació i ús

En l'àmbit del polígon d'actuació PAU 14.2 seran d'aplicació les condicions de l'edificació que es grafien en el plànols d'ordenació (o.03a, o.03b, o.03c i o.04).

- *Parcel·la: Parcel·la única indivisible*
- *Numero de plantes i alçada reguladora*

  El numero de plantes queden definides a les seccions i alçats

  L'alçada reguladora màxima serà 21m corresponent a PB + 4 PP i 1 PA

- *Edificabilitat*

  El còmput de d'edificabilitat haurà de considerar la servitud de pas porxada de PB+1 que computarà al 50% en el càlcul de la superfície de sostre edificable.

  El còmput d'edificabilitat és la suma de totes les superfícies cobertes, corresponents a les plantes que tinguin consideració de baixos i pisos. Seran computades també per al càlcul d'aquesta superfície, les corresponents als cossos sortints tancats o semitancats i porxos.

- *Perímetre regulador i gàlib màxim*

  Segons plànols d'ordenació (o.03a, o.03b, o.03c i o.04)de la MPPGOU àmbit UA 14.2.

- *Façana*

  Tots els límits de l'ordenació proposada tindran consideració de façana a excepció de la paret mitgera que limita amb edificació existent.

- *Reculades*

  D'acord amb perímetre regulador representats en els plànols d'ordenació (o.03a, o.03b, o.03c i o.04).

- *Cossos sortints*

  El vol es limitarà de la següent manera:

  - *a 1,20 m al front de façana de l'avinguda de l'Estatut;*
  - *a 1,20 m al front de façana del carrer Dante Alighieri*
  - *a 1,10 m al front de façana del carrer del Riu Francolí*
  - *a 2,00 m a la façana interior, en correspondència de la delimitació del sòl privat d'ús públic*

- *Usos*

  Planta baixa. Usos admesos: s'admeten en aqueta planta els mateixos usos que admet la normativa del PGOU en la zona qualificada de residencial en illa tancada, a excepció de l'ús residencial.

  Resta de plantes. Usos admesos: Ús residencial en règim de protecció HPO. 40% del sostre residencial i ús residencial en règim lliure: 60% del sostre residencial.

- *Habitatge de protecció*

  El 40% dels sostre residencial haurà de d'ésser destinat a Habitatge de Protecció Pública. Aquestes reserves de caràcter permanent per a habitatge de protecció pública s'emplaçaran dins de l'edifici únic previst en la present MPGOU.

4

GESTIÓ I PLA D'ETAPES

4.1. SISTEMA D'ACTUACIÓ

El sistema d'actuació serà de reparcel·lació en la modalitat de compensació bàsica, de conformitat amb els articles 124 a 134 del TRLUC, i els articles 130 a 143 del Decret 305/2006, de 18 de juliol, pel qual s'aprova el Reglament de la Llei d'Urbanisme.

El sistema d'actuació urbanística per reparcel·lació, en aquest cas concret, té per objecte repartir equitativament els beneficis i les càrregues derivats de l'ordenació urbanística, d'acord amb el present document de planejament urbanístic derivat.

La iniciativa de la modalitat de compensació bàsica correspon als propietaris o propietàries de finques de les quals la seva superfície representi més del 50% de la superfície total del polígon d'actuació urbanística.

Segons l'article 124 del TRLUC, l'objecte de la reparcel·lació és el següent:

> ***Art. 124. Objecte de la reparcel·lació***
>
> *La reparcel·lació és necessària per a l'execució dels polígons d'actuació urbanística per als que s'estableix aquest sistema d'actuació i té per objecte les següents finalitats:*
>
> *a) La distribució justa entre les persones interessades dels beneficis i càrregues de l'ordenació urbanística.*
>
> *b) La regularització de les finques per adaptar la seva configuració a les exigències del planejament.*
>
> *c) La situació sobre parcel·les determinades i en zones aptes per a l'edificació de l'aprofitament establert pel planejament urbanístic, tant l'adjudicat a les persones propietàries com el que correspon a l'administració actuant d'acord amb els deures de cessió de sòl amb aprofitament establerts legalment.*
>
> *d) La cessió gratuïta, a favor de l'administració municipal, dels terrenys destinats a sistemes urbanístics, d'acord amb el què estableix el planejament.*
>
> *e) La determinació de les quotes d'urbanització a càrrec de les persones propietàries i, si s'escau, de l'administració actuant, així com la seva forma de pagament, que pot ser en metàl·lic o mitjançant terrenys edificables. Les quotes d'urbanització inclouen tant el cost de l'obra urbanitzadora com les indemnitzacions i les compensacions econòmiques que siguin necessàries per a fer efectiu el principi de distribució equitativa de beneficis i càrregues.*

4.2. PLA D'ETAPES

El Pla d'Etapes determina la temporalització de l'execució de les obres d'urbanització i d'edificació.

Donades les característiques i el caràcter de l'actuació, es determina una sola fase d'execució de les obres d'urbanització.

En qualsevol cas, es podran dur a terme de manera simultània les obres d'urbanització i edificació, d'acord amb el que es disposa en l'art. 237 del Decret 305/2006, de 18 de juliol, pel qual s'aprova el Reglament de la Llei d'Urbanisme.

Així mateix, es preveu simultaniejar els instruments de planejament i gestió.

Les etapes previstes en el desenvolupament del polígon del PAU 14.2 a comptar des de la data d'aprovació definitiva i publicació al DOGC de la present Modificació, són les següents:

Primera etapa:

- Aprovació definitiva del projecte de reparcel·lació i inscripció en el Registre de la Propietat.
- Aprovació definitiva del projecte d'urbanització.
- Licitació i adjudicació de les obres d'urbanització.

  *Calendari previst: **6 mesos***

Segona etapa:

- Execució de les obres d'urbanització.

  *Calendari previst: **3 mesos***

Tercera etapa:

- Recepció de les obres d'urbanització per part de l'Ajuntament

- Inici comercialització de les parcel·les resultants

  Calendari previst: ***2 mesos***

Quarta etapa:

- Finalització comercialització de les parcel·les resultants

  Calendari previst: ***12 mesos***

D'acord amb l'article 68 del Reglament de la Llei d'Urbanisme, el termini màxim per a sol·licitar les llicències d'obra dels edificis d'habitatges en règim de protecció oficial serà de 2 anys a comptar des que la parcel·la tingui la condició de solar, i de 3 anys per a llur finalització, a comptar des de la data d'atorgament de la llicència d'obres.

4.3. DEURES DELS PROPIETARIS DE SÒL URBÀ CONSOLIDAT

Tal com estableix l'art. 42 del DL 1/2010, modificat per la Llei 3/2012, els deures dels propietaris del sòl urbà consolidat son els següents:

Article 42. Drets i deures dels propietaris o propietàries de sòl urbà i deures dels propietaris o propietàries de sòl urbà consolidat

1. Els propietaris o propietàries de sòl urbà tenen dret a executar o acabar les obres d'urbanització perquè els terrenys assoleixin la condició de solar, i a edificar, sota les condicions establertes per aquesta Llei i pel planejament urbanístic, els solars resultants. Els propietaris o propietàries resten subjectes al compliment de les normes sobre rehabilitació urbana establertes pel pla d'ordenació urbanística municipal o bé pel programa d'actuació urbanística municipal per a àmbits determinats.

2. Els propietaris o propietàries de sòl urbà consolidat han d'acabar o completar a llur càrrec la urbanització necessària perquè els terrenys assoleixin la condició de solar, sota el principi del repartiment equitatiu de les càrregues i els beneficis urbanístics, i han d'edificar els solars resultants en els terminis i d'acord amb les determinacions que hagin fixat el planejament urbanístic o el programa d'actuació urbanística municipal.

4.4. CESSIÓ DE L'APROFITAMENT URBANÍSTIC

4.4.1 Justificació de la cessió d'aprofitament

L'article 43 del TRLUC -Deure cessió de sòl amb aprofitament en sòl urbà no consolidat- al seu apartat 1 determina que els propietaris de sòl urbà subjectes a un pla de millora o dels polígons d'actuació, només en els casos en què aquestes delimitacions tenen per objecte alguna de les finalitats al fet que fa referència l'article 70.2, incloent una sèrie de supòsits en els quals determina i modifica el valor o forma en què es determina aquest percentatge, han de cedir gratuïtament a l'administració actuant, el sòl corresponent al 10% de l'aprofitament urbanístic del sector:

b. En cas que per mitjà d'una modificació del planejament urbanístic general s'estableixi un nou polígon d'actuació urbanística que tingui per objecte una actuació aïllada de dotació al fet que es refereix la disposició addicional segona, el 10% de la increment de l'aprofitament urbanístic que comporti l'actuació de dotació respecte a l'aprofitament urbanístic atribuït als terrenys inclosos en l'actuació, tret que la modificació del planejament corresponent incrementi el sostre edificable de l'àmbit de l'actuació, suposat en el qual el percentatge esmentat és del 15% de l'increment de l'aprofitament urbanístic

L'article 99 del TRLLUC –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- al seu apartat 3 fixa que cal establir el percentatge de cessió del 15% de l'increment de l'aprofitament urbanístic si:

3. Si les modificacions d'instruments de planejament general comporten un increment de sostre edificable i es refereixen a sectors o polígons d'actuació urbanística subjectes a la cessió de sòl amb aprofitament, han d'establir el percentatge de cessió del 15% de l'increment de l'aprofitament urbanístic.

Així, tal i com queda recollit en l'estudi econòmic que acompanya aquesta modificació "Càlcul de la cessió d'aprofitament urbanístic associat a la modificació", l'àmbit queda subjecte a la cessió del 10% d'aprofitament respecte el planejament vigent i al 15% respecte l'increment proposat.

La concreció de la ubicació de la cessió de l'aprofitament mig del sector es determinarà en el projecte de reparcel·lació del pla de millora urbana amb conformitat del que disposa els articles 44 de DL 1/2010, modificat per la Llei 3/2012, del 22 de febrer, de modificació del text refós de la Llei d'urbanisme.

Aquest aprofitament urbanístic podrà ser substituït pel seu valor econòmic en el cas que es donin les circumstàncies que preveu l'art. 43.4 del Reglament de la Llei d'Urbanisme (Decret 305/2006) sobre cessions del sòl amb aprofitament:

Article 43.4

La cessió també pot ésser substituïda totalment o parcialment per l'equivalent del seu valor econòmic quan l'ordenació urbanística doni lloc a una parcel·la única i indivisible, o quan concorrin les circumstàncies previstes en l'article 120.1.d de la Llei d'urbanisme (DL 1/2005) en el sentit que la cessió no es pugui emplaçar en una parcel·la independent. En tots els casos, l'equivalent s'ha de destinar a les finalitats dels patrimonis públics de sòl i d'habitatge que regula l'article 224 d'aquest Reglament.

En qualsevol cas la cessió corresponent a l'aprofitament urbanístic del sector és lliure de càrregues, tal com determina l'art. 46 de la Llei d'Urbanisme (DL 1/2010):

Article 46. Condicions de la cessió de sòl amb aprofitament.

1. *L'administració actuant no participa en les càrregues d'urbanització dels terrenys amb aprofitament urbanístic que rep en compliment del deure de cessió de sòl amb aprofitament que preveuen els articles 43 i 45.1, els quals s'han de cedir urbanitzats.*
2. *Correspon a l'Administració actuant fixar l'emplaçament del sòl amb aprofitament urbanístic de cessió obligatòria i gratuïta en el procés de reparcel·lació de conformitat amb les regles següents:*

   a) Quan el sòl de cessió obligatòria, per raó dels usos de l'àmbit, no es pugui destinar a la construcció d'habitatges de protecció pública, es pot substituir aquesta cessió per la d'altres terrenys equivalents fora de l'àmbit de l'actuació si aquests terrenys estan destinats a habitatges de protecció pública.

   b) Quan, d'acord amb l'objecte del pla urbanístic, no hi hagi alternatives d'ordenació raonables que permetin materialitzar la cessió de sòl obligatòria en una o diverses parcel·les de resultat que es puguin adjudicar individualment a l'Administració competent, es pot substituir aquesta cessió per la d'altres terrenys equivalents fora de l'àmbit l'actuació o, subsidiàriament, pel seu equivalent en sostre edificat o en metàl·lic per a destinar-lo a conservar, administrar o ampliar el patrimoni públic de sòl i d'habitatge.

   c) En les actuacions urbanístiques amb reserva de sòl destinat a habitatges de protecció pública, el sòl amb aprofitament urbanístic de cessió obligatòria s'ha d'emplaçar sobre la reserva esmentada, amb l'obligació de l'Administració adjudicatària de construir els habitatges de protecció pública en els terminis exigits. Tanmateix, l'emplaçament sobre la reserva esmentada ha ser parcial quan l'Administració adjudicatària no disposi de recursos econòmics suficients per a construir els habitatges, amb la finalitat de poder-ho fer amb els ingressos que obtingui per l'alienació del sòl de cessió obligatòria emplaçat fora de la reserva o amb la substitució de l'obligació de cedir aquest sòl fora de la reserva pel seu equivalent en sostre ja construït dels habitatges esmentats o en metàl·lic per tal de destinar-lo a la seva construcció. Si escau, la part de la cessió de sòl amb aprofitament urbanístic que recaigui sobre sòls que no formen part de la reserva per a habitatges de protecció pública s'integra en el patrimoni públic de sòl i d'habitatge amb l'expressa finalitat de destinar els ingressos obtinguts per a la seva alienació a la construcció dels esmentats habitatges en els sòls de reserva cedits.
3. *Els terrenys cedits a què fa referència la lletra c de l'apartat 2 que estiguin destinats a l'ús d'habitatge de protecció pública han de romandre en el patrimoni públic de sòl i d'habitatge de l'Administració adjudicatària mentre el planejament urbanístic mantingui aquesta destinació, sense perjudici de poder constituir un dret real de superfície sobre aquests terrenys. Això no obstant, l'Administració titular d'aquests terrenys pot alienar-los excepcionalment en els supòsits següents:*

   a) Per a transmetre'ls a una altra Administració titular de béns i drets del patrimoni públic de sòl i d'habitatge.

   b) Per a permutar-los per altres terrenys equivalents amb la mateixa destinació que s'hagin d'integrar en el patrimoni públic de sòl i d'habitatge.

   c) Quan sigui necessari destinar-los a habitatges per al reallotjament dels afectats per l'actuació urbanística en règim de propietat privada.
4. *S'han de destinar al règim de lloguer, o altres formes de cessió de l'ús sense transmissió de la propietat del sòl, els habitatges de protecció pública construïts sobre els terrenys de titularitat pública a què fa referència l'apartat 3.*

5. *A l'efecte de calcular la cessió de sòl amb aprofitament de l'àmbit d'actuació en el cas de les actuacions urbanístiques a què fa referència l'apartat 3, cal tenir en compte que l'aprofitament urbanístic dels terrenys afectats es correspon amb el millor ús que assigni el planejament urbanístic a la reserva d'habitatges de protecció pública, amb independència de l'obligació de l'Administració adjudicatària de destinar els habitatges al règim de lloguer o altres formes de cessió de l'ús sense transmissió de la propietat del sòl.*

4.4.2 Concreció i condicions de la cessió del sòl amb aprofitament.

La concreció de la ubicació de la cessió de l'aprofitament mig d'aquest sector es determinarà en el projecte de reparcel·lació. En el cas que la seva materialització no sigui possible dins l'àmbit, es substituirà pel seu valor econòmic.

En qualsevol cas la cessió corresponent a l'aprofitament urbanístic del sector és lliure de càrregues, tal com determina l'art. 46 de la Llei d'Urbanisme (DL 1/2010):

Article 46. Condicions de la cessió de sòl amb aprofitament.

L'administració actuant no participa en les càrregues d'urbanització dels terrenys amb aprofitament urbanístic que rep en compliment del deure de cessió de sòl amb aprofitament que preveuen els articles 43 i 45.1, els quals s'han de cedir urbanitzats.

4.4.3 Cessions de sòl i obra d'urbanització

En compliment de l'article 169 del Decret 305/2006, de 18 de juliol, pel qual s'aprova el Reglament de la Llei d'Urbanisme, l'Ajuntament es compromet a rebre la totalitat de sòl públic i l'obra d'urbanització un cop acabades les obres de la present MP en un termini màxim de tres mesos a partir de la remissió per part de la propietat de l'acta de cessió corresponent.

Si transcorregut aquest termini l'Ajuntament no ha acceptat formalment la cessió, aquesta es considerarà com a realitzada, a no ser que s'al·leguin deficiències tècniques o de qualitat en l'execució, convenientment justificades, i que no representin requeriments diferents dels previstos en el projecte d'urbanització prèviament aprovat.

En el cas que les obres s'executessin per fases, s'aplicarà la condició anterior a cadascuna de les mateixes, procedint únicament a la recepció dels sòls públics i de les obres corresponents a la fase finalitzada.

La propietat s'obliga a la cessió de la totalitat de les obres d'urbanització dels sòls qualificats de sistemes en el moment en què l'Ajuntament signi l'acta de cessió a la qual es fa referència en el punt anterior.

Segons l'art. 127.a del Decret legislatiu 1/2010, de 3 d'agost, pel qual s'aprova el Text refós de la Llei d'urbanisme, modificat per la Llei 3/2012, la cessió de dret al municipi en què s'actua, en ple domini i lliures de càrregues, de tots els terrenys de cessió obligatòria, perquè siguin incorporats al patrimoni de sòl o perquè se'n faci l'afectació als usos que determini el pla d'ordenació urbanística.

4.5. CÀRREGUES D'URBANITZACIÓ

L'art. 127 del Decret 305/2006, de 18 de juliol, pel qual s'aprova el Reglament de la Llei d'Urbanisme, diu el següent:

Article 127. Càrregues d'urbanització

1. A través dels instruments de gestió urbanística, i en especial de la reparcel·lació, les persones propietàries que integren la comunitat de reparcel·lació assumeixen les càrregues d'urbanització establertes pel planejament d'acord amb l'article 114 de la Llei d'urbanisme. En el sistema d'expropiació les indicades càrregues d'urbanització es dedueixen del valor de l'aprofitament urbanístic del sòl en els termes establerts per la legislació aplicable.

2. Les obres d'urbanització a càrrec de les persones propietàries inclouen en tot cas les obres d'urbanització bàsiques i totes aquelles altres obres que estableixi el planejament urbanístic i el projecte o projectes d'urbanització corresponents.

3. Són despeses d'urbanització que han de ser assumides per les persones propietàries com a càrrega individualitzada dels corresponents terrenys, i que no van a càrrec del conjunt de la comunitat reparcel·latòria, les següents:

a) Les despeses que calgui atendre per preparar els terrenys per executar les obres d'urbanització quan la preparació esmentada exigeixi actuacions desproporcionades com a conseqüència de les accions o omissions dels seus propietaris o propietàries. A aquests efectes, són accions o omissions que comporten actuacions no assumibles per la comunitat de reparcel·lació les obres,

les instal·lacions, els moviments de terres, els abocaments, les extraccions d'àrids, les alteracions topogràfiques i morfològiques i qualsevol altra variació objectiva dels terrenys que s'hagin executat sense les llicències, ordres o autoritzacions administratives adients o sense ajustar-se a aquestes.

b) Aquest règim també s'aplica quan les obres de preparació dels terrenys siguin conseqüència de les obligacions imposades a les persones propietàries de sòl per la normativa relativa a sòls contaminats, o de l'incompliment de l'obligació de dur a la pràctica programes de restauració imposats per les llicències o autoritzacions atorgades, així com quan aquesta obligació s'hagi imposat per resolució administrativa dictada per l'administració competent d'acord amb la legislació sectorial que sigui d'aplicació.

c) Les indemnitzacions que corresponguin per l'extinció d'arrendaments i d'altres drets personals que s'hagin constituït amb posterioritat a l'aprovació inicial del projecte de reparcel·lació, si es tracta de polígons d'actuació en sòl urbà delimitats directament pel planejament general, o amb posterioritat a l'aprovació inicial del planejament, si es tracta de sectors objecte d'un pla derivat o bé de polígons d'actuació en sòl urbà delimitats mitjançant una modificació puntual del planejament general. Aquestes despeses han de ser assumides per les persones propietàries atorgants dels contractes dels quals es tracti.

4. En aquests supòsits, el projecte de reparcel·lació ha d'imputar les despeses corresponents més elevades a les persones propietàries responsables com una càrrega individual, i així s'ha de reflectir al compte de liquidació del projecte de reparcel·lació. Si l'execució és pel sistema d'expropiació, les despeses que, d'acord amb l'apartat 3 d'aquest article, constitueixen una càrrega individualitzada es dedueixen de la valoració de l'immoble expropiat corresponent.

El projecte de reparcel·lació del polígon d'actuació inclourà les despeses d'urbanització del propi àmbit de planejament.

5 DOCUMENTACIÓ GRÀFICA

Àmbit MPPGOU

MP PGOU
UA 14.2

RUBÍ

plànols d'informació

n° **i.01**

plànol **EMMARCAMENT TERRITORIAL**

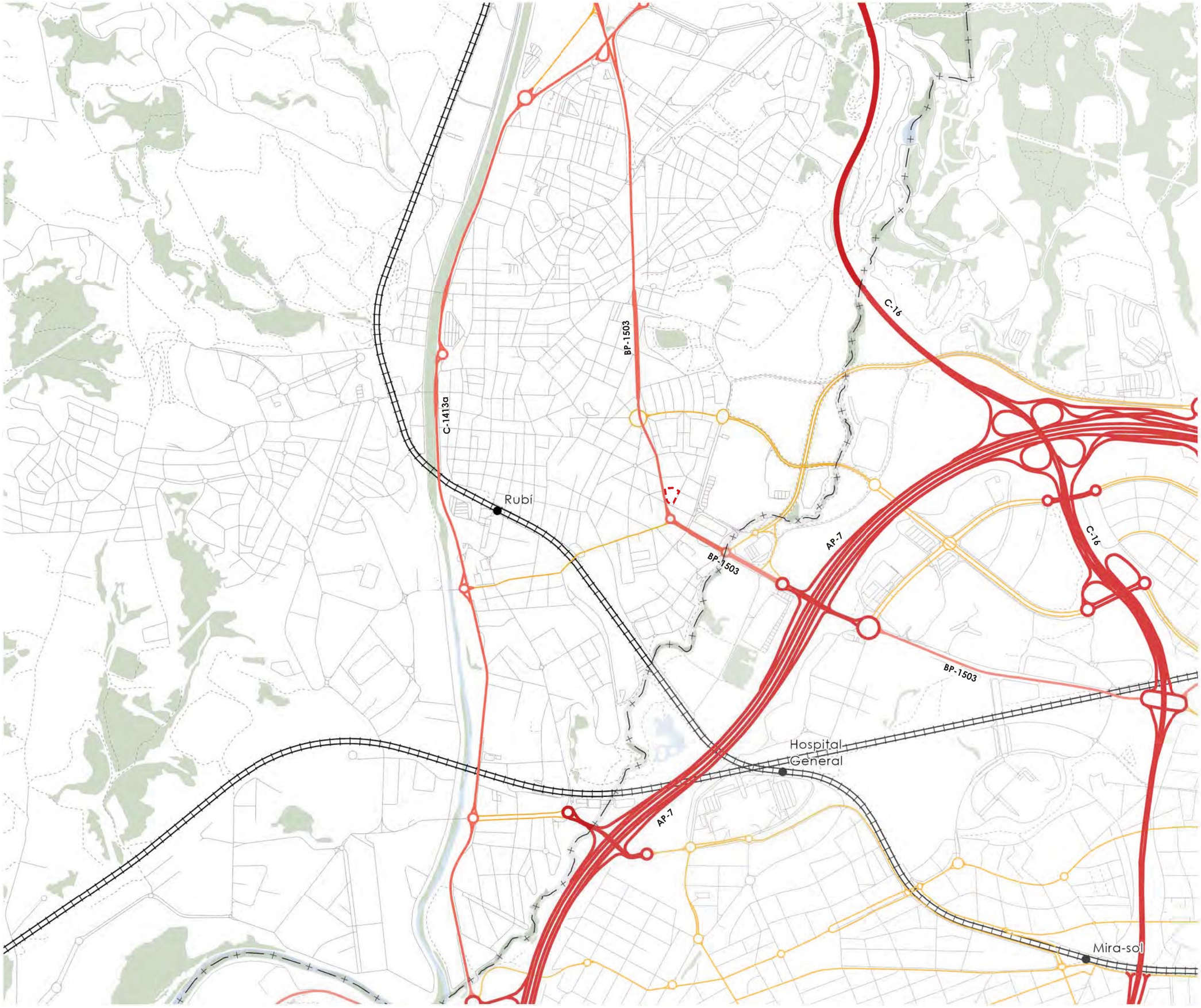
escala a3: 1/50.000

aprovació inicial

data Abril 2024

equip redactor OUA gamma

col·laboradors



MP PGOU
UA 14.2

RUBÍ

plànols d'informació

nº **i.02**

plànol **CONTEXT METROPOLITÀ**

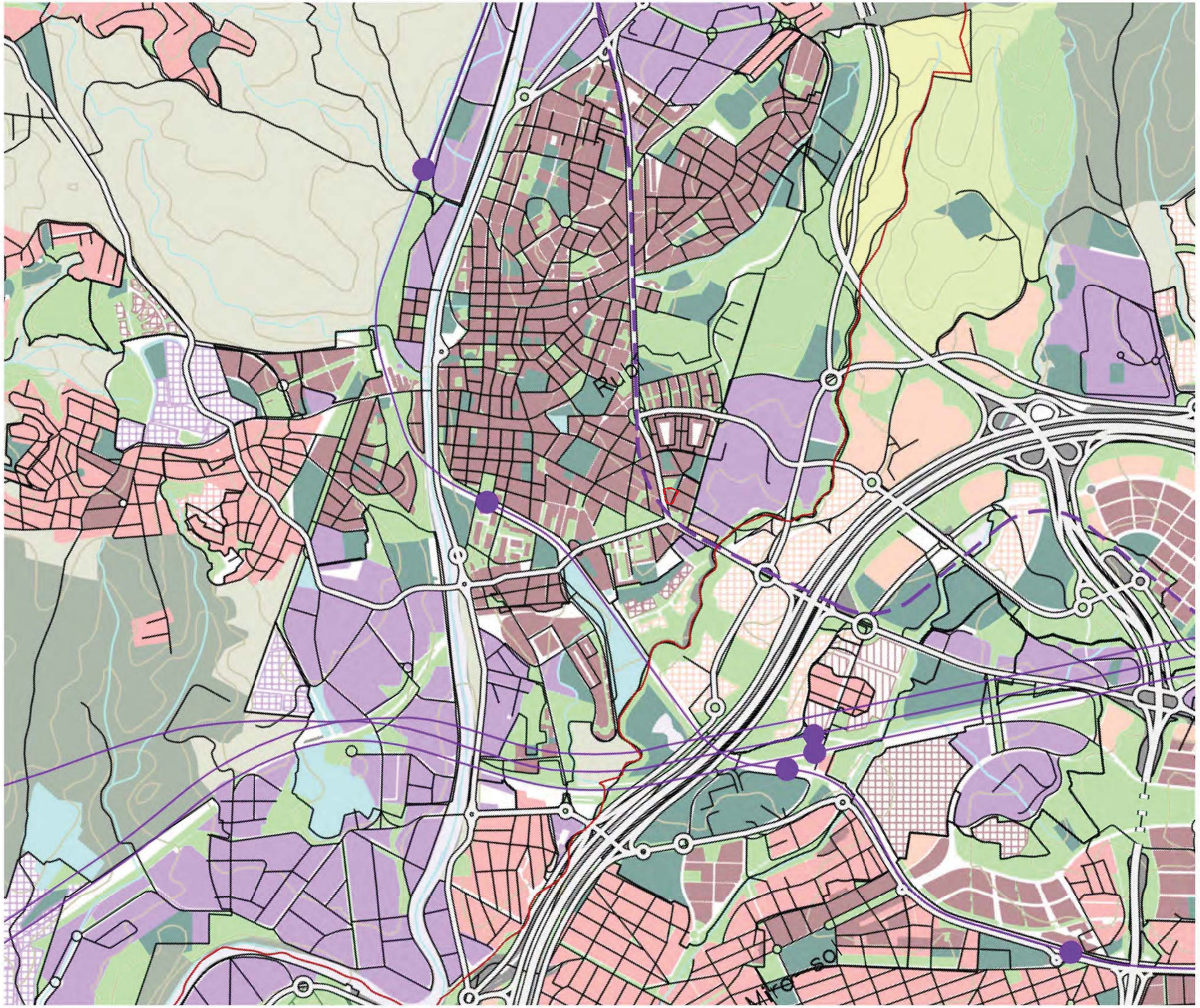
escala a3: 1/15.000

aprovació inicial

data Abril 2024

equip redactor OUA gamma

col·laboradors



Àmbit MPPGOU

SISTEMES

- Zones verdes
- Equipaments
- Altres sistemes
- Serveis
- Aeroport
- Port

SÒL URBÀ

- Residencial (Nuclis històrics)
- Residencial (Eixamples, creixements suburbans, polígons d'habitatge)
- Residencial (Creixements especialitzats de baixa densitat)
- Industrial
- Mixt
- Terciari
- Activitats lúdiques
- Urbà sense ús assignat
- Urbà sense ús (SIU)

SÒL URBANITZABLE (segons planejament vigent)

SECTORS <50% CONSOLIDATS

- Urbanitzable no programat residencial
- Urbanitzable programat residencial
- Urbanitzable no programat industrial
- Urbanitzable programat industrial
- Urbanitzable no programat mixt
- Urbanitzable programat mixt
- Urbanitzable no programat terciari
- Urbanitzable programat terciari
- Activitats lúdiques

SECTORS >50% CONSOLIDATS

- Residencial
- Industrial
- Mixt
- Terciari
- Activitats lúdiques

- Activitats lúdiques (en SÒL NO URBANITZABLE)
- Zona de servei aeroportuari

ESPAIS OBERTS - PROPOSTA

- Espais amb protecció jurídica supramunicipal: Xarxa Natura 2000, espais PEIN, Parcs de la Diputació de Barcelona i altres (consorcis) en zones urbanes
- Espais de protecció especial pel seu interès natural i agrari
- Espais de protecció especial de la vinya
- Espais de protecció preventiva

INFRAESTRUCTURES

- Infraestructura viària
- Infraestructura ferroviària (Traçat i enllaços indicatius)

MP PGOU
UA 14.2

RUBÍ

plànols d'informació

nº **i.03**

plànol **PTMB**

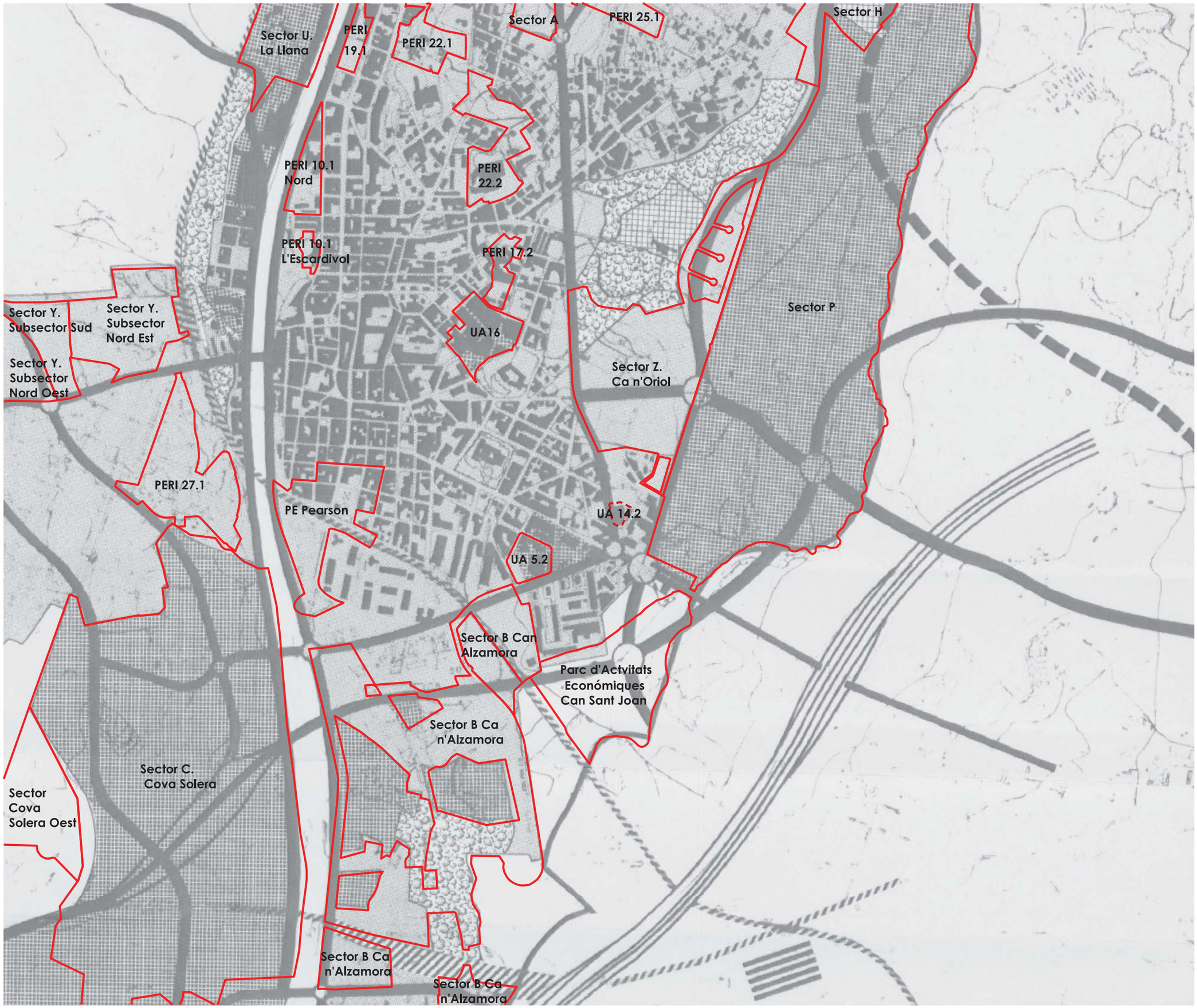
escala a3: 1/15.000

aprovació inicial

data Abril 2024

equip redactor OUA gamma

col·laboradors



Àmbit MPPGOU

Sectors

- Sòl industrial
- Sol residencial
- Lliure permanent
- Protegit de valor ecològic i paisatgístic
- Protegit de valor agricola, forestal i recursos naturals
- equipament
- parc urbà

MP PGOU

UA 14.2

RUBÍ

plànols d'informació

nº **i.04.1**

PLA GENERAL D'ORDENACIÓ

plànol **URBANÍSTICA**

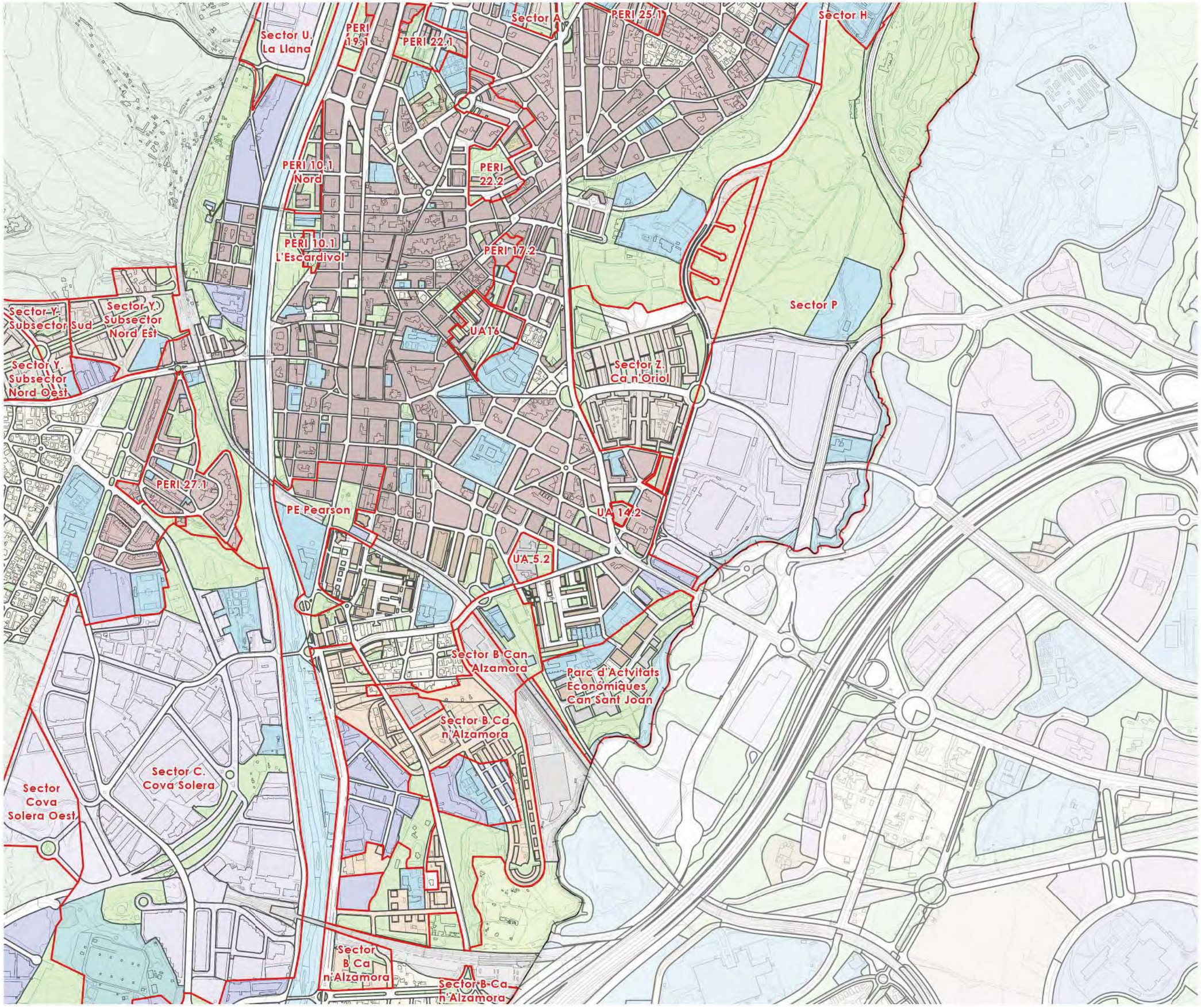
escala a3: 1/10.000

aprovació inicial

data Abril 2024

equip redactor OUA gamma

col·laboradors



Àmbit MPPGOU

Sectors

SISTEMES

- Xarxa viària
- Ferroviari
- Espais Lliures Públics
- Equipaments
- Serveis Tècnics
- Hidràulic

ZONES

SOL URBÀ

- Urbà tradicional
- Ordenació tancada
- Ordenació oberta
- Habitatges en filera
- Habitatges aïllats o adossats
- Industrial
- Serveis
- Reforma urbana
- Conservació

SOL NO URBANITZABLE

- Ordinari
- Protecció local

SOL URBANITZABLE

- Desenvolupament per a ús d'habitatge
- Desenvolupament per a activitat econòmica
- Desenvolupament per a usos mixtos
- Urbanitzable no delimitat

MP PGOU

UA 14.2

RUBÍ

plànols d'informació

nº **i.04.2**

plànol **PLA GENERAL D'ORDENACIÓ URBANÍSTICA (Refós MUC)**

escala a3: 1/10.000

aprovació inicial

data Abril 2024

equip redactor OUA gamma

col·laboradors



Àmbit MPPGOU

MP PGOU
UA 14.2

RUBÍ

plànols d'informació

nº **i.05**

plànol **ORTOFOTOMAPA**

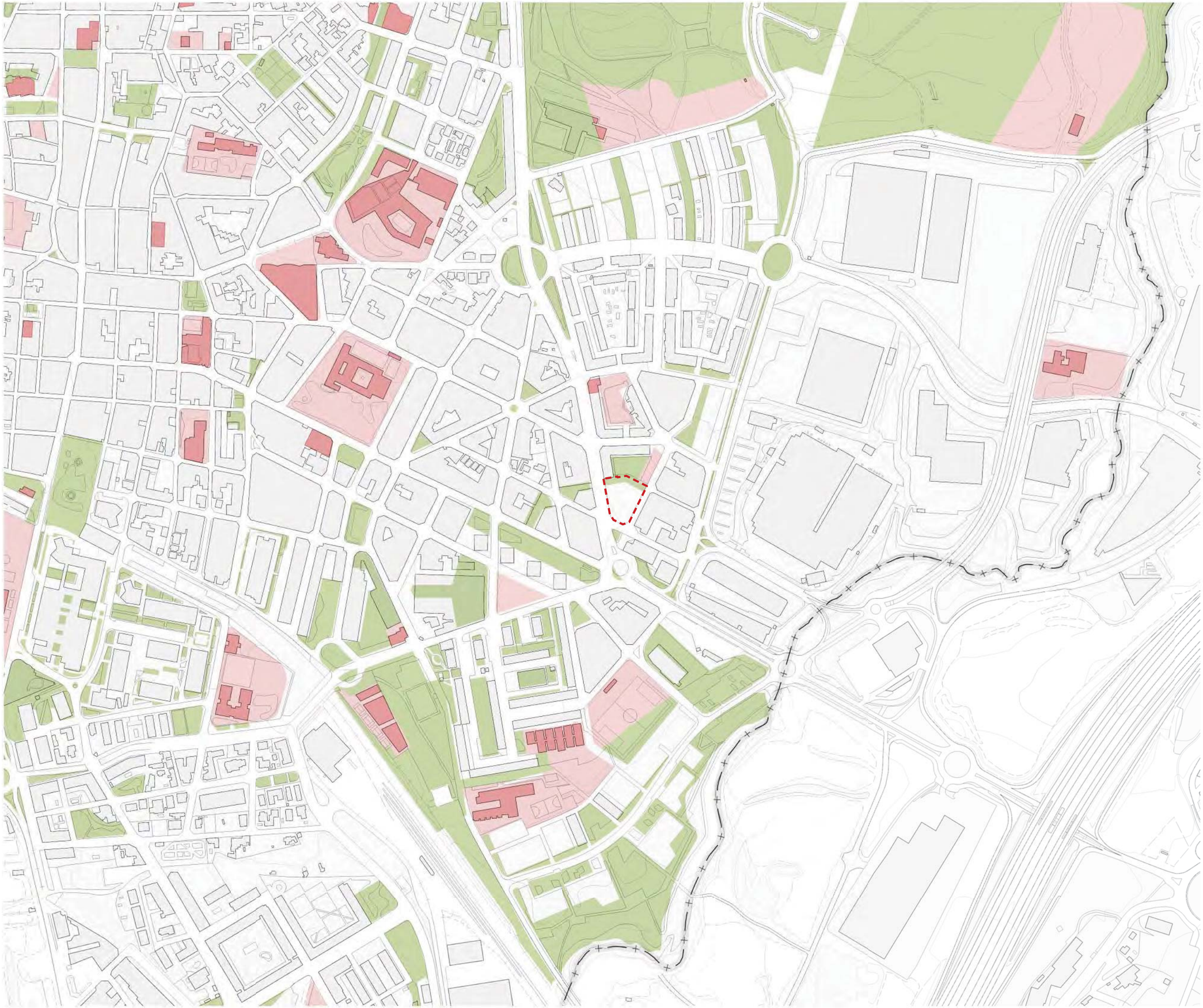
escala a3: 1/5.000

aprovació inicial

data Abril 2024

equip redactor OUA gamma

col·laboradors



Àmbit MPPGOU

Espais lliures

Equipaments

MP PGOU
UA 14.2

RUBÍ

plànols d'informació

nº **i.06**

plànol **EQUIPAMENTS I ESPAIS LLIURES**

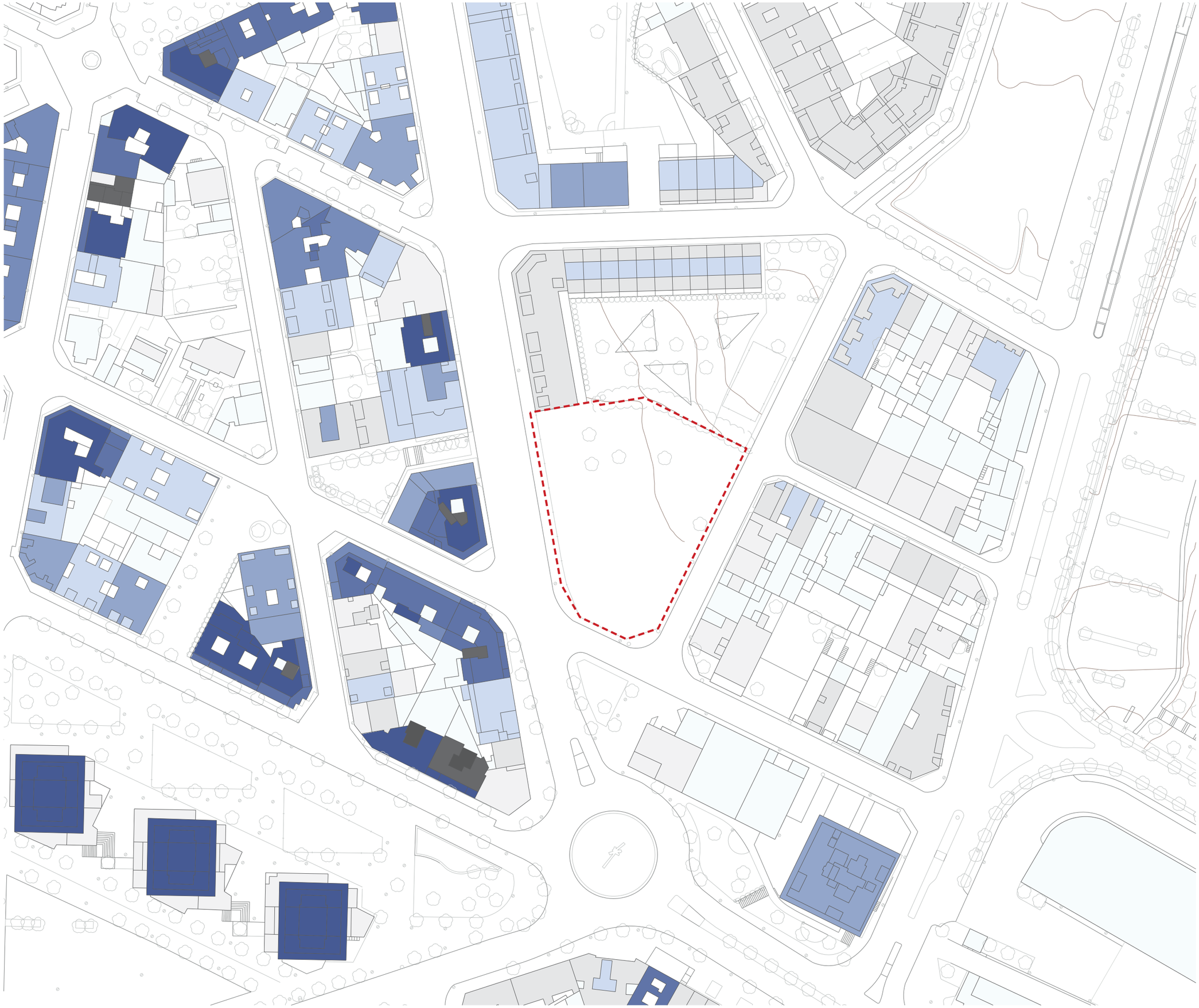
escala a3: 1/5.000

aprovació inicial

data Abril 2024

equip redactor OUA gamma

col·laboradors



MP PGOU
UA 14.2

RUBÍ

plànols d'informació

nº **i.07.1**

plànol **ALÇADES EDIFICACIÓ ACTUALS**

escala a3: 1/1.000

aprovació inicial

data Abril 2024

equip redactor OUA gamma

col·laboradors

Àmbit MPPGOU

PB

PB + 1

PB + 2

PB + 3

PB + 4

PB + 6

MP PGOU
UA 14.2

RUBÍ

plànols d'informació

nº **i.07.2**

plànol **ALÇADES EDIFICACIÓ - PGOU**

escala a3: 1/1.000

aprovació inicial

data Abril 2024

equip redactor OUA gamma

col·laboradors



Àmbit MPPGOU

PB

PB + 1

PB + 2

PB + 3

PB + 4

PB + 5

PB + 6

PB + 7

PB + 8

PB + 9

PB + 10

MP PGOU
UA 14.2

RUBÍ

plànols d'informació

n° **i.07**

plànol **ALÇADA DE L'EDIFICACIÓ**

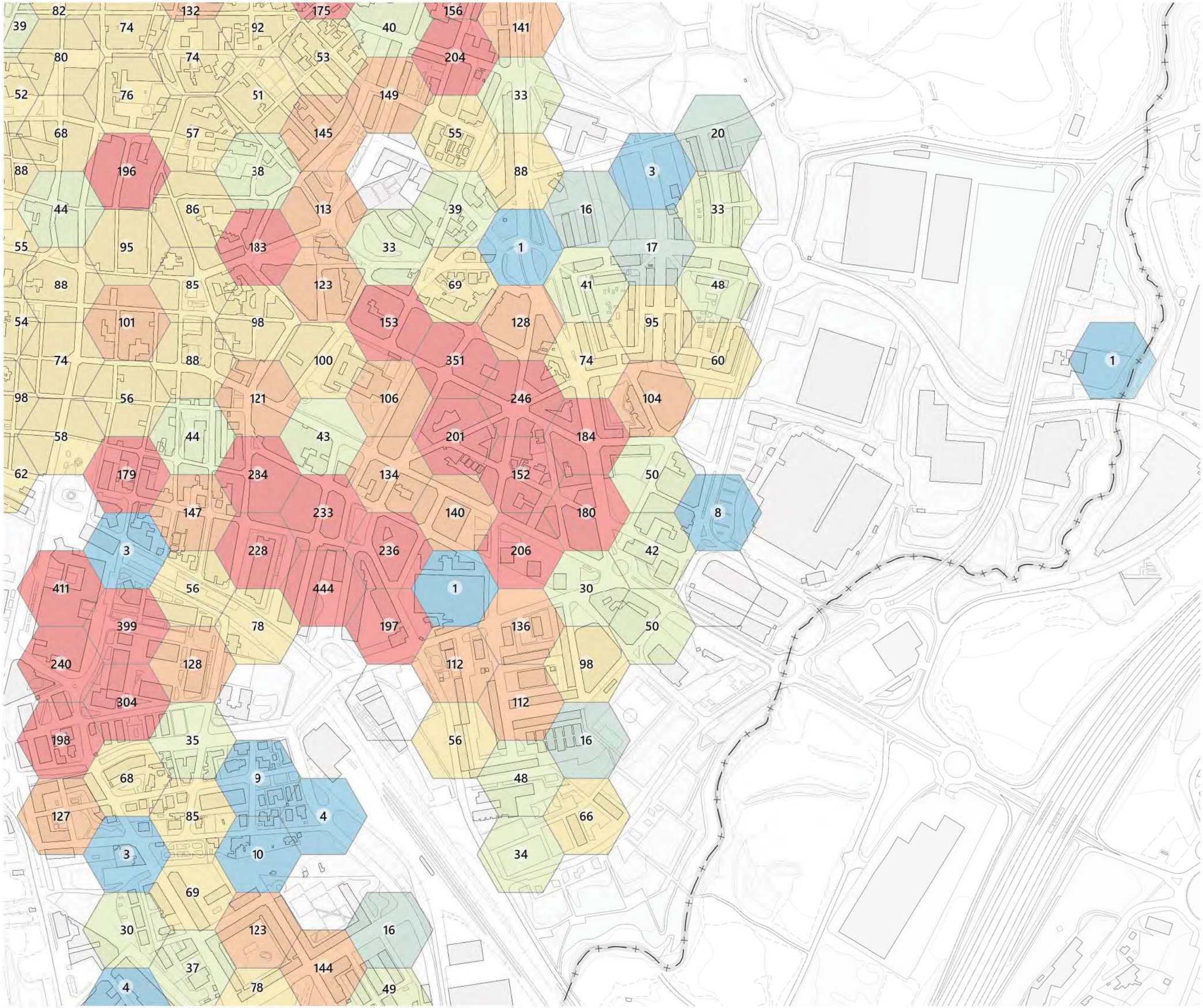
escala a3: 1/5.000

aprovació inicial

data Abril 2024

equip redactor OUA gamma

col·laboradors



Àmbit MPPGOU

- 0 hab/ha
- 1-10 hab/ha
- 11-25 hab/ha
- 26-50 hab/ha
- 51-100 hab/ha
- 101-150 hab/ha
- >150 hab/ha

MP PGOU
UA 14.2

RUBÍ

plànols d'informació

nº **i.08**

plànol **DENSITAT D'HABITATGES**

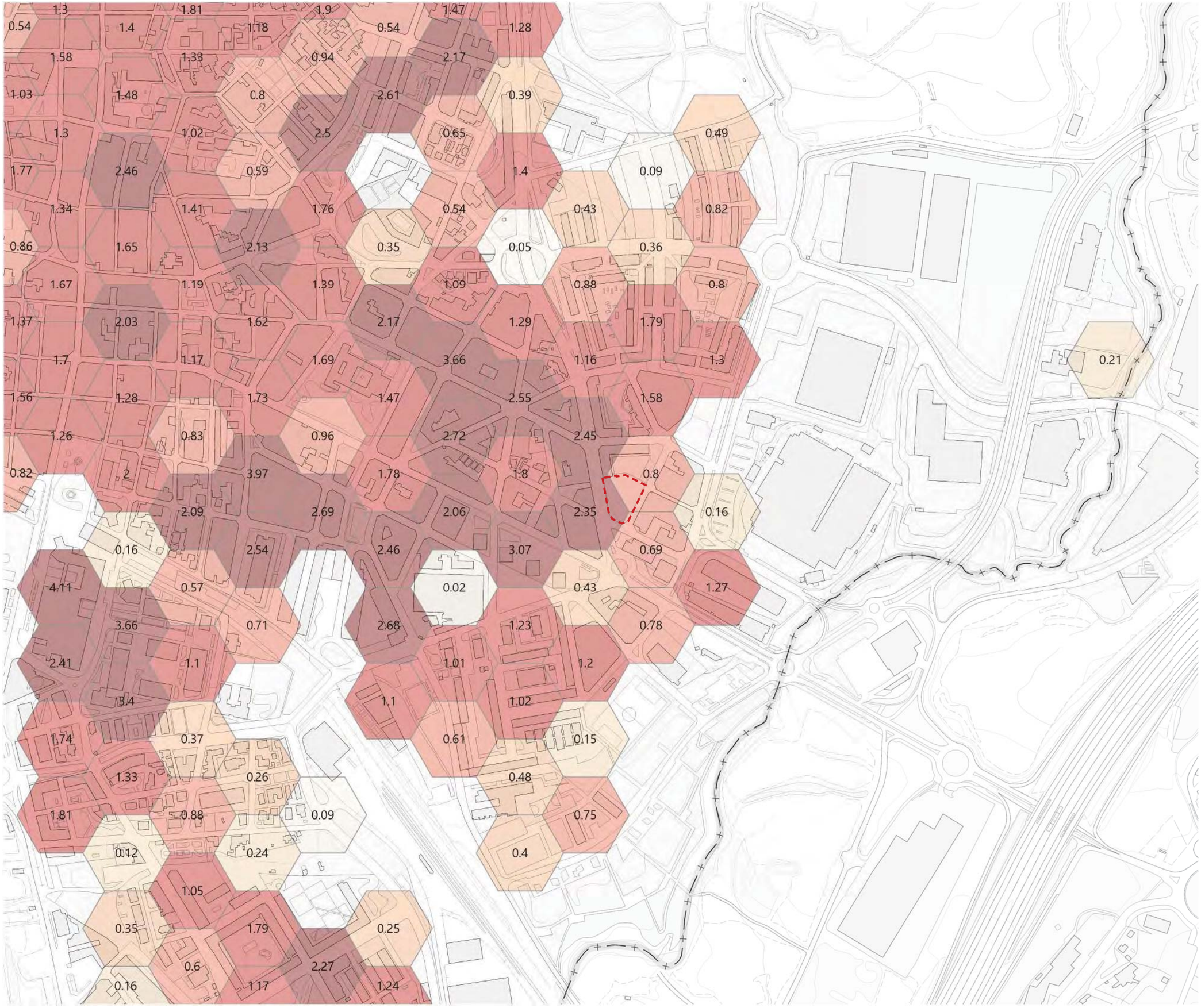
escala a3: 1/5.000

aprovació inicial

data Abril 2024

equip redactor OUA gamma

col·laboradors



Àmbit MPPGOU

- < 1.000 m²st
- 1.001 m²st - 2.500 m²st
- 2.501 m2st - 5.000 m2st
- 5.001 m2st - 10.000 m2st
- 10.001 m2st - 20.000 m2st
- > 20.000 m²st

MP PGOU
UA 14.2

RUBÍ

plànols d'informació

n° **i.09**

plànol **ÍNDEX D'EDIFICABILITAT**

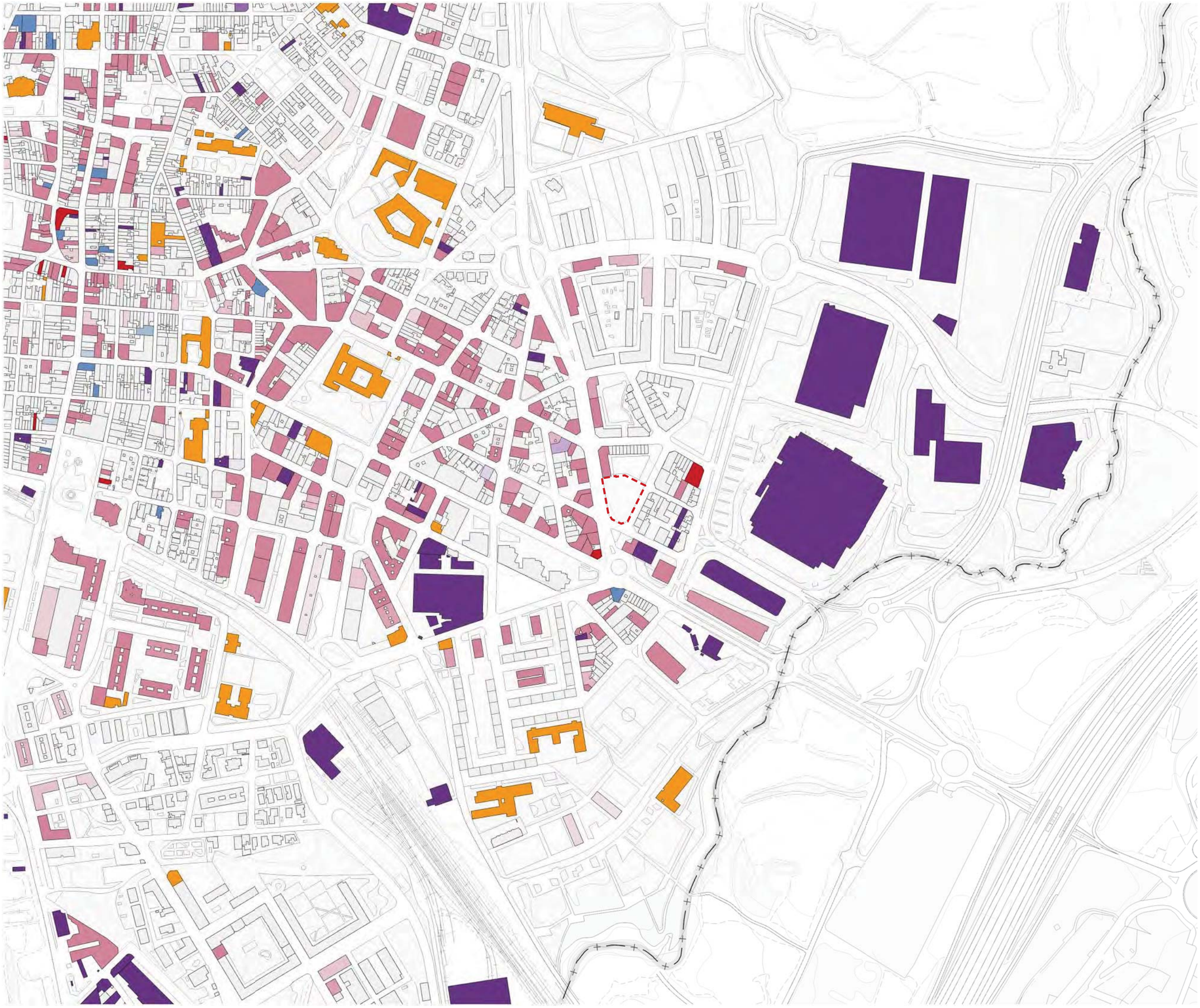
escala a3: 1/5.000

aprovació inicial

data Abril 2024

equip redactor OUA gamma

col·laboradors



MP PGOU
UA 14.2

RUBÍ

plànols d'informació

nº **i.10**

plànol **USOS EN PLANTA BAIXA**

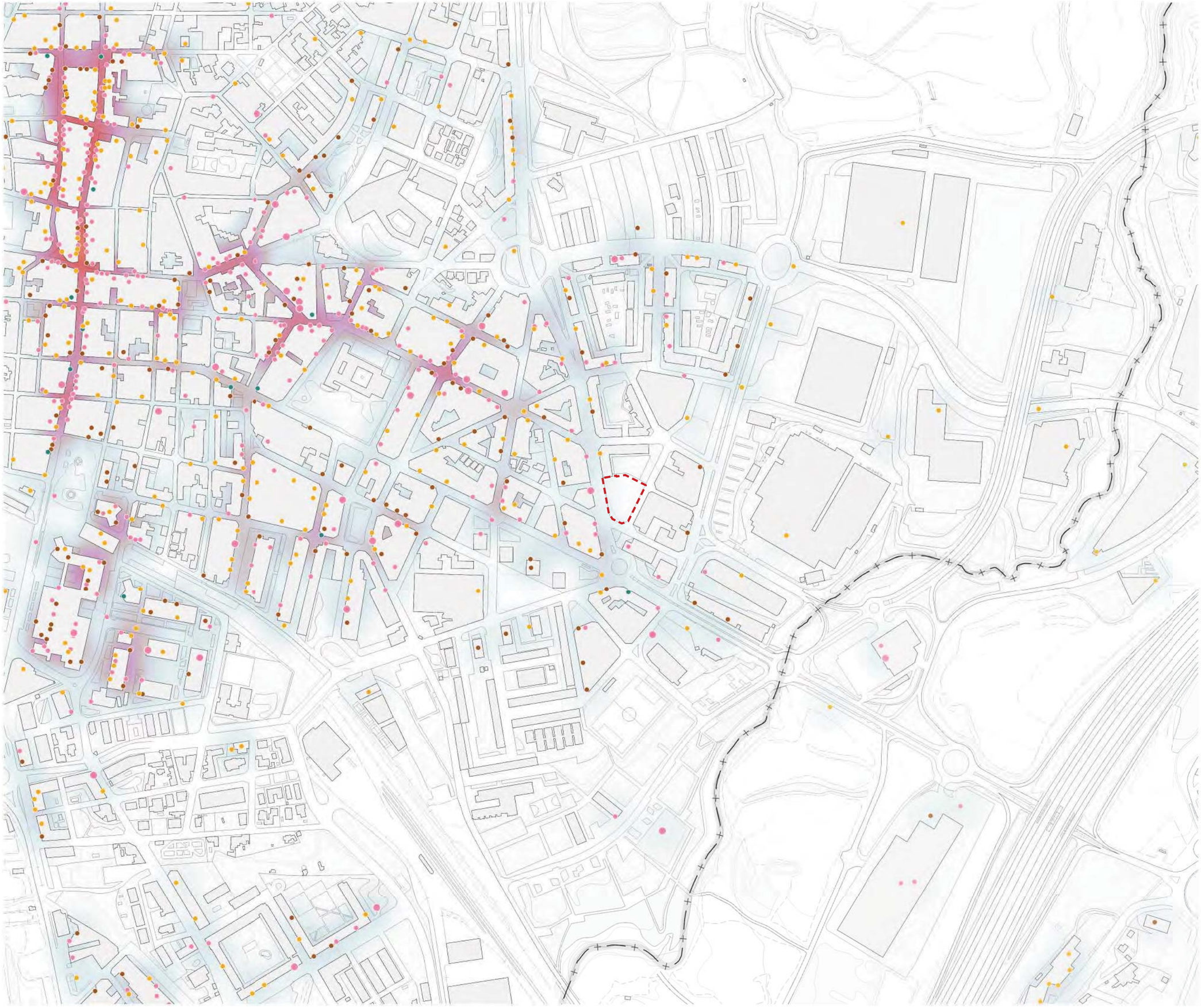
escala a3: 1/5.000

aprovació inicial

data Abril 2024

equip redactor OUA gamma

col·laboradors



MP PGOU
UA 14.2

RUBÍ

plànols d'informació

nº **i.11**

plànol **DENSITAT ACTIVITATS TERCIÀRIES**

escala a3: 1/5.000

aprovació inicial

data Abril 2024

equip redactor OUA gamma

col·laboradors

Àmbit MPPGOU

MP PGOU
UA 14.2

RUBÍ

plànols d'informació

nº **i.12**

plànol **ENCAIX URBÀ**

escala a3: 1/2.000

aprovació inicial

data Abril 2024

equip redactor OUA gamma

col·laboradors



Àmbit MPPGOU

MP PGOU
UA 14.2

RUBÍ

plànols d'informació

nº **i.13**

plànol **ÀMBIT MODIFICACIÓ**

escala a3: 1/1.000

aprovació inicial

data Abril 2024

equip redactor OUA gamma

col·laboradors



MP PGOU
UA 14.2

RUBÍ

plànols d'informació

nº **i.14**

plànol **TOPOGRÀFIC**

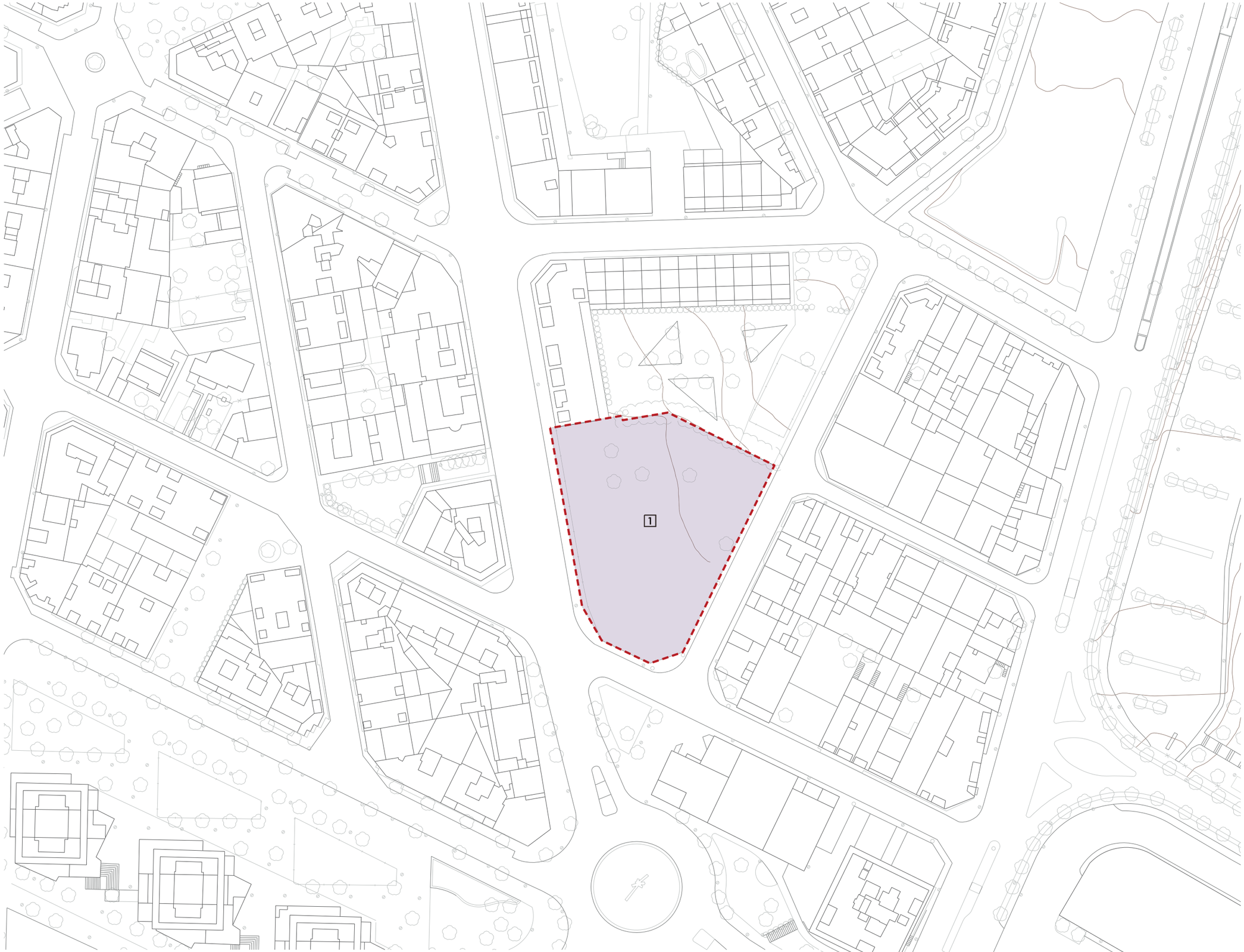
escala a3: 1/1.000

aprovació inicial

data Abril 2024

equip redactor OUA gamma

col·laboradors



Àmbit MPPGOU

1 0035002DF2903N0001AZ

ID	TITULARITAT		ADREÇA		DADES CADASTRALS		SUPERFICIE TOPOGRÀFIC (m2)
	NOM	%	CARRER	NÚM	REF.	SUPERFÍCIE (m2)	
1	Mas Vilanova SL	100%	Av. Estatut	8	0035002DF2903N0001AZ	2.776 m²	2.764 m²

MP PGOU
UA 14.2

RUBÍ

plànols d'informació

nº **i.15**

plànol **ESTRUCTURA DE LA PROPIETAT**

escala a3: 1/1.000

aprovació inicial

data Abril 2024

equip redactor OUA gamma

col·laboradors



Àmbit MPPGOU

SISTEMES

- Sistema viari. Xarxa primària
- Sistema viari. Xarxa secundària
- ELL-JU Espais lliures. Jardins Urbans
- Equipaments

ZONES

- Residencial en illa tancada. Suburbana
- Residencial en illa tancada. Substitució
- Residencial en illa tancada. Substitució
- 14 Residencial en illa tancada. Consolidació
- Industrial en edificació aïllada
- Sol urbanitzable d'activitat econòmica
- Desenvolupament activitat econòmica

MP PGOU
UA 14.2

RUBÍ

plànols d'informació

nº **i.16**

plànol **PLANEJAMENT VIGENT**

escala a3: 1/1.000

aprovació inicial

data Abril 2024

equip redactor OUA gamma

col·laboradors

Àmbit MPPGOU

MP PGOU
UA 14.2

RUBÍ

plànols d'ordenació

nº **o.01**

plànol **IMPLANTACIÓ**

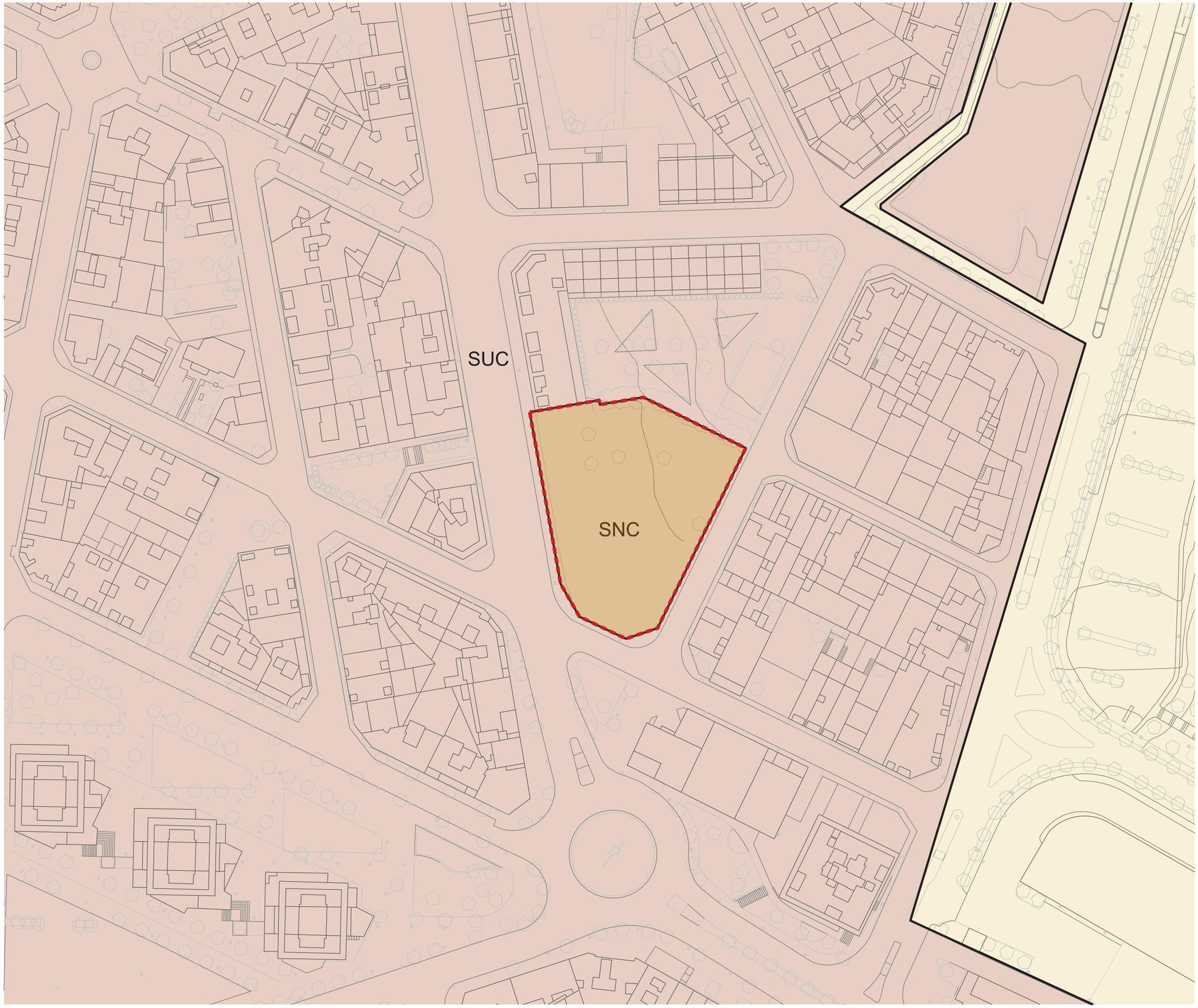
escala a3: 1/2.000

aprovació inicial

data Abril 2024

equip redactor OUA gamma

col·laboradors



Àmbit MPPGOU

CLASSIFICACIÓ DEL SÒL

- SUC Sòl Urbà Consolidat
- SNC Sòl Urbà NoConsolidat
- SUD Sòl Urbanitzable Delimitat

MP PGOU
UA 14.2

RUBÍ

plànols d'ordenació

nº **o.02a**

plànol **PROPOSTA CLASSIFICACIÓ**

escala a3: 1/1.000

aprovació inicial

data Abril 2024

equip redactor OUA gamma

col·laboradors



Àmbit MPPGOU

SISTEMES

Sistema viari. Xarxa primària

ELL-JU Espais Lliures. Jardins Urbans

ZONES

R-hp PAU 14.2 Residencial en illa tancada. Modalitat d'habitatge protegit R-hp PAU 14.2

Servitud de pas PB+P1

Sòl privat d'ús públic

MP PGOU
UA 14.2

RUBÍ

plànols d'ordenació

nº **o.02b**

plànol **PROPOSTA ZONIFICACIÓ**

escala a3: 1/1.000

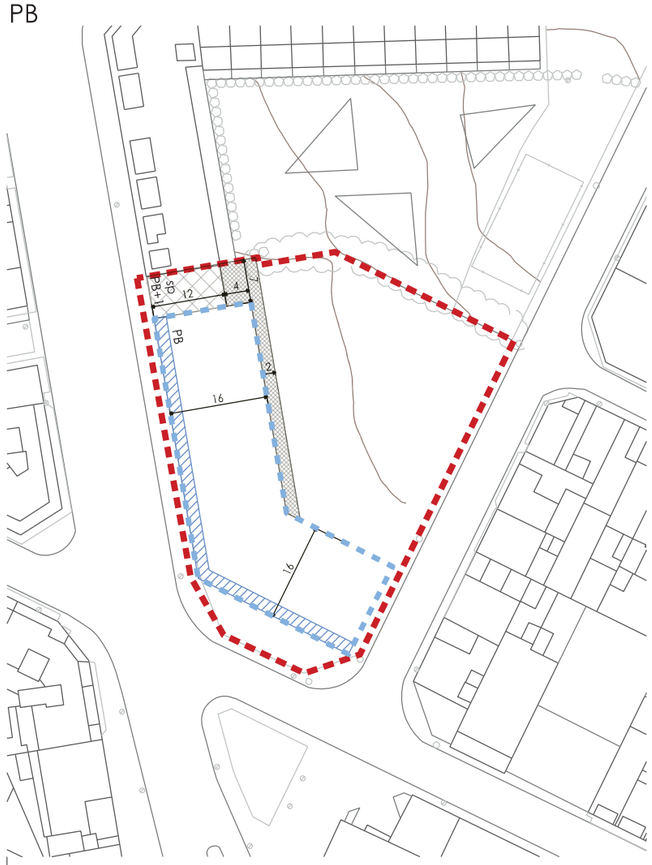
aprovació inicial

data Abril 2024

equip redactor OUA gamma

col·laboradors

PB



P1



P2+P3+P4



Àmbit MPPGOU

Gàlib màxim PB+P1

Gàlib màxim P2+P3+P4

Gàlib màxim PA

Gàlib màxim PS1+PS2

Vol màxim cossos sortints P1+P2+P3+P4

Vol màxim P Coberta

Servitud de pas porxada PB+P1

Sòl privat d'ús públic

Terrassa PA

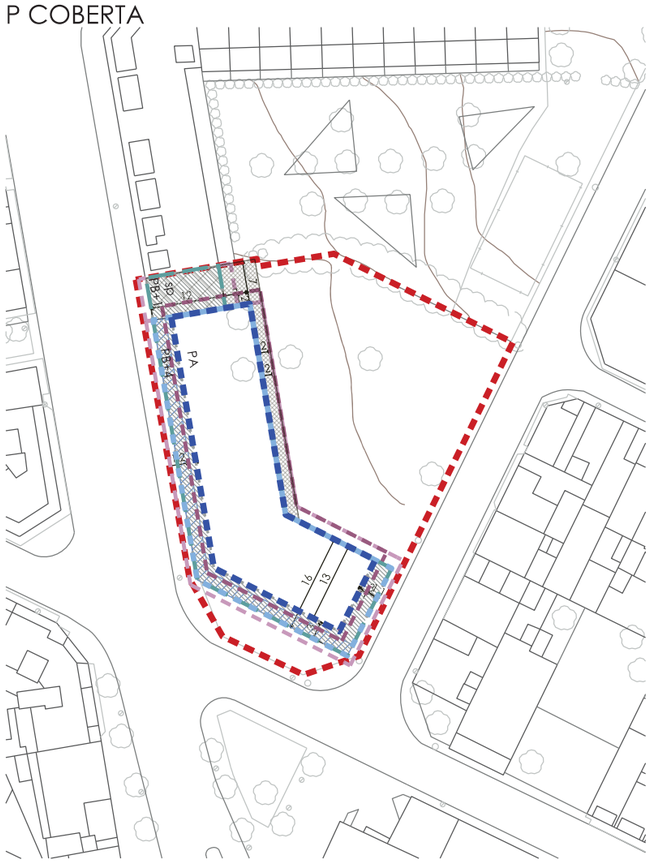
Front comercial PB

Edificabilitat: 2,17 m²st/m²s 6.000,00 m²st

PA



P COBERTA



PS1+PS2



MP PGOU

UA 14.2

RUBÍ

plànols d'ordenació

nº **o.03**

plànol **NORMATIVA**

escala a3: 1/1.000

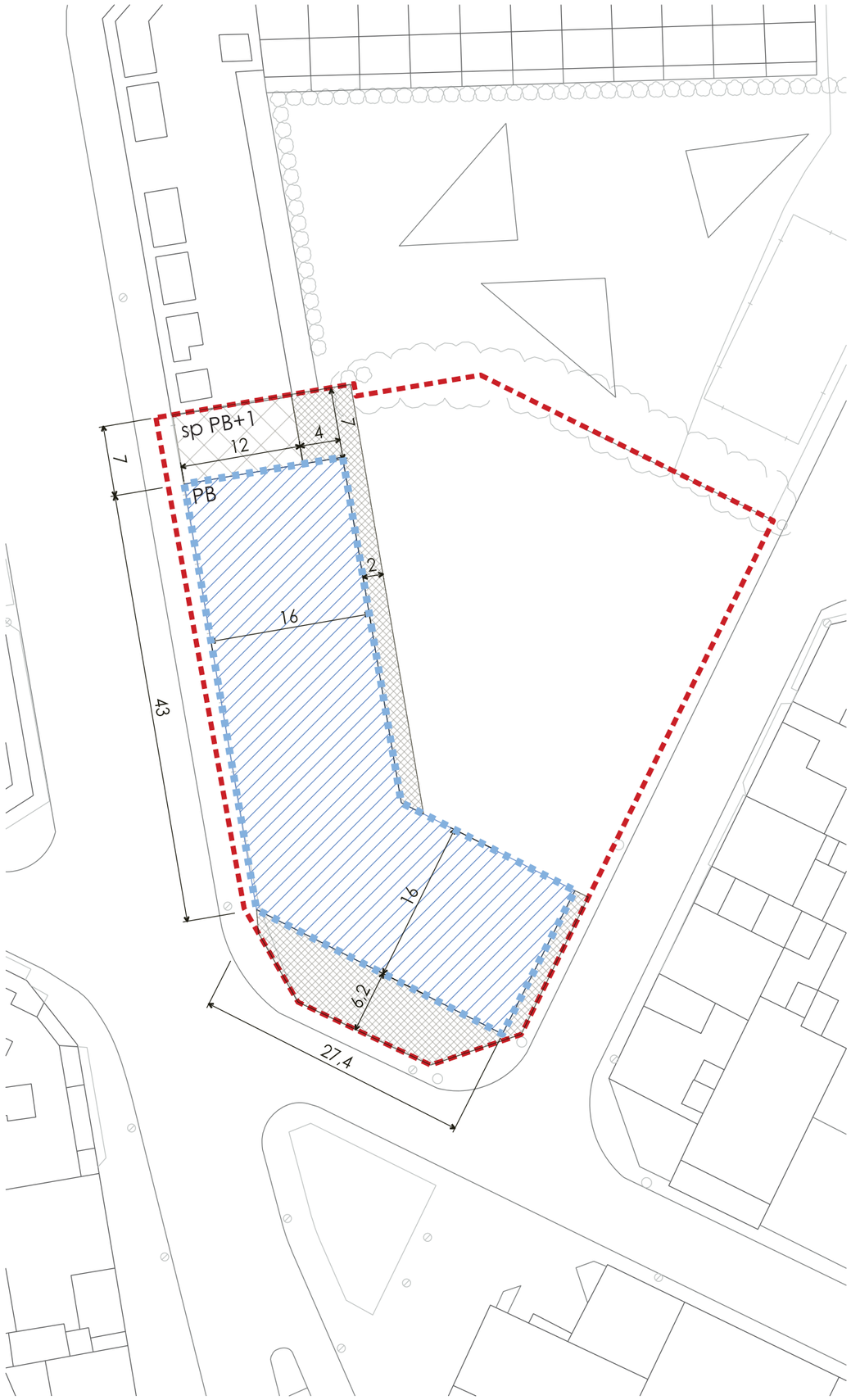
aprovació inicial

data Abril 2024

equip redactor OUA gamma

col·laboradors

PB



P1



Àmbit MPPGOU

Gàlib màxim PB+P1

Gàlib màxim P2+P3+P4

Gàlib màxim PA

Gàlib màxim PS

Vol màxim cossos sortints P1+P2+P3+P4

Vol màxim P Coberta

Servitud de pas porxada PB+P1

Sòl privat d'ús públic

Terrassa PA

Front comercial PB

Edificabilitat: 2,17 m²st/m²s 6.000,00 m²st

MP PGOU
UA 14.2

RUBÍ

plànols d'ordenació

n° **o.03a**

plànol **NORMATIVA**

escala a3: 1/500

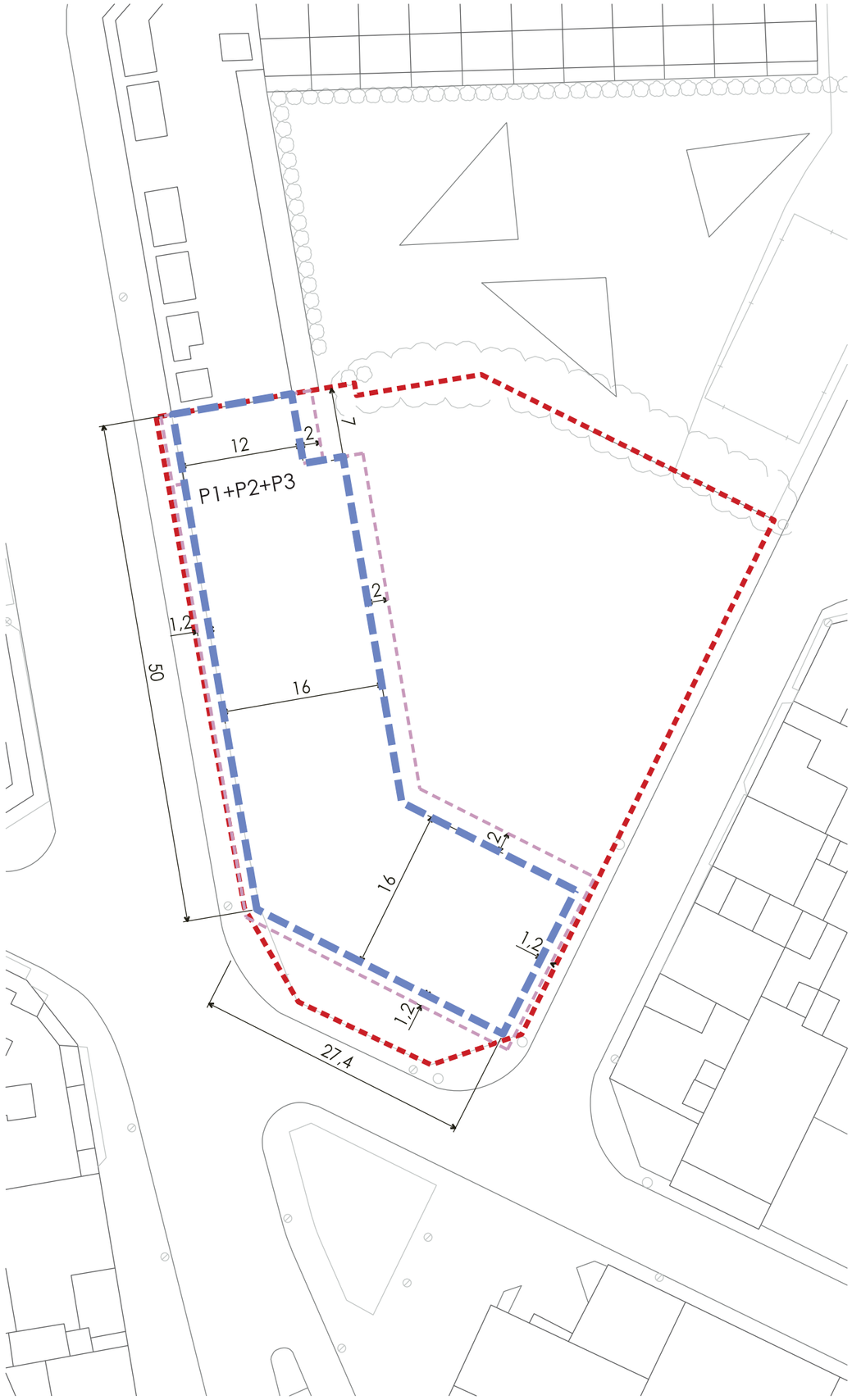
aprovació inicial

data Abril 2024

equip redactor OUA gamma

col·laboradors

P1+P2+P3



PA



Àmbit MPPGOU

Gàlib màxim PB+P1

Gàlib màxim P2+P3+P4

Gàlib màxim PA

Gàlib màxim PS

Vol màxim cossos sortints P1+P2+P3+P4

Vol màxim P Coberta

Servitud de pas porxada PB+P1

Sòl privat d'ús públic

Terrassa PA

Front comercial PB

Edificabilitat: 2,17 m²st/m²s 6.000,00 m²st

MP PGOU
UA 14.2

RUBÍ

plànols d'ordenació

nº **o.03b**

plànol **NORMATIVA**

escala a3: 1/500

aprovació inicial

data Abril 2024

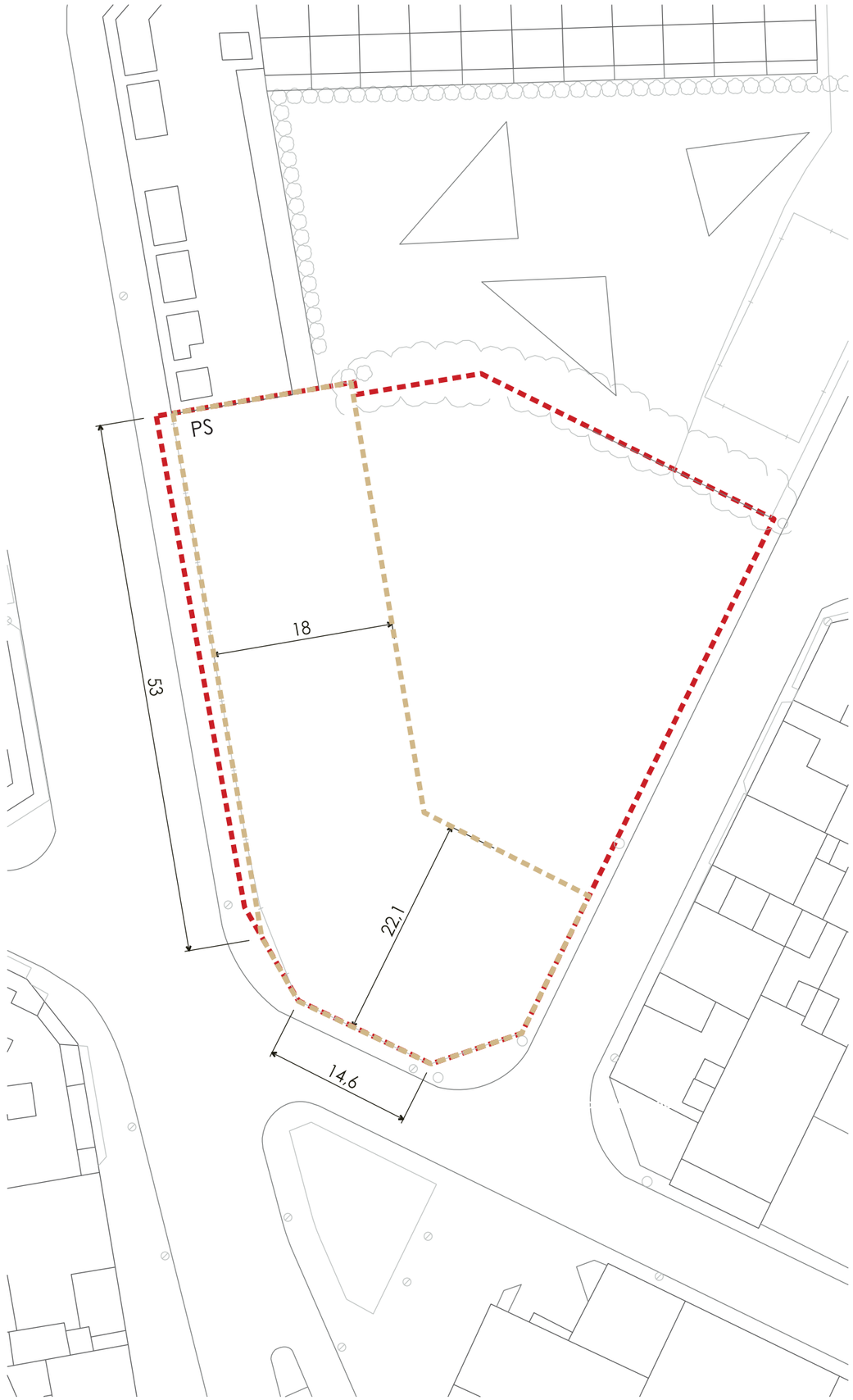
equip redactor OUA gamma

col·laboradors

P COBERTA



PS



Àmbit MPPGOU

Gàlib màxim PB+P1

Gàlib màxim P2+P3+P4

Gàlib màxim PA

Gàlib màxim PS

Vol màxim cossos sortints P1+P2+P3+P4

Vol màxim P Coberta

Servitud de pas porxada PB+P1

Sòl privat d'ús públic

Terrassa PA

Front comercial PB

Edificabilitat: 2,17 m²st/m²s 6.000,00 m²st

MP PGOU
UA 14.2

RUBÍ

plànols d'ordenació

nº **o.03c**

plànol **NORMATIVA**

escala a3: 1/500

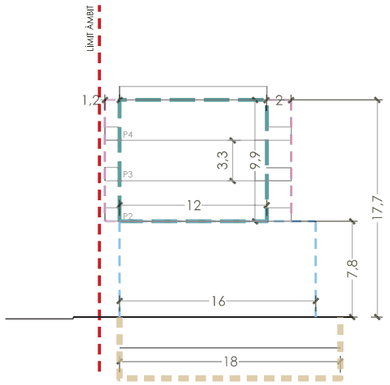
aprovació inicial

data Abril 2024

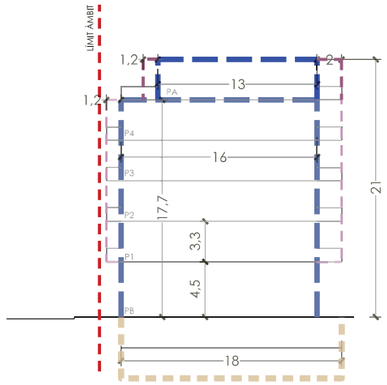
equip redactor OUA gamma

col·laboradors

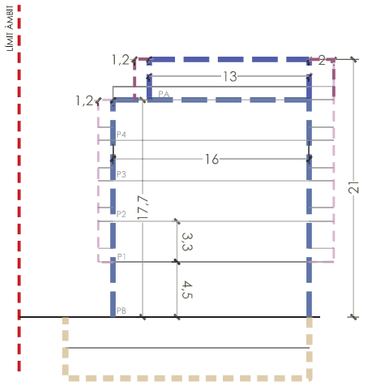
A-A'



B-B'



C-C'



Àmbit MPPGOU

Servitud de pas PB+P1

Gàlib màxim PB+P1

Gàlib màxim P2+P3+P4

Gàlib màxim PB+P1+P2+P3+P4

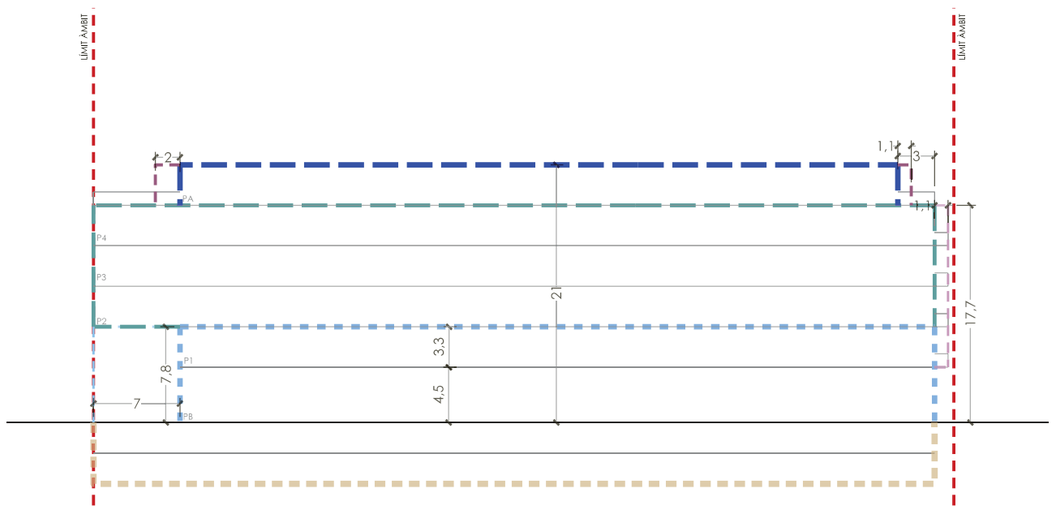
Gàlib màxim PA

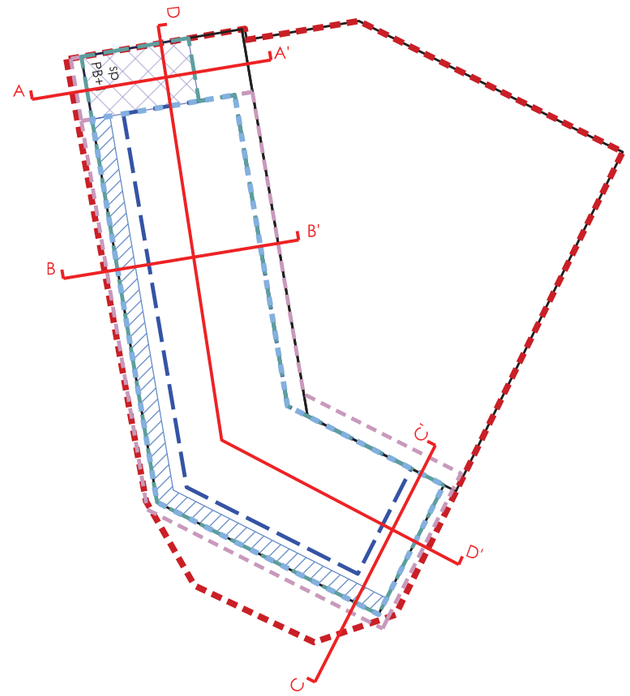
Gàlib màxim cossos sortints

Vol màxim P Coberta

Gàlib PS

D-D'





MP PGOU
UA 14.2

RUBÍ

plànols d'ordenació

nº **o.04**

plànol **NORMATIVA - SECCIONS**

escala a3: 1/500

aprovació inicial

data Abril 2024

equip redactor OUA gamma

col·laboradors



Àmbit MPPGOU

(*) Ordenació indicativa no vinculant

MP PGOU
UA 14.2

RUBÍ

plànols d'ordenació

nº **o.05**

plànol **ORDENACIÓ PLANTA CONJUNT**

escala a3: 1/1.000

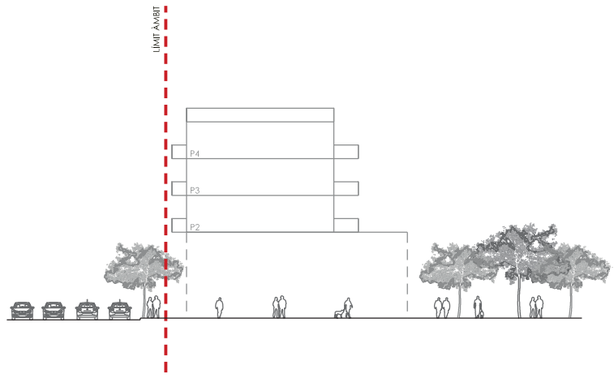
aprovació inicial

data Abril 2024

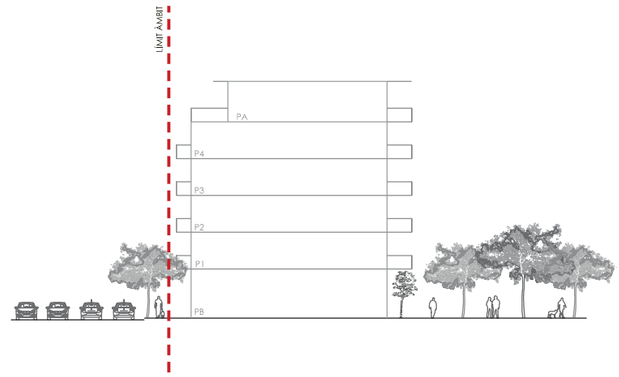
equip redactor OUA gamma

col·laboradors

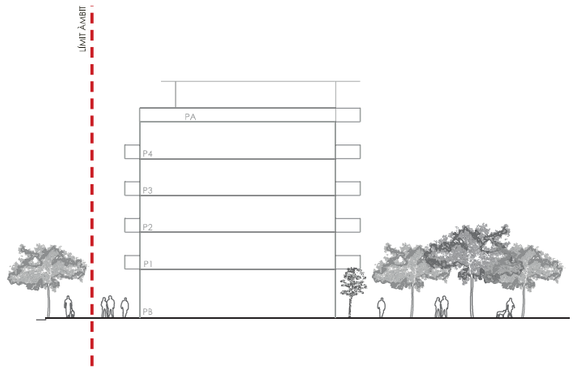
A-A'



B-B'

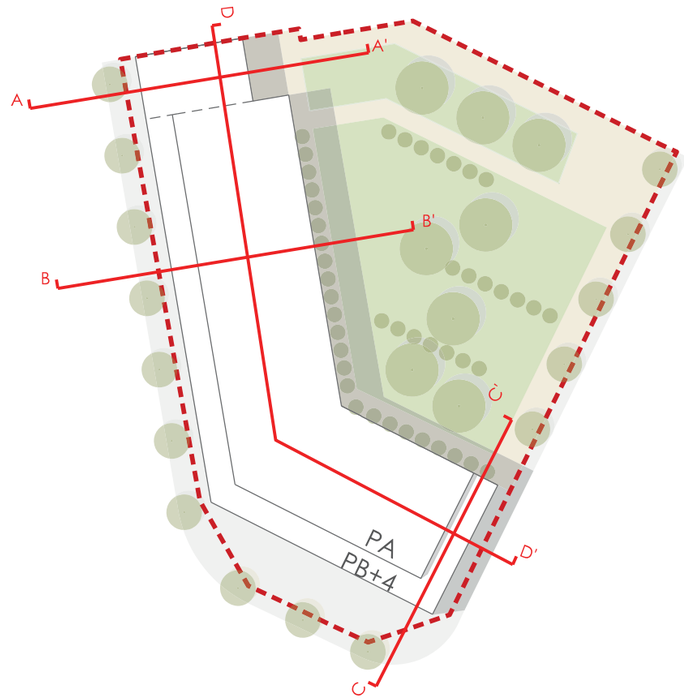


C-C'



D-D'





(*) Ordenació indicativa no vinculant

MP PGOU
UA 14.2

RUBÍ

plànols d'ordenació

nº **o.06**

plànol **SECCIONS DE CONJUNT**

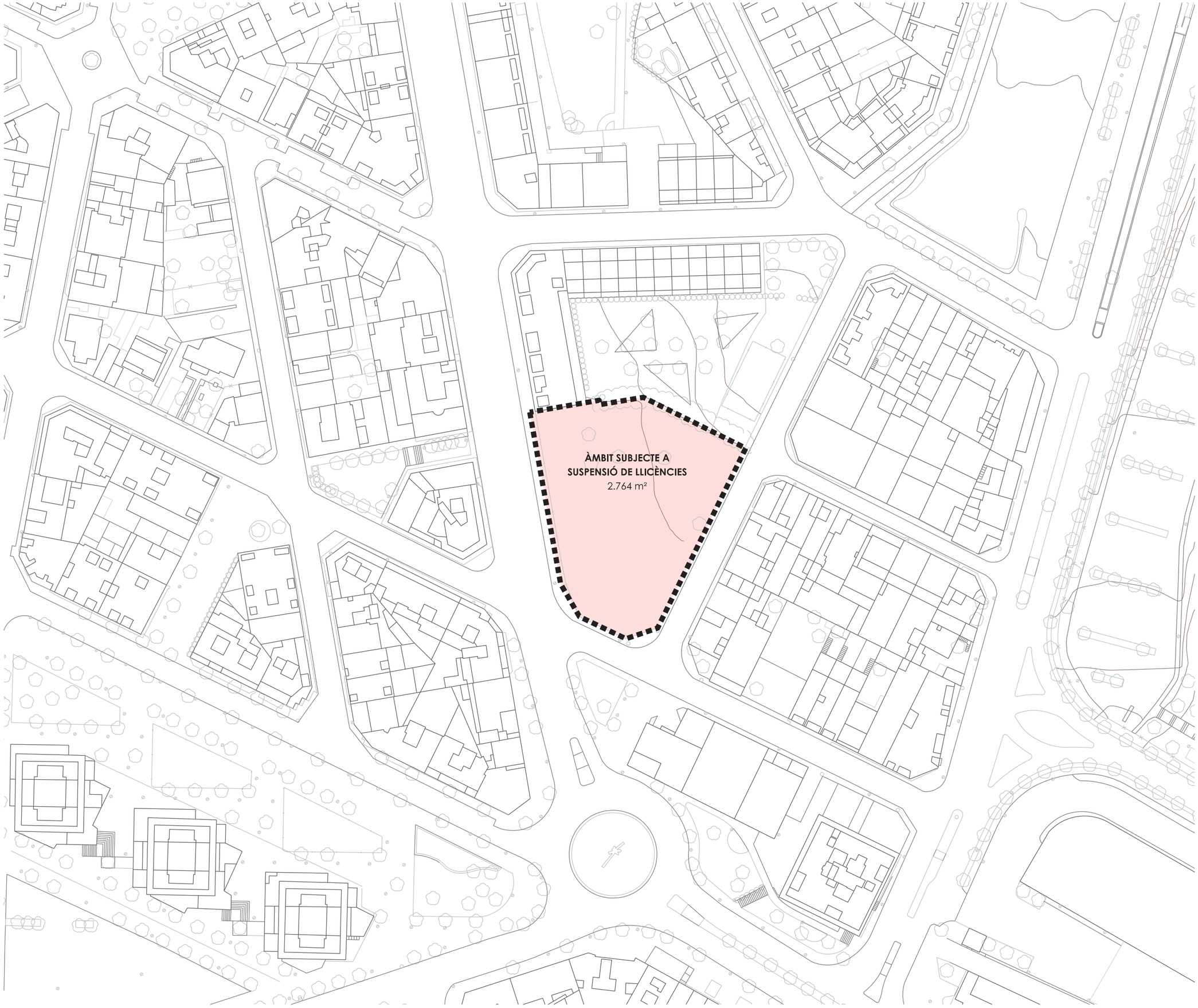
escala a3: 1/500

aprovació inicial

data Abril 2024

equip redactor OUA gamma

col·laboradors



Àmbit MPPGOU

Àmbit subjecte a suspensió de llicències

MP PGOU
UA 14.2

RUBÍ

document comprensiu

nº **s.01**

plànol **SUSPENSIÓ DE LLICÈNCIES**

escala a3: 1/1.000

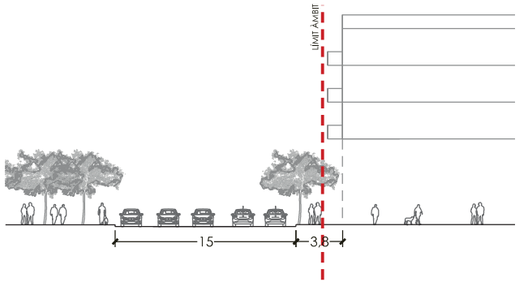
aprovació inicial

data Abril 2024

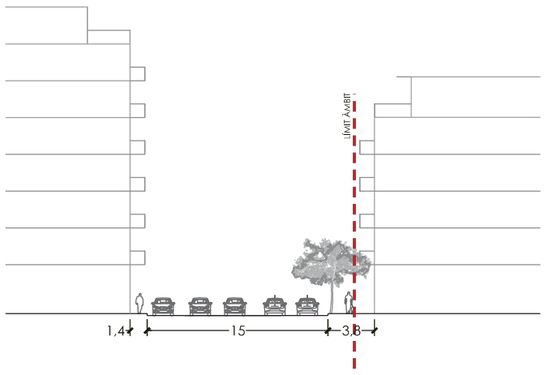
equip redactor OUA gamma

col·laboradors

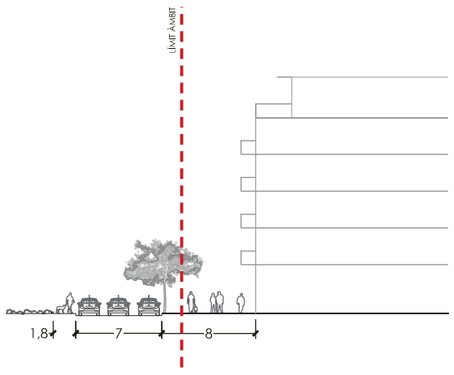
A-A'



B-B'

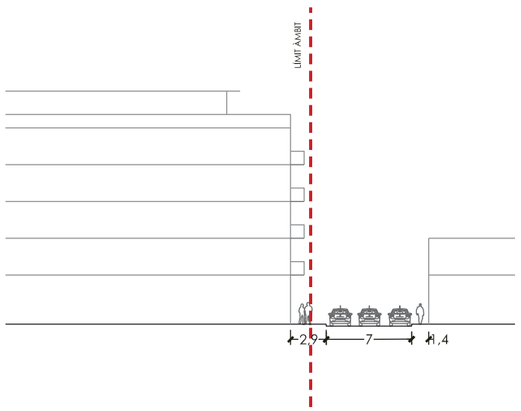


C-C'

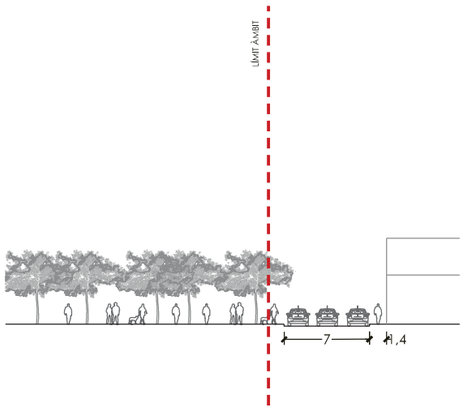


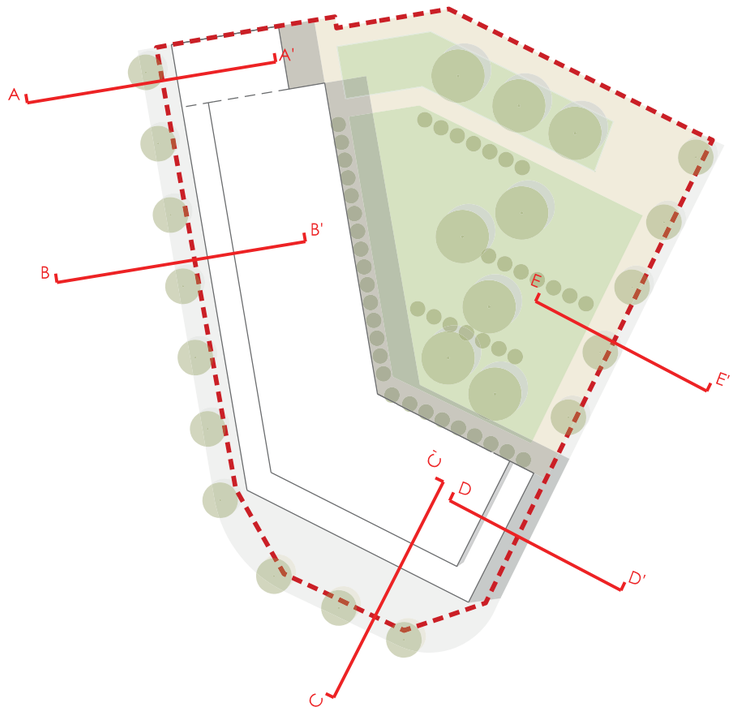
(*) Ordenació indicativa no vinculant

D-D'



E-E'





MP PGOU
UA 14.2

RUBÍ

plànols d'urbanització

nº **u.01**

plànol **SECCIONS VIÀRIES**

escala a3: 1/500

aprovació inicial

data Abril 2024

equip redactor OUA gamma

col·laboradors

Àmbit MPPGOU

Xarxa clavegueram

Pou documentat

Embornal

Reixa

MP PGOU

UA 14.2

RUBÍ

plànols d'urbanització

nº **u.02**

plànol **XARXA D'AIGÜES PLUVIALS**

escala a3: 1/1.000

aprovació inicial

data Abril 2024

equip redactor OUA gamma

col·laboradors

Àmbit MPPGOU
FUD80
FUD100
FUD150
FUD250
PVC63
PVC75
PVC110
HIDRANT SOTERRAT
COMPTADOR
VALVULA OBERTA
VALVULA TANCADA
VENTOSA

MP PGOU
UA 14.2

RUBÍ

plànols d'urbanització

nº **u.03**

plànol **XARXA D'AIGUA POTABLE**

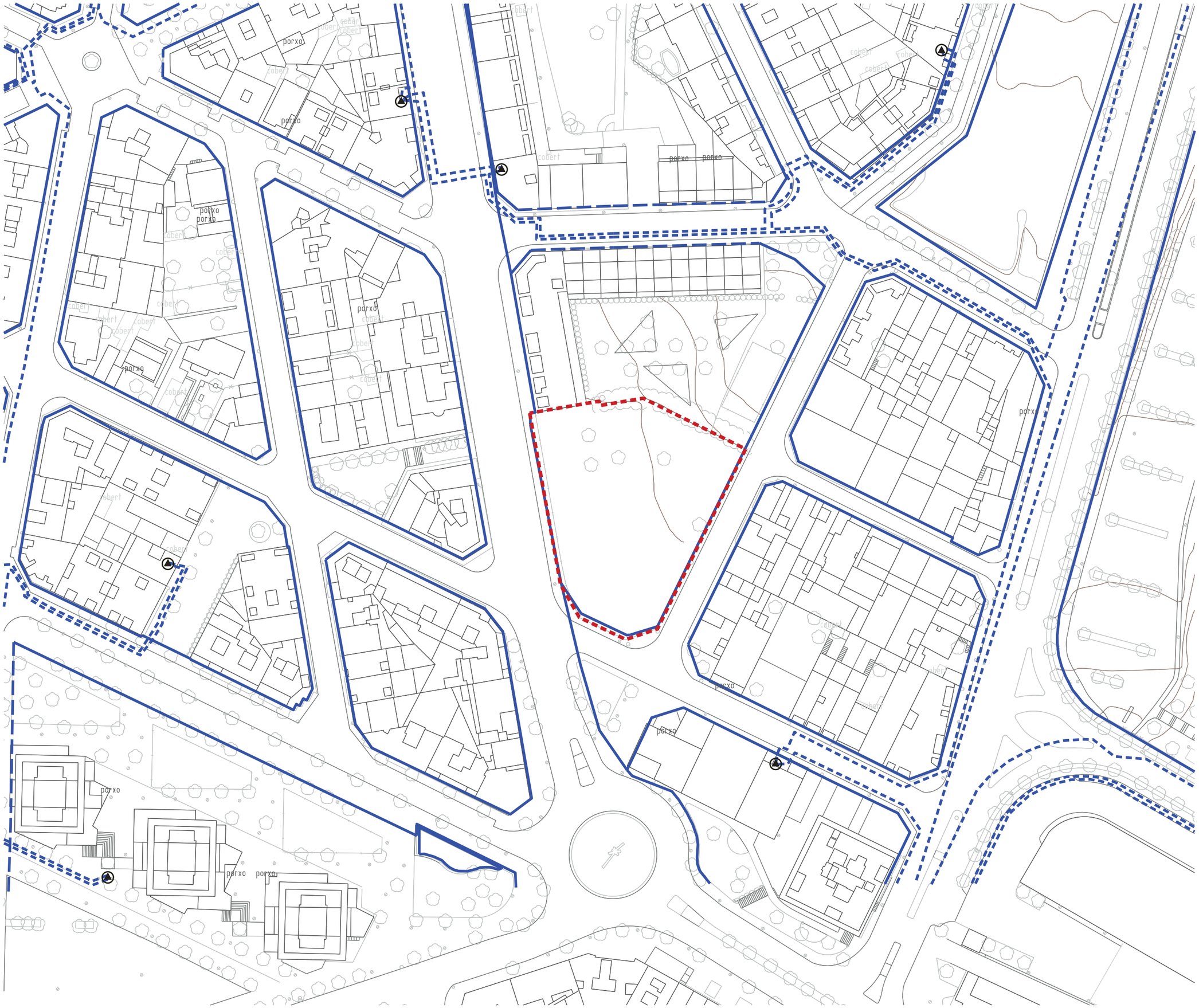
escala a3: 1/1.000

aprovació inicial

data Abril 2024

equip redactor OUA gamma

col·laboradors



Àmbit MPPGOU

Tram aeri nu

Tram subterrani

Tram aeri

Centre de distribució

MP PGOU

UA 14.2

RUBÍ

plànols d'urbanització

nº **u.04**

plànol **XARXA DE MT**

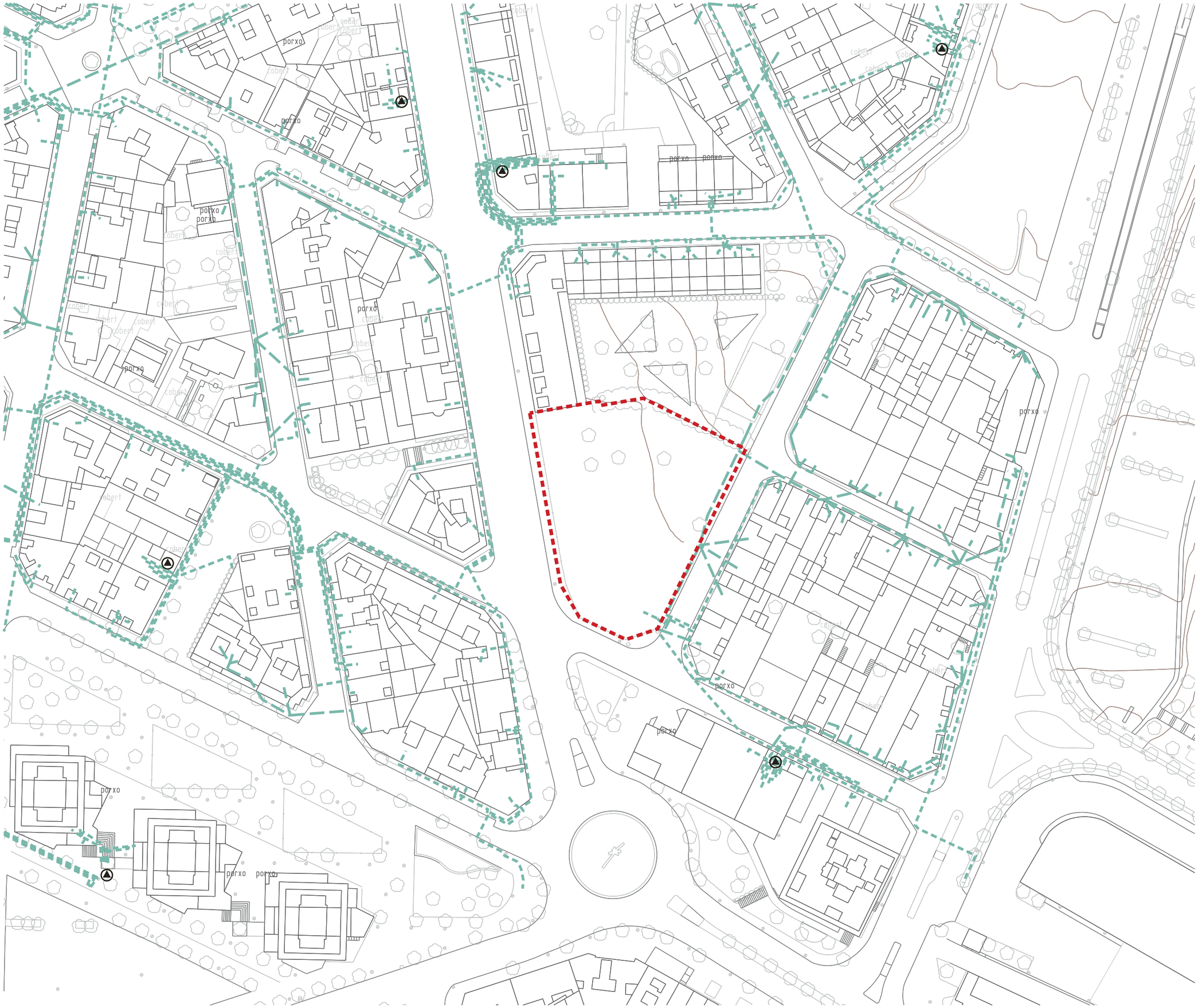
escala a3: 1/1.000

aprovació inicial

data Abril 2024

equip redactor OUA gamma

col·laboradors



Àmbit MPPGOU

Tram aeri nu

Tram subterrani

Tram aeri trenat

Centre de distribució

MP PGOU

UA 14.2

RUBÍ

plànols d'urbanització

nº **u.05**

plànol **XARXA DE BT**

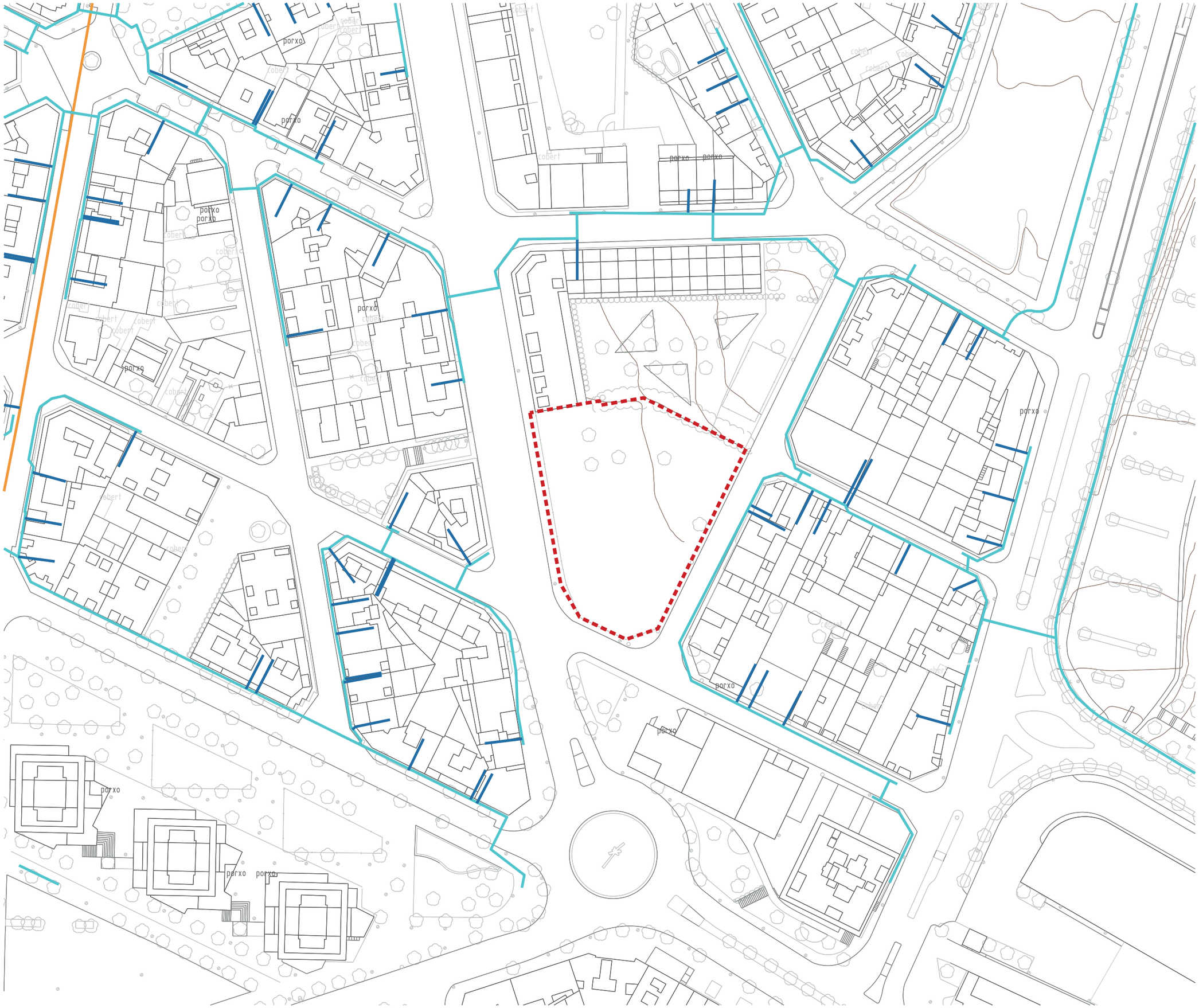
escala a3: 1/1.000

aprovació inicial

data Abril 2024

equip redactor OUA gamma

col·laboradors



Àmbit MPPGOU

Escomesa

Pressió alta A

Pressió mitjana B

MP PGOU

UA 14.2

RUBÍ

plànols d'urbanització

nº **u.06**

plànol **XARXA DE GAS**

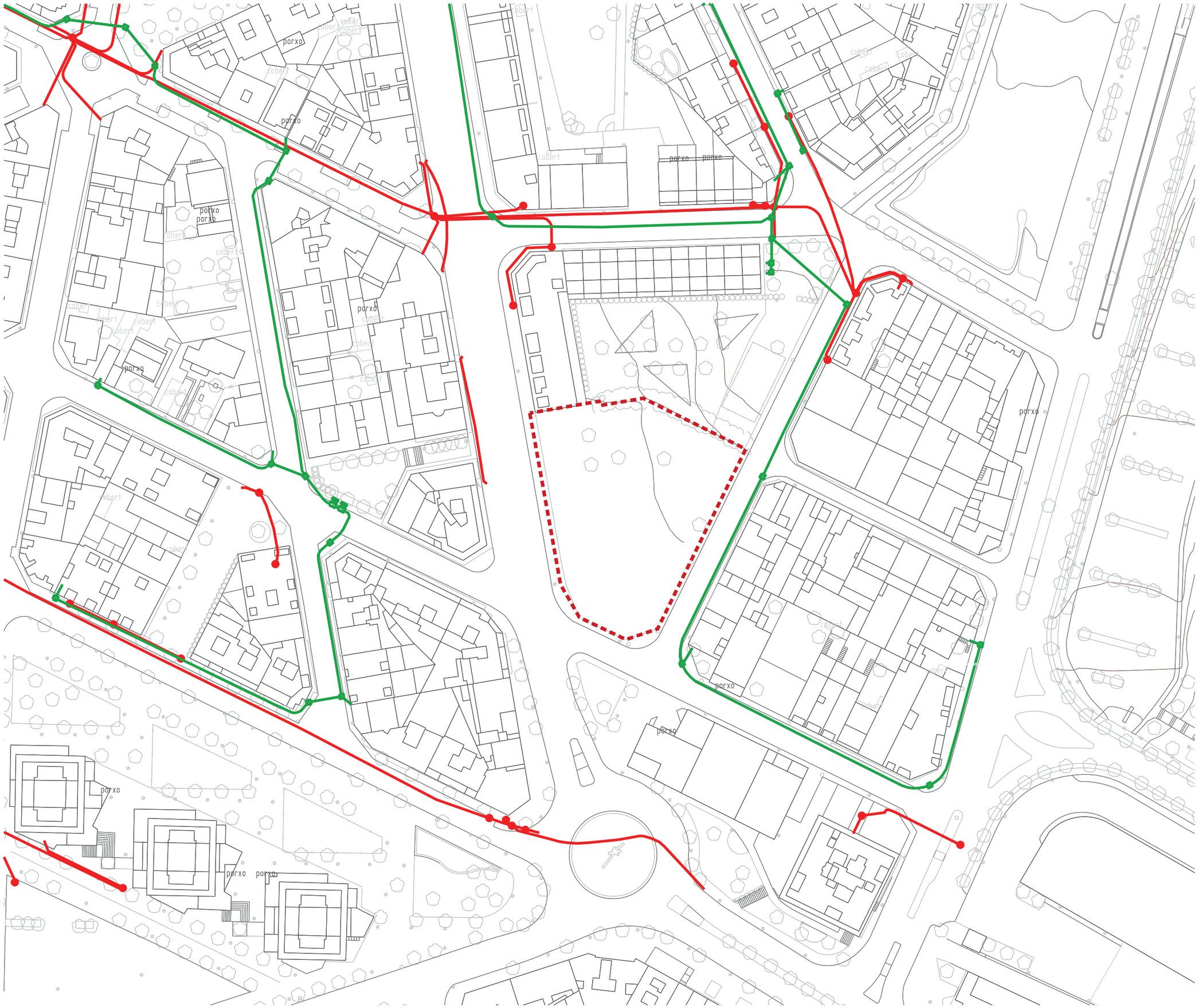
escala a3: 1/1.000

aprovació inicial

data Abril 2024

equip redactor OUA gamma

col·laboradors



Àmbit MPPGOU
Canalització Telefónica
Arqueta Telefónica
Canalització Vodafone
Arqueta Vodafone

MP PGOU
UA 14.2

RUBÍ

plànols d'urbanització

nº **u.07**

plànol **XARXA DE TELECOMUNICACIONS**

escala a3: 1/1.000

aprovació inicial

data Abril 2024

equip redactor OUA gamma

col·laboradors

ANNEXES

Annex I – Informe Ambiental
Annex II – Estudi d'Avaluació de la Mobilitat Generada
Annex III – Memòria Social i de Gènere
Annex IV - Estudi de viabilitat econòmica i financera
Annex V - Estudi de sostenibilitat econòmica
Annex VI – Compliment article 99 TRLU

AJUNTAMENT DE RUBÍ

MODIFICACIÓ PUNTUAL DEL PGOU DE RUBÍ

ANNEX I

INFORME AMBIENTAL



ÀMBIT DE LA UA 14.2

C/ DEL FRANCOLÍ

Aprovació Inicial

Novembre 2023

Promotor:

MAS VILANOVA. S.L.

Equip redactor:

OUA-GAMMA, s.l.
c/Viladomat, 317 Ent. 08029 BCN

Direcció tècnica
Jordi Artigas Masdeu Arquitecte
Mauro Mas Pujó, Arquitecte
Núria Noguer Pujadas, Arquitecta

Direcció i coordinació de processos GIS
Carles Cabellos Pruna, Arquitecte

Coordinació
Núria Noguer Pujadas, Arquitecta

Equip
Nuria Noguer Pujadas, arquitecta
Clara Alvau Morales, urbanista
Marta Torres, advocada
Ramon Font, enginyer

Col·laboradors:

Informe Ambiental, Estudi d'Avaluació de la Mobilitat Generada
TRAÇA Estudi de Serveis Ambientals
Enric de Bargas Sellarés, ambientòleg
Carles E. Casabona Ferré, ambientòleg

Memòria Social i de Gènere
PROJECTES URBANS, Arquitectura i Territori
Georgina Vázquez Utzet, arquitecte

Estudi Viabilitat econòmica i financera, Sostenibilitat econòmica
VIA, Economia i Urbanisme, SLP
Enric González Duran, arquitecte

CONTINGUT

L'Informe Ambiental de la **Modificació puntual del PGOU a l'àmbit de la UA14.2 c/ del Francolí**, al municipi **de Rubí**, té el següent contingut:

ÍNDEX

1. INTRODUCCIÓ 3

1.1. Presentació i normativa aplicable 3

2. ABAST I CONTINGUT DE LA MODIFICACIÓ PUNTUAL DEL PGOU 5

2.1. OBJECTIUS DEL PLANEJAMENT TERRITORIAL I URBANÍSTIC VIGENT 5

2.2. MODIFICACIÓ PUNTUAL DEL PGOU. Descripció de la Proposta 7

3. DESCRIPCIÓ DELS ASPECTES AMBIENTALMENT RELLEVANTS 16

3.1. DESCRIPCIÓ DELS ASPECTES I ELEMENTS AMBIENTALMENT RELLEVANTS 16

3.2. ÀREES D'INCIDÈNCIA DE LA NORMATIVA AMBIENTAL 37

3.2. ÀREES DE RISC PER LA SEGURETAT I EL BENESTAR DE LES PERSONES 40

3.3. SÍNTESI DEL PERFIL AMBIENTAL DE L'ÀMBIT DE LA MODIFICACIÓ PUNTUAL 45

4. OBJECTIUS DE PROTECCIÓ AMBIENTAL I CRITERIS FIXATS PEL PLA 48

4.1. OBJECTIUS DE PROTECCIÓ MEDIAMBIENTAL PREDETERMINATS 48

4.2. OBJECTIUS I CRITERIS AMBIENTAL FIXATS PER A L'AVALUACIÓ DEL PLA 49

4.3. ANÀLISI DE LA PROPOSTA DE MpPGOU 51

4.4. CONCLUSIONS I JUSTIFICACIÓ DE LA MODIFICACIÓ PUNTUAL 54

5. EFECTES AMBIENTALS PREVISIBLES. VALORACIÓ I QUALIFICACIÓ 56

5.1. DESCRIPCIÓ AMBIENTAL DEL PLA D'ACORD AMB L'ORDENACIÓ PROPOSADA 56

5.2. INCIDÈNCIES DEL PROJECTE EN EL VECTORS AMBIENTALS DEL TERRITORI 60

5.3. Caracterització dels impactes del projecte 61

5.4. VALORACIÓ QUALITATIVA DELS IMPACTES IDENTIFICATS 63

6. MESURES AMBIENTALS 64

6.1. MESURES PREVENTIVES. 64

6.2. MESURES COMPLEMENTARIES 66

7. VIGILÀNICA I SEGUIMENT AMBIENTAL 68

7.1. VIGILÀNCIA AMBIENTAL 68

1. INTRODUCCIÓ

1.1. PRESENTACIÓ I NORMATIVA APLICABLE

El present Informe Ambiental té com a objecte l'estudi i anàlisi del possible impacte de la Modificació puntual del PGOU de Rubí amb Ordenació detallada a l'àmbit de la UA 14.2, al C/ del Francolí.

L'avaluació ambiental es regeix, en l'àmbit català, per la Llei 6/2009, de 28 d'abril, sobre avaluació ambiental de plans i programes, i en l'àmbit estatal, per la Ley 21/2013, de 9 de diciembre de evaluación ambiental i posteriors modificacions.

Per la seva banda, 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 estableix, en la seva Disposició Addicional vuitena, les regles aplicables en avaluació ambiental fins que la Llei 6/2009 s'adapti a al Llei de l'Estat 21/2013.

En aquest cas, en tractar-se d'una modificació Puntual estrictament en Sòl Urbà, no està inclòs en cap dels supòsits que la farien estar està sotmesa al procés d'avaluació ambiental estratègica (ni ordinària, ni simplificada) segons la legislació vigent. I així ho indica la lletra C, de l'apartat 6 de la Disposició Addicional vuitena

> 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:
>
> Primer. El planejament urbanístic derivat no inclòs en l'apartat tercer de la lletra a que es refereix només a sòl urbà o que desenvolupa planejament urbanístic general avaluat ambientalment.
>
> Segon. Les modificacions de planejament urbanístic no incloses en l'apartat quart de la lletra a que es refereixen només a sòl urbà.

Amb tot, l'article 70. del Reglament de la llei d'urbanisme assenyala que les modificacions de Plans d'Ordenació urbanística municipal, han d'incorporar, com a mínim, l'informe ambiental:

> Article 70. Informe de sostenibilitat ambiental
>
> En el cas de formulació o revisió del pla d'ordenació urbanística municipal, i en els casos de modificacions sotmeses a avaluació ambiental, l'informe ambiental que preveu la Llei d'urbanisme ha de tenir la naturalesa i contingut de l'informe de sostenibilitat ambiental que regula la normativa sobre avaluació ambiental de plans i programes, amb el grau d'especificació que estableixi l'òrgan ambiental (...)

Així doncs, i donada que la present modificació puntual amb ordenació detallada s'assimila a una figura de planejament derivat pel seu abast i contingut, aquest Informe Ambiental s'adequa al contingut que estableix l'article 100 del reglament de la Llei d'urbanisme:

> **Article 100**
>
> ***Objecte i contingut de l'informe ambiental dels plans urbanístics derivats***
>
> 100.1 L'informe ambiental dels plans parcials urbanístics i, si s'escau, dels plans de millora urbana en sòl urbà no consolidat i dels plans especials urbanístics, té per objecte l'anàlisi dels aspectes ambientals que puguin ser rellevants en l'establiment de l'ordenació detallada pròpia de cada un d'aquests instruments, i ha de contenir les següents previsions en tot allò que sigui necessari d'acord amb l'abast de les determinacions del pla derivat:
>
> a) La identificació dels requeriments ambientals significatius en el sector de planejament, el què inclou la descripció dels aspectes i elements ambientalment rellevants del sector, la descripció dels objectius i les altres mesures de protecció ambiental previstes pel pla d'ordenació urbanística municipal o per altres plans o programes aplicables, la definició dels objectius i criteris ambientals adoptats per a la redacció del pla i l'especificació de si el projecte d'urbanització s'ha de sotmetre, per les característiques de l'actuació, al procediment

d'avaluació d'impacte ambiental segons la legislació sectorial aplicable. En la identificació dels requeriments ambientals significatius s'han de tenir en compte, entre d'altres, els relatius a la qualitat de l'ambient atmosfèric, la contaminació acústica i lluminosa i el tractament, si s'escau, dels sòls contaminats.

b) La descripció i justificació ambiental de l'ordenació proposada, que comprèn: la descripció, si s'escau, de les alternatives d'ordenació detallada considerades i la justificació de l'alternativa adoptada; la descripció de l'ordenació proposada amb expressió de les seves determinacions amb repercussions significatives sobre el medi ambient; la determinació de les mesures adoptades per al foment de l'eficiència energètica, l'estalvi de recursos i la millora del medi ambient en general.

c) La identificació i avaluació dels probables efectes significatius de l'ordenació detallada proposada sobre els diferents aspectes ambientals.

d) L'avaluació global del pla i la justificació del compliment dels objectius ambientals establerts.

e) Si s'escau, la descripció de les mesures de seguiment i supervisió previstes.

100.2 En el cas de plans urbanístics derivats que estiguin subjectes a avaluació ambiental, aquests han d'incorporar l'informe de sostenibilitat ambiental que regula la normativa sobre avaluació ambiental de plans i programes, el qual ha de tenir el contingut mínim que regula l'apartat 1 i el grau d'especificació que estableixi l'òrgan ambiental en el document de referència.

2. ABAST I CONTINGUT DE LA MODIFICACIÓ PUNTUAL DEL PGOU

2.1. OBJECTIUS DEL PLANEJAMENT TERRITORIAL I URBANÍSTIC VIGENT

2.1.1. Plans supramunicipals

Són dues les figures d'ordenació i planejament territorial que afecten al municipi de Rubí.

- Plans territorials Generals – Pla Territorial General de Catalunya (PTGC)
- Plans territorial Parcials – Pla Territorial Metropolità de Barcelona (PTMB)

El PTGC és el document marc de referència per la planificació a Catalunya assegurant l'equilibri territorial i de desenvolupament econòmic i social.

Les seves disposicions es desenvolupen a través dels Plans territorials Parcials, els Plans Sectorials i els Plans Directors. D'aquests, el de major importància jeràrquica en l'àrea de Barcelona és el PTMB.

El PTMB, aprovat definitivament el 20 d'abril de 2010, i publicat en el DOGC el 12 de Maig de 2010 s'estructura al voltant de tres eixos diferenciats; el sistema d'assentaments urbans, el sistema d'espais lliures i el sistema de les infraestructures de comunicació. El Pla avarca un territori extens establint criteris i objectius per àmbits funcionals.

En relació al sistema d'espais oberts el PTMB inclou aquells sistemes protegits històricament, com són Collserola i el Delta del Llobregat, que els amplia i els connecta a fi de garantir, tant com sigui possible, una àrea no urbanitzada amb funció de sistema.

També garanteix la protecció de les àrees del Garraf i l'Ordal, juntament amb la Vall Baixa del Llobregat, Collserola, la Serra de Marina, on tots ells formen un espai continu que recorre la serra litoral, i allà on la urbanització presenta discontinuïtat, arriba fins al mar.

En relació al sistema d'assentaments, i al tractar-se d'un àmbit tan ocupat, el PTMB no planteja noves operacions d'extensió urbana de grans dimensions respecte a la ocupació de nou sòl que actualment no estigui qualificat com a sòl urbanitzable. Contràriament sí reconeix noves oportunitats sobre àrees urbanes en transformació, una part de les quals pot tenir un caràcter estratègic per al conjunt de la regió metropolitana.

El relació a les infraestructures del transport, la major part de les actuacions corresponen a la xarxa ferroviària, ja que es troba menys desenvolupada que la viària i és més favorable a l'hora de servir a una àrea amb un alt nivell d'ocupació.

2.1.2. Plans municipals

Pla General d'Ordenació Urbana de Rubí (planejament vigent)

El Pla General d'Ordenació Urbanística de Rubí es va aprovar definitivament el 10 de desembre de 1986.

El document classifica l'àmbit objecte del present document com a Sòl Urbà No Consolidat, i hi proposa una Unitat d'Actuació a desenvolupar, la UA 14.2.

Els objectius d'aquest sector consistien principalment en transformar l'ús industrial present fins aleshores a l'àmbit en ús residencial amb tipologia d'illa tancada. Aquesta transformació d'ús permetia la consolidació del teixit urbà residencial fins el carrer del riu Segre, límit físic amb la trama industrial existent a l'est del municipi, així com la construcció de les façanes de l'Avinguda de l'Estatut i el carrer del riu Francolí, configurant la imatge de l'entrada est de Rubí.

Imatge 1. Planejament vigent. Qualificació



Font: Elaboració pròpia a partir del mapa Urbanístic de Catalunya (MUC)

L'àmbit de la present modificació, resulta qualificat en part de Zona residencial en illa tancada, i en part d'Espais Lliures.

Malgrat el planejament vigent (PGOU 1986) contempla la transformació d'usos i regeneració de l'àmbit, i malgrat el cessament de l'activitat es produeix al 2005, la Unitat d'Actuació UA 14.2 no s'ha executat.

Pla d'Ordenació Urbanística Municipal (Planejament no tramitat)

L'any 2005 comença la redacció del Pla d'Ordenació Urbanística Municipal de Rubí.

Aquesta redacció es dilata en el temps, i a manca d'un Text Refós, no arriba a aprovar-se definitivament.

Aquest POUM proposava un Polígon d'Actuació Urbanística (SUNC), el PAU 2 Carrer del Francolí, en substitució de la UA 14.2 delimitada del PGOU.

Aquest àmbit quedava delimitat per l'Avinguda de l'Estatut, el carrer Francolí i pel carrer de Dant.

Com que aquesta unitat d'actuació no havia estat desenvolupada, el POUM la recull amb una nova ordenació.

D'acord amb la fitxa del POUM, que finalment no es va aprovar, es tractava d'un sector residencial on es plantejaven els següents objectius:

- Donar continuïtat a la façana de l'Avinguda de l'Estatut, resolent el contacte amb la mitgera existent.
- Consolidar la cantonada del carrer Dant i l'Avinguda de l'Estatut com a punt de referència a l'entrada de Rubí i aconseguir un espai públic que completi l'existent, mitjançant el desenvolupament de l'àmbit residencial que es delimita.

Es modificava lleugerament l'àmbit ja que es definia una superfície de 2.817 m², contra els 2.670 m² anteriors.

Tal com es pot veure a continuació, el sector preveia un sostre màxim de 5.795 m2st, dels quals 5.145 m2st corresponien a sostre residencial, i 650 m2st a sostre d'altres usos.

La densitat màxima s'establia en 67 habitatges, dels quals 45 es destinaven a habitatge lliure, i 22 es destinaven a habitatge de protecció pública (corresponent al 30% del sostre residencial).

A més s'establia una servitud de pas de 10 m d'amplada i amb una alçada de PB+1 a través del nou edifici junt a la mitgera existent, i una altra que afectava el sòl privat de la franja posterior de l'Avinguda Estatut que permetia garantir una planta soterrani adequada a les necessitats d'aparcament de l'edifici residencial.

També es preveia una reserva mínima del sòl corresponent al 30% del sostre residencial per a la construcció d'habitatge de protecció pública dividit en un 20% d'habitatge protecció oficial general/especial i un 10% d'habitatge concertat.

Tanmateix, es tracta d'un planejament que no es va arribar a tramitar.



2.2. MODIFICACIÓ PUNTUAL DEL PGOU. DESCRIPCIÓ DE LA PROPOSTA

2.2.1. Context Territorial

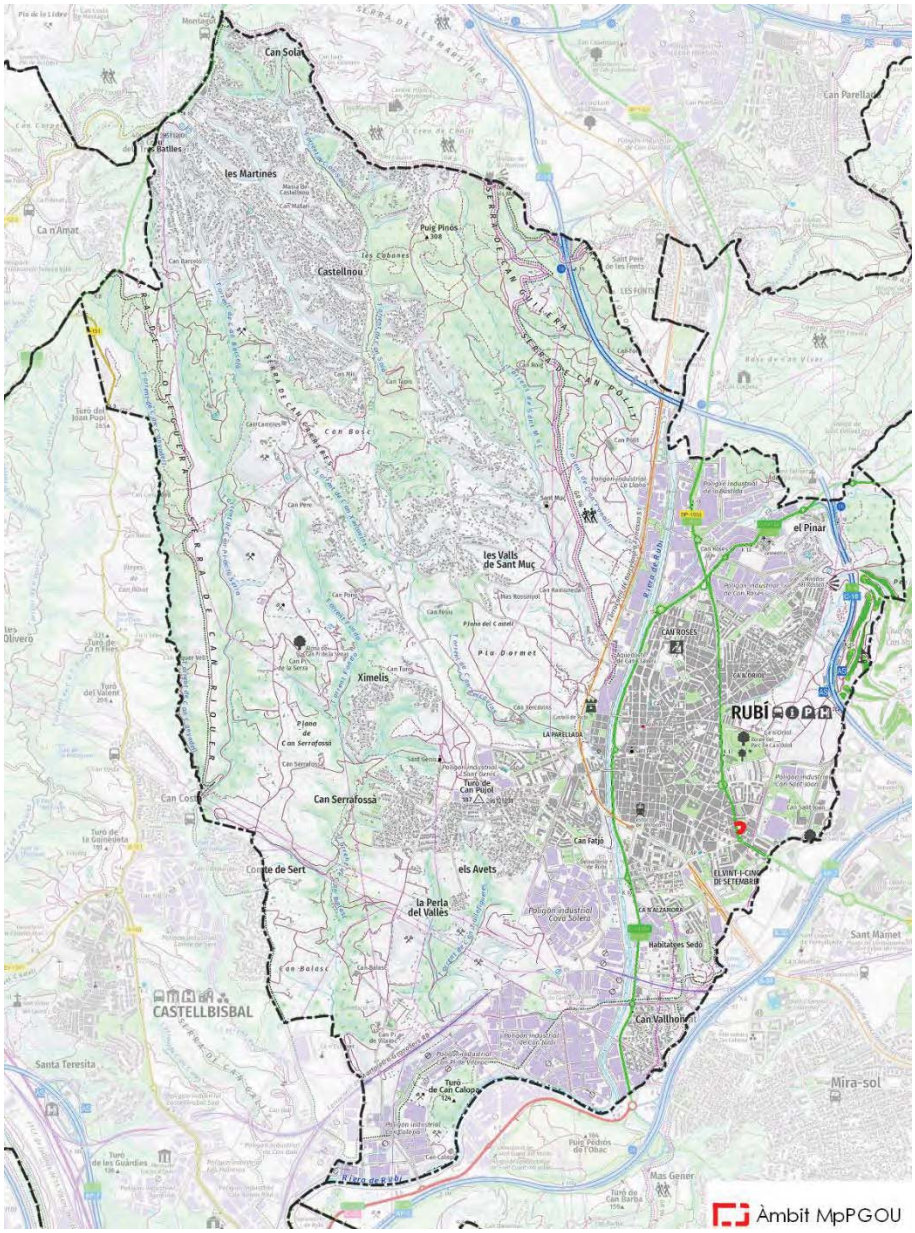
El municipi de Rubí és un municipi ubicat a la comarca del Vallés Occidental, a la província de Barcelona.

La comarca del Vallés Occidental després del Barcelonès, és la segona comarca més poblada de Catalunya. Compta amb 925.237 habitants (2019) i una superfície de 583,1 km² i per tant una densitat de 1.586,76 hab./km². Limita al nord amb el Bages i el Moianès, amb el Vallès Oriental a l'est, a l'oest amb el Baix Llobregat i amb el Barcelonès al sud. Comprèn 23 municipis i s'estén entre el Llobregat i la Riera de Caldes, inclòs dins una part de la de la Depressió Prelitoral Catalana.

Les capitals de la comarca són Sabadell i Terrassa, de fet, és l'única comarca de tot Catalunya que té dues capitals, on es concentra la major part de la població; 215.760 i 224.114 habitants respectivament

Geogràficament, el nord de la comarca és ocupat per diverses serres de la Serralada Prelitoral. Algunes d'aquestes conformen el sostre de la comarca. D'oest a est, en formen part la serra de l'Obac, el Massís de Sant Llorenç del Munt, el Puig de la Creu, els cingles de Sant Sadurní i el Farell. Al sud de la comarca hi trobem la serra de Collserola, que forma part de la Serralada Litoral. La zona central de la comarca és ocupada per la vall que li dona el nom.

Imatge 2. Àmbit de la Modificació Puntual



Font: Elaboració pròpia. Base topogràfica ICGC.

L'àmbit de la present MPPGOU coincideix amb el sector UA14.2 delimitat pel Pla General d'Ordenació Urbanística de Rubí, aprovat el 10 de desembre de 1986.

El sòl objecte d'estudi als anys 40 tenia una ubicació allunyada del nucli urbà de Rubí, no es trobava edificat i feia part de una gran plana agrícola. A partir dels anys 50, s'instal·len les primeres edificacions, lligades a l'activitat industrial, configurant aquest àmbit com el límit edificat a l'extrem de llevant del municipi.

Posteriorment, amb el passar dels anys, el municipi es va anar desenvolupant en aquest sentit, i l'àmbit va quedar inclòs dins un teixit força consolidat.

Tot i la implantació de l'activitat industrial, el PGOU de Rubí classifica l'àmbit objecte de la present MPPGOU com a Sòl Urbà No Consolitat, i hi proposa una Unitat d'Actuació a desenvolupar, la UA 14.2.

Els objectius d'aquest sector consistien principalment en transformar l'ús industrial present fins aleshores a l'àmbit en ús residencial amb tipologia d'illa tancada. Aquesta transformació d'ús permetia la consolidació del teixit urbà residencial fins el carrer del riu Segre, límit físic amb la trama industrial existent a l'est del municipi, així com la construcció de les façanes de l'Avinguda de l'Estatut i el carrer del riu Francolí, configurant la imatge de l'entrada est de Rubí.

No va ser fins al 2005 quan es va produir el cessament de l'activitat industrial al sector, i tres anys més tard, l'any 2008, que es van enderrocar les edificacions industrials.

Malgrat el Planejament Vigent (PGOU 1986) contempla la transformació d'usos i regeneració de l'àmbit, i malgrat el cessament de l'activitat es produeix al 2005, la Unitat d'Actuació UA14.2 no s'ha executat

2.2.2. Ordenació proposada

L'objecte fonamental de la MpPGOU és el de reconsiderar el model territorial previst per el polígon i apostar per una ordenació que inclogui principalment l'ús residencial, amb una petita proporció d'usos comercials i una àmplia reserva d'espais lliures.

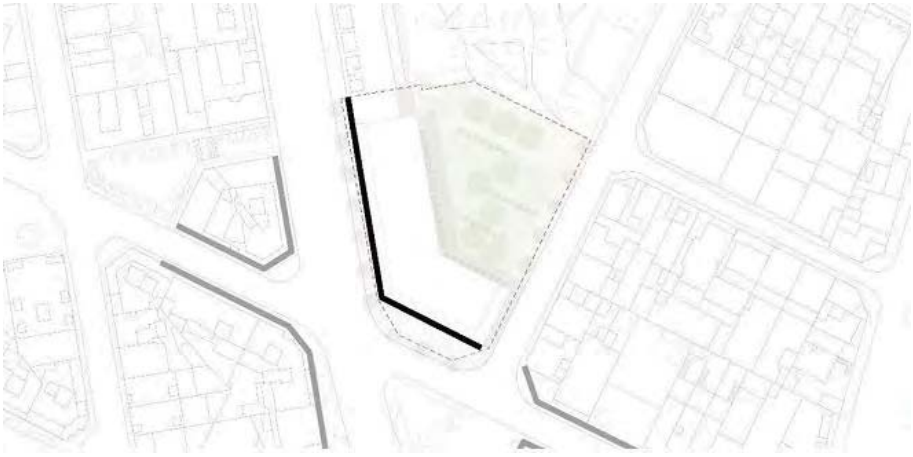
La barreja d'usos ajudarà a dinamitzar la zona alhora que s'aportaran nous habitatges de protecció pública al municipi i s'ampliarà la seva xarxa d'espais lliures.

La proposta de la MPPGOU afronta els reptes de la qualitat urbana, l'accés a l'habitatge i la dotació de serveis públics i privats que permetin activar i reforçar l'estructura urbana existent entre d'altres. En concret, la proposta es planteja en relació a 6 objectius:

1. Modificar el planejament vigent, definint una ordenació volumètrica detallada, en coherència amb l'entorn consolidat, que permeti desenvolupar el polígon i regenerar el model de ciutat, millorant la imatge de l'entrada est a la població i l'estructura urbana actual del centre de Rubí.
2. Afavorir l'habitatge assequible al municipi, per tal de cobrir part del dèficit actual i garantir la viabilitat de la transformació.
3. Proposar una ordenació que optimitzi els espais lliures com a part central de referencia i identitat, posant en valor totes les permeabilitats amb la trama urbana consolidada de l'entorn.
4. Afavorir la diversitat i complexitat urbana, incorporant nous usos residencials que permetin densificar alhora que potenciar les activitats en planta baixa, apostant per una ciutat compacta, complexa, inclusiva i sostenible.
5. Millorar i afavorir la mobilitat sostenible i la integració del sistema viari existent.
6. Establir una ordenació que faciliti una gestió optimitzada del desenvolupament de l'àmbit.

En base a aquests objectius l'ordenació proposada s'estableix seguint els següents criteris d'ordenació:

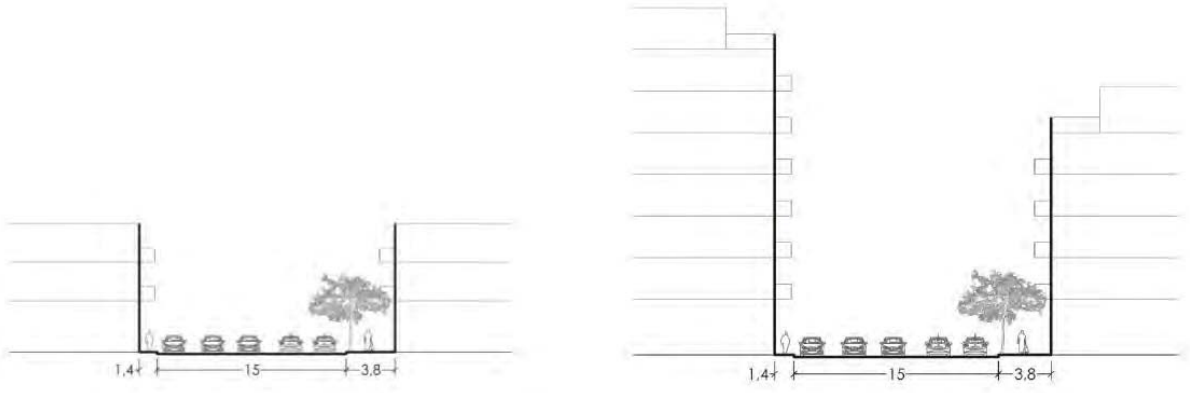
1. **Reconsiderar els paràmetres previstos al planejament vigent** per tal de fer efectiva la regeneració d'aquest enclavament garantint la viabilitat i execució de la transformació.
    - Donar continuïtat a la façana de l'Avinguda de l'Estatut, resolent el contacte amb la mitgera existent.
    - Donar continuïtat a l'alineació de l'edificació existent del carrer Dante Alighieri amb c/del Riu Francolí, generant major amplitud en aquest punt que alhora dona continuïtat a la cruïlla peatonal existent a la part sud de l'àmbit i afavoreix també, la visibilitat i accés al nou espai lliure previst en l'ordenació i situat a l'interior obert de l'illa.
    - Consolidar la cantonada del carrer Dante Alighieri i l'Avinguda de l'Estatut com a punt de referència a l'entrada de Rubí.



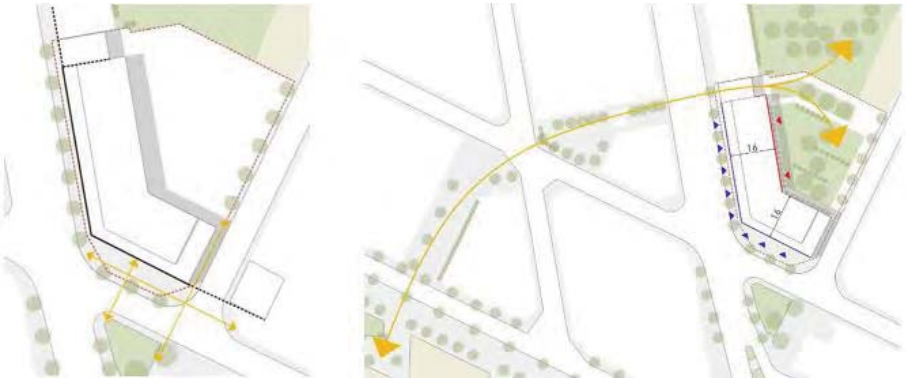
- Preveure una alçada dels volums homogènia i coherent. La proposta aposta per una alçada homogènia i acotada en pb+4+àtic en coherència amb les alçades reals de l'entorn, sigui a l'avinguda de l'Estatut, sigui al carrer Dante Alighieri, apostant per una imatge de ciutat homogènia, que reforça la definició de la façana de l'avinguda de l'Estatut com un dels eixos principals de connexió.



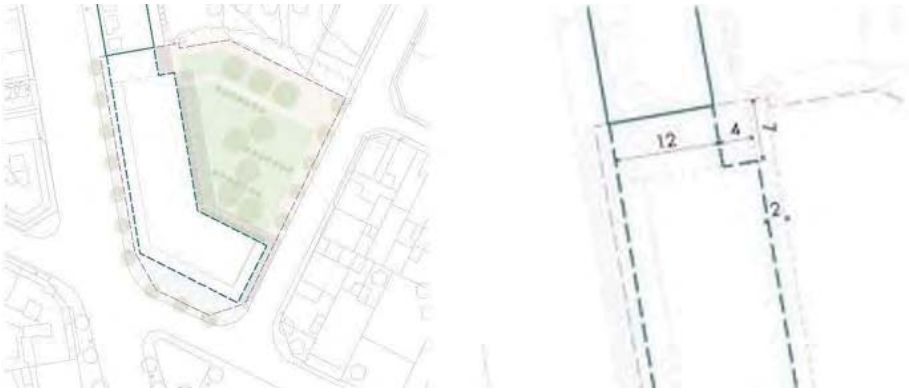
- Tal i com s'ha vist, l'avinguda de l'Estatut compta amb 20m de secció de vial, es considera per tant, que una alçada de PB+4+àtic, i no de PB+2 tal com preveia el PGOU, genera una façana coherent amb les dimensions i la importància d'aquest eix, reforçant la imatge urbana i la coherència volumètrica de l'entorn.



- Assegurar noves obertures i connexions entre l'àmbit i el seu entorn més immediat, determinant una servitud de pas, sobre sòl privat d'ús públic. La connexió es fa a través de l'edifici, a l'avinguda de l'Estatut, en el punt de contacte amb la mitgera existent, generant una servitud de pas porxada de 7 metres d'amplada i amb una alçada lliure de pb+1 per tal de donar continuïtat a l'eix peatonal que connecta fins al c/ Angel Guimerà i seguidament fins la carretera de Sant Cugat i l'espai públic lineal comprès entre el c/ d'Edison i el c/ Tres d'Abril.



- Determinar, en aquests primers 7 metres d'edificació en contacte amb l'edificació existent, una fondària edificable de 12 metres, equivalent a la fondària de l'edificació existent. Els 7 metres previstos amb aquesta fondària de 12, son suficients per tal de garantir una correcta integració i transició de l'edificació existent amb la proposta.



- Determinar la fondària edificable del sòl residencial restant, en 22,10 metres des de la façana del carrer Dante Alighieri, per tal de possibilitar una optimització de la distribució tipològica dels habitatges, i de 18,00 metres des de la façana de l'Avinguda de l'Estatut, per tal de possibilitar una optimització de la distribució tipològica dels habitatges així com la optimització de la planta aparcament.
- Determinar un espai de pas, sobre sòl privat d'ús públic i lliure d'edificació sobre rasant, en la part interior d'illa, en contacte amb l'espai lliure de l'edificació paral·lela a l'avinguda de l'Estatut. Aquest sòl privat d'ús públic d'amplada 2 metres, permet resoldre, diferenciar i segregar, els accessos residencials dels comercials. Els accessos residencials es resoldran des de la part interior de l'ordenació garantint que tot el front a avinguda de l'Estatut i Dante Alighieri serà únicament comercial. En la façana al carrer Dante Alighieri, la franja que resta entre la nova línia de façana i el viari existent es determina com a sòl privat d'ús públic, lliure d'edificació sobre rasant, i amb ús d'aparcament sota rasant.
- Definir i regular els vols màxims dels cossos sortints, diferenciant entre els diferents fronts de vial. A la façana principal, en el front de vial de l'avinguda de l'Estatut, es limitarà el vol a 1,20 m tal com s'indica en les NNUU del PGOU, així com en el front de façana del carrer de Dante Alighieri; a la façana del carrer del Riu Francolí, el vol es limitarà a 1,10 m, mentre a la façana interior es limitarà a 2,00 m, en correspondència de la delimitació del sòl privat d'ús públic.
- Enretirar la planta àtic un total de 7 metres respecte l'edifici colindant, seguint la projecció del límit de la servitud de pas, i un total de 3 metres respecte a l'alineació a vial.
- Fixar que la urbanització de la servitud de pas definida es resoldrà amb materials idèntics als de l'espai públic confrontant així com adaptar la seva rasant amb continuïtat a la del espai públic garantint que l'espai públic resultant, quantitativament sigui major al estrictament previst en planejament.

2. Establir el **40% del sostre residencial** de la modificació en règim d'**habitatge de protecció,** incrementant la reserva mínima exigible d'un 10% addicional.
3. **Preveure una amplia reserva d'espai lliure** en la proposta i com element principal d'aquesta, esponjant el teixit de l'entorn i reforçant la connectivitat cívica del desenvolupament de forma coherent amb la realitat consolidada. Generar un espai lliure central, que sigui obert i ben connectat, accessible des de les diferents parts de l'àmbit i que es configura en continuïtat als espais lliures existents en el seu entorn, possibilitant la generació d'un espai de referència en aquest enclavament.
4. **Proposar un creixement residencial** propiciant que aquest ús sigui el motor principal de la regeneració urbana i ordenar el sostre d'activitat econòmica en planta baixa completant els eixos actuals i connectant els pols existents d'activitat reforçant les relacions cíviques i l'estructura urbana actual del municipi.
5. **Optimitzar el sistema viari actual** millorant la relació d'aquest amb l'espai públic i l'ordenació prevista. La proposta eixampla i consolida les voreres actuals per garantir una correcta relació amb l'espai lliure. Tot i que des d'un punt de vista de planejament la reserva d'espai lliure és de 1.333,00 m²; aquest eixamplament previst garanteix que la percepció funcional i qualitativa de l'espai lliure sigui major.
6. **Establir una ordenació que faciliti una gestió optimitzada** del desenvolupament de l'àmbit, que garanteixi la seva viabilitat econòmica i possibiliti la seva execució.

Taula 1. Quadre de Superfícies

QUADRE RESUM SECTOR PAU 14.2 C/ DEL FRANCOLÍ
Rubí

		Planejament Vigent PGOU		PROPOSTA MP		DIFERENCIA vs PGOU
UA 14.2		**2.670,00 m²s**	**100,00%**	**2.764,00 m²s**	**100,00%**	**94,00 m²s**
SISTEMES		**700,00 m²s**	**26,22%**	**1.406,00 m²s**	**50,87%**	**706,00 m²s**
Sistema viari principal		0,00 m²s	0,00%	73,00 m²s	2,64%	73,00 m²s
Sistema viari secundàri		0,00 m²s	0,00%	0,00 m²s	0,00%	
Espai lliure Local	ELL-JU	700,00 m²s	26,22%	1.333,00 m²s	48,23%	633,00 m²s
ZONES		**1.970,00 m²s**	**73,78%**	**1.358,00 m²s**	**49,13%**	**-612,00 m²s**
Residencial	14	1.970,00 m²s	0,00%	0,00 m²s	0,00%	-1.970,00 m²s
Residencial illa tancada. Modalitat i consolidació R-hp PAU 14.2	R-hp PAU 14.2	0,00 m²s	0,00%	1.358,00 m²s	49,13%	1.358,00 m²s
Edificabilitat bruta TOTAL		**1,50 m²st/m²s**		**2,17 m²st/m²s**		**0,67 m²st/m²s**
Edificabilitat neta		2,03 m²st/m²s		4,42 m²st/m²s		2,39 m²st/m²s
SOSTRE TOTAL		**4.005,00 m²st**		**6.000,00 m²st**		**1.995,00 m²st**
Sostre residencial		**4.005,00 m²st**	**100,00%**	**5.280,00 m²st**	*88,00%*	**1.275,00 m²st**
Habitatge Lliure		*4.005,00 m²st*	*100,00%*	*3.168,00 m²st*	*60,00%*	*-837,00 m²st*
Habitatge Protecció Generic		*0,00 m²st*	*0,00%*	*2.112,00 m²st*	*40,00%*	*2.112,00 m²st*
Sostre Complementari		**0,00 m²st**	**0,00%**	**720,00 m²st**	**12,00%**	**720,00 m²st**
HABITATGES TOTALS		**50 hab.**		**50 hab.**		**0 hab.**
Habitatge Lliure		*50 hab.*		*27 hab.*		*-23 hab.*
Habitatge Protecció Generic		*0 hab.*		*23 hab.*		*23 hab.*

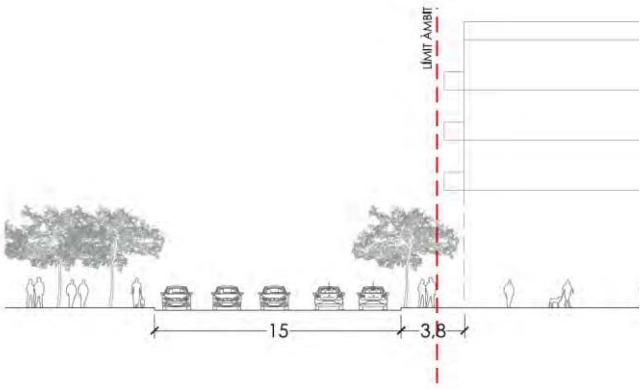
Imatge 3. Proposta de zonificació



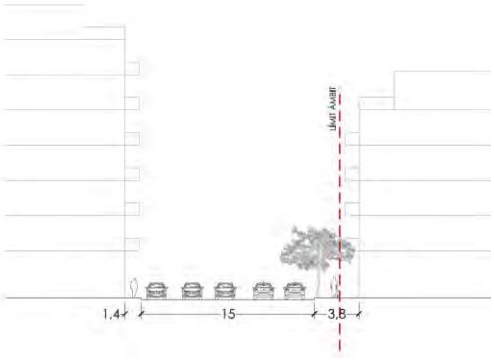
Imatge 4. Proposta d'ordenació en planta



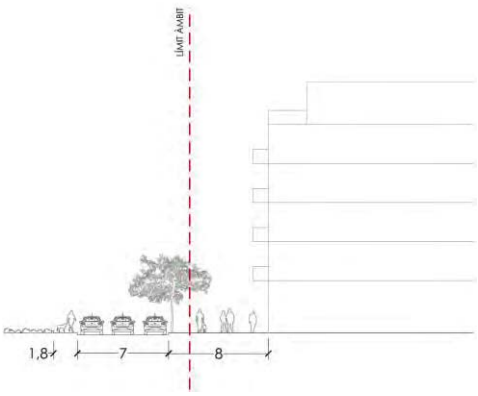
Imatge 5. Perfils i seccions dels vials resultants



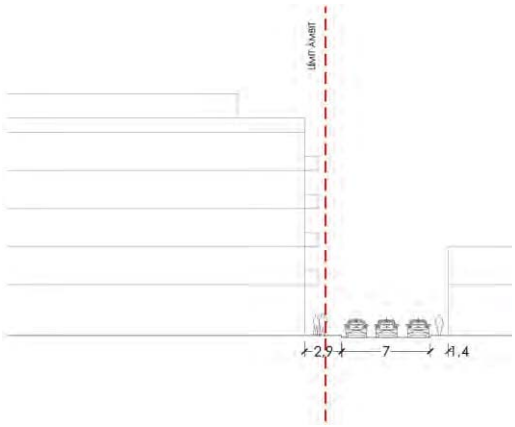
A-A' Av. de l'Estatut



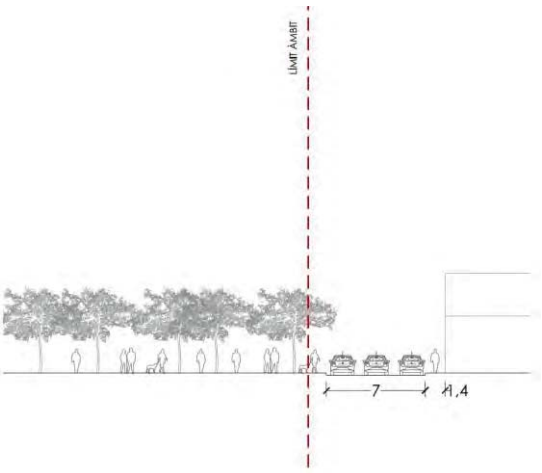
B-B' Av. de l'Estatut



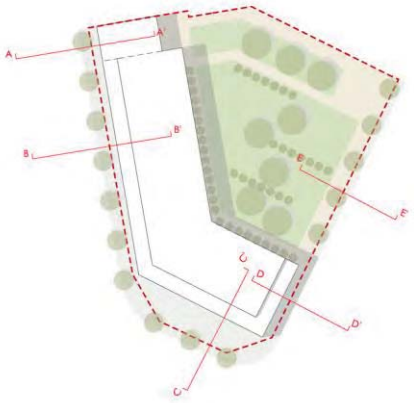
C-C' Carrer Dant



D-D' Carrer del Riu Francolí



E-E' Carrer del Riu Francolí



Font: Plànols de la MpPGOU

3. DESCRIPCIÓ DELS ASPECTES AMBIENTALMENT RELLEVANTS

3.1. DESCRIPCIÓ DELS ASPECTES I ELEMENTS AMBIENTALMENT RELLEVANTS

3.1.1. Àmbit territorial

El terme municipal de Rubí (79.007 habitants any 2022) 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.

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.

Rubí s'ubica en un espai molt ben connectat a infraestructures viàries, per la seva proximitat a la autopista AP-7 (B-30) i a la C-16.

L'àmbit de la Modificació Puntual s'ubica al nucli urbà de Rubí, concretament al sud de l'illa delimitada pels carrers Avinguda de l'Estatut, Riu Francolí i carrer de Dant.

Imatge 6: Àmbit de la MpPGOU. Rubí

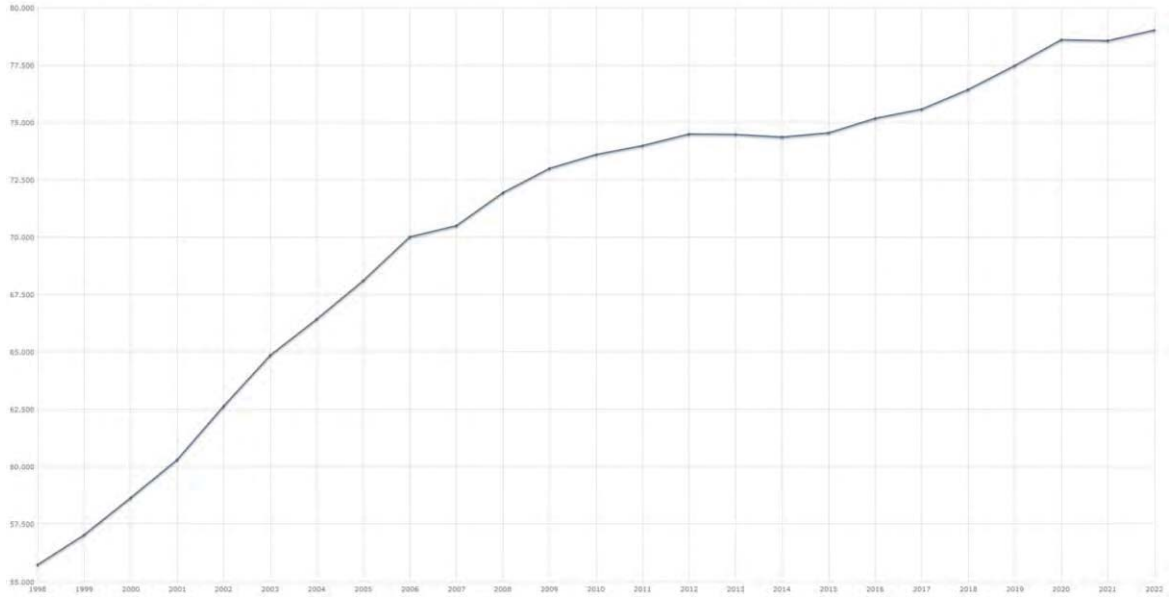


Font: Elaboració pròpia a partir de ICGC I memòria de la Mp

Població

Segons dades de l'Institut d'Estadística de Catalunya (IDESCAT, 2022) el municipi de Rubí té una població de 79.007 habitants amb una densitat de població de 2.446 hab/Km².

Imatge 7: Població al municipi de Rubí. Període 1998 – 2022



Font: IDESCAT

L'evolució global del període (1998-2021) segueix clarament una tendència alcista, amb un creixement del 41% durant aquest període.

Actualment la població de Rubí presenta una estructura demogràfica molt semblant a la resta de la comarca, que al seu temps és una mica més jove en relació a les dades catalanes.

Taula 2: Població per grans grups d'edat. %. Rubí. Any 2022

Indicadors (en %)	Rubí	Vallès Occidental	Catalunya
0 -14 anys	15,7%	15,8%	15,0%
15 – 64 anys	67,9%	66,9%	66,1%
65 – 84 anys	14,2%	14,6%	15,7%
Més de 85 anys	2,2%	2,7%	3,2%

Font: IDESCAT

3.1.2. Medi Físic

Clima

El clima vallesà és mediterrani subhumit, amb tendència a continental. Tot i que les temperatures mitjanes són força similars a les d'altres zones de la Regió Metropolitana –majoritàriament entre 14 i 15 ºC de mitjana anual-, els hiverns tendeixen a ser més freds i els estius més calorosos que a la franja litoral, de manera que el clima hi és més extrem. De fet, mentre que l'amplitud tèrmica anual a la costa és en gairebé totes les localitats de menys de 15ºC, al Vallès supera sempre els 16ºC. Les precipitacions es distribueixen entre els menys de 600 mm (al fons de la vall del Besòs) i els 700 mm al recer del Montseny, cap al Baix Montseny. Així, per exemple, les precipitacions mitjanes de Sabadell i Granollers són, respectivament, 635 i 629 mm. Convé destacar un fenomen meteorològic que, dins del conjunt metropolità, es pot considerar com a específicament vallesà: les inversions tèrmiques que sovint afecten les parts més enclotades del Vallès (sobretot les valls del Besòs i de la Tordera), i que donen lloc a boires potents que de vegades tenen una certa persistència. Aquestes boires solen formar-se sobretot durant l'estació hivernal.

Temperatura mitjana anual	14 a 15ºC
Amplitud tèrmica	16 -17 ºC
Precipitació mitjana anual	600 a 650 mm
Règim pluviomètric estacional	TPHE

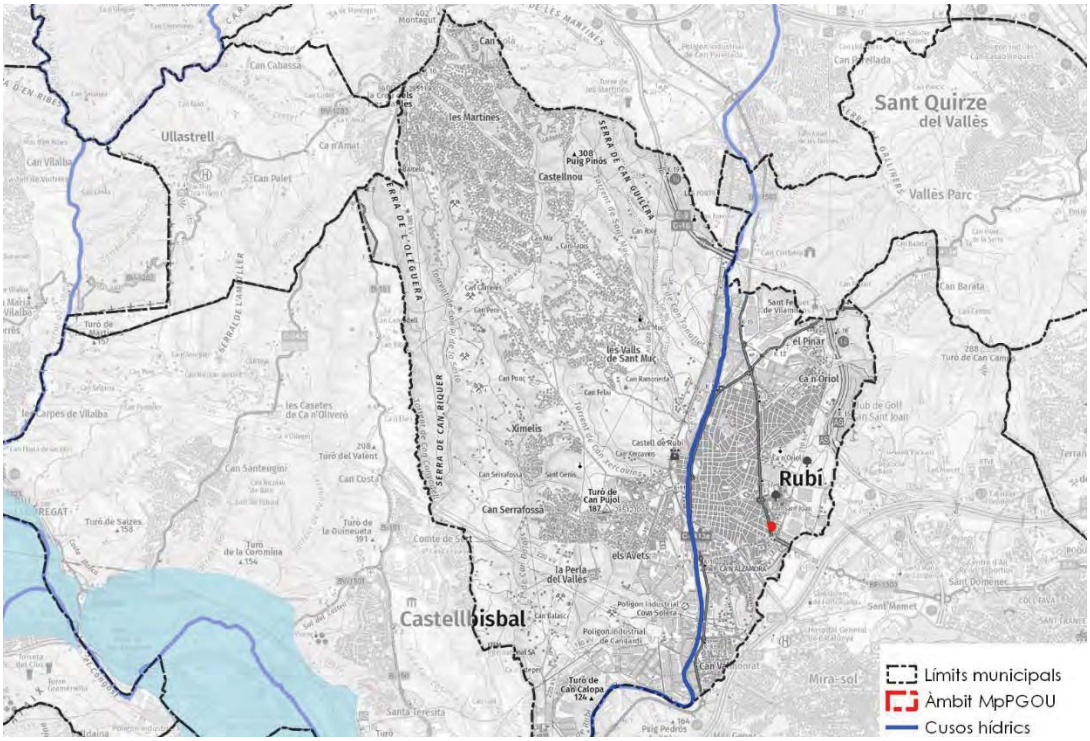
Font: Hipermapa. Atles Climatològic Digital de Catalunya.

Aigües

Cicle de l'Aigua

No hi ha, a l'entorn immediat de l'àmbit, cap curs d'aigua superficial destacable.

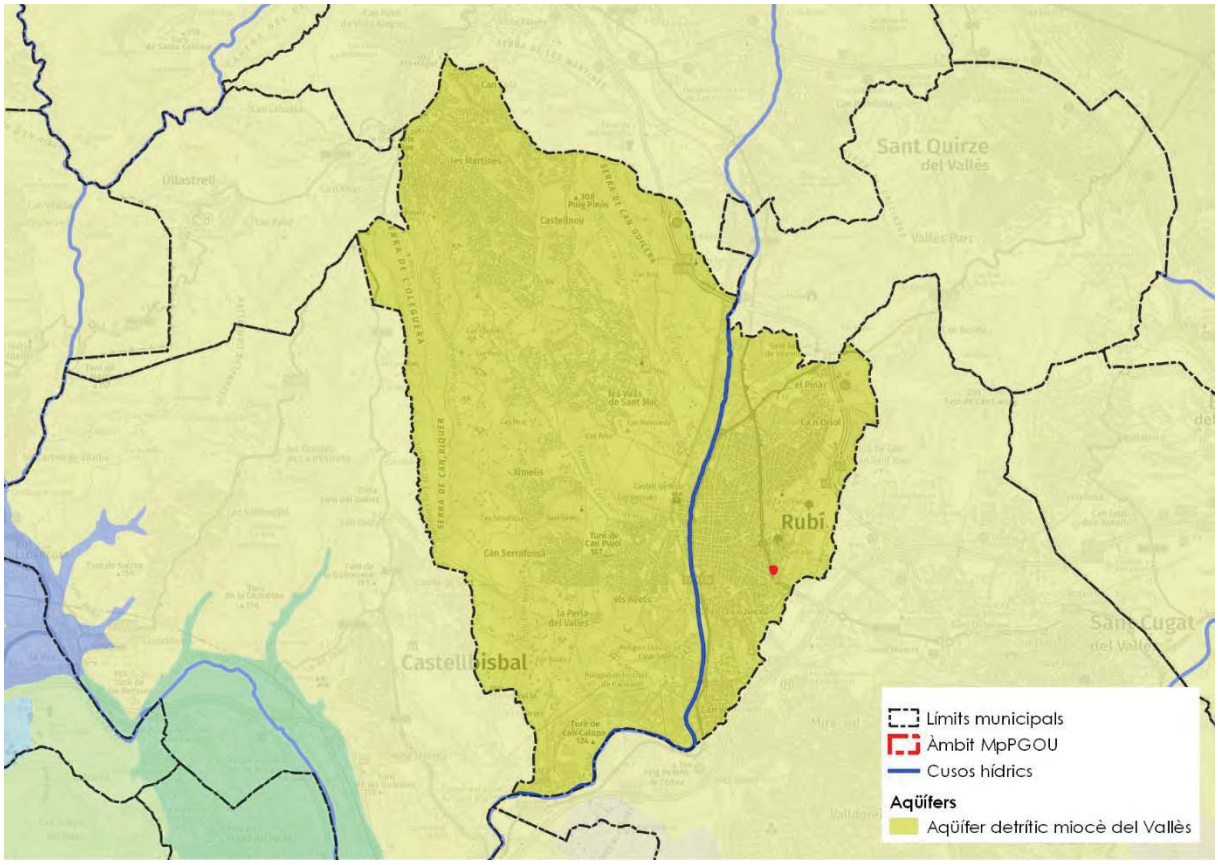
Imatge 8. Cursos d'aigua i àmbit de la Mp. Rubí



Font: Elaboració pròpia

Pel que fa a **aigües subterrànies**, el sector es troba situat sobre l'aqüífer detrític Miocè del Vallès, classificat com a MAS13 per part del pla de gestió del districte fluvial de Catalunya 2020 - 2027.

Imatge 9. Aqüífers aflorants. Rubí



Font: Elaboració pròpia sobre base de l'ICGC i l'ACA

L'aqüífer ubicat sota la zona de Mp PGOU no està catalogat com aqüífer protegit per el Decret 328/1988, d'11 d'octubre pel qual s'estableixen normes de protecció i addicionals en matèria de procediment en relació amb diversos aqüífers de Catalunya ni com a massa d'aigua afectada per les zones vulnerables a la contaminació per nitrats d'origen agrari (Directiva91/676/CEE i Normativa derivada).

Relleu

La morfologia del terreny a la plana del Vallès és relativament planera, es caracteritza per una successió de carenes i valls per les quals passen els cursos fluvials, pràcticament tots tributaris del Besòs. Excepte en determinats casos (el Ripoll a Sabadell o Vallparadís a Terrassa, per exemple) els cursos fluvials no circulen encaixats sinó generant valls força amples.

L'àmbit de la modificació puntual es localitza a la cota 140 msnm, en una parcel·la de característiques molt planeres.

Imatge 10. Model Digital del Terreny



Font: Elaboració pròpia sobre base de l'ICGC

L'àmbit de la Mp és un àmbit urbà, en el qual no es destaquen desnivells apreciables.

Imatge 11. Pendents a l'entorn de l'àmbit de la Mp



Font: Elaboració pròpia. Base topogràfic ICGC.

Geologia

El nucli urbà de Rubí es localitza en la part central de la Depressió del Vallès, formada per una fossa tectònica constituïda en l'etapa de distensió a la qual va ser sotmesa la Serralada Costanera Catalana, donant lloc a una Unitat Morfoestructural perfectament definida, amb una amplada d'uns 10-15 km.

Segons el mapa geològic 1:50.000 de l'ICGC l'àmbit d'estudi es localitza en una zona majoritàriament de sediments de la plana al·luvial de la riera de les Arenes.

Imatge 12. Geologia del nucli de Rubí i entorns. Àmbit de la Mp PGOU



Font: ICGC

Atmosfera

Rubí disposa d'una estació de la Xarxa de Vigilància i Previsió de la Contaminació Atmosfèrica (XVPCA) que mesura els nivells d'immissió dels diferents contaminants a l'aire, els quals han de complir amb els valors establerts per la legislació vigent.

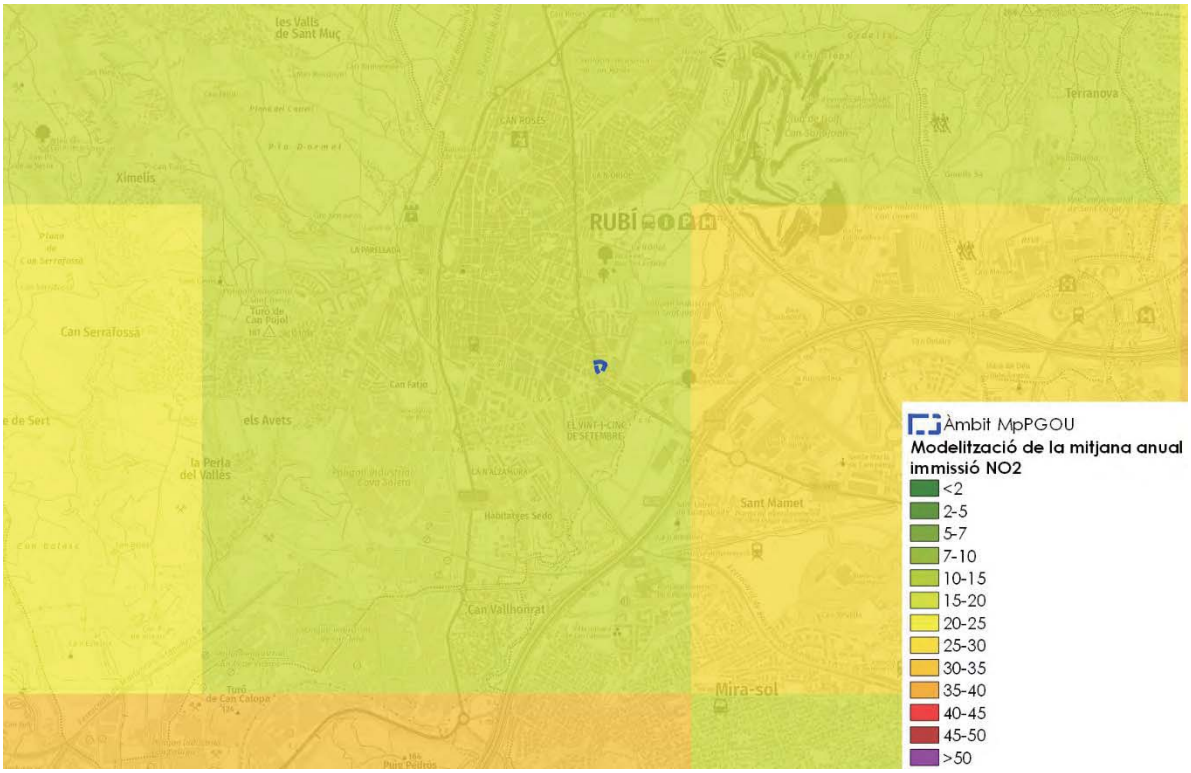
Des de finals de setembre de 2021, l'Ajuntament de Rubí està adherit al Pla d'acció supramunicipal per a la millora de la qualitat de l'aire del Vallès Occidental**.** El document vol ser una eina que permeti reduir la contaminació atmosfèrica a la comarca a través de la implementació d'un seguit d'actuacions a diversos nivells, definides en base a una diagnosi de la situació actual sobre la qualitat de l'aire.

Aquest pla va ser un encàrrec que el Consell d'alcaldies va fer al Consell Comarcal el setembre de 2019, en el moment en que es va acordar declarar l'emergència climàtica a la comarca. Les tasques per a l'elaboració del pla es van iniciar al març de 2020 i van finalitzar al desembre de 2020, gràcies al suport de la Diputació de Barcelona. Els Plens dels diferents ajuntaments han anat confirmant la seva adhesió al document. L'Ajuntament de Rubí va fer efectiva la seva adhesió al Ple ordinari del mes de setembre de 2021.

El pla té un desplegament previst de 6 anys a diferents municipis del Vallès Occidental. El document compta amb un total de 44 mesures, classificades en 7 línies estratègiques. Algunes d'aquestes mesures comporten compromisos a nivell local, mentre que d'altres són a nivell supramunicipal —del Consell Comarcal o bé de la Generalitat de Catalunya.

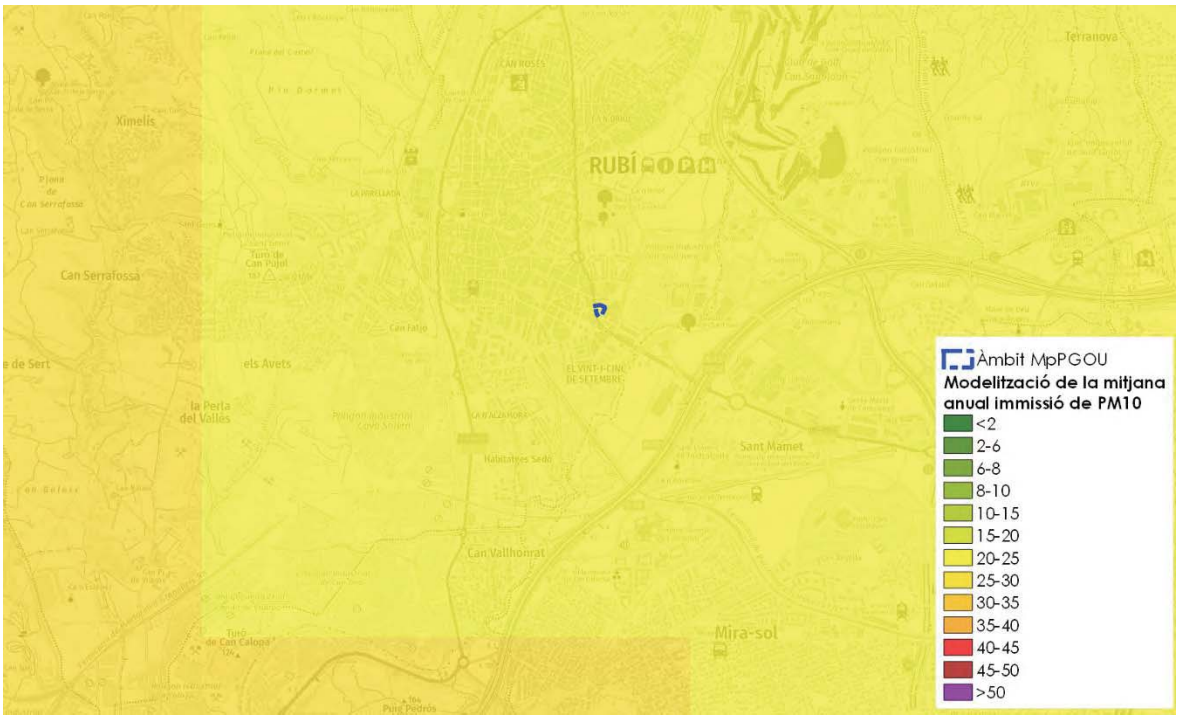
A continuació es presenten 2 mapes d'avaluació de la qualitat de l'aire en el medi atmosfèric sobre les mitjanes anuals d'immisió de NO2 i PM10. S'ha elaborat com la modelització de la mitjana anual de PM10 i NO2 al Domini de Catalunya corresponent a l'avaluació 2016.

Imatge 13. Avaluació de la qualitat de l'aire per NO2 anual. Entorn Rubí



Font. Hipermapa. Direcció General de Qualitat Ambiental i Canvi Climàtic

Imatge 14. Avaluació de la qualitat de l'aire per PM10 anual. Entorn Rubí



Font. Hipermapa. Direcció General de Qualitat Ambiental i Canvi Climàtic

S'observa que per aquests dos paràmetres analitzats (NO2 i PM10) es situen en la franja mitja dels valors.

Canvi climàtic

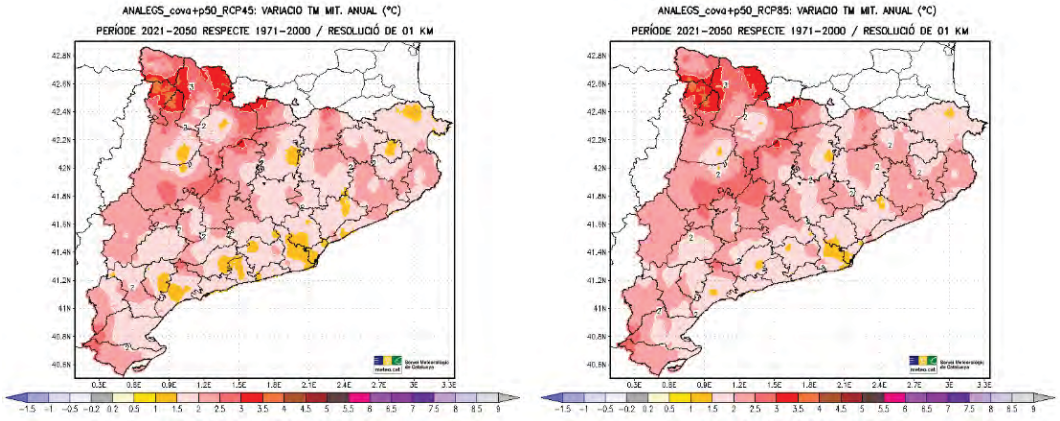
Segons el document "**Escenaris Climàtics regionalitzats a Catalunya (ESCAT-2020) projeccions estadístiques regionalitzades a 1 km de resolució espacial (1971-2050)**" Del Servei Meteorològic de Catalunya, el municipi de Rubí es localitza a la zona geogràfica litoral i prelitoral.

En aquest document citat, es realitzen les projeccions per a Catalunya entre es anys 2021 i 2050 i són les que es prendran de referència en aquest apartat per tal d'analitzar la vulnerabilitat del Municipi i del present planejament davant el canvi climàtic.

Temperatura mitjana anual:

En els dos escenaris avaluats pel període 2021-20150 es preveu al Vallès Occidental un increment de la temperatura mitjana entre 1,5 i 2,5 ªC.

Imatge 15. Temperatura Mitjana anual. Projeccions 2021- 2050



(c) 2021-2050 RCP4.5 (d) 2021-2050 RCP8.5

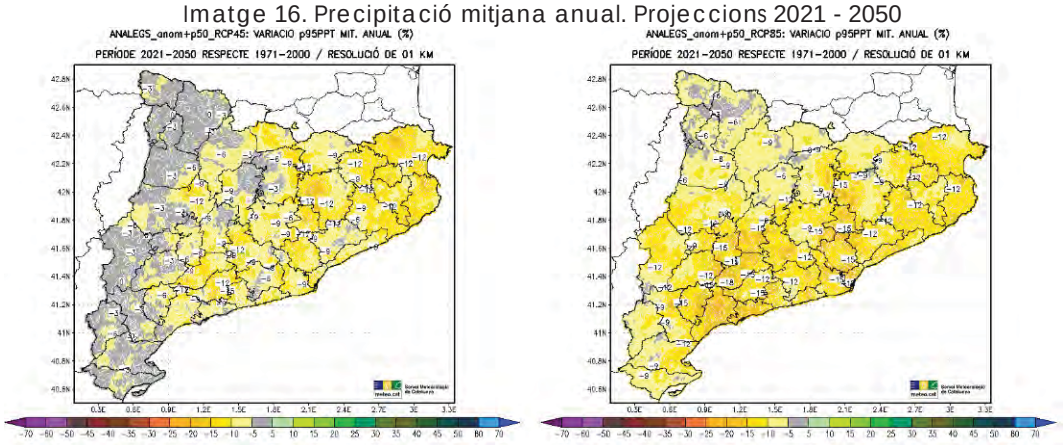
Font: Escenaris Climàtics regionalitzats a Catalunya (ESCAT-2020) projeccions estadístiques regionalitzades a 1 km de resolució espacial (1971-2050). Servei Meteorològic de Catalunya.

Estacionalment, per a la temperatura, existeixen diferències apreciables en el comportament de cada estació, sent els majors increments projectats a la tardor. A la Zona litoral-Prelitoral, la primavera es preveu un escalfament major que l'estiu (fet diferencial que a la resta de Catalunya). Finalment, l'hivern és l'estació per a la qual es projecten els menors increments.

Precipitació (PPT):

Per a la precipitació, a escala anual les disminucions més importants es donen per a l'escenari RCP8.5 i per al trentenni 2021-2050. En general es projecta per a gran part del país pocs canvis amb una lleugera disminució dels valors totals. Les disminucions projectades són més importants per al sector nord-est del país que podrien situar-se per davall del −30 %, mentre que la zona del delta de l'Ebre podria incrementar-se la PPT mitjana anual per damunt del+5 %.

Imatge 16. Precipitació mitjana anual. Projeccions 2021 - 2050



Font: Escenaris Climàtics regionalitzats a Catalunya (ESCAT-2020) projeccions estadístiques regionalitzades a 1 km de resolució espacial (1971-2050). Servei Meteorològic de Catalunya,

A escala estacional, és molt clara la disminució projectada de la precipitació a l'estiu, que podria arribar a ser, per al període 2021-2050 segons l'RCP8.5, per davall del−40 % al prelitoral tarragoní i gairebé tota la meitat sud del país podria veure reduïda la PPT d'estiu amb valors per sota del−25 %. Per a la tardor també sembla projectar-se una disminució general de la precipitació a gran part del territori, però sobretot a la zona litoral i el nord-est del país, amb variacions que podrien situar-se per sota del−25 %. Aquesta reducció projectada és un fet molt negatiu, ja que la tardor és l'estació més plujosa en aquestes zones, amb la qual cosa la reducció en quantitat de mil·límetres de precipitació podria arribar a ser considerable.

En canvi, per a la precipitació de primavera aquestes reduccions serien poc importants i inclús per al proper decenni (2021-2030) s'espera un increment de la precipitació a gran part del país.

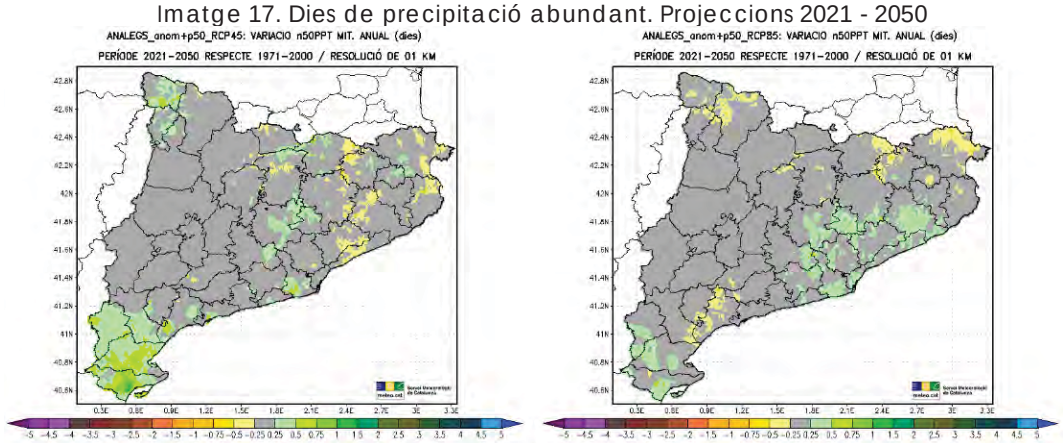
Finalment, per a la precipitació d'hivern les projeccions són molt incertes i força diferents entre els dos escenaris considerats així com entre els dos períodes analitzats.

Dies de precipitació abundant / dies acumulats de sequera

Una de les conseqüències que generarà el canvi climàtic és un augment del risc d'incendi com a conseqüència de l'increment de fenòmens meteorològics extrems (sequeres i onades de calor), però que per altra banda com a fenòmens meteorològics extrems es generaran episodis puntuals i curts de precipitació màxima concentrada.

Per aquest motiu en aquest apartat es fixa la mirada en les projeccions d'episodis extrems. Dies amb precipitacions abundants i períodes de sequera.

Imatge 17. Dies de precipitació abundant. Projeccions 2021 - 2050

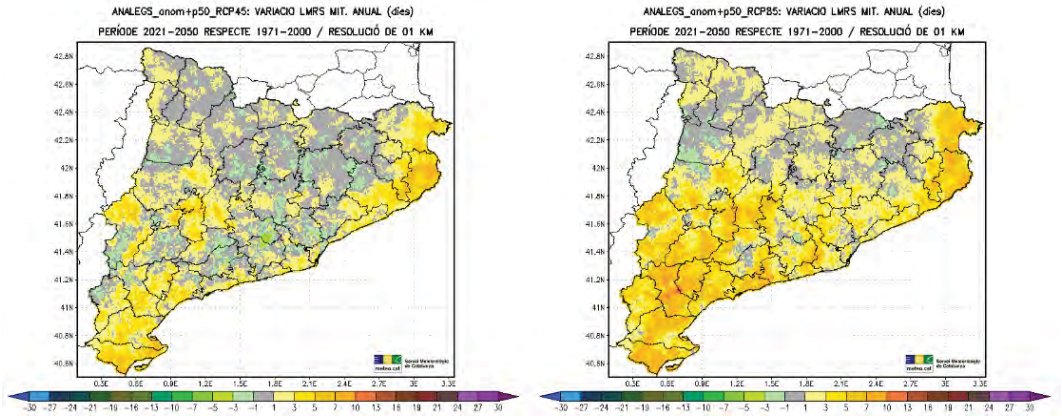


Font: Escenaris Climàtics regionalitzats a Catalunya (ESCAT-2020) projeccions estadístiques regionalitzades a 1 km de resolució espacial (1971-2050). Servei Meteorològic de Catalunya,

Pel que fa als dies de pluja abundant i en el cas del Vallès Occidental, hi ha diferències importants entre els dos escenaris, mentre el primer escenari contempla que la part central de la comarca una possible disminució dels dies de pluja abundant, en el segon escenari, presenta un panorama similar al actual, però amb augment dels dies de pluja abundant a indrets concrets de la comarca

Si que es destacable els períodes de sequera en ambdós escenaris, on pràcticament tota la comarca es preveuen més dies de sequera, en l'horitzó 2050.

Imatge 18. Dies de sequera. Projeccions 2021 - 2050



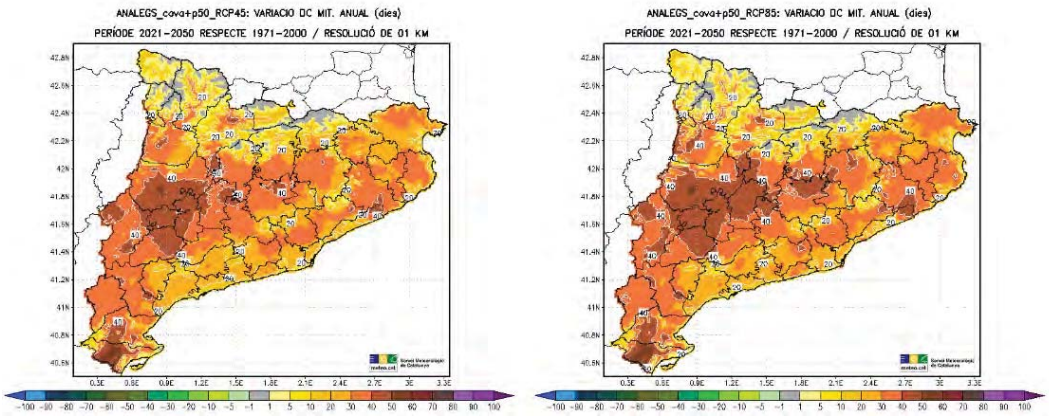
Font: Escenaris Climàtics regionalitzats a Catalunya (ESCAT-2020) projeccions estadístiques regionalitzades a 1 km de resolució espacial (1971-2050). Servei Meteorològic de Catalunya.

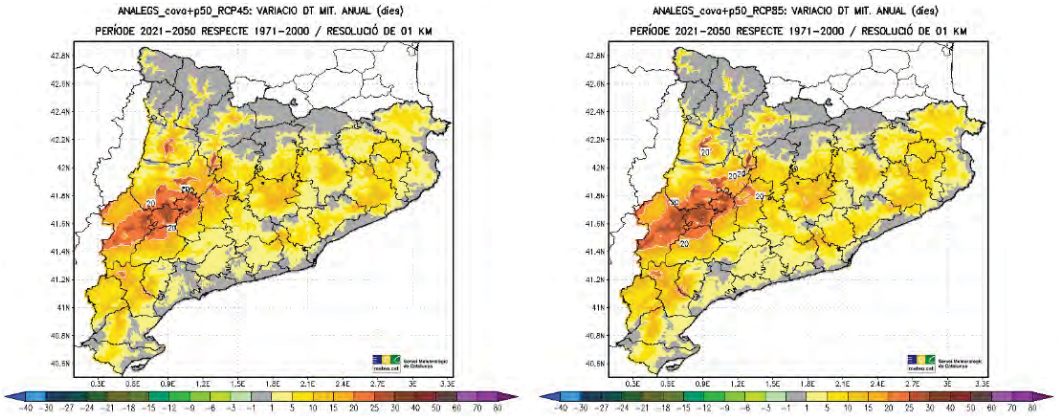
En general a la zona litoral, Pre-litoral augmenten els dies continuats de sequera, on en els dos escenaris avaluats hi haurà un increment i dels períodes de sequera.

Dies de calor / Dies Tòrrids

Per als Dies de Calor i Dies Tòrrids es projecta un augment significatiu dels valors mitjans anuals independentment de l'escenari i període considerat. A la depressió Central i la Vall de l'Ebre aquest augment es podria situar per damunt dels +50 dies per als Dies de Calor i dels+20 dies per als Dies Tòrrids.

Imatge 19. Dies de calor / Dies tòrrids. Projeccions 2021 - 2050





Font: Escenaris Climàtics regionalitzats a Catalunya (ESCAT-2020) projeccions estadístiques regionalitzades a 1 km de resolució espacial (1971-2050). Servei Meteorològic de Catalunya.

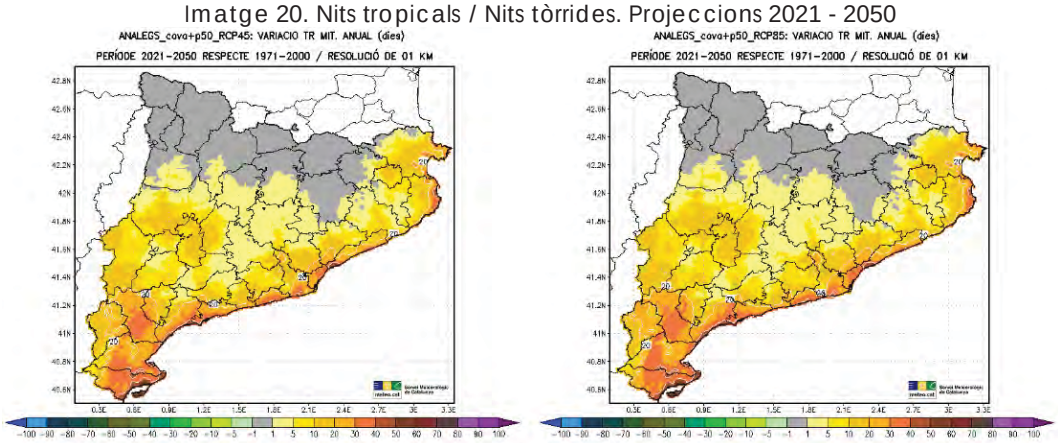
A la comarca del Maresme, es preveu un increment dels dies de calor en els dos escenaris, amb major increment al nord de la comarca. Pel que fa als dies tòrrids, ambdós escenaris indiquen que no hi haurà canvis significatius, a excepció d'alguns indrets de l'interior de la comarca i al sector nord.

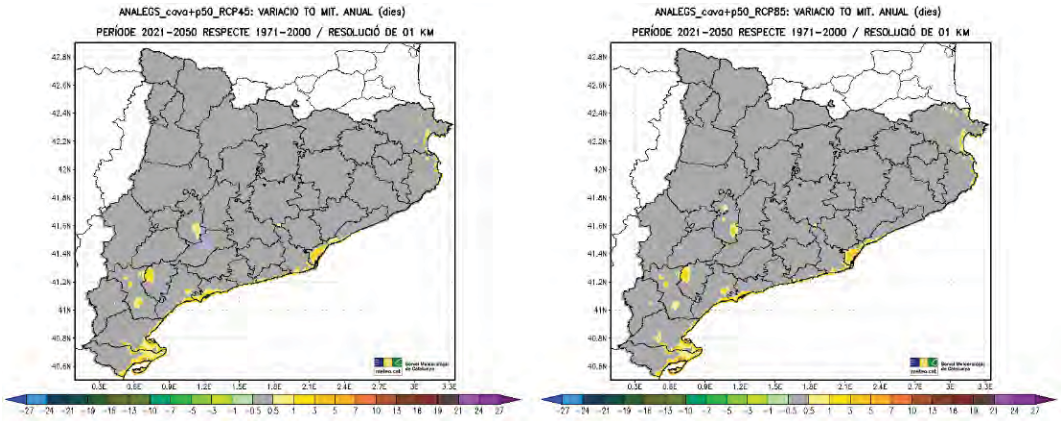
Nits tropicals /Nits Tòrrides

En relació amb les Nits tropicals (TR), es projecten augments apreciables a gran part de la meitat sud del territori i tota la zona prelitoral per als dos períodes i escenaris considerats, amb valors que podrien trobar-se per damunt dels+50 dies a les zones més càlides del litoral Central i Sud.

En referència a les Nits Tòrrides (TO), el qual és un índex molt extrem de la banda alta de la TN, només presenta canvis apreciables a la façana litoral i sobretot a les zones més càlides, que és on solen haver-hi registres d'aquest índex cada any. Així doncs, per la costa Central i el Delta de l'Ebre es projecten variacions superiors als +10 dies per al període 2021-2050. S'ha de destacar també que algunes zones càlides de l'interior que actualment gairebé no registren cap TO a l'any començarien a registrar-ne alguna gairebé cada estiu. Això podria tenir impactes en la salut de les persones vulnerables als episodis de calor nocturna, ja que ni els edificis d'aquelles zones ni les persones hi estan habituats a aquest extrem tan elevat de temperatures.

Imatge 20. Nits tropicals / Nits tòrrides. Projeccions 2021 - 2050





Font: Escenaris Climàtics regionalitzats a Catalunya (ESCAT-2020) projeccions estadístiques regionalitzades a 1 km de resolució espacial (1971-2050). Servei Meteorològic de Catalunya.

Aquestes projeccions es complementen amb el document de "anàlisi de vulnerabilitat i resiliència dels municipis de Catalunya al canvi climàtic" Aquest projecte desenvolupa una metodologia d'anàlisi que permet obtenir una diagnosi a nivell municipal de quin és el grau de vulnerabilitat i resiliència al canvi climàtic dels municipis de Catalunya.

Vulnerabilitat davant els impactes del canvi climàtic — Dades 2016

Riscos	Vulnerabilitat
Onades de calor/Augment temperatura	**Mitja**
Increment demanda d'energia	Mitja
Afectació de la calor a infraestructures	Mitja
Afectació a la població feble (augment mortalitat)	Mitja
Empitjorament confort climàtic (accentuació del fenomen d'illa de calor)	Alta
Canvis en els cultius	Mitja
Sequeres i disponibilitat d'aigua	**Mitja**
Problemes d'abastament	Alta
Problemes en l'agricultura i ramaderia (incopora AGR01 Gen)	Mitja
Problemes al verd urbà (incorpora URB02 Gen)	Mitja
Disponibilitat aqüífers	Alta
Efectes sobre els boscos	**Mitja**
Incendis forestals	Mitja
Plagues	Mitja
Sequera als boscos, menys disponibilitat aigua (basat en FOR02 i FOR03, Gen)	Mitja
Valors paisatgístics i biodiversitat*	**Alta**
Erosió	Mitja
Pèrdua d'interès turístic entorn natural*(no costa)	Mitja
Pèrdua de biodiversitat	Alta
Tempestes i pluges torrencials	**Alta**
Inundacions i riuades	Alta

No es considera que el desenvolupament de la MpPGOU i la major part de les activitats que se'n derivin, tinguin afectació directa a l'increment del canvi climàtic. Malgrat aquesta afirmació donada la vulnerabilitat del municipi envers a la necessitat d'aigua i la demanda energètica, associat a les projeccions de temperatura i els períodes de sequera, s'hauran de preveure mesures per adaptar-se a l'increment de la calor en els pròximes dècades i a la falta d'aigua.

Rubí disposa del pla Rubí Brilla, aprovat el desembre de 2021. L'eix fonamental de les actuacions de Rubí Brilla és liderar la transició energètica local, generant accions dirigides a l'estalvi i l'eficiència energètica en tots els sectors de la ciutat i a l'increment de l'ús de les energies renovables.

Així mateix, també està integrat en l'Estratègia Catalana d'Adaptació al Canvi Climàtic 2013-2020 (ESCAC). A l'espera de la Nova estratègia 2021-2030, en procés de redacció.

Entre les mesures que planteja l'ESCAC pel sector de l'urbanisme i l'habitatge, cal destacar les següents als efectes de la present Mp:

- Impuls a l'estalvi i eficiència en l'ús de l'aigua (separació aigües grises, dipòsits de pluvials, ús d'aigua regenerada, etc.) i de l'energia.
- Consideració de la capacitat de càrrega del territori en els planejaments urbanístics per tal d'impulsar criteris de compacitat en la urbanització.
- Focalització en l'ordenació territorial i urbanística, així com en la implantació i distribució d'usos del sòl, ja que la causa primera de la mobilitat "evitable" és la planificació.
- Incorporació dels impactes climàtics, i en concret de l'increment en la freqüència i intensitat dels riscos naturals, en la planificació territorial i urbanística.

I pel que fa a la mobilitat:

- Fomentar i donar suport a totes aquelles mesures que promoguin actuacions per la mobilitat sostenible i l'ús del transport públic de proximitat.
- Apostar decididament per la fabricació i implantació del vehicle elèctric i híbrid a Catalunya.

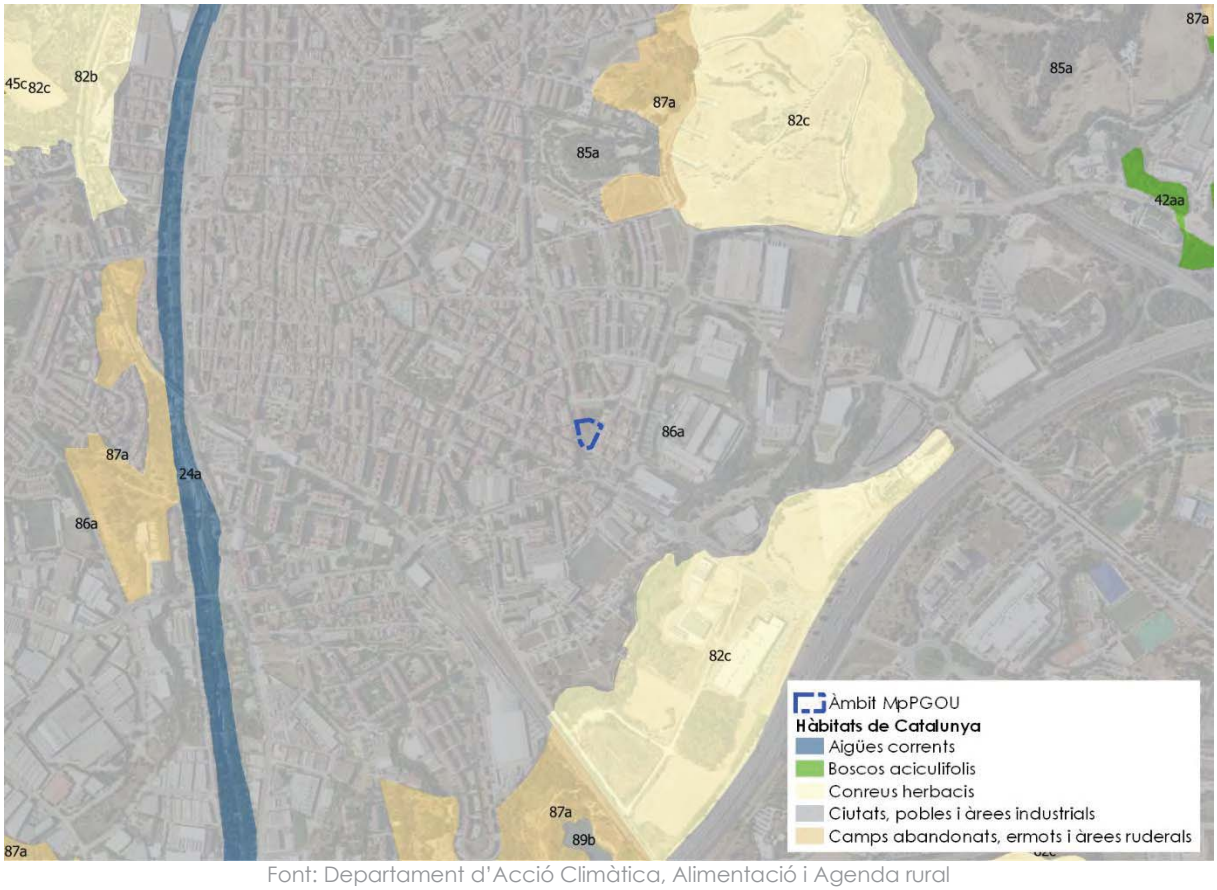
3.1.3. Medi biòtic

Vegetació i Hàbitats

El mapa de cobertes del sòl del CREAF classifica el sòl en funció dels usos que se li atorguen. En aquest àmbit el usos són clarament urbans.

El mapa d'hàbitats de Catalunya, ubica a l'entorn de la zona d'estudi els següents hàbitats:

Imatge 21. Hàbitats presents en l'àmbit de la Mp PGOU i el seu entorn



Font: Departament d'Acció Climàtica, Alimentació i Agenda rural

Imatge 22. Imatge de l'estat actual de l'àmbit de la Mp i els usos de l'entorn clarament urbans.



Font: Google Street View

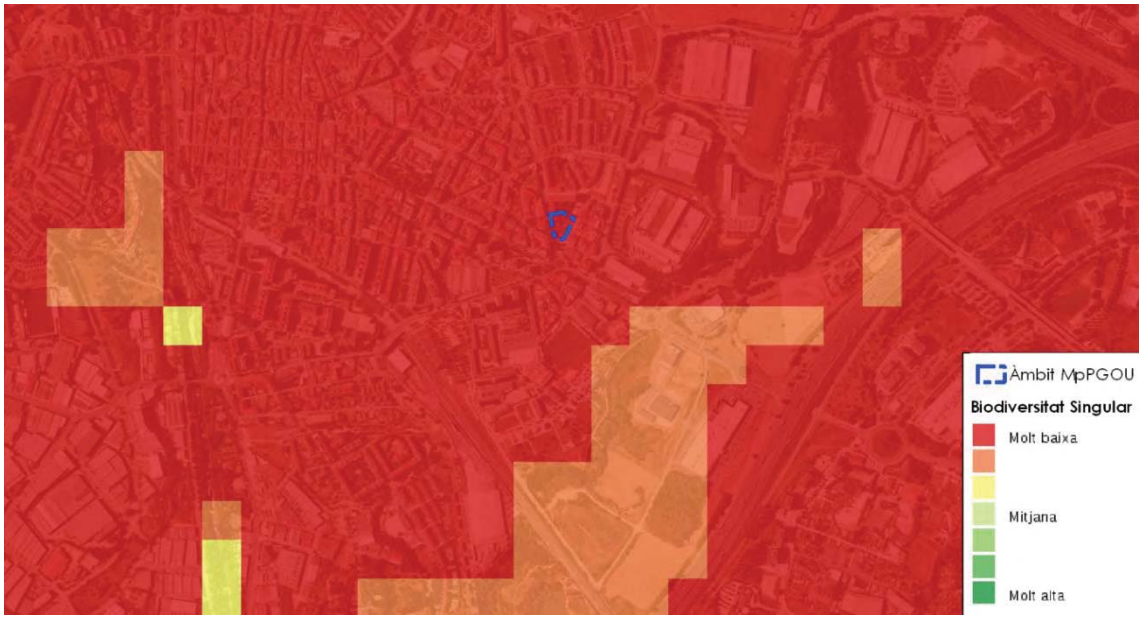
Fauna

La zona objecte de l'actual estudi, al municipi de Rubí té un conjunt de zoocenosi baixa, donada la seva situació a l'interior de l'espai urbà. Les comunitats animals presents a la zona són les típicament mediterrànies de la terra baixa.

Totes les espècies, tant vegetals com animals, presents a l'àmbit, són espècies molt antropitzades i acostumades a viure en ambients urbans.

Es reafirma la hipòtesis anterior, en quan a la fauna, amb els valors del Servei ecosistèmic de la Mp i entorns, en quan a la biodiversitat singular de l'espai, on presenta valors molt baixos, donat altra vegada, a la seva localització en la trama urbana.

Imatge 23.Servei Ecosistèmic. Biodiversitat Singular.



Font: Hipermapa. Departament d'Acció Climàtica, Alimentació i Agenda rural

3.1.4. Infraestructura verda

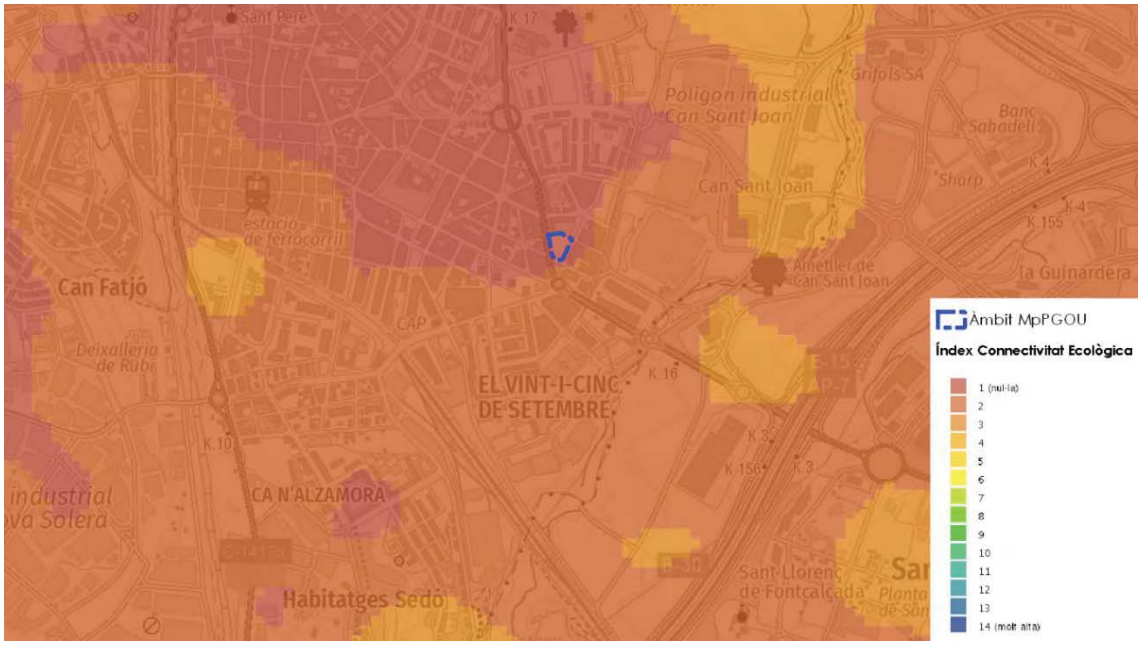
La infraestructura verda és una xarxa de zones naturals i seminaturals i altres element ambientals, dissenyada i gestionada per proporcionar un ampli ventall de serveis ecosistèmics i protegir la biodiversitat tant dels assentaments rurals com dels urbans.

La poblacions humana aprofita recursos proporcionats, directa o indirectament, per les funcions pròpies dels sistemes naturals i de la biodiversitat que els hi és inherent. Aquests recursos físics o intangibles, els anomenem serveis ecosistèmics.

Connectivitat ecològica

La localització de l'àmbit a l'interior del nucli de Rubí fa que el sector presenti un nivell de connectivitat ecològica pràcticament nul.

Imatge 24. Índex de connectivitat ecològica



Font: Departament d'Acció Climàtica, Alimentació i Agenda rural

Serveis ecosistèmics

Els serveis ecosistèmics són aquells beneficis que un ecosistema aporta a la societat i que milloren la salut, l'economia i la qualitat de vida de les persones. Un servei ecosistèmic deriva de les funcions pròpies dels ecosistemes.

Els serveis ecosistèmics es classifiquen en quatre grans àmbits:

- serveis d'aprovisionament
- serveis de regulació
- serveis culturals
- serveis de suport

Els **serveis d'aprovisionament** són aquells referits a la quantitat de béns o matèries primeres que un ecosistema ofereix, com la fusta, l'aigua o els aliments.

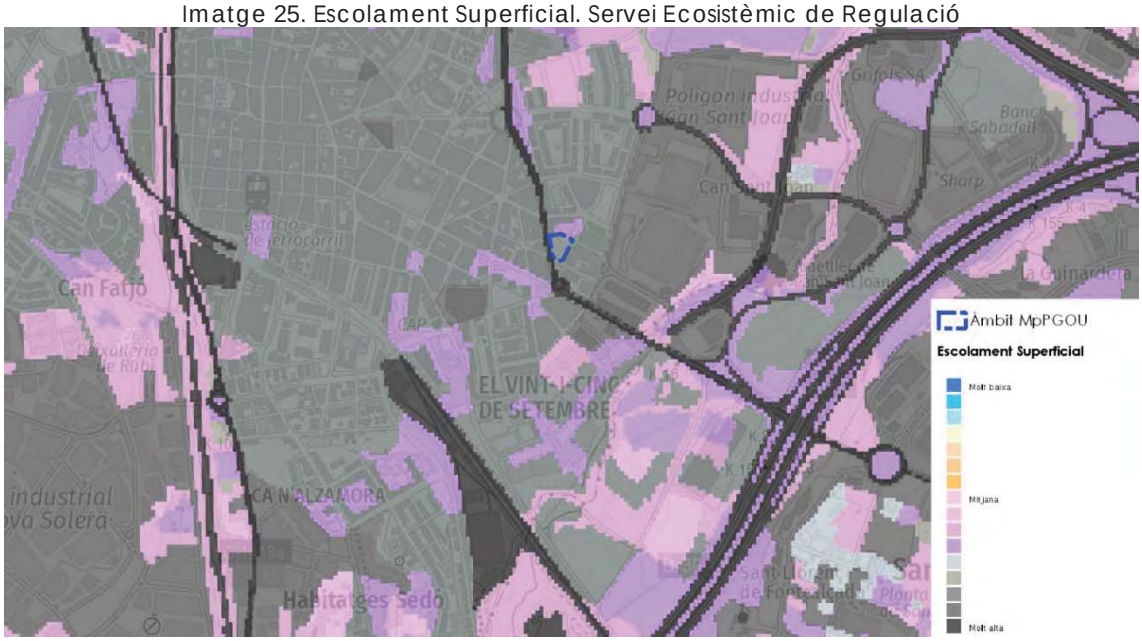
L'àmbit donada la seva localització en la trama urbana de Rubí, queda allunyat de les zones d'aprovisionament d'aliments o de biomassa.

Els **serveis de regulació,** són aquells que es deriven de les funcions clau dels ecosistemes, que ajuden a reduir certs impactes locals i globals (per exemple la regulació del clima i del cicle de l'aigua, el control de l'erosió del sòl, la pol·linització, etc.).

En aquest sentit, altre vegada el fet de ser una Mp plenament integrat en la trama urbana de Rubí, fa que els valors dels serveis ecosistèmics siguin poc naturals, bon exemple d'aquest fet és l'escolament superficial, on un sòl natural presenta millors valors alts d'infiltració i per tant valors baixos d'escolament i

al contrari espais urbans, molt impermeabilitzats presenten valors baixos d'infiltració de l'aigua i valors molt alts d'escolament superficial.

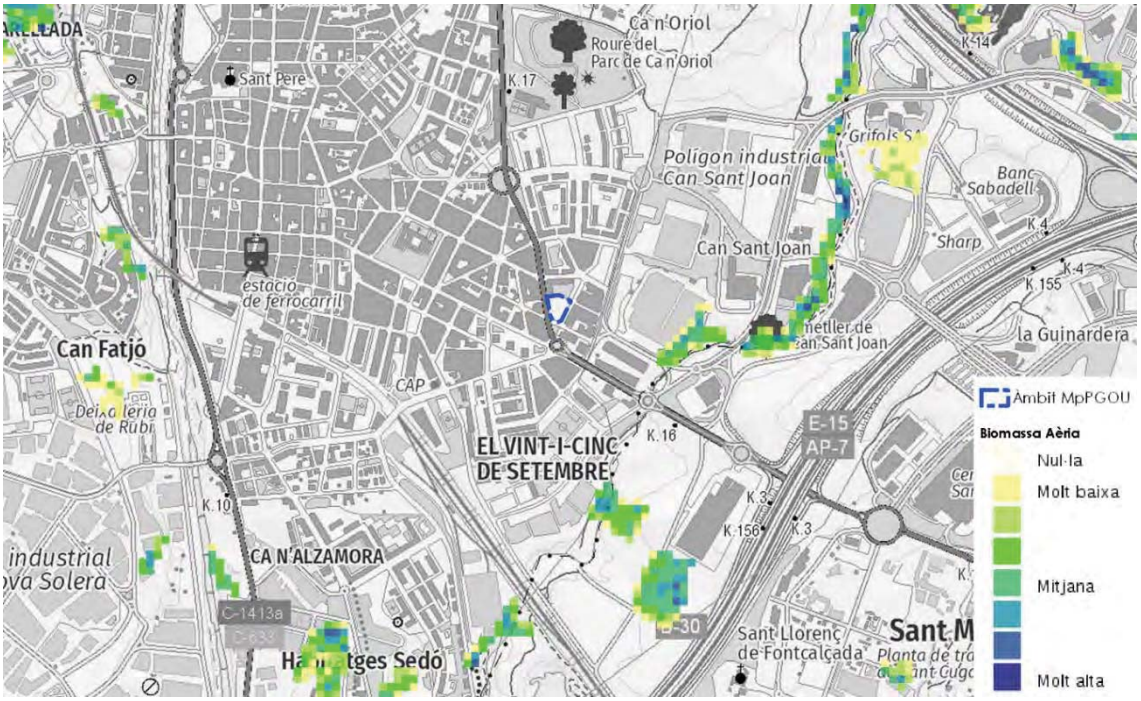
Imatge 25. Escolament Superficial. Servei Ecosistèmic de Regulació



Font: Hipermapa. Departament d'Acció Climàtica, Alimentació i Agenda rural

Aquells serveis ecosistèmics de regulació que depenen de la superfície forestal o vegetal, del cicle de l'aigua no estan representats en l'àmbit de la Mp, ni en el sistema urbà de Rubí.

Imatge 26.Increment de la biomassa aèria. Servei Ecosistèmic de Regulació



Font: Hipermapa. Departament d'Acció Climàtica, Alimentació i Agenda rural

Els **serveis culturals** són aquells que estan relacionats amb el lleure, l'oci o aspectes més generals de la cultura. Entre els serveis culturals s'inclouen els beneficis no materials que les persones obtenen del contacte amb els ecosistemes. Inclouen beneficis espirituals, de recreació, per a la salut mental i física, d'apreciació estètica, d'inspiració artística, per al turisme, identitaris, científics, entre molts altres. Entre

aquests cal destacar el paisatge i els seus principals elements, així com les oportunitats recreatives que se'n deriven.

Aquest serveis serien els més lligats i amb més potencialitat en un entorn urbà com és el cas de la present Mp. Un exemple clar és el servei de potencialitat recreativa, on tota la trama urbana i voltants presenta valors alts.

Per contra el gaudi del paisatge i per tant la seva qualitat, els indicadors dels serveis ecosistèmics, en generals es valora més positivament un espai natural o d'alt interès paisatgístic i/o turístic. Així l'entorn del Mp PGOU presenta valors baixos en aquest sentit.

Els **serveis de suport,** com la biodiversitat i els processos naturals de l'ecosistema, que garanteixen bona part dels anteriors.

Els serveis de suport són el conjunt de funcions ecosistèmiques que sustenten i permeten que es prestin la resta de serveis (hàbitat per a les espècies, manteniment de la biodiversitat, cicles de nutrients, etc.).

Cada ecosistema proporciona diferents hàbitats que poden ser essencials pel cicle de vida de les espècies, inclòs aquelles migratòries que depenen de diferents ecosistemes.

Altra vegada indicadors i serveis relacionats amb espais més naturals, així les zones urbanes presenten valors baixos en quant a serveis de suport.

3.1.5. Usos del sòl i paisatge

Usos del sòl

L'àmbit de la Mp ha estat lligada a la trama urbana de Rubí des de com a mínim meitats del segle passat.

El sòl objecte d'estudi als anys 40 tenia una ubicació allunyada del nucli urbà de Rubí, no es trobava edificat i feia part de una gran plana agrícola. A les imatge aèries de l'any 1956, ja s'observen unes instal·lacions que ocupen bona part de l'àmbit, a sud i a l'oest ja s'havien desenvolupat teixits residencials, mentre que a est i nord encara ens trobem amb espais lliures.

A partir dels anys 50, s'instal·len les primeres edificacions, lligades a l'activitat industrial, configurant aquest àmbit com el límit edificat a l'extrem de llevant del municipi.

Posteriorment, amb el passar dels anys, el municipi es va anar desenvolupant en aquest sentit, i l'àmbit va quedar inclòs dins un teixit força consolidat.

Tot i la implantació de l'activitat industrial, el PGOU de Rubí classifica l'àmbit objecte de la present MPPGOU com a Sòl Urbà No Consolitat, i hi proposa una Unitat d'Actuació a desenvolupar, la UA 14.2.

Els objectius d'aquest sector consistien principalment en transformar l'ús industrial present fins aleshores a l'àmbit en ús residencial amb tipologia d'illa tancada.

Aquesta transformació d'ús permetia la consolidació del teixit urbà residencial fins el carrer del riu Segre, límit físic amb la trama industrial existent a l'est del municipi, així com la construcció de les façanes de l'Avinguda de l'Estatut i el carrer del riu Francolí, configurant la imatge de l'entrada est de Rubí. No va ser fins al 2005 quan es va produir el cessament de l'activitat industrial al sector, i tres anys més tard, l'any 2008, que es van enderrocar les edificacions industrials. Malgrat el Planejament Vigent (PGOU 1986) contempla la transformació d'usos i regeneració de l'àmbit, i malgrat el cessament de l'activitat es produeix al 2005, la Unitat d'Actuació UA14.2 no s'ha executat.

Les naus existents es van enderrocar l'any 2008, moment a partir del qual, l'àmbit ha format part de la trama urbana de Rubí com un solar, tancat en el seu perímetre.

Imatge 27. Límits de l'àmbit d'estudi

Límit sud de l'àmbit, s'observa la paret perimetral que tanca el solar

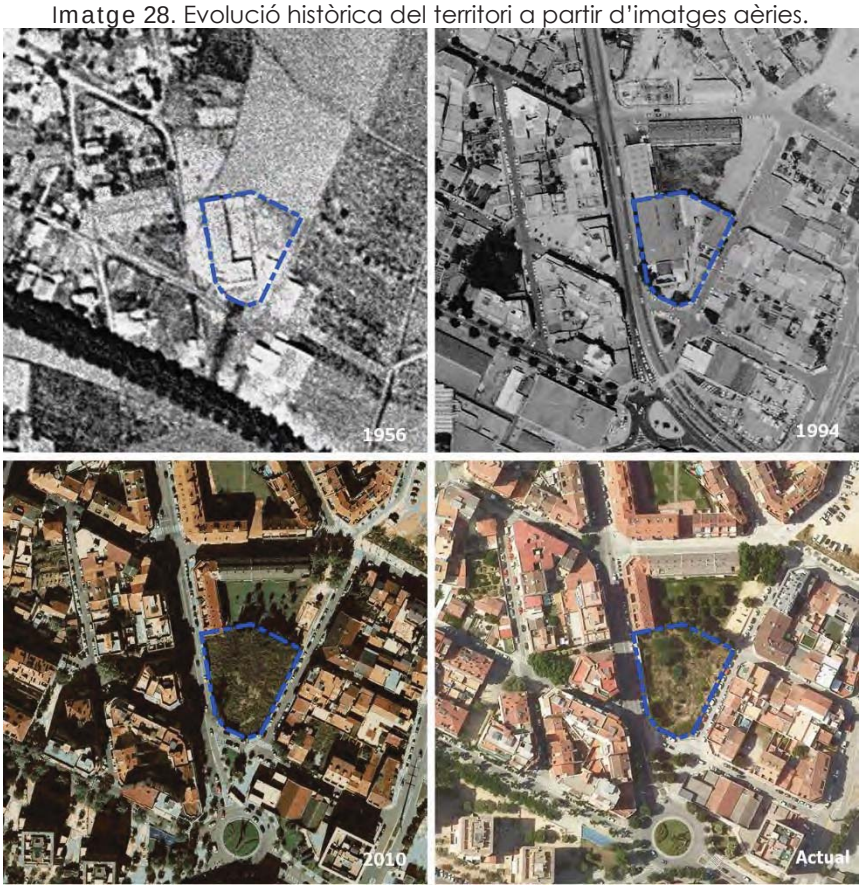


Límit nord de l'àmbit, cantonada entre el carrer Terol i l'Av. Estatut, s'observa la tipologia edificatoria que tanca l'illa pel nord



Font: Googlestreetview.

Imatge 28. Evolució històrica del territori a partir d'imatges aèries.



Font: ICGC

L'entorn de l'àmbit d'estudi actualment és un espai plenament urbà.

Paisatge

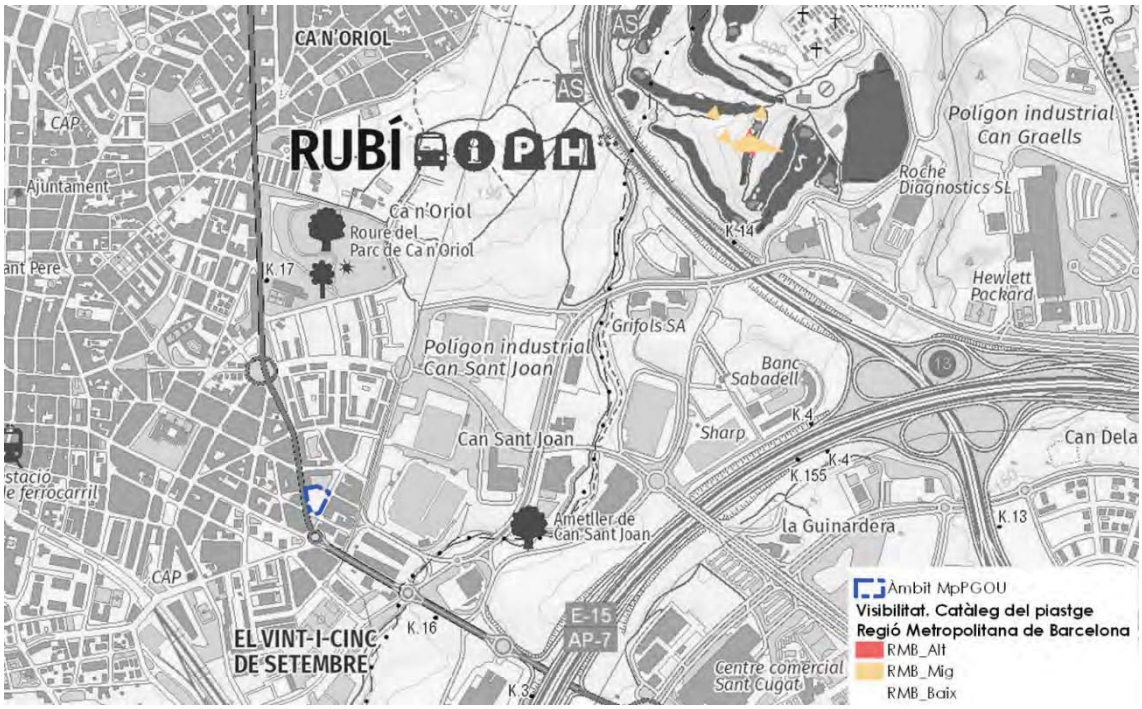
El **Catàleg de paisatge de la Regió Metropolitana de Barcelona** va ser aprovat definitivament l'11 de desembre de 2014, aquest divideix el territori en diferents unitats de paisatge. El municipi de Rubí es localitza a la unitat paisatgística de la Plana del Vallès.

A la unitat de la Plana del Vallès, el Catàleg destaca:

- Relleu globalment planer marcat per la successió ondulada de valls i suaus careners disposats de forma paral·lela. Per aquestes valls de la plana vallesana passen els principals cursos tributaris del Besòs: Ripoll, riera de Caldes, Tenes, etc.
- La coberta forestal, fonamentalment pinedes i alzinars, es troba arraconada a determinats careners o en àmbits territorials concrets com ara Colobrers-riu Tort o l'entorn de Palaudàries.
- Els usos del sòl principals són els camps de conreu –fonamentalment de secà- i els espais urbanitzats (zones residencials, infraestructures, etc.), ambdós amb un recobriment superficial equiparable. Aquest «equilibri» es produeix mitjançant un patró característic: els camps i boscos han quedat confinats als espais careners, mentre que les zones urbanitzades es localitzen als fons de vall. D'aquesta distribució en resulta una disposició del paisatge en faixes paral·leles urbanitzades i no urbanitzades.
- Els creixements residencials i industrials de les darreres dècades, estan associats a un sistema d'infraestructures que pivota sobretot en la B-30-AP-7, vial que segueix el traçat de la Via Augusta romana, així com en els eixos perpendiculars establerts a les principals valls tributàries del Besòs.

L'àmbit de la Modificació puntual, segons el mateix catàleg, té una grau d'exposició Baix, donat a l'efecte pantalla que exerceixen els propis edificis de l'entorn, tal com es pot comprovar en el següent plànol, elaborat a escala territorial:

Imatge 29. Grau d'exposició visual



Font: Catàleg de paisatge de l'àrea metropolitana de Barcelona. Plànol de Visibilitat Grau d'exposició visual

3.1.4. Medi humà

Patrimoni cultural i històric

No es destaquen elements patrimonials arquitectònics o arqueològics en l'interior de l'àmbit, tot i que a l'entorn proper si que es localitzen, tant jaciments arqueològics, com jaciments paleontològics.

Imatge 30. Patrimoni arquitectònic i arqueològic



Font: Geoportal del patrimoni cultural. Generalitat de Catalunya

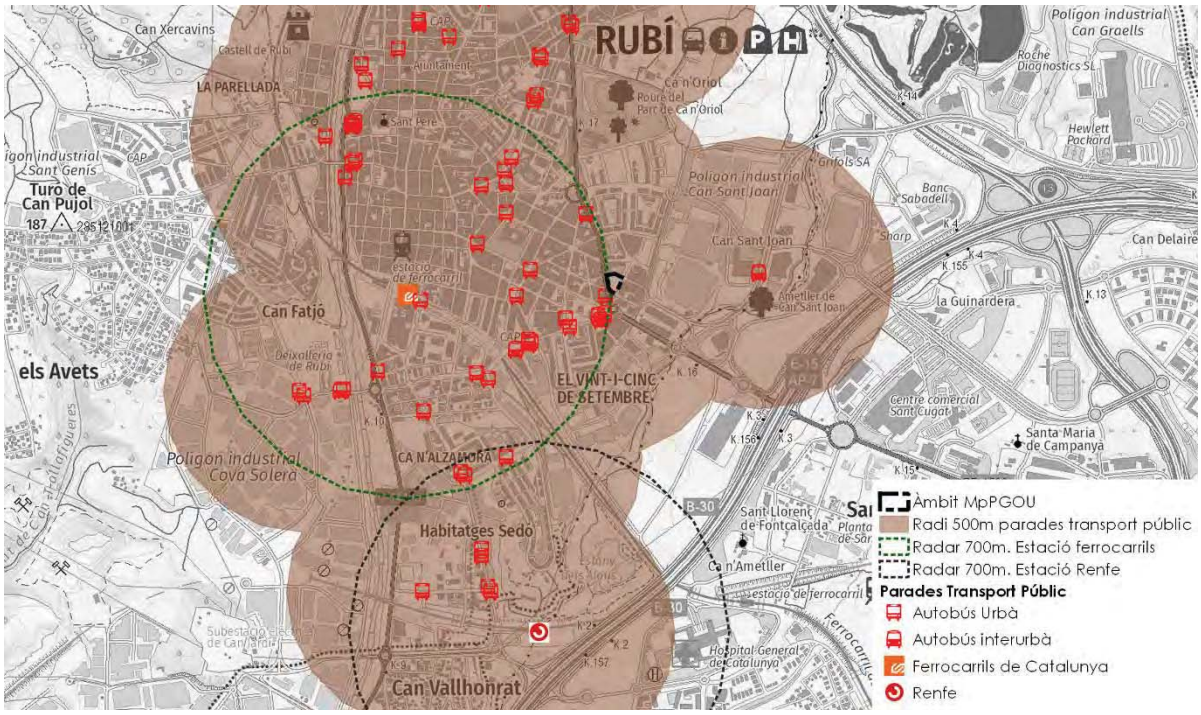
Accessibilitat i serveis

Accés rodat. L'àmbit es localitza al mig de la trama urbana de Rubí, amb accés directe a la B-30 a través de la carretera de Sant Cugat, situada a tocar del límit sud de l'àmbit.

Accés de vianants. Els accessos de vianants es realitzen des qualsevol dels carrers que envolten l'àmbit. En general les voreres són correctes, les quals milloraran la secció amb el desenvolupament de la MpPGOU.

Transport públic. El fet de localitzar-se en la trama urbana de Rubí fa que l'àmbit estigui perfectament connectat amb el transport públic dins dels radis assumibles: radi de 500 metres des de les parades de bus i radi de 700 metres des de l'estació de ferrocarrils de Catalunya.

Imatge 31. Xarxa de transport públic i radis de cobertures de les paredes de transport públic



Font: Elaboració pròpia

Xarxes de subministrament i evacuació.

Xarxa de clavegueram. Aigües pluvials i aigües residuals

La xarxa de clavegueram del municipi de Rubí actualment és unitària, tot i que hi ha algunes zones més noves on aquesta ja és separativa. En el cas de l'àmbit i el seu entorn més immediat, la xarxa és unitària, tret del carrer Segre/Avinguda Astronomia, i una part de la illa al nord de l'àmbit, on ja hi ha la xarxa separativa.

Xarxa d'aigua potable

Actualment el polígon disposa de xarxa d'aigua potable. Per la part de ponent, respecte l'àmbit, en l'avinguda de l'Estatut, hi passa una canonada de PVC63, que es connecta amb la canonada FUD100, sigui a nord que a sud. Per això en la part sud de l'àmbit, al carrer Dant, hi trobem una canonada FUD100, que es connecta a llevant, al carrer del Riu Francolí, amb una canonada FUD80. L'entorn més immediat de l'àmbit es troba connectat amb canonades prevalentment FUD100.

Xarxa de Mitja Tensió

L'àmbit disposa, actualment, de la xarxa de Mitja Tensió, amb un tram aeri nu. L'entorn més immediat, en algunes parts, com és el cas del carrer Teruel o el carrer Segre, ja disposen de la xarxa de mitja tensió subterrani.

Xarxa de Baixa Tensió

Actualment el polígon disposa parcialment de xarxa de baixa tensió. A la part de llevant, al carrer del riu Francolí, s'hi emplaça un tram de xarxa aèria trenada, mentre que a sud, oest i nord, no hi trobem cap xarxa de baixa tensió.

Xarxa de gas

L'àmbit, actualment, no disposa de xarxa de gas. Tanmateix, l'entorn ja disposa d'una xarxa ben desenvolupada amb canonades de PE-63 i PE-90de polietilano, de pressió mitjana,.

Xarxa de telecomunicacions

Actualment l'àmbit no disposa de xarxa de telecomunicacions. Sota la vorera del carrer del Riu Francolí, en les parcel·les davant de l'àmbit, hi consta una canalització de Vodafone, amb les seves arquetes; a la part nord, quasi a tocar amb el carrer de Teruel, s'hi emplaça també la canalització de Telefónica. De fet, la part nord de l'illa on s'emplaça l'àmbit està connectada sigui a la xarxa de Telefònica, sigui a la de Vodafone. Pel que fa a la resta de l'entorn més immediat de l'àmbit, no disposa de xarxa de telecomunicacions.

3.2. ÀREES D'INCIDÈNCIA DE LA NORMATIVA AMBIENTAL

3.2.1. Figures de protecció

A l'hora de concretar els objectius ambientals fixats per la Mp, a part dels objectius fixats per les figures de planejament superior, cal donar compliment a l'annex I de la Directiva 2001/42/CE del Parlament Europeu i del Consell d'Europa, de 27 de juny de 2001, relativa als efectes de determinats plans i programes en el medi ambient, coneguda també com a avaluació ambiental estratègica, com també a la Llei estatal 9/2006, de 28 d'abril, sobre avaluació dels efectes de determinats plans i programes en el medi ambient, que estableixen que caldrà definir els objectius de protecció ambiental fixats en els àmbits internacional, comunitari o de l'Estat que guardin relació amb el pla o programa i que determinen que caldrà concentrar-se en aspectes com la biodiversitat, la població, la salut humana, la fauna i la flora, la terra, l'aigua, l'aire, els factors climàtics, els béns materials i el patrimoni cultural (que inclou el patrimoni arquitectònic i arqueològic, el paisatge i les seves interrelacions).

No afecten a l'àmbit de la Mp, plans sectorials de figures de protecció específiques (Pla Espais d'Interès Natural, Xarxa Natura 2000, etc.). Però existeixen normatives sectorials ambientals que afecten la zona de la modificació puntual que es tramita, els àmbits analitzats són:

- Biodiversitat
- Sòls
- Aigua
- Ambient atmosfèric
- Canvi climàtic
- Paisatge
- Connectivitat
- Mobilitat

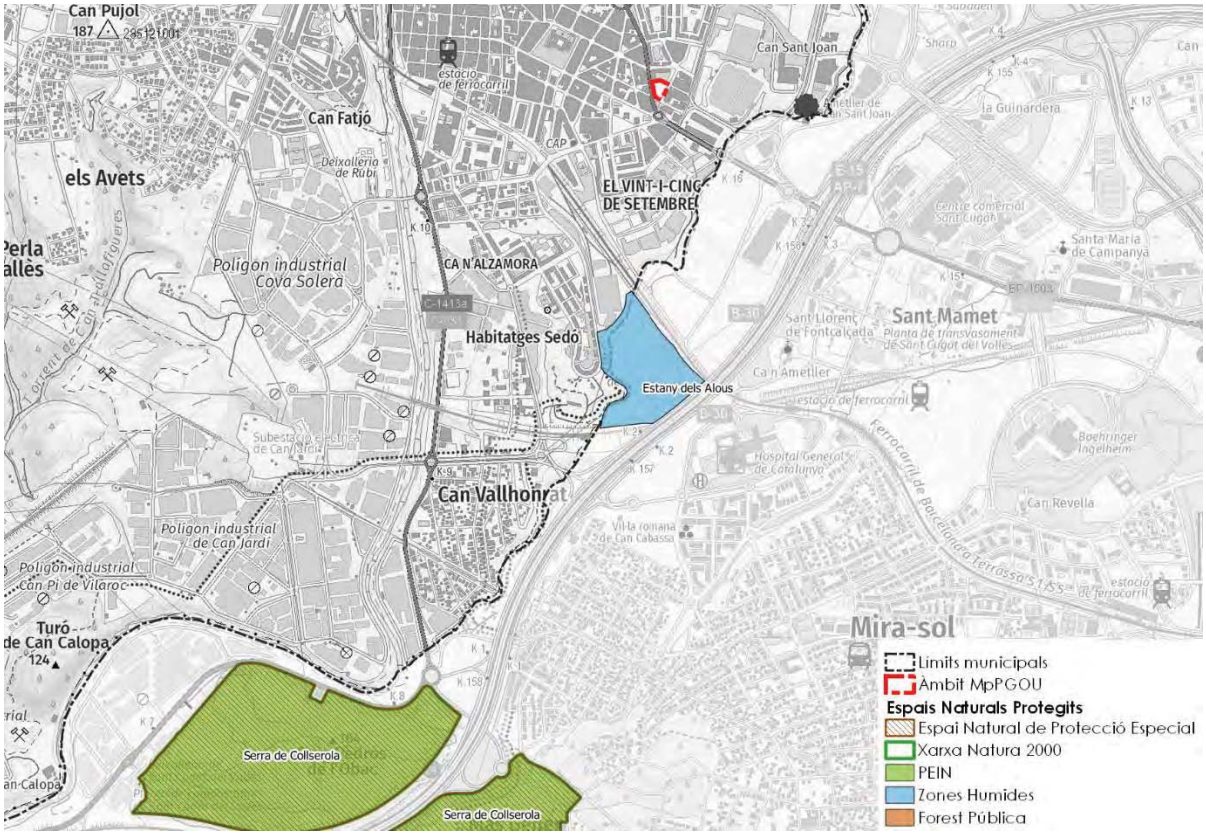
Tot seguit es determinen els objectius ambientals de cada àmbit que tenen relació amb la Mp objecte d'estudi:

1. Canvi climàtic Pla de l'energia i el canvi climàtic 2012-2020	- Introduir millores en l'eficiència energètica - Foment de la mobilitat sostenible - Mesures de precaució per preveure, prevenir o reduir al mínim les causes del canvi climàtic i mitigar-ne els efectes negatius
2. Aigua Directiva 2000/60/CE del Parlament Europeu i del Consell de 23 d'octubre de 2000. Pla de gestió del districte de conca fluvial de Catalunya	- Promoure un ús sostenible de l'aigua basat en la protecció a llarg termini dels recursos hídrics disponibles.
3. Ambient atmosfèric *Directiva 2008/50/CE del Parlament Europeu i el Consell de 21 de maig de 2008.* *Directiva 2015/1480/CE de la Comissió, que modifica la Directiva anterior*	- Evitar, prevenir o reduir els efectes nocius per a la salut humana i pel medi ambient de la contaminació de l'aire. - Mantenir la qualitat de l'aire, quan sigui bona, i millorar-la en els altres casos.
4. Biodiversitat Estratègia de patrimoni natural i la biodiversitat de Catalunya 2030	- Integrar els condicionaments de la conservació i l'ús sostenible de la biodiversitat en la planificació territorial i el planejament urbanístic.
5. Sòls Directiva (COM(2006)232) per la que s'estableix un marc per a la protecció dels sòls de la Unió Europea	- Protegir el sòl dels processos de degradació: erosió, desertificació, pèrdua de matèria orgànica, contaminació, segellat, compactació, reducció de la seva biodiversitat, salinització i inundació i esllavissament. - Gestionar de forma sostenible els recursos del sòl. - Aplicar restriccions a les zones amb problemes relacionats amb l'erosió, les inundacions i l'esllavissament de terres.
6. Paisatge Conveni europeu del paisatge. Llei 8/2005 de 8 de juny, de protecció, gestió i ordenació del paisatge.	- Protegir, gestionar i planificar el paisatge per millorar-lo i/o preservar-lo. - Integrar el paisatge en les polítiques de planificació - Mantenir tant els hàbitats i la biodiversitat com els paisatges seminaturals.
7. Connectivitat Bases per les directrius de connectivitat ecològica de Catalunya (DMAH 2006). Estratègia de patrimoni natural i la biodiversitat de Catalunya 2030	- Protecció dels components del medi natural que permeten en manteniment de la connectivitat ecològica i la funcionalitat dels ecosistemes a escala local tant els que estan definits de valor natural per la planificació sectorial i territorial com els que no.
8. Mobilitat sostenible Llei 9/2003 de la mobilitat.	- Fomentar la mobilitat sostenible. - Promoció del transport públic i altres sistemes que permetin reduir les emissions de gasos d'efecte hivernacle

Com es pot observar en la següent imatge, els espais naturals protegits més propers al nucli de Rubí i a l'àmbit de la Mp, es localitzen a tocar de la B-30 (Estany dels Alous) i més al sud la serra de Collserola.

El desenvolupament de la Mp no ha d'afectar aquests espais naturals protegits. Tampoc es localitza a l'àmbit de la Mp cap espai d'interès geològic.

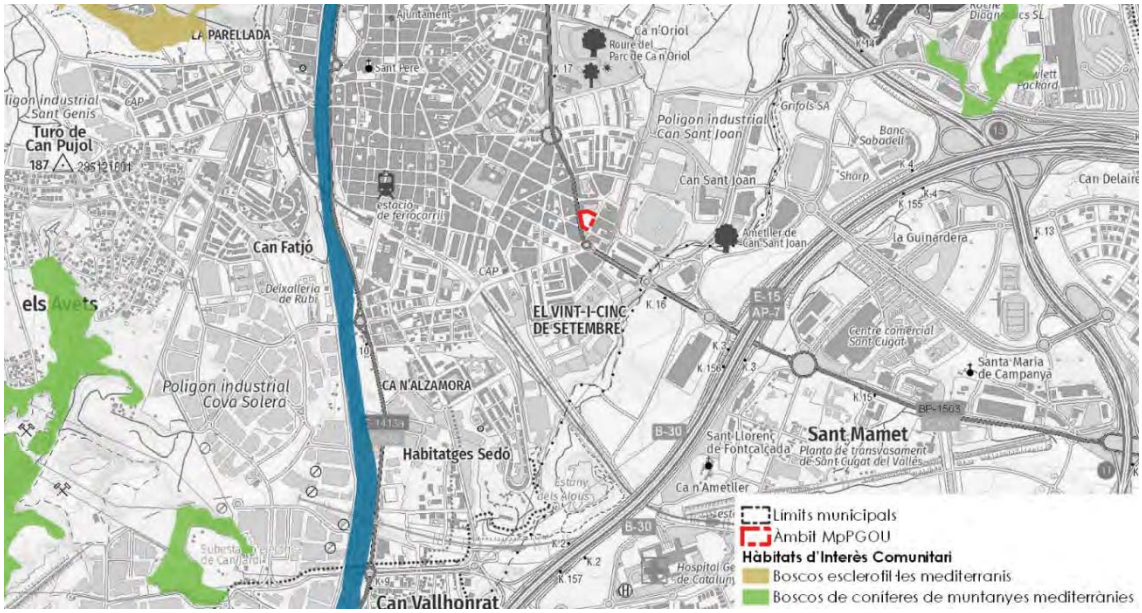
Imatge 32. Espais naturals protegits



Font: Elaboració pròpia sobre base de l'ICGC. Departament d'Acció climàtica, Agricultura i Agenda Rural

Com ja s'ha comentat anteriorment, la biodiversitat o la singularitat de l'àmbit afectat és baixa, els hàbitats descrits en la zona d'estudi no tenen prou singularitat per incloure's dins d'algun nivell elevat específic de protecció per part de normatives europees. Així doncs, no hi ha cap hàbitat d'interès comunitari que resulti afectat directament per la Mp.

Imatge 33.Hàbitats d'interès Comunitari



Font: Elaboració pròpia sobre base de l'ICGC. Departament d'Acció climàtica, Agricultura i Agenda Rural

Espècies de flora i fauna protegides

Segons la informació disponible a les bases cartogràfiques de el Departament d'Acció Climàtica, alimentació i Agenda rural de la Generalitat, l'àmbit de la Mp:

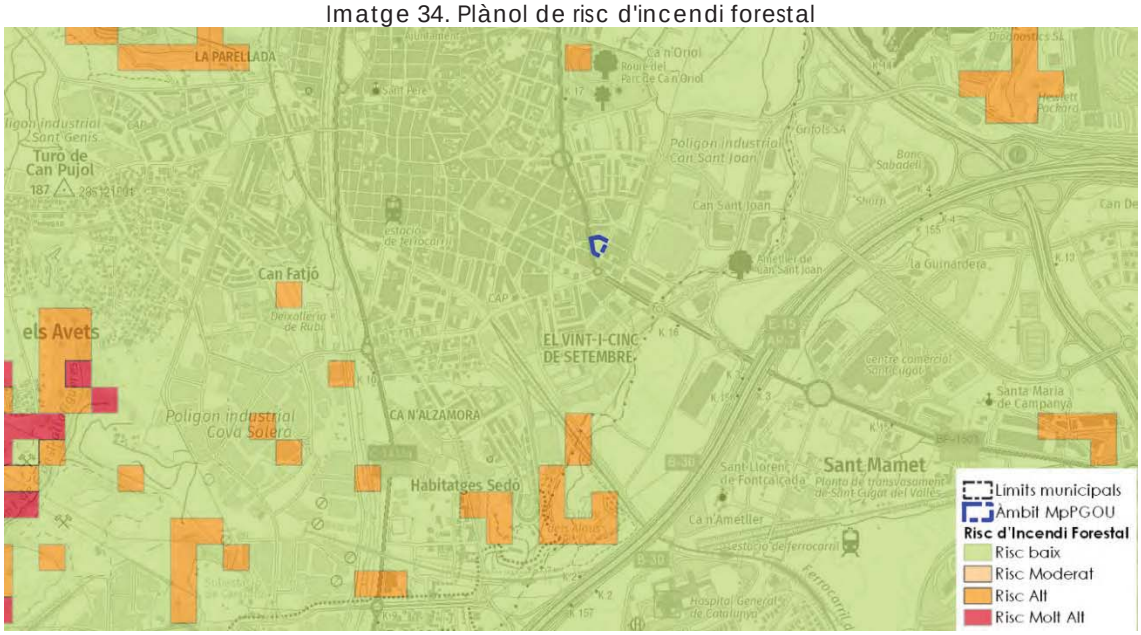
- No afecta directament cap zona inclosa en plans de recuperació de fauna.
- No es localitza dins de cap Àrea d'Interès Faunístic i Florístic.
- No es localitza dins de cap Zona protecció per a l'avifauna amb la finalitat de reduir el risc d'electrocució i col·lisió amb les línies elèctriques.

3.2. ÀREES DE RISC PER LA SEGURETAT I EL BENESTAR DE LES PERSONES

3.2.1. Risc d'incendi forestal

Donat el caràcter urbà de l'àmbit de la Mp, objecte del present estudi, aquest no presenta cap risc per incendi forestal.

Imatge 34. Plànol de risc d'incendi forestal

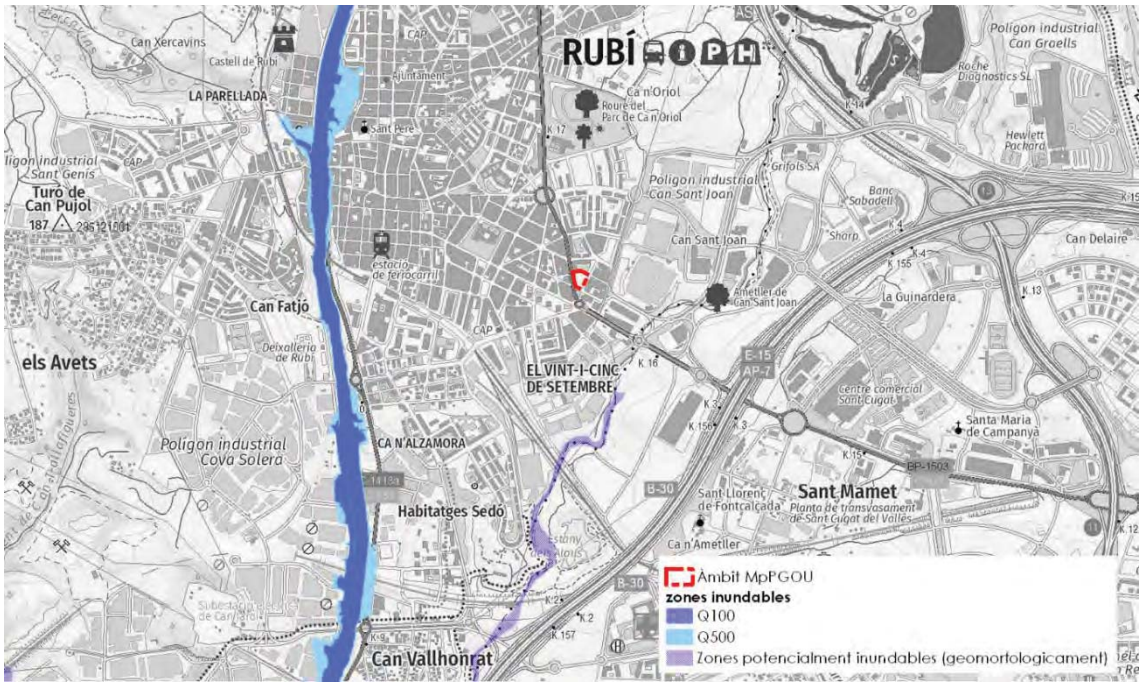


Font: Elaboració pròpia sobre base de l'ICGC i Departament d'Acció climàtica, Agricultura i Agenda Rural.

3.2.2. Risc d'inundació

Segons La cartografia de referència de l'Agència Catalana de l'Aigua, l'àmbit de la Mp, es localitza fora de zones amb risc d'inundació segons criteris geomorfològics.

Imatge 35. Plànol de risc d'inundabilitat a l'àrea de Rubí



Font: Elaboració pròpia sobre base de l'ICGC i ACA.

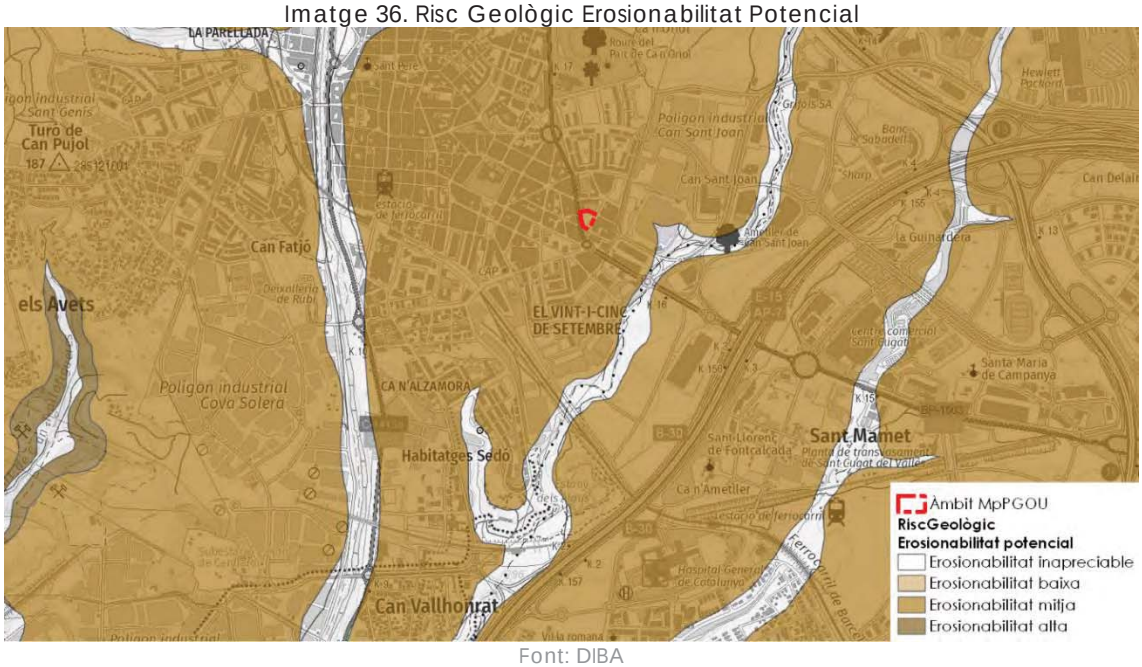
3.2.3. Risc geològic

Risc d'Esllavissades

Una esllavissada és el trencament d'una part del terreny que es desplaça vessant avall per la influència de la gravetat. Dins d'aquesta definició s'inclouen una gran diversitat de processos, que es poden classificar en quatre tipus en funció de la dinàmica i del risc que poden generar: despreniments, esllavissaments, esllavissaments superficials i corrents d'arrossegalls.

L'àmbit objecte d'aquesta Mp PGOU no inclou terrenys amb pendents superiors al 20%, així el risc geològic gravitacional o despreniments és inexistent en general per tot el nucli de Rubí.

Imatge 36. Risc Geològic Erosionabilitat Potencial



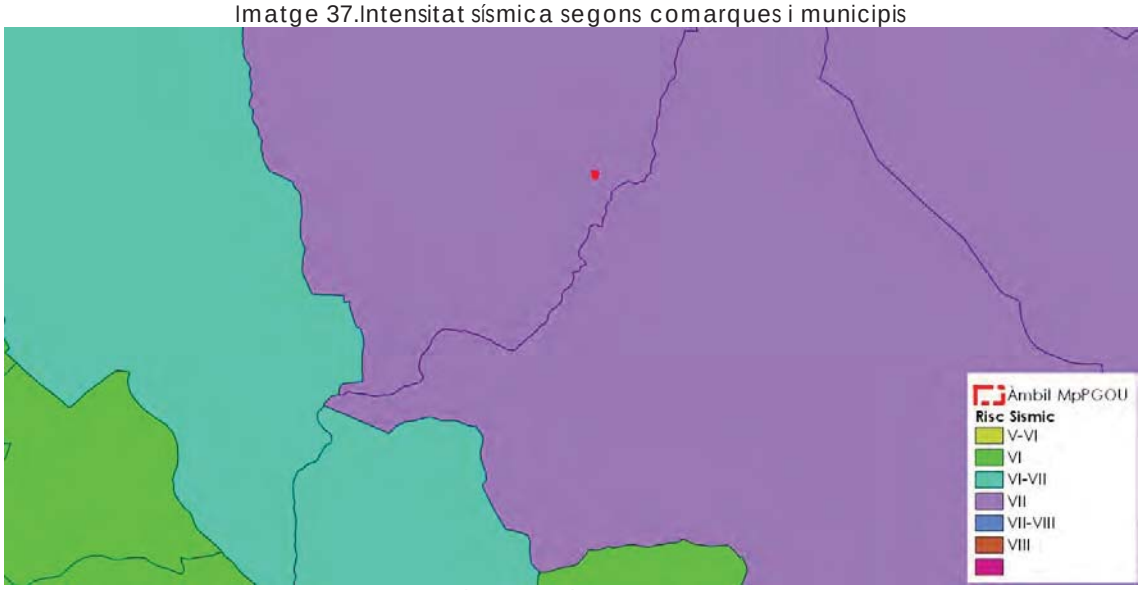
Font: DIBA

Igualment, el fet de la gran trama urbana de Rubí estigui impermeabilitzada fa que no hi hagi potencialment i en termes generals erosió del sòl.

Risc de terratrèmols

El municipi de Rubí es situa a la zona 2 d'intensitat sísmica VII (500 anys) segons l'escala internacional d'intensitat macrosísmica (MSK), essent aquesta la de risc mitjà a Catalunya.

Imatge 37.Intensitat sísmica segons comarques i municipis



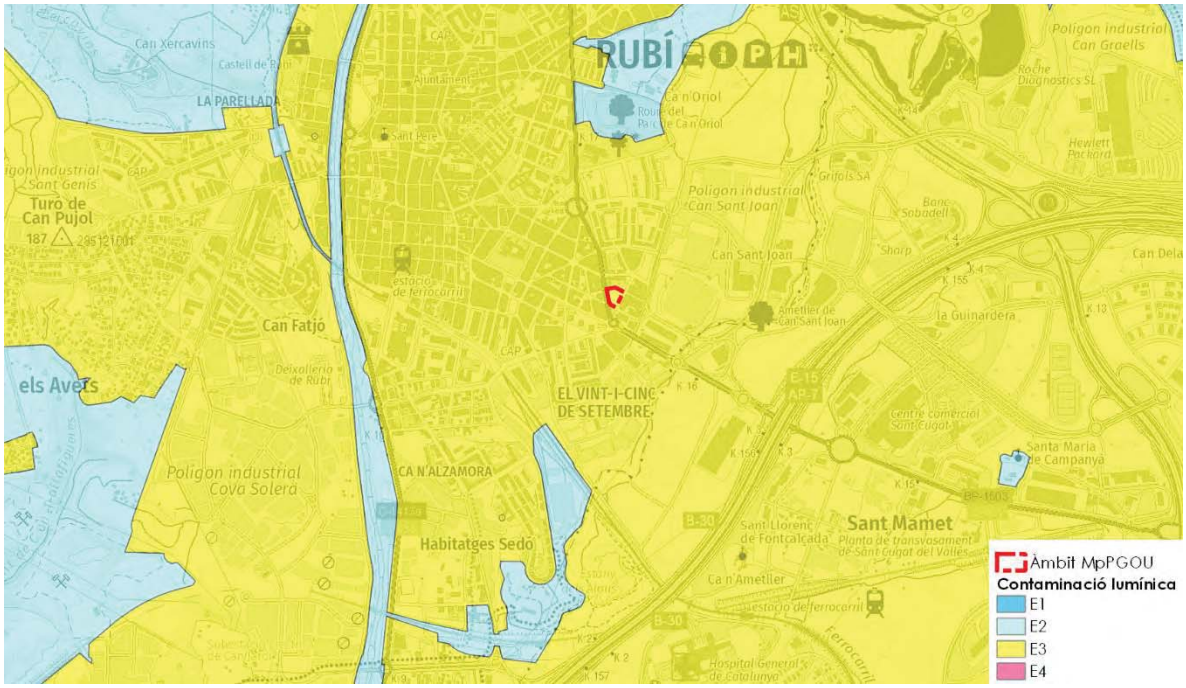
Font: Institut Cartogràfic i Geològic de Catalunya, 1997, 2001.

3.2.4. Risc de contaminació lumínica

Segons el Reglament que desenvolupa la Llei d'ordenació ambiental de l'enllumenament per a la protecció del medi nocturn (Decret 190/2015, de 25 d'agost, del Reglament Llei 6/2001), l'àmbit afectat es classifica com a E3 ja que el planejament urbanístic actual el qualifica com a Sòl Urbà Consolidat.

Bona part del municipi, inclòs el sector d'anàlisi, es troba dins la zona E3, de protecció moderada. Aquesta zona es correspon amb àrees que el planejament urbanístic classifica com a sòl urbà o urbanitzable (excepte les àrees que són E1, E2 o E4) o que són d'ús intensiu durant la nit (proposats per els ajuntaments i aprovats pel departament competent).

Imatge 38. Mapa de protecció envers la contaminació lluminosa a l'entorn del nucli urbà de Rubí



Font: Departament d'Acció climàtica, Agricultura i Agenda Rural. Generalitat de Catalunya.

3.2.5. Risc de Contaminació acústica

El so es defineix com una alteració física de l'aire produïda per les vibracions mecàniques de la matèria. Quan aquesta alteració és susceptible de produir molèsties al receptor es defineix com a soroll. La magnitud de so percebuda pel receptor rep el nom de sonoritat i es defineix com la sensació subjectiva que percep l'oient i depèn, principalment, de la intensitat i la freqüència del so.

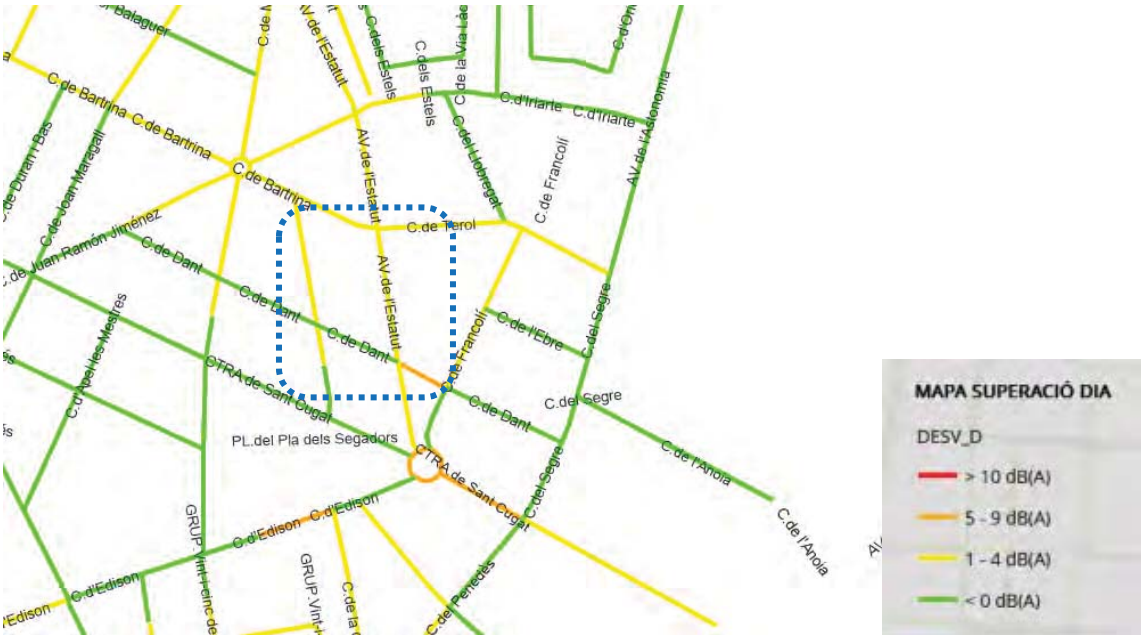
La qualitat acústica d'una zona està determinada per les condicions físiques, urbanístiques i de les característiques de les activitats que es realitzen dins d'aquesta, per la qual cosa la caracterització dels nivells d'immissió obliga a analitzar les possibles relacions entre les fonts emissores i la propagació que afectin a un receptor determinat.

En data 6 de maig de 2014 es va aprovar definitivament la modificació del Mapa de Capacitat Acústica Municipal, en el qual s'estableixen els valors límit d'immissió d'acord amb les diferents zones de sensibilitat acústica, és a dir, fixen els objectius de qualitat acústica del territori.

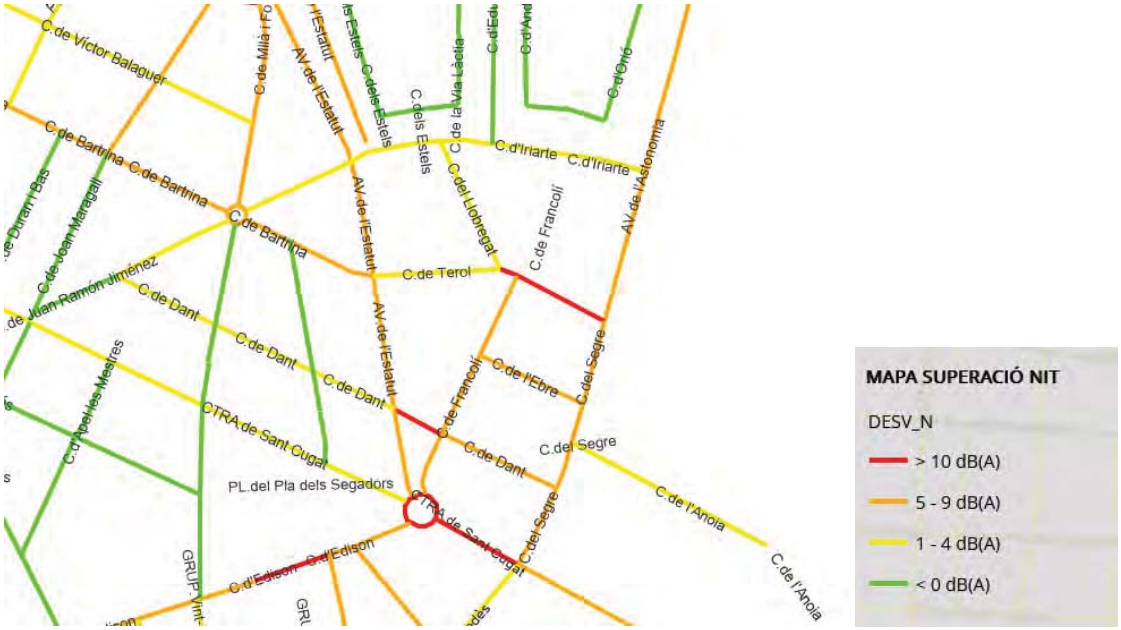
Imatge 39. Mapa de capacitat acústica de Rubí



Font: Ajuntament de Rubí. Mapa de Soroll



Font: Ajuntament de Rubí. Mapa de Soroll



Font: Ajuntament de Rubí. Mapa de Soroll

3.3. SÍNTESI DEL PERFIL AMBIENTAL DE L'ÀMBIT DE LA MODIFICACIÓ PUNTUAL

A la taula següent es realitza una síntesi de les característiques ambientals més rellevants de l'àmbit de la Mp PGOU:

Aspectes ambientals analitzats		Especificitats en l'àmbit de la MP PGOU
Ocupació i consum de sòl	Usos naturals	Sense zones naturals. Sòl urbà. L'àmbit anteriorment estava ocupat per magatzems.
	Usos antròpics	Es tracta d'un àmbit completament modificat antròpicament, i bàsicament de zona urbana. L'àmbit anteriorment estava ocupat per magatzems, ara forma un solar tancat a l'interior del nucli urbà de Rubí.
Hàbitats i espècies protegides	HIC	No hi ha HIC.
	AIFF	No inclòs en AIIFF.
Espais naturals protegits	PEIN i X natura 2000	No hi ha espais inclosos al PEIN o a la Xarxa natura 2000.
	ENPE	No hi ha espais naturals de protecció especial.
	Arbres monumentals	No hi ha arbres monumentals catalogats.
	Espècies Protegides	Especies sense destacar.
Altres espais de rellevància ambiental	Zones humides	No hi ha zones humides.
	Forest públic	No hi ha forest públiques.
	Patrimoni geològic	No es localitza en espais d'interès geològic.

Aspectes ambientals analitzats		Especificitats en l'àmbit de la MP PGOU
Connectivitat ecològica	Eixos de connectivitat territorial	La zona presenta un índex de connectivitat molt baix.
	Eixos de connectivitat local	Sense presència d'eixos de connectivitat ecològica.
Riscos naturals i tecnològics	Riscos geològics	No hi ha riscos geològics.
	Àrees inundables	Sense risc per inundabilitat.
	Zones de risc d'incendi forestal	No hi ha un risc d'incendi forestal, degut als usos antròpics dominants.
	Risc sísmic	Risc sísmic mitjà.
	Risc químic	Sense risc associat.
	Risc transport de mercaderies perilloses	Sense risc associat.
Cicle de l'aigua	Superficials	Sense incidència.
	Subterrànies	Sector es troba situat sobre la massa d'aigua del detrític Miocè del Vallès No és aqüífer protegit ni zona vulnerable per contaminació per nitrats.
	Sistema d'abastament	Actualment el sector disposa de xarxa d'aigua potable.
	Sistema de sanejament	La xarxa de Rubí és bàsicament, unitària.
Ambient atmosfèric	Qualitat de l'aire	L'ajuntament de Rubí ha impulsat un pla (Rubí brilla) aprovat el desembre de 2021. L'eix fonamental de les actuacions de Rubí Brilla és liderar la transició energètica local, generant accions dirigides a l'estalvi i l'eficiència energètica en tots els sectors de la ciutat i a l'increment de l'ús de les energies renovables.
	Contaminació acústica	Sense fonts importants de soroll a les immediacions.
	Zones sensibles a la contaminació lumínica	Zones amb un grau de protecció baixa-moderada, sectors residencials. Zona E3.
Paisatge i patrimoni	Elements d'interès patrimonial	Sense elements destacats.
	Eixos rellevants de connectivitat social	No hi ha senders o itineraris senyalitzats especialment rellevants.
	Camins ramaders	Absència de camins ramaders.
	Zones paisatgístiques rellevants	No es destaca.

Aspectes ambientals analitzats		Especificitats en l'àmbit de la MP PGOU
	Conques visuals	Zona poc visible segons el Catàleg del paisatge de la regió metropolitana de Barcelona.
Mobilitat	Xarxa de vehicles privat	Àmbit molt ben connectat a la xarxa viària bàsica del territori.
	Xarxa de transport públic	Existència de diferents parades de transport (Autobús o ferrocarril) en el radi de 750 m de l'àmbit.
Canvi climàtic	Efectes derivats del canvi climàtic	Les projeccions climàtiques i les vulnerabilitats del municipi, fa indicar que l'augment de calor i les sequeres prolongades seran els aspectes més determinants de l'emergència climàtica sobre la Mp el municipi.
Serveis ecosistèmics	Tipus de serveis	Es destaca per ser uns àmbits urbans, així tots aquells serveis ecosistèmics lligats a la presència de vegetació, presenten valors baixos.

4. OBJECTIUS DE PROTECCIÓ AMBIENTAL I CRITERIS FIXATS PEL PLA

4.1. OBJECTIUS DE PROTECCIÓ MEDIAMBIENTAL PREDETERMINATS

En aquest apartat es recullen els objectius de protecció mediambientals fixats a l'àmbit internacional, comunitari europeu, estatal, autonòmic o local que tinguin relació amb la redacció de la Mp PGOU. També s'inclouen les directrius i obligacions jurídiques que resultin d'aplicació, incloses les establertes per plans de rang superior.

Es considera necessari recollir en aquest punt i inciar-lo amb els **Objectius de Desenvolupament Sostenible (ODS)**, per tal de considerar-los i desenvolupar els objectius específics per el present planejament, en base aquestes premisses dels ODS.

Els ODS, es desenvolupen a partir dels principals resultats de la Conferència de Rio+20, per tal d'adoptar-los i desenvolupar-los en l'horitzó 2030. Aquells que tenen una relació més directa amb les qüestions ambientals emmarcades en l'Avaluació ambiental estratègica, s'especifiquen els objectius principals que s'han d'assolir:

- **Objectiu ODS 3.**Garantir una vida sana i promoure el benestar per a totes les persones a totes les edats
- **Objectiu ODS 6.**Garantir la disponibilitat i una gestió sostenible de l'aigua i el sanejament per a totes les persones
- **Objectiu ODS 7.**Garantir l'accés a una energia assequible, segura, sostenible i moderna per a totes les persones
- **Objectiu ODS 9.** Construir infraestructures resilients, promoure la industrialització inclusiva i sostenible i fomentar la innovació
- **Objectiu ODS 11.** Aconseguir que les ciutats i els assentaments humans siguin inclusius, segurs, resilients i sostenibles
- **Objectiu ODS 12.** Garantir modalitats de consum i producció sostenibles
- **Objectiu ODS 13.**Adoptar mesures urgents per a combatre el canvi climàtic i els efectes d'aquest

Existeix normativa sectorial ambiental que pot tenir incidència en l'àrea de projecte i la Mp que es tramita, els àmbits analitzats són:

- Biodiversitat
- Sòls
- Aigua
- Ambient atmosfèric
- Canvi climàtic
- Paisatge
- Connectivitat
- Mobilitat

Tot seguit es determinen els objectius ambientals de cada àmbit que tenen relació amb la Mp objecte d'estudi:

1. Canvi climàtic Pla de l'energia i el canvi climàtic 2012-2020	- Introduir millores en l'eficiència energètica - Foment de la mobilitat sostenible - Mesures de precaució per preveure, prevenir o reduir al mínim les causes del canvi climàtic i mitigar-ne els efectes negatius

2. Aigua Directiva 2000/60/CE del Parlament Europeu i del Consell de 23 d'octubre de 2000. Pla de gestió del districte de conca fluvial de Catalunya	- Promoure un ús sostenible de l'aigua basat en la protecció a llarg termini dels recursos hídrics disponibles.
3. Ambient atmosfèric *Directiva 2008/50/CE del Parlament Europeu i el Consell de 21 de maig de 2008.* *Directiva 2015/1480/CE de la Comissió, que modifica la Directiva anterior*	- Evitar, prevenir o reduir els efectes nocius per a la salut humana i pel medi ambient de la contaminació de l'aire. - Mantenir la qualitat de l'aire, quan sigui bona, i millorar-la en els altres casos.
4. Biodiversitat Estratègia de patrimoni natural i la biodiversitat de Catalunya 2030	- Integrar els condicionaments de la conservació i l'ús sostenible de la biodiversitat en la planificació territorial i el planejament urbanístic.
5. Sòls Directiva (COM(2006)232) per la que s'estableix un marc per a la protecció dels sòls de la Unió Europea	- Protegir el sòl dels processos de degradació: erosió, desertificació, pèrdua de matèria orgànica, contaminació, segellat, compactació, reducció de la seva biodiversitat, salinització i inundació i esllavissament. - Gestionar de forma sostenible els recursos del sòl. - Aplicar restriccions a les zones amb problemes relacionats amb l'erosió, les inundacions i l'esllavissament de terres.
6. Paisatge Conveni europeu del paisatge. Llei 8/2005 de 8 de juny, de protecció, gestió i ordenació del paisatge.	- Protegir, gestionar i planificar el paisatge per millorar-lo i/o preservar-lo. - Integrar el paisatge en les polítiques de planificació - Mantenir tant els hàbitats i la biodiversitat com els paisatges seminaturals.
7. Connectivitat Bases per les directrius de connectivitat ecològica de Catalunya (DMAH 2006). Estratègia de patrimoni natural i la biodiversitat de Catalunya 2030	- Protecció dels components del medi natural que permeten en manteniment de la connectivitat ecològica i la funcionalitat dels ecosistemes a escala local tant els que estan definits de valor natural per la planificació sectorial i territorial com els que no.
8. Mobilitat sostenible Llei 9/2003 de la mobilitat.	- Fomentar la mobilitat sostenible. - Promoció del transport públic i altres sistemes que permetin reduir les emissions de gasos d'efecte hivernacle

4.2. OBJECTIUS I CRITERIS AMBIENTAL FIXATS PER A L'AVALUACIÓ DEL PLA

A continuació es detallen els objectius i criteris ambientals que es fixen per tal d'avaluar la Mp PGOU, que s'ha fixat a partir de la descripció del perfil ambiental del territori on s'inscriu, així com dels objectius de rang superior i el contingut de la pròpia Modificació puntual.

Aquests objectius es plantegen de forma jerarquitzada.

Objectiu 1. Optimitzar l'ocupació del sòl de manera eficient.

Minimitzar el consum de sòl i racionalitzar-ne l'ús d'acord amb un model territorial globalment eficient.

Aspectes ambientalment rellevants: Actualment és un àmbit de sòl urbà.

L'àmbit de la MpPGOU es localitza en la trama urbana de Rubí, en el solar actual de una antiga fàbrica, activa fins fa relativament pocs anys, però amb les edificacions enderrocades des de l'any 2008.

Criteris:

- Afavorir la regeneració urbana prevista en el planejament vigent

- Afavorir un model urbà complex i integrat, que reforça el teixit comercial i social
- Garantir el manteniment de l'estructura urbanística del nucli de Rubí a l'entorn de la MpPGOU.
- Planificar de forma integrada els usos del sòl i la vialitat amb l'objecte d'afavorir l'accessibilitat i reduir la mobilitat obligada i, en general, la demanda de transport. En conformitat als plans sectorials municipals i territorials.
- Preveure espais verds, per minimitzar les illes de calor, per tal d'adaptar-se als efectes del canvi climàtic

Objectiu 2. Millorar l'eficiència d'energia dels sistemes urbans i les edificacions i reduir-ne la contribució al canvi climàtic.

Minimitzar els efectes del planejament sobre la qualitat de l'aire i el canvi climàtic, afavorint els models de mobilitat sostenible.

Aspectes ambientalment rellevants: L'àmbit de la Mp localitzen de forma ben comunicada a les infraestructures viaris locals i al transport públic del nucli urbà.

Alhora es preveuen mesures passives i actives que faran un sector residencial adaptat a les vulnerabilitats del municipi vers l'emergència climàtica i alhora poden contribuir a la mitigació dels efectes del canvi climàtic.

Criteris:

- Fomentar, per tal de combatre el canvi climàtic, els modes de desplaçaments més sostenibles (dins i entre els sistemes urbans), dissuadint-ne l'ús del vehicle motoritzat individual.
- Fomentar el reciclatge i la reutilització dels residus urbans, establint les condicions urbanístiques per l'emplaçament d'instal·lacions per a la recollida selectiva, tractament i dipòsit dels residus.
- Gestionar els residus d'enderroc, de la construcció i d'excavació que es generin en el desenvolupament del pla en instal·lacions autoritzades per l'Agencia de Residus de Catalunya i d'acord amb la normativa vigent en matèria de residus
- Garantir el compliment dels paràmetres d'ecoeficiència en matèria d'aigua, energia, residus i materials i sistemes constructius.
- Promoure mesures d'estalvi energètic, així com l'obtenció d'energia de fonts renovables.

Objectiu 3. Fomentar una bona permeabilització de l'aigua al sòl en els àmbits lliures d'edificacions.

Compatibilitzar el planejament amb el cicle natural de l'aigua i racionalitzar-ne l'ús d'aquest recurs en el marc d'un model territorial globalment eficient.

Aspectes ambientalment rellevants: No s'afecten cursos fluvials i en general no s'augmenta la impermeabilització de sòl avui dia ocupat per restes de paviments no permeables de l'antiga activitat industrial, es prendran mesures de permeabilització del sòl en els espais lliures.

Criteris:

- Facilitar la infiltració i la retenció de l'aigua de pluja especialment en els espais verds i lliures.
- Fomentar la reutilització de les aigües pluvials, depurades, grises, etc. segons els nivells de qualitat exigibles als diversos usos.
- Prioritzar aquelles tipologies que comporten un menor consum d'aigua.

Objectiu 4. Garantir que les actuacions previstes compleixin els llindars de soroll establerts per la normativa aplicable.

Prevenir i corregir la contaminació acústica.

Aspectes ambientalment rellevants: Zona de sensibilitat acústica moderada, al tractar-se d'un futur sòl Residencial (zona de capacitat Acústica A4).

Criteris:

- Garantir el compliment a les determinacions i objectius de qualitat acústica de laLlei16/2002, de 12 de juny, de protecció contra la contaminació acústica, i reglament que la desenvolupa Decret 176/2009, o aquella normativa que la substitueixi

Objectiu 5. Contemplar totes les mesures i actuacions necessàries per evitar la dispersió lumínica.

Prevenir i corregir la contaminació acústica, lumínica i electromagnètica

Aspectes ambientalment rellevants: Zona de protecció lumínica moderada, al tractar-se de sòl urbà.

Criteris:

- Garantir el compliment de la normativa de protecció del cel nocturn (Decret 190/2015, de 25 d'agost, del Reglament Llei 6/2001) En aquest sentit, caldrà establir la regulació adient per assolir els nivells de brillantor fixats per la Llei.

4.3. ANÀLISI DE LA PROPOSTA DE MpPGOU

La valoració dels objectius ambientals per la modificació puntual descrit, permet justificar les bondats ambientals d'aquesta.

A continuació es valora el grau de compliment de cadascun dels objectius fixats:

Objectiu 1.Optimitzar l'ocupació del sòl de manera eficient.

L'ordenació establerta per part de la Mp aprofita el teixit urbà existent ocupant un espai, actualment buit en la trama urbana de Rubí, per tal de completar el teixit residencial, amb la possibilitat de construir habitatges de protecció oficial i incorporant també l'ús comercial a les plantes baixes per a la diversificació dels usos.

La proposta de Mp defineix una ordenació volumètrica detallada en l'àmbit en coherència amb l'entorn consolidat millorant la imatge de l'entrada est a la població l'estructura urbana actual del centre de Rubí.

La present modificació vol regenerar el model de ciutat apostant per un model compacte i complex amb la incorporació de sostre residencial i d'activitat econòmica. La Mp POUM proposa una reordenació del sòl i definició dels paràmetres d'ordenació per afavorir un model més acord amb els objectius de la LUC. Ocupació racional del territori i millora de l'estructura urbana (recorreguts i sistemes públics). Es preveu la consolidació d'un model d'ocupació eficient, amb adequada implantació de l'edificació segons els criteris de compatibilitat de l'entorn residencial edificat, adaptació a la topografia i creació de nous espais públics en continuïtat amb els existents compatibles amb la viabilitat econòmica del desenvolupament.

Amb aquest objectius específic de la Mp, es compleix alhora amb els objectius de Desenvolupament Sostenible.

- **Objectiu ODS 11**. Aconseguir que les ciutats i els assentaments humans siguin inclusius, segurs, resilients i sostenibles.

Per tant es considera que aquest objectiu es compleix satisfactòriament.

Objectiu 2. Millorar l'eficiència d'energia dels sistemes urbans i les edificacions i reduir-ne la contribució al canvi climàtic.

Minimitzar els efectes del planejament sobre la qualitat de l'aire i el canvi climàtic, afavorint els models de mobilitat sostenible.

Si bé la nova ocupació d'aquest espai per les futures edificacions residencials suposarà uns nous consums energètics i per tant un increment en les emissions, la tipologia edificatòria permet introduir mesures d'eficiència energètica. A més a més, es tracta d'un espai ben connectat pel que fa a transport públic, i una distancia optima als diferents equipaments i serveis del municipi, pel que es garanteix la mobilitat sostenible.

Donades les normatives actuals, en quan les emissions de gasos d'efecte hivernacle i la millora en l'ús i gestió de les energies renovables, els futurs desenvolupaments hauran de fer front i potenciar l'eficiència energètica dels edificis i habitatges, contribuint a la mitigació del canvi climàtic i contribuint a construir ciutats més sostenibles.

Amb aquest objectius específic de la MP, es compleix alhora amb els objectius de Desenvolupament Sostenible.

- **Objectiu ODS 11**. Aconseguir que les ciutats i els assentaments humans siguin inclusius, segurs, resilients i sostenibles.
- **Objectiu ODS 13.** Adoptar mesures urgents per a combatre el canvi climàtic i els efectes d'aquest.

Per tant es considera que aquest objectiu es compleix satisfactòriament.

Objectiu 3. Fomentar una bona permeabilització de l'aigua al sòl en els àmbits lliures d'edificacions.

La urbanització tova serà majoritària, però podrà combinar-se amb pavimentació dura en les zones de pas i connexió dels diferents carrers que arribaran al nou espai verd alhora que podran integrar-se diferents espais tipus plaça en àrees específiques de relació i promoció d'activitat en planta baixa.

Imatge 40. Proposta d'urbanització – no vinculant – de l'espai lliure



Font: MP PGOU.

Pel que fa a les mesures d'estalvi d'aigua en els futurs habitatges, es considera que caldrà donar-hi compliment en els respectius projectes de la Mp, d'urbanització i constructius i d'edificació.

Amb aquest objectius específic de la Mp, es compleix alhora amb els objectius de Desenvolupament Sostenible.

- **Objectiu ODS 6.**Garantir la disponibilitat i una gestió sostenible de l'aigua i el sanejament per a totes les persones.
- **Objectiu ODS 13.** Adoptar mesures urgents per a combatre el canvi climàtic i els efectes d'aquest.

<u>Objectiu 4</u>.Garantir que les actuacions previstes compleixin els llindars de soroll establerts per la normativa aplicable

Les futures edificacions, usos i activitat hauran de complir amb els valors establerts per a la zona de sensibilitat acústica moderada, donat que un cop desenvolupat serà un entorn residencial.

Per tant es considera que aquest objectiu es podrà complir en els projectes constructius dels futurs edificis que es preveuen.

Amb aquest objectius específic de la Mp, es compleix alhora amb els objectius de Desenvolupament Sostenible.

- **Objectiu ODS 11**. Aconseguir que les ciutats i els assentaments humans siguin inclusius, segurs, resilients i sostenibles.
- **Objectiu ODS 12**. Garantir modalitats de consum i producció sostenibles.

<u>Objectiu 5.</u> Contemplar totes les mesures i actuacions necessàries per evitar la dispersió lumínica.

Caldrà donar-hi compliment en els respectius projectes d'urbanització de l'espai lliures i viaris, alhora amb els projectes constructius dels blocs d'habitatges.

Per tant es considera que aquest objectiu es compleix satisfactòriament.

Amb aquest objectius específic de la Mp es compleix alhora amb els objectius de Desenvolupament Sostenible

- **Objectiu ODS 11**. Aconseguir que les ciutats i els assentaments humans siguin inclusius, segurs, resilients i sostenibles.
- **Objectiu ODS 12**. Garantir modalitats de consum i producció sostenibles.

4.4. CONCLUSIONS I JUSTIFICACIÓ DE LA MODIFICACIÓ PUNTUAL

Tal i com es pot observar, doncs, la proposta de Modificació Puntual dona compliment a la major part dels objectius ambientals fixats, i els que es compleixen parcialment són els que s'acabaran de definir en el planejament derivat, el projecte d'urbanització, o projectes d'urbanització complementari, i dels projectes executius dels habitatges previstos.

Tant la ordenació establerta com, sobretot, la solució adoptada per part de la Mp, permeten obtenir un espai ordenat i concordant amb l'estructura urbana de l'entorn, en la trama urbana de Rubí, ben connectat amb sistemes de transport públic, alhora que als serveis i equipaments municipals.

Per tot l'exposat al llarg d'aquest punt del document es fa palès que l'alternativa que contempla la present Modificació puntual és adient, amb els paràmetres descrits al llarg d'aquest document i de la mateixa Mp.

5. EFECTES AMBIENTALS PREVISIBLES. VALORACIÓ I QUALIFICACIÓ

5.1. DESCRIPCIÓ AMBIENTAL DEL PLA D'ACORD AMB L'ORDENACIÓ PROPOSADA

El nou planejament comporta una nova demanda de sòl i de recursos. El primer lligat a una ocupació física, mentre que el segon comporta la necessitat de la connexió als sistemes generals, i per tant certes externalitats, les quals també comporten ocupacions indirectes.

Des d'un punt de vista de model, i en referència als aspectes ambientals, l'ocupació i demanda de sòl s'hauria de resoldre amb formulacions compactes, i la segona, tot i que també relacionat amb un model compacte, i per tant més eficient en la seva gestió, tindria a veure amb els aspectes de sostenibilitat.

En el present apartat es fa una síntesi descriptiva del pla en termes de la seves repercussions ambientals en relació a:

- Sòls objecte de transformació
- Demandes addicionals de recursos
- Emissions i contaminacions al medi, i generació de residus

5.1.1. Sòls objecte de transformació

Tot i que la demanda de sòl pot respondre únicament a un concepte de superfície, el tipus de sòl, o els seus usos, fa que els aspectes qualitatius puguin augmentar l'efecte de la transformació. Així un projecte de regeneració urbana, sobre un sòl urbà, té un efecte diferent que si els aprofitaments previstos s'aconsegueixen sobre sòls rurals.

En el present apartat inclou l'anàlisi dels sòls, comparant la qualificació proposada i l'estat actual, preveient així la compatibilitat i el grau de transformació.

En l'estat actual es diferencien, en base al seu valor, la seva tipologia de sòls:

- Sòls d'alt valor suport de sistemes naturals
- Sòls d'alt valor agrari (forestal o agrícola)
- Sòls sense interès específic
- Sòls nus o alterats
- Sòls ja urbanitzats

Cobertes	Superfície (m^2)	Tipologia de sòl	%
urbanes	2.764,00	Sòls ja urbanitzats	100%

5.1.2. Demandes addicionals de recursos

A més del consum de sòl, el funcionament de la nova implantació, comporta una important demanda de recursos, els quals són indispensables. Aquests fan referència a l'abastament d'aigua i abastament d'energia.

Abastament d'aigua

El nou planejament comporta la necessitat d'abastament d'aigua. Seguint els criteris d'Incasòl es fa una estimació de la demanda.

Per al càlcul de les necessitats d'abastament d'aigua del sector residencial objecte del planejament, caldrà considerar les taules que figuren tot seguit.

Taula 3. Superfícies i nombre d'habitatges

Tipologies		Unitats
Superfície total sector	2.764	m²
Nombre Habitatges	70	ut
Superfície zona comercial	720,00	m²
Superfície d'espais lliures	1.333	m²
Superfície d'equipaments	0	m²

Taula 4. Paràmetres per a l'estimació del consum d'aigua en sectors residencials

Àrees de consum	Dotació	Unitats
Consum habitant (2,5 habitants / vivenda)	200	l/hab/dia
Consum zona comercial	0,3	l/s/ha
Consum espais lliures	0,1	l/s/ha
Consum zona equipaments	0,3	l/s/ha
10% Pèrdues Sistemes de Serveis Municipals	10% total	

Taula 5. Càlcul de les necessitats d'abastament d'aigua per a sectors residencials

Tipologia	**Superfície** (ha) / **Densitat** (habitatges	**Dotació** (l/s)	**Dotació** (m³/dia)
Residencial	70 hab.	409,2	36,4
Comercial	0,07	0,022	1,9
Espais lliures	0,13	0,01	1,2
Equipaments	0,00	0,00	0,0
10% Pèrdues Sist. Serv. Munic.		40,92	3,9
TOTAL		**450,2**	**43,4**

Sanejament de l'aigua

En aquest apartat, per una banda, s'estima el cabal de sanejament que es generarà en l'explotació del sector des de la vessant residencial.

Pel que fa al sanejament de les aigües en el sector residencial aquestes són les estimacions:

Taula 6. Paràmetres per a l'estimació de la generació d'aigües residuals en sectors residencials

Àrees de generació d'aigües residuals	Dotació	Unitats
Consum habitant (2,5 habitants / habitatge)	200	l/hab/dia
Consum zona comercial	0,1	l/s/ha
Consum zona equipaments	0,1	l/s/ha

Taula 7. Càlcul de les necessitats de tractament d'aigües residuals per a sectors residencials

Tipologia	**Superfície** (ha) / **Densitat** (habitatges	**Dotació** (l/s)	**Cabal a depurar**(m^3/dia)
Residencial	70 hab	0,94	36,4
Comercial	0,07	0,0000000008	0,62
Equipaments	0,00	0,00	0,0
TOTAL		**0,94**	**37,02**

Abastament d'Energia

Els paràmetres de càlcul emprats per l'Incasòl per a valorar les necessitats de potència elèctrica difereix segons la tipologia de superfície, de la tipologia d'habitatges (unifamiliars o comunitats), de si es disposa d'accés a gas o no i de les condicions d'aireació dels garatges. En aquest sentit, per al càlcul de les necessitats elèctriques, s'ha de considerar la taula que es mostra a continuació així com els paràmetres que en ella s'inclouen.

Taula 8. Tipus i paràmetres per al càlcul de la potència elèctrica necessària d'un sector residencial.

Tipologies	**Unitats**	**Nombre o superfície**	**Potència mitja estimada**		**Necessitats potència** (KW)
Vivendes unifamiliars					
	ut	0	--	KW/ut	--
Edificis d'habitatges					
Per edificis de > o = a PB+3	ut	70,00	15	KW/ut	1.050,00
Resta de superfícies					
Superfície comercial	m^2	720,00	0,1	KW/ m^2	72,00
Superfície d'espais lliures	m^2	1.333,00	0,002	KW/ m^2	2,67
Superfície d'equipaments	m^2	0,00	0,1	KW/ m^2	0,00
Superfície de vialitat	m^2	236,00	0,002	KW/ m^2	0,47
TOTAL					**1.125,14**

5.1.3. Emissions de Gasos Efecte Hivernacle (GEH)

Per fer aquesta avaluació s'ha fet servir ***l'eina de càlcul de les emissions de gasos d'efecte hivernacle associades al planejament general i derivat (any 2021)*** del Departament d'Acció climàtica, Alimentació i Agenda rural. En el cas que ens ocupa de la present Mp PGOU, com aquesta és una modificació puntual del planejament, es creu convenient aplicar el filtre de l'eina per a Planejament general.

Aquesta eina pot donar una aproximació a les emissions que es podrien generar amb el desenvolupament de la present modificació Puntual.

Així els resultats del càlcul de les emissions de CO2 de la Modificació puntual del PGOU, amb totes les activitats i usos associats és el que es mostra en les següents imatges.

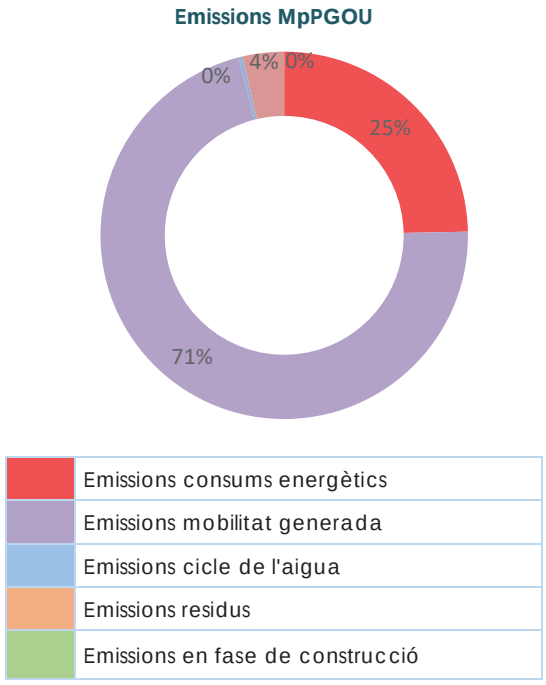
Les emissions generades per la mobilitat són les que fan, segons els càlculs, una major aportació al total, seguides de les originades pels consums energètics.

En destaca també l'absència d'afectació a la capacitat embornal donat l'estat actual de la parcel·la. En tot cas, aquesta augmentarà, gràcies a la nova zona verda arbrada, i augmentarà l'estoc de carboni.

Taula 9. Emissions de CO_2 de la proposta de MpPGOU

RESUM D'EMISSIONS

		MpPGOU		
		Total (T CO_2/any)	Per càpita	Per m²
Emissions consums energètics		456,27	2,90	0,17
Emissions mobilitat generada		1.318,77	8,39	0,48
Emissions cicle de l'aigua		6,22	0,04	0,00
Emissions residus		67,41	0,42	0,02
Emissions en fase de construcció (Només per al planejament derivat)		0,00	0,00	0,00
TOTAL (t CO_2/any)		**1.848,67**	**11,8**	**0,67**
		Total (T CO_2)	Per càpita	Per m²
Emissions provinents de l'afectació a boscos i conreus	Pèrdua de l'estoc de carboni	0,00	0	0
	Pèrdua de la capacitat d'embornal en 30 anys	0,00	0	0



Font: Elaboració pròpia a partir de l'Eina per al càlcul de les emissions de CO_2 associades al planejament urbanístic. Departament d'Acció climàtica, Alimentació i Agenda rural

5.2. INCIDÈNCIES DEL PROJECTE EN EL VECTORS AMBIENTALS DEL TERRITORI

Un cop analitzada la proposta de Mp presentada, en aquest apartat s'identifiquen i es valoren els vectors ambientals que resulten afectats pel desenvolupament d'aquest, tenint en compte els requeriments ambientals descrits.

Cal tenir en compte que les incidències ambientals de la present Mp són molt reduïdes i, en bona part, positius.

Taula d'identificació dels potencials impactes

impactes	
	Positiu
	Negatiu
	Indeterminat
	Inexistent o irrellevant

Medi físic

FACTOR AMBIENTAL	TIPUS D'IMPACTE	PREVISIÓ
Sòl	Destrucció directa	
	Contaminació del sòl	
	Alteració de les característiques edàfiques	
Morfologia	Alteració de la topografia	
Elements singulars	Destrucció de patrimoni d'interès geològic	
Recursos minerals	Pèrdua de recursos naturals	
Atmosfera	Canvis en el clima	
	Disminució de la qualitat de l'aire	
	Contaminació lumínica	
	Increment dels nivells sonors	
	Introducció d'olors	
Processos geofísics	Increment risc d'inundacions	
	Increment risc d'incendi	
	Alteració zones humides	
	Risc d'erosió / moviments de terra	
	Alteració en l'estabilitat de talussos	
	Alteració recàrrega dels aqüífers	

Medi biòtic

FACTOR AMBIENTAL	TIPUS D'IMPACTE	PREVISIÓ
Vegetació	Eliminació de la coberta vegetal	
	Afectació sobre espècies protegides	
	Augment espècies invasores	
Fauna	Eliminació o reducció d'espècies	
	Afectació sobre espècies protegides	
	Invasió de noves espècies	
	Afectació corredors biològics	
	Afectació espais protegits (PEIN, XN2000, HIC)	
	Afectació espais d'interès local	

Medi perceptual - paisatge

FACTOR AMBIENTAL	TIPUS D'IMPACTE	PREVISIÓ
Paisatge intrínsec	Unitats de paisatge afectades	
Intervisibilitat	Incidència visual	
Singularitats	Components singulars del paisatge	

Medi socio–econòmic

FACTOR AMBIENTAL	TIPUS D'IMPACTE	PREVISIÓ
Patrimoni	Lloc d'interès cultural, històric i /o arqueològic	
Productiu	Usos residencials	
Estructura urbana	Canvis en la trama urbana i escena urbana	
	Ocupació del territori	
	Xarxa viària	
Població	Augment zones verdes urbanes	
	Augment d'habitatges	
	Augment d'equipaments	

Fluxos ambientals

FACTOR AMBIENTAL	TIPUS D'IMPACTE	PREVISIÓ
Aigua	Augment consum d'aigua	
	Augment generació d'aigües residuals	
	Tractament aigües pluvials	
Energia	Augment consum d'energia	
	Eficiència energètica	
Residus	Augment de la generació de residus	
Mobilitat	Increment de la mobilitat	
	Millora de la connectivitat social	
	Mobilitat sostenible	

Com es pot observar, la Mp presenta alguns impactes negatius de molt baixa magnitud, i majoritàriament es valora amb impactes positius. En els vectors més naturals (medi físic i medi biòtic) és on la Mp té menys repercussions, precisament pel perfil ambiental d'aquest àmbit, essent un àmbit completament urbanitzat i ja ocupat amb activitats antròpiques actives des de fa dècades.

Els principals impactes positius provenen sobretot de l'ordenació establerta, i del disseny resultant en el front edificat, que permet obtenir espai edificat, per als futurs habitants, i al mateix temps garanteix el manteniment de la xarxa d'infraestructures peatonals, viàries, de transport públic i la connectivitat entre els principals eixos situats al seu entorn.

Finalment, els impactes més rellevants són aquells que provenen dels fluxos ambientals, tot i que es consideren també molt reduïts, doncs es tracta d'un àmbit ja urbanitzat i edificat.

5.3. CARACTERITZACIÓ DELS IMPACTES DEL PROJECTE

Tot seguit, es fa una caracterització dels possibles impactes, identificats en la taula anterior com a significatius pel que fa al desenvolupament de la Mp.

	FACTOR AMBIENTAL	TIPUS D'IMPACTE	Caracterització							
Medi físic	Atmosfera	Contaminació lumínica	A1	B1	C	D/D1	E1/E2	F1	G	K0/K2
		Increment dels nivells sonors	A1	B1	C	D/D1	E1/E2	F1	G	K0/K2
Medi perceptual - paisatge	Paisatge intrínsec	Unitats de paisatge afectades	A1	B	C	D1	E1	F	G	K0/K1/K2
	Intervisibilitat	Incidència visual	A	B	C	D1	E1	F	G	K0/K1/K2
Medi socio–econòmic	Estructura urbana	Canvis en la trama i escena urbana	A	B	C	D	E1/E2	F	G	K0/K2
		Ocupació del territori	A1	B	C	D1	E1	F	G1	K0/K1/K2
		Xarxa viària	A1	B	C	D1	E1/E2	F1	G1	K0/K2
	Població	Augment d'habitatges	A1	B	C	D	E1/E2	F	G1	K0/K1/K2
fluxos ambientals	Aigua	Augment consum d'aigua	A1	B1	C	D1	E1	F1	G	K2
		Augment generació d'aigües residuals	A1	B1	C	D1	E1	F1	G	K1/K2
	Energia	Augment consum d'energia	A1	B1	C	D1	E1	F1	G	K2
		Eficiència energètica	A1	B	C1	D	E1	F1	G	K0/K1/K2
	Residus	Augment de la generació de residus	A1	B1	C	D1	E1	F1	G	K1/K2
	Mobilitat	Increment de la mobilitat	A1	B1	C	D1	E1	F	G1	K2

Caracterització: **A** efecte notable, **A1** efecte mínim; **B** positiu, **B1** negatiu; **C** directe, **C1** indirecte o secundari; **D** simple, **D1** acumulatiu; **E** a curt termini, **E1** a mig termini, **E2**a llarg termini; **F** permanent, **F1** temporal; **G** reversible, **G1** irreversible; **K0** Fase de disseny, **K1** fase de construcció**, K2** fase d'explotació

5.4. VALORACIÓ QUALITATIVA DELS IMPACTES IDENTIFICATS

A continuació es fa una valoració qualitativa dels possible impactes identificats, La terminologia utilitzada serà la que s'utilitza i es descriu en el RD1131/1998 de 30 de setembre, pel qual s'aprova el Reglament per l'execució del Reial Decret Legislatiu 1.302/1986, de 28 de juny, d'Avaluació d'Impacte Ambiental.

COMPATIBLE; Impacte ambiental compatible: la recuperació del medi es preveu immediata un cop finalitzades les activitats, per tant no caldrà adoptar mesures correctores.

MODERAT; Impacte ambiental moderat: la recuperació del medi ambient no precisa mesures correctores ni protectores intensives i la tornada a l'estat inicial del medi no requereix molt de temps.

SEVER; Impacte ambiental sever: la recuperació de les condicions ambientals del medi exigeix adoptar mesures correctores. Amb tot, aquesta recuperació requereix d'un llarg període de temps.

CRÍTIC; Impacte ambiental crític: la magnitud de l'efecte és superior al límit acceptable. Es produeix una pèrdua permanent de la qualitat de les condicions ambientals i sense possibilitat de recuperació, fins i tot amb l'adopció de mesures correctores.

A continuació s'ofereix una valoració global de l'impacte de l'actuació sobre el medi.

	FACTOR AMBIENTAL	VALORACIÓ DE L'IMPACTE
Aspectes físics	Geologia i sòl	Compatible
	Topografia	Compatible
	Atmosfera	Compatible
	Hidrologia superficial	Compatible
	Hidrogeologia subterrània	Compatible
	Processos geofísics	Compatible
Impacte global sobre medi físic		**Compatible**
Aspectes biòtics	Vegetació	Compatible
	Fauna	Compatible
	Espais d'interès ecològics i protegits	Compatible
Impacte global sobre medi biòtic		**Compatible**
Paisatge	Unitats de paisatge	Compatible
	Potencial de vistes	Compatible
	Incidència visual	Compatible
Impacte global sobre el paisatge		**Compatible**
Aspectes socio-econòmics	Patrimoni	Compatible
	Productiu	Compatible
	Estructura urbana	Compatible
	Població	Compatible
Impacte global sobre el medi socio-económic		**Compatible**
Fluxos ambientals	Energia	Compatible-Moderat
	Aigua	Compatible-Moderat
	Residus	Compatible-Moderat
	Mobilitat	Compatible
Impacte global sobre els fluxos ambientals		**Compatible**

A la vista de la taula anterior, podem concloure que l'impacte de la Mp és bàsicament compatible, essent els principals impactes els que es produeixen sobre els fluxos ambientals, per l'augment en el consum de recursos i en la generació d'aigües residuals i residus que s'originaran en els futurs habitatges. Amb tot, cal tenir present que les mesures d'estalvi i reutilització que fixa la normativa vigent en matèria d'ecoeficiència permet minimitzar aquests impactes.

Així doncs, l'impacte global de la **Modificació puntual del PGOU a l'àmbit de la UA14.2 c/ del Francolí** es considera **COMPATIBLE** pel que fa a l'impacte ambiental sobre els vectors del medi de la zona.

6. MESURES AMBIENTALS

6.1. MESURES PREVENTIVES.

Són aquelles mesures ambientals i d'ordenació amb implicació ambiental i territorial que la modificació puntual ha introduït, al llarg del procés urbanístic i de redacció en la proposta d'ordenació o en la normativa.

En aquest sentit, es destaca la inclusió del títol 6. Normativa ambiental, a la normativa de la MpPGOU, on es recullen els diferents articles que inclouen aquestes mesures ambientals (articles 26 a 37).

Model territorial

- **Afavorir la regeneració urbana prevista en el planejament vigent.** La present modificació és una oportunitat per regenerar el model de ciutat apostant per un model compacte, complex i divers, amb la incorporació de sostre residencial, activitat econòmica i nous espais lliures amb una reordenació del sòl i definició dels paràmetres d'ordenació per afavorir un model més acord amb els objectius de la LUC. Ocupació racional del territori i millora de l'estructura urbana (recorreguts i sistemes públics). Es preveu la consolidació d'un model d'ocupació eficient, amb adequada implantació de l'edificació segons els criteris de compatibilitat de l'entorn residencial edificat i creació de nous espais públics en continuïtat amb els existents
- **Afavorir un model urbà complex i integrat, que reforça el teixit comercial i social.** La present proposta de MPPGOU es proposa una ordenació on s'incrementa l'edificabilitat i la densitat bruta de l'àmbit, , alhora que s'integra el sostre residencial amb el sostre comercial en les plantes baixes, enriquint l'estructura urbana i donant continuïtat al teixit comercial i associatiu de l'entorn.
- **Afavorir l'habitatge assequible garantint el 40% del sostre residencial en règim d'habitatge de protecció.** La MpPGOU proposa incrementar la reserva mínima exigible (30% del sostre) amb una reserva mínima del 40% del sostre residencial per destinar-lo a protecció pública.
- **Incrementar les reserves i funcionalitats dels espais lliures del municipi**. Es planteja un nou espai lliure, obert i ben connectat amb l'entorn més immediat i l'estructura d'espais lliures actual. L'espai lliure previst substitueix la proposta actual del planejament vigent, que generava un espai lliure tancat per l'ordenació prevista i de difícil relació i connectivitat amb l'entorn.
- **Millorar la façana i forma urbana de l'entrada al municipi dotant-la de singularitat, identitat i referència.** La present MPPGOU, juntament amb el seu entorn més proper, configura la porta d'entrada al nucli de Rubí pel seu costat est. Es garanteix la configuració volumètrica d'aquest enclavament singular com a fita urbana de referència a les portes del municipi, així com la continuïtat dels recorreguts i espais lliures que connecten l'accés al municipi amb el centre.

Aigua

- La xarxa de recollida d'aigües serà separativa.
- Per afavorir la naturalització del cicle de l'aigua, les actuacions urbanitzadores i les obres de renovació urbana, es dotaran de Sistemes Urbans de Drenatge Sostenible (SUDS) amb l'objectiu de limitar, mitigar i compensar el segellament del sòl, actuant com a reguladors dels cabals punta i dels volums d'escorrentiu pels episodis de pluja, minimitzant els riscos d'inundació i l'increment d'escorrentiu superficial, i activant els processos d'infiltració natural i els seus efectes positius sobre els ecosistemes.

Espais lliures

- Les espècies emprades s'adequaran a les característiques climàtiques, edafològiques i topogràfiques de l'àmbit d'actuació, presentant baixes necessitats hídriques i simplicitat de manteniment.
- En cap cas s'utilitzaran espècies amb demostrat comportament invasor.

- No necessàriament s'empraran espècies autòctones per l'enjardinament, llevat en els casos que l'àrea enjardinada sigui una zona alterada a restaurar.
- La MPPGOU proposa una ordenació atenta amb els espais lliures, i la integració de la proposta amb el seu entorn, preveient un increment de zones verdes.
- La proposta de MPPGOU garanteix l'obtenció per part de l'Ajuntament de Rubí de forma gratuïta de nous sòls de sistemes que es destinaran a Espais Lliures (clau ELL), de 1.333,00 m², el que suposa un 48% de l'àmbit. Aquesta reserva és gairebé el doble respecte els 700 m² que proposa el planejament vigent.
- La gran zona verda, quedarà directament connectada amb l'Avinguda de l'Estatut, mitjançant el vial per a vianants que es preveu amb la servitud de pas, donant continuïtat al passatge peatonal de l'illa del davant i als espais lliures ja consolidats, millorant-ne la permeabilitat transversal.
- El tractament de l'espai lliure haurà de minimitzar les superfícies impermeables, fomentant paviments drenants, tous i semipermeables i mitjançant l'enjardinament. Únicament s'admetrà un percentatge de pavimentació superior als esmentats en casos excepcionals, que siguin convenientment justificats.

Gestió sostenible de l'aigua

- Les aigües residuals es gestionaran a les corresponents estacions depuradores d'aigües residuals (EDAR), on es realitzaran els tractaments necessaris per tal d'assolir els objectius de qualitat de l'efluent per poder abocar a medi.
- Les aigües pluvials es recolliran mitjançant els SUDS del polígon i la xarxa de pluvial, per després connectar a la xarxa de pluvials existent.
- El Projecte d'urbanització determinarà la xarxa necessària en funció dels SUDS implementats, de la connexió i de les preexistències. Amb caràcter general, la xarxa d'aigües pluvials haurà d'incorporar les obres i les instal·lacions necessàries que permetin retenir i evacuar adequadament cap a la depuradora d'aigües residuals les primeres aigües d'escorrentia de la xarxa de sanejament amb elevades concentracions de contaminants produïdes.

Criteris per a l'estalvi

- Es donarà compliment als criteris de mesures d'estalvi i control de l'aigua de la normativa en vigor, així com als criteris ambientals i d'ecoficiència dels edificis.
- El sistema de reg haurà de ser per degoteig soterrat (exceptuant les àrees de gespa/prat si n'hi ha) i, si es creu adient, regulat en funció del grau d'humitat (sensors de pluja i/o d'humitat).

Objectius de qualitat acústica

- Els nivells admissibles de soroll a cada zona s'adequaran al "Mapa de soroll i capacitat acústica del municipi", en el qual s'estableixi els objectius de qualitat acústica del municipi per a cada zona en funció dels usos del sòl, a partir de la zonificació acústica del territori i dels valors límit d'immissió.
- Fora dels límits de la parcel·la, s'han de mantenir els objectius de qualitat acústica preexistents, d'acord amb la qualificació del sòl de l'entorn i els usos que s'hi desenvolupen.

Vegetació

- Per garantir la supervivència i el creixement adequat de les noves plantacions serà necessari l'aportació de terra de bona qualitat.
- Es proposarà vegetació relacionada amb l'entorn on es troba la proposta. El projecte vetllarà per la diversitat de les espècies triades per a les zones enjardinades. Pel que fa al manteniment, promourà un equilibri entre els diferents estrats: herbaci, arbustiu i arbori.

- Per l'aigua de reg s'aconsella un disseny amb espècies ben adaptades i de baixos requeriments hídrics, de manera que un cop establerta la vegetació el reg pugui ser molt reduït. S'optimitzarà també l'eficiència dels sistemes de reg utilitzant sempre que sigui possible reg per degoteig

6.2. MESURES COMPLEMENTARIES

En aquest apartat es proposen, de manera genèrica, algunes mesures ambientals que es podria estudiar incloure en els futurs planejaments derivats, o implantar en els projectes d'urbanització i edificació del desenvolupament del sector, per minimitzar encara més l'afectació ambiental, i garantir el màxim nivell de sostenibilitat de les actuacions proposades:

MESURES AMBIENTALS I RECOMANACIONS PEL MEDI FÍSIC I ATMOSFÈRIC

Evitar emissions de pols durant la construcció

L'aixecament i emissió de pols excessiva durant les obres de construcció i enderrocament de les edificacions i infraestructures existents i en mal estat podria afectar tant a les zones habitades properes com a la vegetació de l'entorn immediat (jardins, parcs, àrees naturals, etc.).

Per evitar les possibles contaminacions per la emissió de pols durant les obres deconstrucció i enderroc, generada pel pas dels vehicles pesants o pel possible moviment de terres al sector, especialment en mesos de climatologia seca, caldrà:

- Evitar el trànsit de vehicles amb excés de velocitat.
- Regar amb camions cisterna els trams d'obra que poden generar pols.
- Evitar, si és possible, la realització d'activitats de moviments de terra en situacions de vent fort o molt fort.
- Cobrir la caixa dels camions amb lones, en el cas de transport de terres en zones urbanes.
- Millorar el ferm dels camins: pavimentació, compactació, reg periòdic i escombrada periòdica.

Quan l'afecció és important, cal incorporar sistemes de polvorització o aspersió d'aigua que evitin la propagació de la pols.

Minimitzar l'impacte del moviment de terres

Es proposen un seguit de pautes i bones pràctiques atenir en compte durant els possibles moviments de terres que resultin necessaris:

- Delimitar estrictament les àrees afectades pel moviment de terres, amb la finalitat de minimitzar l'afectació a les àrees on no es realitzin aquests moviments.
- Aprofitar les terres no vegetals sobrants generades durant el moviment de terres, es poden utilitzar per rebliment sobre el terreny allà on es detectin necessitats o desnivells, i en llur defecte es destinaran a restaurar àrees degradades pròximes, prèvia autorització municipal.
- Caldrà gestionar correctament les terres excedents generades durant el moviment de terres. Aquestes hauran de ser transportades a centres gestors o, en el seu defecte, a abocadors controlats i autoritzats per aquest tipus de residus.

Mesures per evitar impactes sonors

Durant la fase de construcció per tal d'evitar molèsties a la població veïna i als usuaris de la zona, s'haurien de realitzar les obres en el moment de l'any i del dia que causin les menors molèsties, respectant les disposicions de l'ordenança municipals de sorolls i vibracions al respecte. És imprescindible fixar i controlar els horaris de treball en la construcció, evitant les tasques sorolloses en les hores de repòs nocturn.

També caldrà que totes les màquines utilitzades pel treball de construcció compleixin la normativa vigent en quan a emissions de sorolls (Directiva 2000/14/CE, de 8 de maig de2000, que regula les emissions

sonores a l'entorn produïdes per les màquines d'ús a l'aire lliure, i normes derivades) i periòdicament comprovar el seu compliment.

Si la maquinària de l'obra i també els vehicles que passin per la zona en finalitzar les obres circulen a velocitats moderades, els nivells sonors pel trànsit seran menors.

Caldrà que el projecte d'urbanització estudi i valori la possible implantació de mesures per reduir nivells sonors al nou sector, i complir amb la legislació vigent al respecte. Cal tenir en compte en tot moment quines són les zones acústicament més sensibles i prendre mesures per tal de minimitzar els nivells de contaminació acústica en aquests sectors. Espot estudiar la instal·lació de mecanismes a les principals carrers de l'entorn, per reduir la velocitat del trànsit i disminuir els nivells acústics. Alguns dels mecanismes poden ser: bandes rugoses als vials, senyalització de zona 30, semàfors, etc.

Minimitzar els residus que es produeixin a la zona durant les obres

Pel que fa a l'àmbit dels residus, caldrà complir la normativa vigent en matèria de residus a Catalunya, el Decret legislatiu 1/2009, de 21 de juliol, pel qual s'aprova el Text refós de la Llei reguladora dels residus, modificat per les lleis 9/2011 i 2/2014.

Així mateix, pel que fa a la gestió de les runes, el constructor haurà de donar compliment al Decret 161/2001, de 12 de juny, de modificació del Decret 201/1994, de 26 de juliol, regulador dels enderrocs i altres residus de la construcció. El qual fixa l'obligació del productor de les runes de lliurar-les de manera correcta, essent responsabilitat del mateix fer les operacions de destriament i selecció dels residus lliurats.

Durant les obres de construcció, com a bona pràctica en les activitats constructives, s'hauria d'evitar tot abocament incontrolat de residus al medi. Especial importància té aquest apartat en el que es refereix a lixiviats, contaminants líquids, neteges de formigoneres, etc. Serà important conscienciar al promotor i els operaris que intervenen en l'obra de la correcte manipulació dels mateixos, de manera que es farà necessari portar a terme una recollida selectiva de les deixalles i residus generats durant els temps que duri la construcció de l'obra. Els residus generats en una obra són diversos: cartró, plàstics, olis, runes, formigó, restes de tala... i residus perillosos i altament contaminats generats en la pròpia obra; serà necessari la presència de diversos contenidors de recollida selectiva i gestionar-los tal i com demana la normativa vigent.

Cal situar el parc de maquinària i zones on es faci el manteniment de maquinària o aparcament d'aquesta, en una zona allunyada de les àrees habitades i les zones més sensibles ambientalment. I cal que tots els vehicles utilitzats durant les obres compleixin les normatives actuals referents a l'emissió de fums i altres factors a controlar. Caldrà portar a terme una inspecció tècnica de vehicles per garantir l'emissió de contaminats per complir la normativa vigent.

En finalitzar la fase de construcció es recomana fer una neteja general de les rodalies de l'obra per tal de no deixar restes de materials, terres i runam.

Per evitar l'abocament de residus al medi cal considerar les pautes següents:

- Incorporar aquest aspecte en la formació mediambiental dels treballadors de l'obra perquè evitin fer abocaments al medi.
- Dotar les obres de mitjans de comunicació, com ara pòsters, que recordin aquestes directrius als treballadors.
- Assegurar que els encarregats donin les instruccions necessàries perquè els residus es gestionin correctament.
- Prohibir l'estocatge d'olis i combustibles en zones properes a la xarxa de drenatge.
- Prohibir l'estacionament i la realització del manteniment de la maquinària prop de la xarxa de drenatge.
- Retirar els residus mitjançant un gestor autoritzat i sanejar el terreny, quan calgui.

7. VIGILÀNICA I SEGUIMENT AMBIENTAL

7.1. VIGILÀNCIA AMBIENTAL

La legislació marc de l'avaluació ambiental estratègica de plans i programes requereix establir mesures de supervisió i control per a les diferents fases que comporti una actuació urbanística.

El propi document d'Informe Ambiental què se s'annexa a la modificació Puntual constitueix la primera mesura de supervisió i control del Pla, pel que fa al seu contingut i grau d'integració dels criteris i objectius ambientals, de forma que el document definitiu del Pla ha de comptar amb una justificació suficient del grau d'integració dels criteris i objectius ambientals exposats per la documentació ambiental i validats per l'òrgan ambiental competent.

En tot cas, els plans o projectes derivats del Pla (incloent projectes d'urbanització i conseqüents projectes constructius) s'hauran de redactar i desenvolupar en concordança amb la documentació ambiental del pla i els informes corresponents i projectes derivats de l'administració ambiental competent; els redactors dels corresponents plans derivats o projectes derivats seran els encarregats de tractar, incloure i desenvolupar aquells aspectes ambientals que determina la documentació ambiental del pla amb el nivell de detall necessari i que pertoqui.

El Pla de Vigilància Ambiental (PVA) és un instrument que permet analitzar i garantir el compliment de les mesures correctores d'un pla o projecte durant la fase de desenvolupament, execució i funcionament.

Complementàriament, el PVA té les següents funcions:

- Verificar l'avaluació inicial dels impactes previstos, concretant detalladament els paràmetres de seguiment de la qualitat dels vectors ambientals afectats.
- Detectar els impactes no identificats al procediment ambiental i dissenyar les mesures correctores i compensatòries adients.
- Determinar l'eficàcia de les mesures correctores i compensatòries definides a l'IA, incloses aquelles que s'estableixin des de la mateixa vigilància ambiental durant l'aplicació del pla, o posteriorment en el funcionament de les activitat derivades.
- Determinar les operacions de vigilància, especificant el sistema de control a utilitzar, la freqüència i el moment d'aplicació.
- Seleccionar indicadors fàcilment mesurables i representatius.
- Dissenyar un sistema de recollida de dades i un arxiu dels diferents controls que s'efectuïn en e desenvolupament de l'obra, que permeti establir una avaluació continuada de les mesures de correcció ambiental.
- Comprovació que s'assoleixen les condicions ambientals exigides.

Pla de seguiment

De la mateixa manera que en el procés constructiu derivat del projecte d'urbanització, el promotor i el contractista designen un cap d'obra, el promotor designarà també un cap de vigilància ambiental de les obres per dur a terme el seguiment ambiental de les obres.

LLEI 9/2006, del 28 d'abril, d'avaluació ambiental de plans i programes

Article 29. Seguiment

1. El promotor del pla o programa és el responsable de dur a terme el seguiment dels efectes sobre el medi ambient que comporta l'aplicació o l'execució dels plans i programes. En els supòsits de plans i programes de

promoció privada, el responsable d'aquest seguiment és l'òrgan responsable de la tramitació del procediment d'elaboració i d'aprovació del pla o programa.

2. L'òrgan ambiental corresponent participa en el seguiment ambiental dels plans i programes. A aquests efectes, en els supòsits en què la legislació sectorial que regula el pla o programa estableixi un òrgan específic de seguiment, aquest és l'encarregat de donar compte a l'òrgan ambiental dels informes de seguiment, amb la periodicitat que estableixi la memòria ambiental. En la resta de supòsits, atenent la transcendència del pla o programa, l'òrgan ambiental pot determinar, en la resolució a què fa referència l'article 25, la necessitat de designar un director o directora ambiental de seguiment del pla o programa o una comissió mixta de seguiment.

El seguiment ambiental el durà a terme el promotor, que serà l'encarregat d'emetre i lliurar els **informes de seguiment ambiental** a l'òrgan competent per raó de la matèria i a l'òrgan ambiental. Per a aquesta tasca, el promotor podrà designar un responsable del seguiment ambiental del pla.

El responsable del seguiment ambiental del pla emetrà informes en les fases clau del desenvolupament del Pla i l'execució de la urbanització, d'acord amb el pla d'etapes que es determini en el projecte d'urbanització.

El responsable del seguiment ambiental de les obres remetrà els pertinents informes al promotor i aquest a l'òrgan ambiental. Es realitzaran els informes que es consideri adient segons el pla d'etapes que estableixi el projecte d'urbanització, i el promotor n'haurà d'informar a l'òrgan ambiental corresponent.

Equip Tècnic redactor:

Estudi de Serveis Ambientals
Traça

A Barcelona, Novembre de 2023

Enric de Bargas Sellarés
Ambientòleg
Col·legiat núm. 551

Carles E. Casabona Ferré
Ambientòleg
Col·legiat núm. 522

Estudi de Serveis Ambientals
Traça
C/ Creu 19, 3er 2a, 17002 – Girona
tel. 972.91.33.11
www.traça.cat NIF:

AJUNTAMENT DE RUBÍ

MODIFICACIÓ PUNTUAL DEL PGOU DE RUBÍ

ANNEX II

ESTUDI D'AVALUACIÓ DE LA MOBILITAT GENERADA



ÀMBIT DE LA UA 14.2

C/ DEL FRANCOLÍ

Aprovació Inicial

Novembre 2023

Promotor:

MAS VILANOVA. S.L.

Equip redactor:

OUA-GAMMA, s.l.
c/Viladomat, 317 Ent. 08029 BCN

Direcció tècnica
Jordi Artigas Masdeu Arquitecte
Mauro Mas Pujó, Arquitecte
Núria Noguer Pujadas, Arquitecta

Direcció i coordinació de processos GIS
Carles Cabellos Pruna, Arquitecte

Coordinació
Núria Noguer Pujadas, Arquitecta

Equip
Nuria Noguer Pujadas, arquitecta
Clara Alvau Morales, urbanista
Marta Torres, advocada
Ramon Font, enginyer

Col·laboradors:

Informe Ambiental, Estudi d'Avaluació de la Mobilitat Generada
TRAÇA Estudi de Serveis Ambientals
Enric de Bargas Sellarés, ambientòleg
Carles E. Casabona Ferré, ambientòleg

Memòria Social i de Gènere
PROJECTES URBANS, Arquitectura i Territori
Georgina Vázquez Utzet, arquitecte

Estudi Viabilitat econòmica i financera, Sostenibilitat econòmica
VIA, Economia i Urbanisme, SLP
Enric González Duran, arquitecte

CONTINGUT

L'Estudi d'avaluació de la mobilitat generada de la **Modificació puntual del PGOU a l'àmbit de la UA14.2 c/ del Francolí**, al municipi **de Rubí**, té el següent contingut:

ÍNDEX

0. INTRODUCCIÓ 3
0.1. Legislació i justificació 3
0.2. Objectius i estructura de l'estudi 3

1. DADES BÀSIQUES DE LA MOBILITAT A L'ÀMBIT D'ESTUDI 5
1.1. Marc territorial i àmbit d'estudi 5
1.2. Aspectes socioeconòmics 5

2. ANÀLISIS DE LA SITUACIÓ ACTUAL 8
2.1. Definició de les xarxes de transport existents 8
2.1.1. Infraestructures viàries 8
2.1.2. Transport públic 12
2.1.3. Xarxa itineraris per a vianants i bicicletes 16
2.2. Motorització i aparcaments 21
2.2.1. Índex de motorització 21
2.2.2. Aparcaments 21
2.3. Mobilitat actual 22
2.3.1. Desplaçaments totals 22

3. PRESENTACIÓ DEL PLANEJAMENT 24

4. AVALUACIÓ DE LA MOBILITAT GENERADA 28
4.1. Estimació del nombre de viatges generats 28
4.2. Perspectiva de gènere dels desplaçaments 29

5. XARXES PRINCIPALS DE MOBILITAT 31
5.1. Paràmetres de planificació generals 31
5.2. Xarxa d'itineraris principals per a vianants 31
5.3. Xarxa d'itineraris principals per a bicicletes 33
5.3.1. Criteris 33
5.3.2. Reserva de places per a aparcament de bicicletes 34
5.4. Xarxa d'itineraris principals per a transport col·lectiu 35
5.4.1. Criteris per a definir la xarxa de transport públic 35
5.4.2. Propostes 35
5.4.3. Finançament 36
5.5. Xarxa d'itineraris principals per a vehicles 37
5.5.1. Criteris 37
5.5.2. L'aparcament 37
5.5.3. Propostes 39

6. EMISSIONS DE GASOS D'EFECTE HIVERNACLE PROVINENTS DE LA MOBILITAT GENERADA 41
6.1. Càlcul d'emissions de gasos d'efecte hivernacle 41

7. Annex cartogràfic 44

0. INTRODUCCIÓ

0.1. LEGISLACIÓ I JUSTIFICACIÓ

L'**Estudi d'Avaluació de la Mobilitat Generada (EAMG) de la Modificació Puntual del PGOU de Rubí amb Ordenació detallada a l'àmbit de la UA 14.2, al C/ del Francolí** respon a la necessitat de donar compliment als mandats legislatius del Decret 305/2006, de 18 de juliol, pel qual s'aprova el Reglament de la Llei d'Urbanisme (i posteriors modificacions), de la Llei 9/2003, de 13 de juny, de la mobilitat. I del Decret 344/2006, de 19 de setembre, de regulació dels estudis d'avaluació de la mobilitat generada.

Per altra banda, **l'article 3 del Decret 344/2006** estableix que els Estudi d'Avaluació de la Mobilitat Generada s'han d'incloure, entre d'altres, en el Planejament urbanístic general i llurs revisions o modificacions, que tinguin per objectiu la implantació de nous usos o activitats.

Finalment, **la Llei 9/2003, de 13 de juny, de la mobilitat** disposa un seguit de mecanismes per a l'avaluació prèvia i el control dels efectes que l'aplicació dels instruments que estableix pugui provocar en les polítiques de mobilitat i, en aquest sentit, introdueix les figures de l'avaluació de la mobilitat generada i l'avaluació ambiental estratègica, d'acord amb les directrius comunitàries. L'article 13 d'aquesta mateixa Llei defineix l'estudi d'avaluació de la mobilitat generada com un dels Instruments d'avaluació i seguiment dels efectes que els instruments de planificació poden produir quan s'apliquin.

L'article 18, de la mateixa Llei, per l'Estudi d'avaluació de la mobilitat generada indica que:

> 1. L'estudi d'avaluació de la mobilitat generada avalua l'increment potencial de desplaçaments provocat per una nova planificació o una nova implantació d'activitats i la capacitat d'absorció dels serveis viaris i dels sistemes de transport, incloent-hi els sistemes de transport de baix o nul impacte, com els desplaçaments amb bicicleta o a peu. Així mateix, valora la viabilitat de les mesures proposades per a gestionar de manera sostenible la nova mobilitat i, especialment, les fórmules de participació del promotor o promotora per a col·laborar en la solució dels problemes derivats d'aquesta nova mobilitat generada.
>
> *2.L'estudi d'avaluació de la mobilitat generada s'ha d'incloure, com a mínim, en els plans territorials d'equipaments o de serveis, en els plans directors, en els plans d'ordenació municipal o instruments equivalents i en els projectes de noves instal·lacions que es determinin per reglament.*
>
> *3.L'estudi d'avaluació de la mobilitat generada s'ha de sotmetre a informació pública, conjuntament amb el pla o el projecte de què es tracti, i ha d'ésser sotmès a informe de l'autoritat territorial de la mobilitat.*
>
> *4. Per a l'aprovació definitiva dels plans o els projectes que han motivat l'elaboració de l'estudi d'avaluació de la mobilitat generada, se n'han de prendre en consideració i se n'han de valorar les conclusions. Si els plans o projectes no segueixen les determinacions de l'estudi ho han de justificar.*
>
> *5. En l'estudi de la mobilitat generada s'ha de prendre en consideració la possibilitat que els promotors de l'activitat de què es tracti participin en el finançament de l'increment dels serveis de transport públic que resultin pertinents, d'acord amb el que s'estableixi per reglament.*

0.2. OBJECTIUS I ESTRUCTURA DE L'ESTUDI

L'objecte del present document és l'elaboració de l'Estudi d'Avaluació de la Mobilitat Generada de la Modificació Puntual del PGOU de Rubí, a l'àmbit de la UA14.2.

L'objectiu d'aquest estudi és definir les mesures i actuacions necessàries per tal d'assegurar que la nova mobilitat generada de l'àmbit, segueixi unes pautes caracteritzades per la preponderància dels mitjans de transport més sostenibles, i així complir amb el canvi de model de mobilitat promogut per la Llei 9/2003, de 13 de juny, de la mobilitat.

Així doncs, els objectius principals del present EAMG són:

- Estudiar les característiques en relació a la mobilitat existent de l'àrea d'influència del nou sector residencial.
- Estimar la mobilitat que generarà el nou desenvolupament residencial proposat
- Valorar la distribució modal dels diferents desplaçaments generats
- Avaluar les diferents solucions de mobilitat de cada xarxa de transport
- Proposar les mesures complementaries a adoptar
- Establir les previsions d'aparcament necessàries
- Estimar la valoració econòmica de les despeses generades per l'increment de mobilitat, inclosos els possibles costos d'implantació de l'increment de serveis de transport públic, si es dóna el cas.

Segons l'article 13 del Decret 344/2006, de 19 de setembre, els Estudis d'Avaluació de la Mobilitat Generada referents a figures de planejament urbanístic derivat han de contenir la documentació següent:

a) Determinació, d'acord amb el que estableix l'article 7, de la mobilitat que generen els diferents usos previstos en el planejament, representada en un plànol a l'escala 1:5.000.

b) Proposta de la xarxa d'itineraris principals per a vianants, en els termes establerts a l'article 15 representada en el plànol de xarxa viària del document urbanístic objecte d'avaluació.

c) Previsió de la xarxa d'itineraris per a transport col·lectiu de superfície en els termes establerts a l'article 16, i proposta d'implantació de les noves línies o perllongament de les existents, representada en el plànol de xarxa viària del document urbanístic objecte d'avaluació.

d) Proposta de xarxa d'itineraris per a bicicletes, en els termes establerts a l'article 17, representada en el plànol de xarxa viària del document urbanístic objecte d'avaluació i determinació de les reserves per aparcaments de bicicletes.

e) Proposta de xarxa bàsica d'itineraris principals de vehicles en els termes establerts a l'article 18, representada en el plànol de la xarxa viària del document urbanístic objecte d'avaluació i determinació de les reserves per aparcaments de vehicles. En el seu cas, anàlisi de l'impacte en la capacitat i en la seguretat viària de les carreteres, amb atenció especial als accessos i, si s'escau, propostes d'actuació per garantir-les i propostes de modificacions del Pla local de seguretat viària a l'efecte d'ajustar-ho a la nova situació generada.

f) Representació en el plànol de xarxa viària, del document urbanístic objecte d'avaluació, de les estacions de ferrocarril i d'autobusos interurbans existents i d'aquelles previstes en un pla o projecte aprovat definitivament per l'administració competent.

g) Representació en el plànol de xarxa viària, del document urbanístic objecte d'avaluació, de les propostes de reserves d'espai per càrrega i descàrrega de mercaderies d'acord amb l'article 6.

h) Representació en el plànol de xarxa viària, del document urbanístic objecte d'avaluació, de les propostes de reserves per als vehicles destinats al transport col·lectiu i al taxi.

i) Encaix i definició dels nodes d'unió amb la xarxa general del municipi (viària, de vianants, de bicicletes i de transport públic).

j) Proposta de finançament dels diferents costos generats per l'increment de mobilitat degut a la nova actuació, que incorpori l'establert a l'article 19

D'acord amb la legislació esmentada, aquest estudi s'estructura en quatre grans blocs:

- Un primer apartat de diagnosi de la situació actual de l'àmbit i del seu context territorial amb valoració del marc socioeconòmic i poblacional d'influència.
- Valoració de les determinacions sobre infraestructures i sistemes de mobilitat de normatives i planejaments de rang superior que són d'aplicació en l'àmbit del pla.
- Tendències en la mobilitat generades en el marc de desenvolupament del POUM amb les estimacions oportunes sobre la generació de viatges d'acord amb el Decret 344/2006.
- Proposta de xarxa d'itineraris generals avaluant el model de mobilitat i les xarxes i elements proposats en els diferents tipus de mobilitat.

1. DADES BÀSIQUES DE LA MOBILITAT A L'ÀMBIT D'ESTUDI

1.1. MARC TERRITORIAL I ÀMBIT D'ESTUDI

El terme municipal de Rubí (79.007 habitants any 2022) 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.

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.

Rubí s'ubica en un espai molt ben connectat a infraestructures viàries, per la seva proximitat a la autopista AP-7 (B-30) i a la C-16.

L'àmbit de la Modificació Puntual s'ubica al nucli urbà de Rubí, concretament al sud de l'illa delimitada pels carrers Avinguda de l'Estatut, Riu Francolí i carrer de Dant.

Imatge 1. Situació àmbit de la Modificació Puntual



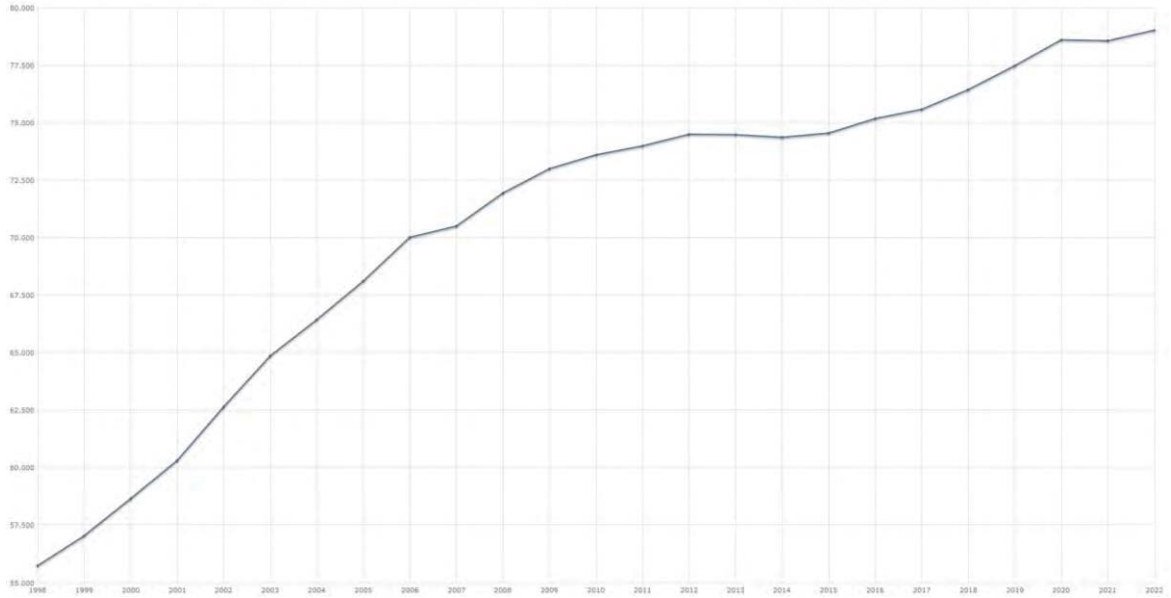
Font: MP PGOU

1.2. ASPECTES SOCIOECONÒMICS

Població

Segons dades de l'Institut d'Estadística de Catalunya (IDESCAT, 2022) el municipi de Rubí té una població de 79.007 habitants amb una densitat de població de 2.446 hab/Km².

Imatge 2: Població al municipi de Rubí. Període 1998 – 2022



Font: IDESCAT

L'evolució global del període (1998-2021) segueix clarament una tendència alcista, amb un creixement del 41% durant aquest període.

Actualment la població de Rubí presenta una estructura demogràfica molt semblant a la resta de la comarca, que al seu temps és una mica més jove en relació a les dades catalanes.

Taula 1: Població per grans grups d'edat. %. Rubí. Any 2022

Indicadors (en %)	Rubí	Vallès Occidental	Catalunya
0 -14 anys	15,7%	15,8%	15,0%
15 – 64 anys	67,9%	66,9%	66,1%
65 – 84 anys	14,2%	14,6%	15,7%
Més de 85 anys	2,2%	2,7%	3,2%

Font: IDESCAT

Pel que fa a la densitat de població, es constata una diferència rellevant a cada banda de la riera de Rubí. La zona de major densitat correspon a l'anella interior definida per les carreteres C-1413a a l'oest, BP-1503 a l'est i el carrer d'Edison al sud, corresponent als barris de Rubí Centre, les Torres – Can Cabanyes, Mercat, Zona Nord i Zona Sud.

Activitat econòmica

Segons les dades facilitades per l'IDESCAT (2012), el principal motor econòmic de Rubí són els serveis, que ocupen el 53% de la població. El segueixen la indústria amb un 39% i la construcció amb un 8%. L'agricultura no es significativa (es situa per sota el 0,1 % de l'ocupació).

L'índex d'autocontenció laboral representa el percentatge de treballadors del municipi que desenvolupen la seva feina al propi municipi. D'alta banda, l'autosuficiència es el tant per cent de llocs de treball del municipi ocupats per a treballadors que resideixen en el mateix municipi.

Les dades pel municipi de Rubí es presenten en la següent taula:

Taula 2. Autocontenció i autosuficiència laborals

Indicadors	Valor
(a) Població que viu a Rubí i treballa a Rubí	12.716
(b) Població ocupada resident a Rubí	29.400
(c) Llocs de treball al municipi	24.486
Autocontenció laboral = (a)/(b)	43,15%
Autosuficiència laboral = (a)/(c)	51,93%

Font: IDESCAT – PMUS Rubí

El nivell d'autocontenció de Rubí sobre el 43% indica que gairebé la meitat dels seus habitants van a treballar al mateix municipi. La xifra d'autosuficiència es situa a l'entorn del 52%, és a dir, poc més de la meitat dels llocs de treball al municipi de Rubí estan ocupats amb residents d'aquest municipi.

2. ANÀLISIS DE LA SITUACIÓ ACTUAL

2.1. DEFINICIÓ DE LES XARXES DE TRANSPORT EXISTENTS

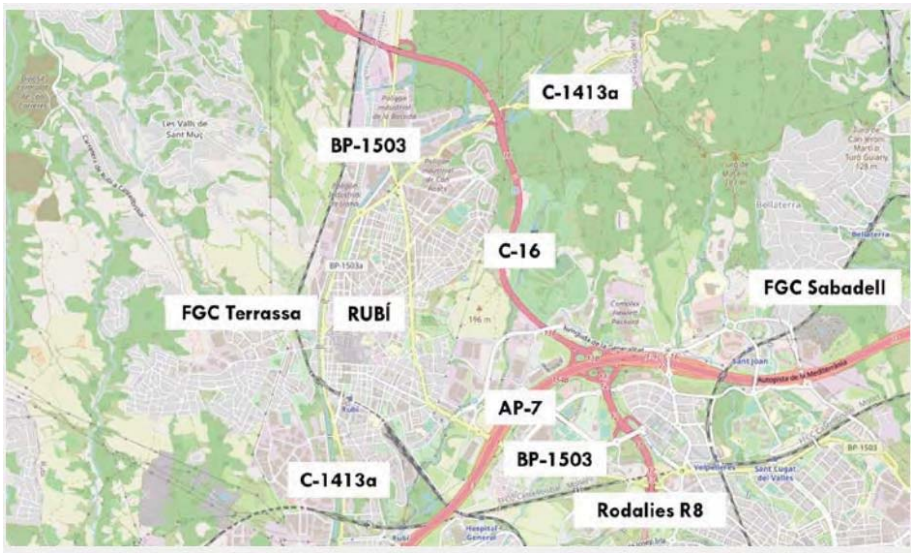
2.1.1. Infraestructures viàries

Xarxa principal de comunicacions viàries

Rubí es troba limitat per diferents infraestructures lineals:

- Al nord-est es troba l'autopista **C-16**, que circumval·la el municipi pel nord. 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.
- Al sud-est el municipi limita amb l'autopista **AP-7** (B-30). 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.
- L'interior del nucli urbà queda delimitat per dues carreteres que travessen la població que avui dia ja són unes vies urbanes més del teixit viari de Rubí:
    - La **C-1413a**, a l'oest, seguint el curs de la riera de Rubí. 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.
    - La **BP-1503** (Carretera de Sant Cugat), a l'est, amb un traçat eminentment paral·lel a l'anterior. 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.
    - La 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).

Imatge 3. Eixos de connexió del municipi

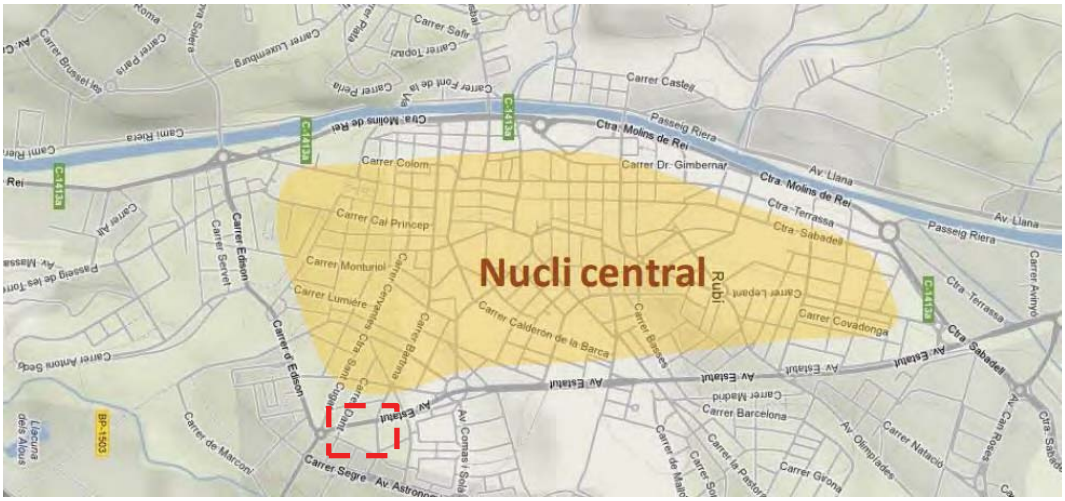


Font: Pla director de la bicicleta de Rubí

Xarxa viària interna

El PMUS de Rubí defineix un àmbit central al nucli urbà, al voltant del qual és on es defineixen les vies internes principals com a vials perimetrals al centre, una de les quals és l'Av. de l'Estatut.

Imatge 4. Definició zona central de Rubí, i àmbit de la MPGOU



Font: PMUS de Rubí

L'av de l'Estatut esdevé un dels vials de la xarxa primària de la de la trama viaria interna de Rubí, mentre que el carrer del Francolí forma part de la xarxa secundària veïnal.

Imatge 5. Xarxa Viaria interna



Font: PMUS de Rubí

En aquest sentit, el municipi de Rubí va aprovar l'any 2018 el Pla de Mobilitat Urbana Sostenible (PMUS). Aquest estableix una sèrie de propostes a implantar per assolir el model de mobilitat que es desitja.

Pel que fa a la mobilitat en vehicle privat, les mesures considerades per part del PMUS són:

- Implantació d'una nova estructura de circulació.

- Creació de zones pacificades.
- Pas de vials de doble sentit a sentit únic de circulació.
- Canvis de sentits de circulació.
- Carril de gir a l'equerra a la cruïlla Edison – Marconi.
- Realitzar control periòdic de velocitat.

Els vials i carrers que limiten amb l'àmbit de la Modificació Puntual són:

- En el seu límit oest l'Av. de l'Estatut. El sector limita amb aquesta avinguda que esdevé un dels principals vials interns del nucli de Rubí, així com un eix comercial.

Imatge 6. Imatge de l'Av. de l'Estatut



Font: Google Street View

- A l'est amb el carrer **Francolí**, que presenta unes característiques molt més reduïdes que l'av. de l'Estatut.

Imatge 7. Imatges del carrer Francolí



Font: Google Street View

- **C/ de Dant** al sud. Finalment, la punta sud de l'àmbit confronta amb aquest petit tram del carrer de Dant.

Imatge 8. Carrer de Dant



Font: Google Street View

Com s'ha vist anteriorment, doncs, s'ubica de ple a l'interior del nucli de Rubí.

Intensitat mitjana de trànsit

El paràmetre IMD (Intensitat Mitjana Diària) s'utilitza per conèixer la quantitat de vehicles que circulen per una determinada carretera. El seu valor és la mitjana de tots els vehicles que circulen per una determinada via durant un dia, i aquest es pot desglossar per tipologia de vehicles.

Segons el PMUS de Rubí, al municipi es generen diàriament més de **230.000 desplaçaments**, d'aquests:

- 163.000 són desplaçaments interns, amb origen i destí a Rubí.
- 62.500 són de connexió, és a dir que tenen origen o destí a Rubí.
- 5.400 són externs, és a dir que passen per Rubí, però aquest no és ni el seu origen ni el seu destí.

Segons el PMUS de Rubí, el 47,5% de tots els desplaçaments realitzats es varen fer amb vehicle privat. Aquestes dades i les enquestes realitzades varen permetre obtenir la intensitat mitjana diària de vehicles a les principals vies de Rubí. En destaca, l'av. de l'Estatut, amb una IMD situada entre 15.000 i 25.000 vehicles/dia.

Imatge 9. Intensitat mitjana diària de vehicles motoritzats



Font: PMUS de Rubí

Grau de saturació de la xarxa viària

Aquestes dades permeten obtenir també el grau de saturació de les vies. Donades les generoses dimensions de l'Av. de l'Estatut, es pot observar com al tram de l'av. de l'Estatut que limita amb el sector té un grau de saturació inferior al 50%, mentre que més al nord, aquest grau augmenta entre el 50 i el 70%.

Imatge 10. Grau de saturació de la xarxa viària



Font: PMUS de Rubí

2.1.2. Transport públic

Rubí rep el servei de 13 línies d'autobús i 3 línies de ferrocarril. Les línies de bus es poden classificar en 3 tipus:

- Servei d'autobús urbà: si la línia discorre per l'interior del municipi.
- Servei d'autobús interurbà: en el cas que la línia d'autobús connecti Rubí amb altres municipis.
- Servei d'autobús nocturn: línies d'autobús que ofereixen un servei nocturn.

Completa el transport públic del municipi el servei de taxi existent.

Ferrocarril

Pel que fa al ferrocarril, Rubí disposa de dues estacions:

- Estació FGC de Rubí: situada al sud del nucli urbà, en les proximitats de la riera, entre la zona centre i les Torres. Hi efectuen servei les següents línies:
  - La línia S1 (Barcelona – Sant Cugat – Rubí – Terrassa). En dies laborables ofereix un total de 85 expedicions sentit Terrassa i 86 expedicions sentit. El caps de setmana el nombre de circulacions es redueix a 53+54 expedicions.
  - La línia S5 (Barcelona – Sant Cugat – Rubí), funciona com a reforç de la línia anterior durant les franges de major demanda: de 7:00 a 8:50 i de 19:00 a 21:00. Només circula el dies laborables amb un total de 21 expedicions sentit Rubí (10 exp. matí; 11 exp. tarda) i 11 expedicions sentit Barcelona (7 exp. matí; 4 exp. tarda).

La combinació d'aquestes dues línies ofereix un interval de pas de 15 minuts en hores vall, que passa a ser d'uns 5 minuts de mitjana en hores. En dies festius, l'interval de pas es situa al voltant dels 20-30 minuts. Totes les línies de bus urbà faciliten la intermodalitat al tenir una parada vora l'estació de FGC.

- Estació de Rodalies de Catalunya: situada al sud del municipi, separada del nucli urbà, entre Can Vallhonrat i Ca n'Alzamora. Hi efectuen servei les següents línies:
  - La línia de rodalies R8 (Martorell – Rubí – Granollers): hi circulen 14 expedicions en cada sentit, tant en dies feiners com festius. L'interval mitjà de pas és de 60 minuts.

La línia L2 disposa d'una parada en les proximitats de l'estació de Rodalies de Catalunya.

L'estació de ferrocarrils de la Generalitat es localitza justament a l'extrem del radi de 700 metres des de l'àmbit de la MPGOU.

Autobusos

Autobús urbà

A l'entorn de l'àmbit de la MP PGOU hi té la línia 4 del servei de transport públic urbà de Rubí, i la parada més propera és la Terol, situada a tan sols 30 metres del límit sud de l'àmbit.

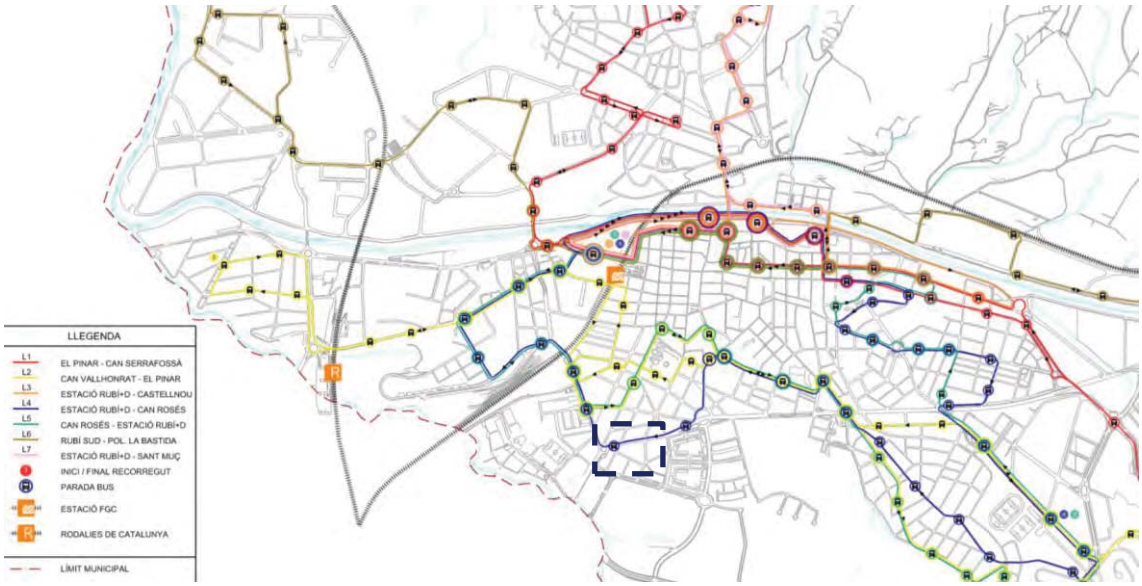
Imatge 11. Parada de la línia de transport públic urbà a l'entorn de l'àmbit



Font: Google Street View

- Línia L4. Estació Rubí Forma – Can Rosés Línia circular que realitza el seu recorregut en sentit horari i que enllaça l'estació de FGC amb la Plana de Can Bertran, la Zona Nord, Ca n'Oriol, el Sector Z, el 25 de Setembre i les Torres. En dies laborables disposa de 43 expedicions, amb horari de 6:30 a 22:13, el que suposa un interval aproximat de pas de 22 minuts. En caps de setmana i festius no circula.

Imatge 12. Recorregut i parades de les línies de transport públic urbà



Font: PMUS de Rubí

Per a utilitzar el servei de bus urbà, un usuari pot emprar el Bitllet senzill o un títol multiviatge T-10. També es disposa de targetes mensuals per a estudiants (T-estudiant) i targetes per a pensionistes (T-pensionista). El servei de bus urbà està integrat tarifàriament amb els títols de la ATM.

Autobús interurbà

Rubí disposa de 4 línies d'autobús interurbà, totes elles considerades com a serveis de vertebració:

- B7 Rubí – Sant Cugat del Vallès – Cerdanyola del Vallès
- B8 Terrassa – Sant Quirze del Vallès – Rubí – Sant Cugat del Vallès
- L 3 Rubí – Castellbisbal
- L 4 Rubí – Papiol – Molins de Rei

Les línies L3 i B8 són les que tenen una parada més propera a l'àmbit de la MPGOU.

Imatge 13. Recorregut i parades de les línies de transport públic interurbà



Font: PMUS de Rubí

A continuació es detallen les dades d'utilització d'aquestes línies, segons les dades facilitades pels Serveis Territorials a Barcelona del Servei Territorial de Transports de Barcelona, per a l'any 2022.

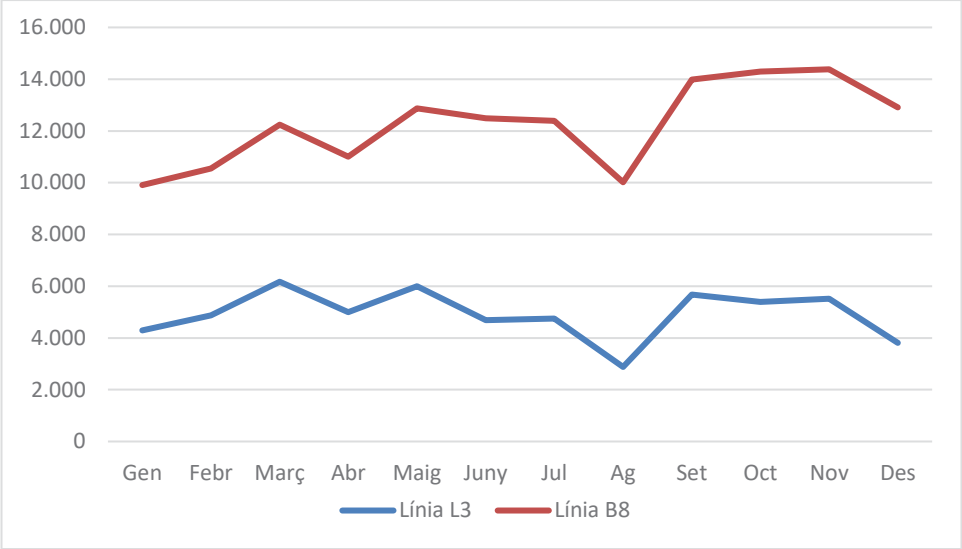
Taula 3: Utilització, en nombres totals i per mesos, de les dues línies més properes. Any 2022

Línia	01	02	03	04	05	06	07	08	09	10	11	12	**Total**
L3 Rubí - Castellbisbal	4.292	4.879	6.173	5.000	6.001	4.685	4.753	2.880	5.683	5.396	5.521	3.816	**31.030**
B8 Sant Cugat-Rubí – Terrassa – Sant Quirze	9.909	10.549	12.242	11.010	12.867	12.495	12.396	10.022	13.986	14.292	14.382	12.904	**56.577**

Font: Serveis territorials de Transport a Barcelona.

S'observa com la Línia B8 presenta una major demanda que la línia L3, però com totes dues línies segueixen el mateix patró de demanda durant els mesos de l'any.

Imatge 14. Evolució de la utilització mensual



Font: Elaboració pròpia

Senyalització i accessibilitat de les parades

<u>En transport urbà</u>

Tenint en compte que algunes parades donen servei a diferents línies de bus urbà, en el municipi existeixen un total de 257 parades de bus urbà.

Segons les dades contingudes en l'estudi "Propostes de millora del servei d'autobús urbà de Rubí" (2017):

- El 18,6% de les parades disposen de marquesina, mentre que el 81,4% són pals de parada.
- Pel que fa l'accessibilitat, el 50,20% de les parades presenten accessibilitat bona i el 49,8% tenen mancances pel que fa l'accessibilitat.
    - La incidència més destacable, pel que fa a l'accessibilitat és la presència de vehicles aparcats en la parada de bus (ja que no es tracta d'un fet puntual, sinó que és un fenomen freqüent).
- Respecte a la informació, totes les parades disposen d'informació sobre els horaris de servei, les línies que hi tenen parada i el nom de la parada.
    - Actualment es disposa de 4 pantalles d'informació dinàmica a l'usuari: dues a l'estació Rubí Forma, una a Cadmo (traslladada des de Maximí Fornés arran de la seva vianalització) i una a la plaça de l'estació. Les pantalles contenen únicament informació sobre els autobusos urbans.
- L'estat global de la parada es valora positivament en la major part dels casos.

Respecte la reserva de carrils bus en la calçada, Rubí no disposa de carril bus exclusiu per a la circulació d'aquest mitjà de transport.

A Rubí, l'espai de via pública reservat al bus es restringeix a l'espai de calçada davant de cada parada on no està permès estacionar-hi. A banda de les parades de bus urbà, a Rubí hi han habilitats dos espais reservats per a l'estacionament de busos escolars:

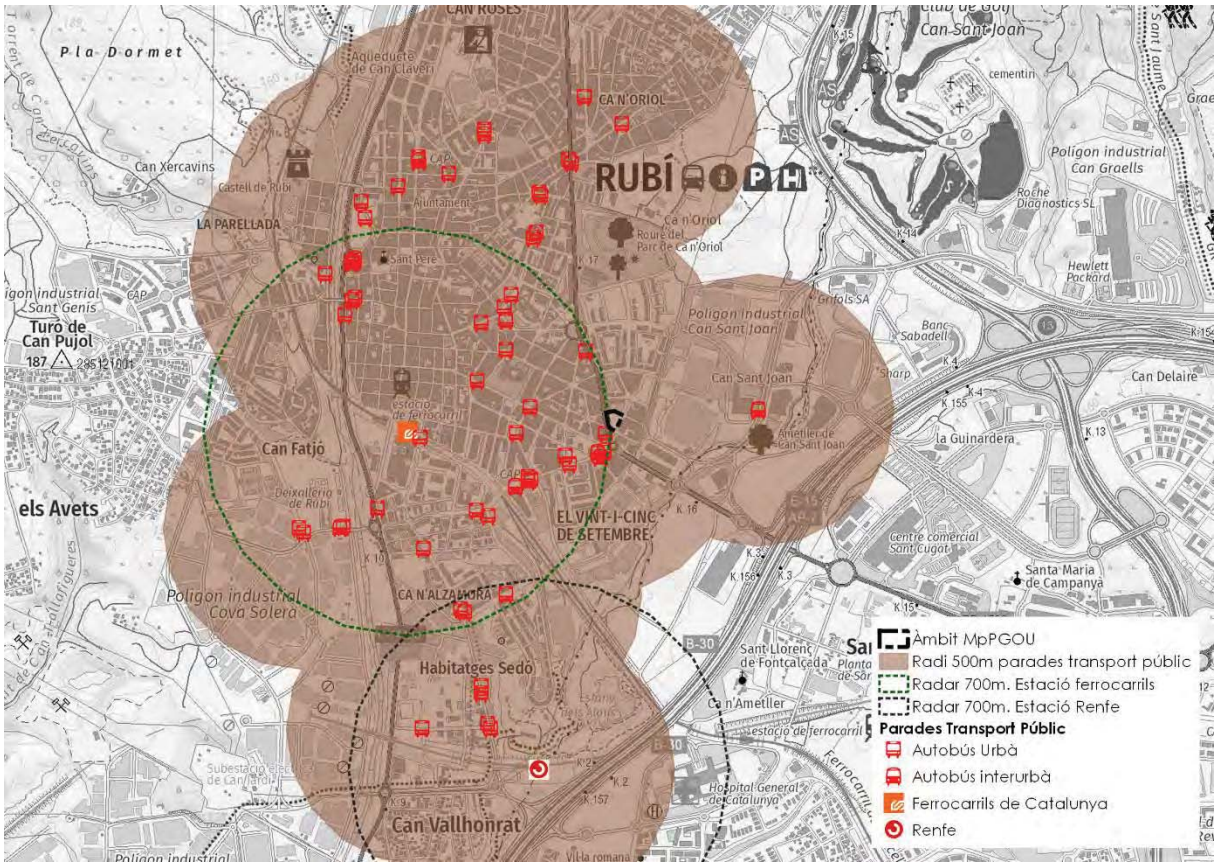
- Al lateral est de l'avinguda Estatut, al nord de l'av. Comas i Solà.
- Al c/ Marconi, a l'alçada del ptge. Marconi.

<u>En transport interurbà</u>

Les línies L3 i L4 operades per Autos Castellbisbal no disposen de parades pròpies. Els punts on realitzen parada són parades del bus urbà de Rubí. No totes les parades disposen d'informació completa sobre

el pas d'aquestes línies (horaris o alguna indicació que algun bus interurbà realitzi a parada en aquell punt). La resta de línies operades per Moventis (B7, B8, N61, N64) comparteixen parades amb el bus urbà, no obstant també disposen de parades exclusives per a bus interurbà.

Imatge 15. Radi d'influència de les parades



Font: Elaboració pròpia

2.1.3. Xarxa itineraris per a vianants i bicicletes

Xarxa d'itineraris per a vianants

Segons el PMUS de Rubí, l'estat general de la mobilitat a peu al nucli urbà de Rubí ve definit per les següents característiques (els percentatges mostrats estan calculats per longitud de vial):

- D'acord amb la normativa catalana, UN 23% DELS VIALS TENEN UNA AMPLADA DE VORERA NO ACCESSIBLE: carrers de formada per vials amb voreres inferiors a 0,90 m. límit establert per Decret 135/1995 d'accessibilitat.
- D'acord amb la normativa estatal, UN 36% DELS VIALS DISPOSEN DE "VORERES ACCESSIBLES", és a dir, vials on alguna de les voreres és superior a 1,80 metres, fet que ja permet que dos vianants normalment es puguin creuar (d'acord amb els continguts del document tècnic VIV/561/2010, d'1 de febrer, del Ministerio de Vivienda).
- UN 41% DELS VIALS DISPOSEN DE "VORERES MILLORABLES": És habitual trobar-se un vial on com a mínim una de les voreres compleix estar per sobre els 0,90 m. però cap de les dues voreres arriba a 1,80 metres (una amplada útil inferior a 1,80 metres no facilita que es puguin creuar dues persones amb comoditat en tots els casos). La manca d'amplada útil pot ser deguda tant a una amplada total insuficient de vorera com per la presència de mobiliari urbà, que resta espai per a la circulació.
- MÉS DE LA MEITAT DELS PASSOS DE VIANANTS ADAPTATS: Pel que fa als passos de vianants existents, el 67% es troben adaptats per a persones de mobilitat reduïda (mentre que el 33% restant són en forma d'esglaó). Es detecten per això, passos de vianants amb rampa la qual està

mal executada per a ser accessible per a PMR (elevada pendent). També es detecten passos de vianants mal alineats o mal situats, que trenquen la continuïtat de l'itinerari.

- EXISTEIX UN ALT PERCENTATGE DE CRUÏLLES SENSE PASSOS DE VIANANTS SENYALITZATS, al qual s'hauria d'afegir la zona de polígons industrials del sud on la senyalització de passos de vianants és especialment deficient. Addicionalment també es detecten passos de vianants on la pintura esta desgastada.
- Pel que fa a la TIPOLOGIA DE LA VIA, poc més del 1% són vials pacificats mitjançant plataforma única. Un altre 1% són vials de prioritat invertida i quasi un 5% dels vials estan pacificats mitjançant restriccions d'accés al trànsit motoritzat. El restant 93% del viari presenta estructura segregada de calçada i vorera.
- Les vies amb MÉS INTENSITAT DE CIRCULACIÓ són l'eix de l'av. Barcelona i l'entorn del mercat i l'eix de Doctor Maximí Fornés.
- Es detecten problemes de lliscament en determinats paviments quan estan mullats, fet que resulta especialment problemàtic en aquells vials que presenten elevades pendents.
- Situacions d'INSEGURETAT degudes a la manca d'il·luminació en determinats carrers, excés de velocitat dels vehicles motoritzats i manca de visibilitats en cruïlles.
- Finalment es detecta com a problemàtica l'ús de la vorera per altres mitjans de transport que fan un ús incívic de la via pública (ciclistes que circulen a velocitats elevades, turismes i motocicles estacionats sobre la vorera...).

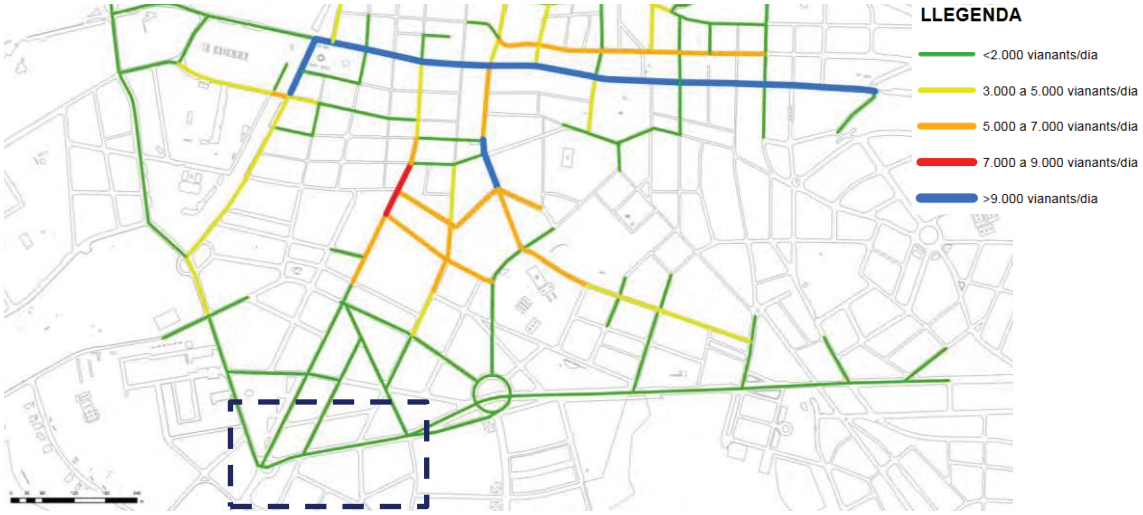
Imatge 16. Amplades útils de la xarxa de vianants



Font: PMUS de Rubí

Segons les dades obtingudes al PMUS de Rubí, el 42% dels desplaçaments totals del municipi de Rubí es realitzen a peu. Aquest percentatge augmenta encara més si es tenen en compte només els desplaçaments interns, per als quals els desplaçaments a peu suposen el 64,8% del total. Això es deu a les dimensions del nucli de Rubí i a la seva compacitat.

Imatge 17. Detall d'intensitat de vianants



Font: PMUS de Rubí

El PMUS de Rubí preveu les següents actuacions per a millorar la mobilitat a nivell de vianants:

- Jerarquització de la xarxa de vianants
- Millora de l'amplada útil dels eixos bàsics per a vianants
- Adaptació dels passos de vianants
- Creació de passos de vianants
- Creació de més zones pacificades
- Millorar les condicions dels itineraris de vianants a les urbanitzacions
- Promoure l'hàbit de caminar
- Elaboració d'un Pla d'Accessibilitat
- Millorar la permeabilitat a l'av. Estatut
- Millora de la mobilitat a peu en les interseccions

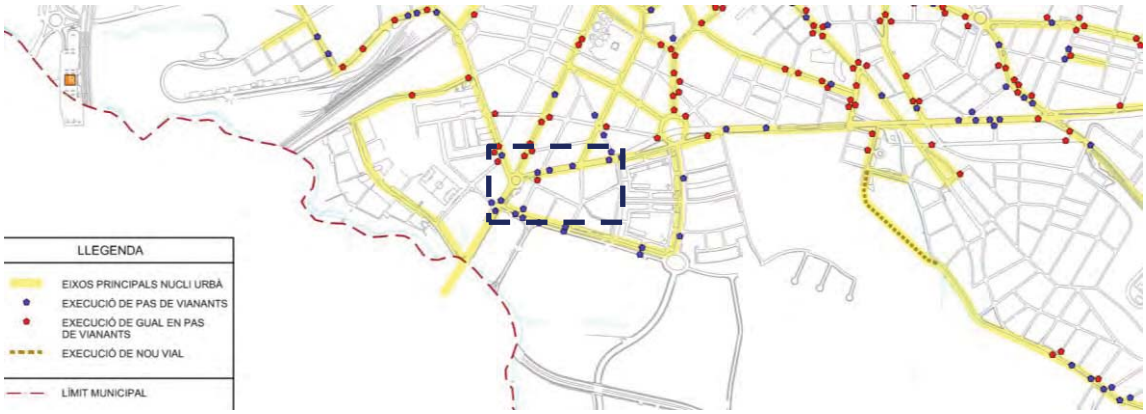
Els principals objectius de millora de la xarxa de vianants es resumeixen a les següents imatges:

Imatge 18. Objectius de millora de la xarxa de vianants

Millores d'amplada útil



Millores en els passos de vianants



Font: PMUS de Rubí

La xarxa per a vianants proposada per part del PMUS contempla l'av. de l'Estatut com un dels eixos principals al nucli urbà en la jerarquització dels itineraris per a vianants.

Xarxa de carrils bici urbans

Rubí compta amb un total de 39,4 km de vies ciclables, de les quals més del 85% corresponen a carrers amb prioritat per al vianant (63,0%) o camins verds (22,6%). Les vies exclusives per a la circulació de bicicletes representen tan sols el 12,4% (5,0% carrils bici i 7,4% voreres bici), mentre que els carrers de zona 30 suposen actualment un 2,0% del total de la xarxa ciclable actual.

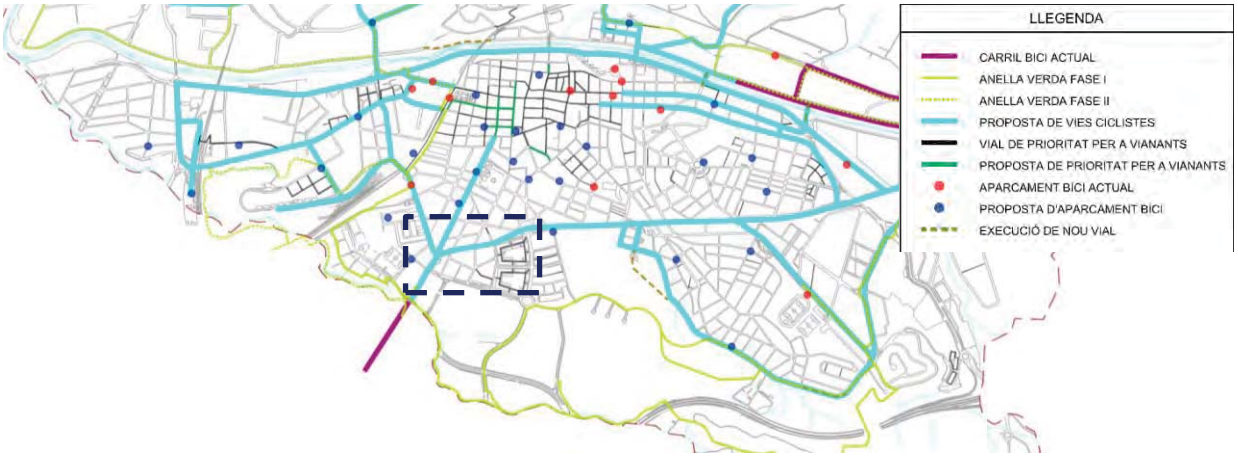
Amb l'entrada en vigor el nou Reglamento General de Circulación i la limitació de la velocitat a 30 km/h a tot el terme municipal (ciutat 30), la xarxa de carrers 30 s'incrementarà en més de 150 km.

El repartiment modal de l'any 2017 mostra una molt baixa utilització de la bicicleta com a mitjà de transport. Així, aquesta suposava el 0,6% del total de desplaçaments, i el 0,8% tenint en compte només els desplaçaments interns.

Els principals objectius del PMUS pel que fa a l'ús de la bicicleta són:

- Pla Director de la Bicicleta
- Establiment i implantació de la xarxa ciclable
- Ampliació de la xarxa d'aparcaments per a bicicletes
- Elaboració d'estudis per a la creació d'un itineraris ciclistes a les urbanitzacions
- Garantir la reserva d'espai per a carrils bici segregats en calçada en les futures execucions de vials de jerarquia principal
- Campanyes de promoció de l'ús de la bicicleta

Imatge 19. Xarxa ciclable. Pla Mobilitat Urbana Sostenible



Font: PMUS de Rubí

Aparcaments de bicicletes

Pel que fa als aparcaments de bicicletes, seva presència també és reduïda. En el municipi es localitzen un total de 14 zones d'aparcament per a bicicletes amb una capacitat total de 155 places d'aparcament (de les quals 4 places són per a l'estacionament de bicicletes elèctriques, ubicades a la plaça de l'Ajuntament i a Rubí Forma).

S'estima que la població que queda coberta per aquesta xarxa d'aparcaments és de més de 6.500 persones, el que representa un 8,6% de la població de Rubí (suposant un radi de cobertura de 100 m per cada zona d'aparcament)

Pla director de la bicicleta i els vehicles de mobilitat personal de Rubí

L'any 2021 l'ajuntament va aprovar el pla director de la bicicleta i els vehicles de mobilitat persona – 2021 – 2027. El Pla es centra en la planificació de la mobilitat en bicicleta, tant convencional com elèctrica, així com els vehicles de mobilitat personal (VMP) com a modes per a la mobilitat quotidiana a Rubí.

Per tal de valorar el grau d'assoliment del Pla, cal marcar un objectiu de referència ambiciós però assolible, transformador, i mesurable. Aquest objectiu està basat en la quota modal de la mobilitat en bicicleta i els vehicles de mobilitat personal. El present Pla Director de la Bicicleta fixa una quota modal objectiu del 5% del total de desplaçaments en dia feiner a l'horitzó 2027.

Aquest pla director estableix una sèrie d'actuacions, calendaritzades i amb pressupost associat, per tal de dur-les a terme.

Actuacions i grau de prioritat de les actuacions plantejades

Mesura	Cost econòmic	Efecte esperat	Facilitat d'implementació	PRIORITAT
Proposta de xarxa ciclable bàsica				
1 Definició de la xarxa ciclable bàsica	alt	molt alt	mitjana	ALTA
2 Manual tècnic de disseny de vies ciclistes	baix	baix	alta	MITJANA
3 Elaboració i difusió del plànol de la xarxa ciclable bàsica de Rubí	baix	baix	alta	MITJANA
Ciutat 100% ciclable				
4 Garantir la circulació segura de bicicletes i VMPs a tot el terme municipal	mitjà	alt	alta	ALTA
Xarxa d'aparcaments per a bicicletes				
5 Definició de criteris de disseny de la xarxa d'aparcaments	baix	baix	alta	MITJANA
6 Oferta de curta durada a la via pública	baix	mitjà	alta	ALTA
7 Oferta de llarga durada a la via pública	mitjà	mitjà	baixa	BAIXA
8 Promoció de l'accés en bicicleta als edificis municipals i equipaments públics (EAS)	baix	mitjà	alta	ALTA
9 Oferta de punts de servei per a la bicicleta i els VMPs	baix	baix	alta	MITJANA
10 Campanya de prevenció de robatoris	baix	baix	alta	MITJANA
Intermodalitat amb el transport públic				
11 Instal·lació d'aparcaments als principals punts d'intermodalitat	mitjà	alt	alta	ALTA
12 Permetre el transport de bicicletes dins del transport públic	baix	mitjà	mitjana	MITJANA

Mesura	Cost econòmic	Efecte esperat	Facilitat d'implementació	PRIORITAT
Bicicleta i VMP per a la mobilitat quotidiana				
13 Promoció de la bicicleta per a ús escolar	baix	alt	mitjana	ALTA
14 Programa d'exempcions fiscals a empreses que promocionin la mobilitat sostenible	baix	mitjà	mitjana	MITJANA
15 Programa Biciempresa	baix	mitjà	mitjana	MITJANA
16 Impulsar la distribució urbana de mercaderies en bicicleta	baix	mitjà	baixa	MITJANA
17 Programa d'ajudes a la compra de bicicletes elèctriques	mitjà	mitjà	mitjana	MITJANA
Integració de la bicicleta en la gestió municipal				
18 Programa de bici-escola per al personal de l'Ajuntament	baix	mitjà	alta	ALTA
19 Campanya interna de promoció de la bicicleta	baix	mitjà	alta	ALTA
20 Pla de formació per a la Policia Local	baix	mitjà	mitjana	MITJANA
21 Creació d'un protocol per garantir la continuïtat dels itineraris ciclables en cas d'obres.	baix	baix	mitjana	MITJANA
22 Reserva d'una partida pressupostària per al manteniment de les infraestructures	baix	mitjà	mitjana	MITJANA
23 Revisió de l'ordenança de circulació	baix	alt	alt	ALTA
24 Avaluació i seguiment de l'ús de la bicicleta	baix	baix	mitjana	MITJANA

2.2. MOTORITZACIÓ I APARCAMENTS

2.2.1. Índex de motorització

Segons les dades de l'Institut d'Estadística de Catalunya (IDESCAT), el municipi de Rubí registra l'any 2021 un parc mòbil de 51.719 vehicles, que representa un augment del 73% respecte l'any 1997, seguint també l'increment de població que hi ha hagut al municipi.

Conjugant les dades del parc de vehicles i cens de població, s'obté l'índex de motorització. En el cas de Rubí, l'índex de motorització de l'any 2021 era de 658,43 vehicles/1.000 habitants. Per tipologia de vehicles, aquest índex es desglossa de la següent manera, amb un clar predomini de turismes:

Taula 4. Índex de motorització. Rubí. 2021

	Turismes	Motocicletes	Camions i furgonetes	Tractors industrials	Autobusos i altres	Total
Rubí	466,4	85,6	84,5	2,9	19,0	658,4

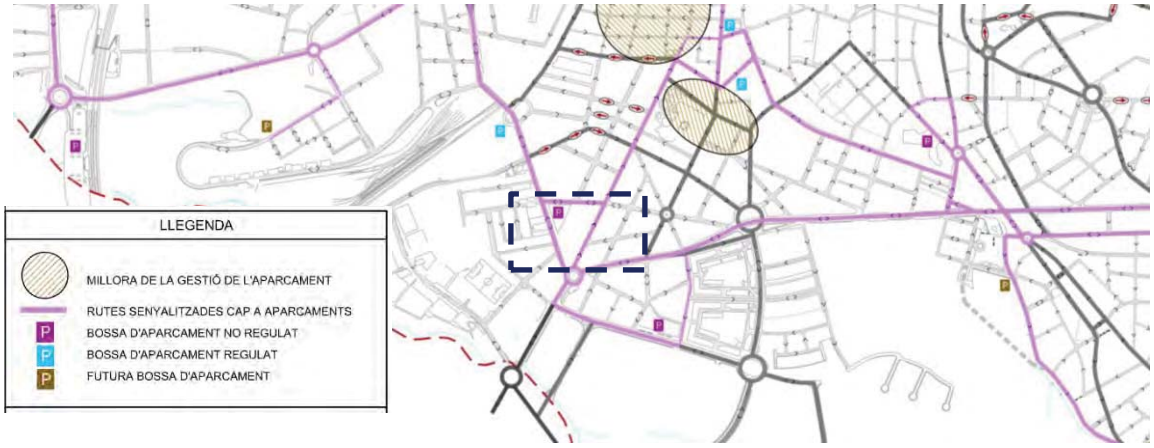
2.2.2. Aparcaments

La totalitat d'oferta de places d'aparcament recollides en la taula següent ascendeix a **49.768 places d'aparcament**.

APARCAMENT	A la via pública	Lliure no regulat	22.487 places*	Turisme en calçada: 22.889 Turisme sobre vorera: 235 Motos: 363
		Regulat	903 places	Zona blava: 210 Zona taronja: 203 Altres reserves: 490
	Fora de la via pública	Ús Privat	25.480 places	
		Ús Públic	898 places	Gratuït: 73 Pagament: 825
	*En l'inventari no es va comptabilitzar l'oferta de places a la via publica en les urbanitzacions de Ximelis, Sant Muç, Can Mir, Vallespark, Can Barceló, Castellnou, Can Solà.			

Les actuacions del PMUS en relació als aparcaments, a l'entorn de l'àmbit de la MP PGOU es resumeix en la següent imatge:

Imatge 20. Xarxa ciclable. Pla Mobilitat Urbana Sostenible



Font: PMUS de Rubí

2.3. MOBILITAT ACTUAL

2.3.1. Desplaçaments totals

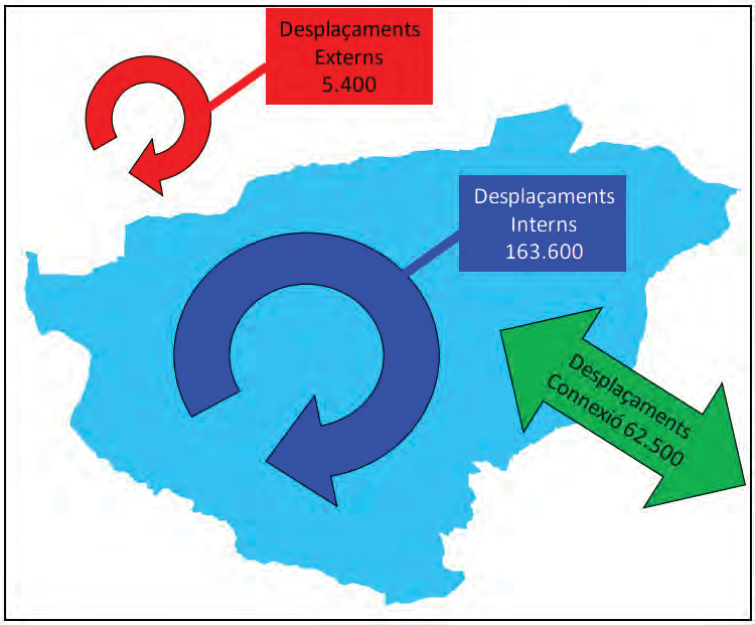
Desplaçaments totals dels residents

D'acord amb els resultats de les enquestes dutes a terme en el 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, els podem dividir en:

- Desplaçaments interns: 163.600 (un 71%) són desplaçaments interns (és a dir, tenen origen i destinació la mateixa ciutat).
- Desplaçaments de connexió: uns 62.500 (27%) tenen l'origen o la destinació fora de la ciutat. Un extrem del desplaçament es troba a Rubí i l'altre fora del municipi.
- Desplaçaments externs: uns 5.400 (2%) son desplaçaments externs (ni l'origen ni la destinació del desplaçament es troben a Rubí).

La mitjana de viatges per persona al municipi és de 3,10 desplaçaments/resident en dies feiners.



El modes de transport

Els desplaçaments interns, en un dia feiner, quasi dos terceres parts s'efectuen mitjançant modes no motoritzats. El transport públic representa un baix percentatge de la mobilitat (4,2%), deixant al vehicle privat motoritzat una quota modal per sobre del 30%.

Pel que fa als desplaçaments de connexió, el pes important de la quota modal se l'endú el vehicle privat motoritzat, amb més de tres quartes parts del total. El transport públic suposa quasi el 20%, i els modes no motoritzats tenen una presencia simbòlica (per sota el 4%).

Imatge 21. Desplaçaments per modes de transport

REPARTIMENT MODAL PER TIPUS DE DESPLAÇAMENTS		
Mode de desplaçament	**Despl. Interns**	**Despl. de connexió**
A peu	64,8%	3,7%
Bicicleta	0,8%	0,1%
Transport públic	4,2%	19,5%
Vehicle privat	30,2%	76,7%
TOTAL	100%	100%

Anàlisi de fluxos de residents

Els principals municipis on es desplacen en dia feiner els residents de Rubí, són:

- Barcelona (26,6%),
- Sant Cugat del Vallès (25,1%),
- Terrassa (16,3%),
- Cerdanyola del Vallès (5,1%)
- Sabadell (4,7%).

La resta de destinacions tenen uns percentatges inferiors al 2%.

3. PRESENTACIÓ DEL PLANEJAMENT

3.1. PLANEJAMENT TRAMITAT

L'objecte fonamental de la MpPGOU és el de reconsiderar el model territorial previst per el polígon i apostar per una ordenació que inclogui principalment l'ús residencial, amb una petita proporció d'usos comercials i una àmplia reserva d'espais lliures.

La barreja d'usos ajudarà a dinamitzar la zona alhora que s'aportaran nous habitatges de protecció pública al municipi i s'ampliarà la seva xarxa d'espais lliures.

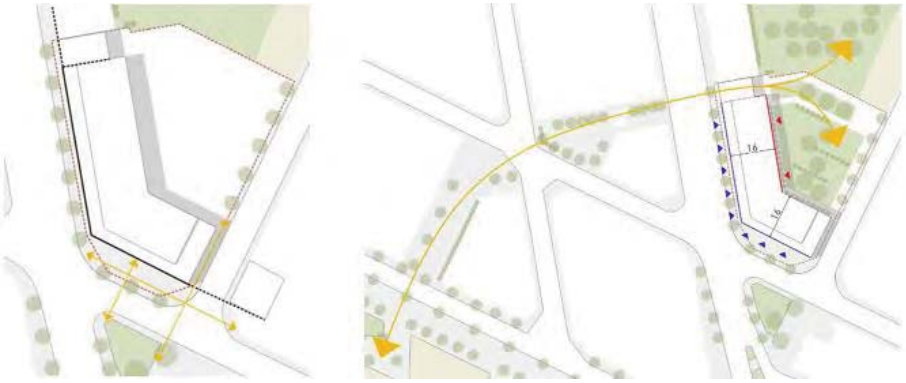
La proposta de la MPPGOU afronta els reptes de la qualitat urbana, l'accés a l'habitatge i la dotació de serveis públics i privats que permetin activar i reforçar l'estructura urbana existent entre d'altres. En concret, la proposta es planteja en relació a 6 objectius:

1. Modificar el planejament vigent, definint una ordenació volumètrica detallada, en coherència amb l'entorn consolidat, que permeti desenvolupar el polígon i regenerar el model de ciutat, millorant la imatge de l'entrada est a la població i l'estructura urbana actual del centre de Rubí.
2. Afavorir l'habitatge assequible al municipi, per tal de cobrir part del dèficit actual i garantir la viabilitat de la transformació.
3. Proposar una ordenació que optimitzi els espais lliures com a part central de referencia i identitat, posant en valor totes les permeabilitats amb la trama urbana consolidada de l'entorn.
4. Afavorir la diversitat i complexitat urbana, incorporant nous usos residencials que permetin densificar alhora que potenciar les activitats en planta baixa, apostant per una ciutat compacta, complexa, inclusiva i sostenible.
5. Millorar i afavorir la mobilitat sostenible i la integració del sistema viari existent.
6. Establir una ordenació que faciliti una gestió optimitzada del desenvolupament de l'àmbit.

En base a aquests objectius l'ordenació proposada s'estableix seguint els següents criteris d'ordenació:

1. **Reconsiderar els paràmetres previstos al planejament vigent** per tal de fer efectiva la regeneració d'aquest enclavament garantint la viabilitat i execució de la transformació.
    - Donar continuïtat a la façana de l'Avinguda de l'Estatut, resolent el contacte amb la mitgera existent.
    - Donar continuïtat a l'alineació de l'edificació existent del carrer Dante Alighieri amb c/del Riu Francolí, generant major amplitud en aquest punt que alhora dona continuïtat a la cruïlla peatonal existent a la part sud de l'àmbit i afavoreix també, la visibilitat i accés al nou espai lliure previst en l'ordenació i situat a l'interior obert de l'illa.
    - Consolidar la cantonada del carrer Dante Alighieri i l'Avinguda de l'Estatut com a punt de referència a l'entrada de Rubí.
    - Preveure una alçada dels volums homogènia i coherent. La proposta aposta per una alçada homogènia i acotada en pb+4+àtic en coherència amb les alçades reals de l'entorn, sigui a l'avinguda de l'Estatut, sigui al carrer Dante Alighieri, apostant per una imatge de ciutat homogènia, que reforça la definició de la façana de l'avinguda de l'Estatut com un dels eixos principals de connexió.
    - Tal i com s'ha vist, l'avinguda de l'Estatut compta amb 20m de secció de vial, es considera per tant, que una alçada de PB+4+àtic, i no de PB+2 tal com preveia el PGOU, genera una façana coherent amb les dimensions i la importància d'aquest eix, reforçant la imatge urbana i la coherència volumètrica de l'entorn.
    - Assegurar noves obertures i connexions entre l'àmbit i el seu entorn més immediat, determinant una servitud de pas, sobre sòl privat d'ús públic. La connexió es fa a través de l'edifici, a l'avinguda de l'Estatut, en el punt de contacte amb la mitgera existent, generant una servitud de pas porxada de 7 metres d'amplada i amb una alçada lliure de pb+1 per tal de donar

continuïtat a l'eix peatonal que connecta fins al c/ Angel Guimerà i seguidament fins la carretera de Sant Cugat i l'espai públic lineal comprès entre el c/ d'Edison i el c/ Tres d'Abril.



- Determinar, en aquests primers 7 metres d'edificació en contacte amb l'edificació existent, una fondària edificable de 12 metres, equivalent a la fondària de l'edificació existent. Els 7 metres previstos amb aquesta fondària de 12, son suficients per tal de garantir una correcta integració i transició de l'edificació existent amb la proposta.
- Determinar la fondària edificable del sòl residencial restant, en 22,10 metres des de la façana del carrer Dante Alighieri, per tal de possibilitar una optimització de la distribució tipològica dels habitatges, i de 18,00 metres des de la façana de l'Avinguda de l'Estatut, per tal de possibilitar una optimització de la distribució tipològica dels habitatges així com la optimització de la planta aparcament.
- Determinar un espai de pas, sobre sòl privat d'ús públic i lliure d'edificació sobre rasant, en la part interior d'illa, en contacte amb l'espai lliure de l'edificació paral·lela a l'avinguda de l'Estatut. Aquest sòl privat d'ús públic d'amplada 2 metres, permet resoldre, diferenciar i segregar, els accessos residencials dels comercials. Els accessos residencials es resoldran des de la part interior de l'ordenació garantint que tot el front a avinguda de l'Estatut i Dante Alighieri serà únicament comercial. En la façana al carrer Dante Alighieri, la franja que resta entre la nova línia de façana i el viari existent es determina com a sòl privat d'ús públic, lliure d'edificació sobre rasant, i amb ús d'aparcament sota rasant.
- Definir i regular els vols màxims dels cossos sortints, diferenciant entre els diferents fronts de vial. A la façana principal, en el front de vial de l'avinguda de l'Estatut, es limitarà el vol a 1,20 m tal com s'indica en les NNUU del PGOU, així com en el front de façana del carrer de Dante Alighieri; a la façana del carrer del Riu Francolí, el vol es limitarà a 1,10 m, mentre a la façana interior es limitarà a 2,00 m, en correspondència de la delimitació del sòl privat d'ús públic.
- Enretirar la planta àtic un total de 7 metres respecte l'edifici colindant, seguint la projecció del límit de la servitud de pas, i un total de 3 metres respecte a l'alineació a vial.
- Fixar que la urbanització de la servitud de pas definida es resoldrà amb materials idèntics als de l'espai públic confrontant així com adaptar la seva rasant amb continuïtat a la del espai públic garantint que l'espai públic resultant, quantitativament sigui major al estrictament previst en planejament.

2. Establir el **40% del sostre residencial** de la modificació en règim d'**habitatge de protecció,** incrementant la reserva mínima exigible d'un 10% addicional.
3. **Preveure una amplia reserva d'espai lliure** en la proposta i com element principal d'aquesta, esponjant el teixit de l'entorn i reforçant la connectivitat cívica del desenvolupament de forma coherent amb la realitat consolidada. Generar un espai lliure central, que sigui obert i ben connectat, accessible des de les diferents parts de l'àmbit i que es configura en continuïtat als espais lliures existents en el seu entorn, possibilitant la generació d'un espai de referència en aquest enclavament.

4. **Proposar un creixement residencial** propiciant que aquest ús sigui el motor principal de la regeneració urbana i ordenar el sostre d'activitat econòmica en planta baixa completant els eixos actuals i connectant els pols existents d'activitat reforçant les relacions cíviques i l'estructura urbana actual del municipi.
5. **Optimitzar el sistema viari actual** millorant la relació d'aquest amb l'espai públic i l'ordenació prevista. La proposta eixampla i consolida les voreres actuals per garantir una correcta relació amb l'espai lliure. Tot i que des d'un punt de vista de planejament la reserva d'espai lliure és de 1.333,00 m²; aquest eixamplament previst garanteix que la percepció funcional i qualitativa de l'espai lliure sigui major.
6. **Establir una ordenació que faciliti una gestió optimitzada** del desenvolupament de l'àmbit, que garanteixi la seva viabilitat econòmica i possibiliti la seva execució.

Taula 5. Quadre de Superfícies

QUADRE RESUM SECTOR UA 14.2 C/ DEL FRANCOLÍ
Rubí

		PROPOSTA MP	
UA 14.2		**2.764,00 m²s**	**100,00%**
SISTEMES		**1.406,00 m²s**	**50,87%**
Sistema viari principal		73,00 m²s	2,64%
Sistema viari secundàri		0,00 m²s	0,00%
Espai lliure Local	**ELL-JU**	1.333,00 m²s	48,23%
ZONES		**1.358,00 m²s**	**49,13%**
Residencial	**14**	0,00 m²s	0,00%
Residencial illa tancada. Modalitat i consolidació R-hp PAU 14,2	**R-hp PAU 14.2**	1.358,00 m²s	49,13%
Edificabilitat bruta TOTAL		**2,17 m²st/m²s**	
Edificabilitat neta		4,42 m²st/m²s	
SOSTRE TOTAL		**6.000,00 m²st**	
Sostre residencial		**5.280,00 m²st**	*88,00%*
Habitatge Lliure		*3.168,00 m²st*	*60,00%*
Habitatge Protecció Genèric		*2.112,00 m²st*	*40,00%*
Sostre Complementari		**720,00 m²st**	**12,00%**
HABITATGES TOTALS		**50 hab.**	
Habitatge Lliure		*27 hab.*	
Habitatge Protecció Genèric		*23 hab.*	

Imatge 22. Proposta de zonificació



Imatge 23. Proposta d'ordenació en planta



4. AVALUACIÓ DE LA MOBILITAT GENERADA

4.1. ESTIMACIÓ DEL NOMBRE DE VIATGES GENERATS

Els EAMG referents al planejament urbanístic, per avaluar la mobilitat generada, han de fer una estimació del nombre de desplaçaments generats que generen els diferents àmbits del Pla en funció de les superfícies, dels usos permesos o de l'índex d'edificabilitat fixat.

En el present estudi s'han utilitzat les taules que figuren a l'annex 1 del Decret 344/2006 i que es reprodueixen, parcialment, a continuació:

Taula 6. Paràmetres d'estudi de la mobilitat generada

	Viatges generats/dia
Residencial	10 viatges/100 m² de sostre
Comercial	50 viatges/100 m² de sostre
Equipaments	20 viatges/100 m² de sostre
Zones verdes	5 viatges/100 m² de sòl

Font: Decret 344/2006, de 19 de setembre.

Així doncs, a partir de la taula que proporciona el decret i de les dades anteriors, es pot dur a terme el càlcul del nombre de desplaçaments generats en el desenvolupament d'aquest Pla.

Taula 7. Estimació del nombre de desplaçaments.

MpPGOU

	m² sòl	**m² sostre**		**Conversió**	**viatges generats/dia**
Habitatge	1.195,00	5.280,00	50 hab	7 despl / hab	350
(el valor més gran entre)	1.195,00	5.280,00	2,63 pers/han	3 despl / pers	552
Comercial		720,00		50 despl./100m² st	360
Espais lliures	1.133,00	--		5 despl./100 m² sòl	67
Total mobilitat generada					**979**

Font: Elaboració pròpia a partir de les dades de la MP i del Decret 344/2006.

Així, i segons els càlculs i consideracions anteriors, s'estima una mobilitat generada pel sector de la Modificació Puntual de **979 desplaçaments diaris**.

Distribució modal dels desplaçaments

Amb els valors de la mobilitat generada, es pot calcular el repartiment modal dels desplaçaments generats, emprant com a criteri el repartiment modal del PMUS de Rubí.

Taula 8. Repartiment modal previst de la mobilitat del sector

	PMUS Rubí					Desplaçaments generats				
	%	Vehicle privat	Transport públic	A peu	Bicicleta	**Total Viatges**	Vehicle privat	Transport públic	A peu	Bicicleta
Interns	**71,00%**	30,2%	4,2%	64,8%	0,5%	**695**	210	29	450	4
Connexió	**29,00%**	76,7%	19,5%	3,7%	0,1%	**284**	218	55	11	1
	100,00%					**979**	**428**	**85**	**461**	**4**

Font. Elaboració pròpia.

Pel que fa al número de vehicles en circulació que es generaran a Rubí, es pot calcular considerant una ocupació dels vehicles de 1,19 persones/vehicle per als desplaçaments interns i 1,21 persones/vehicle per als desplaçaments de connexió (font: PMUS Rubí).

Taula 9. Conversió de desplaçaments en vehicle privat a número de vehicles

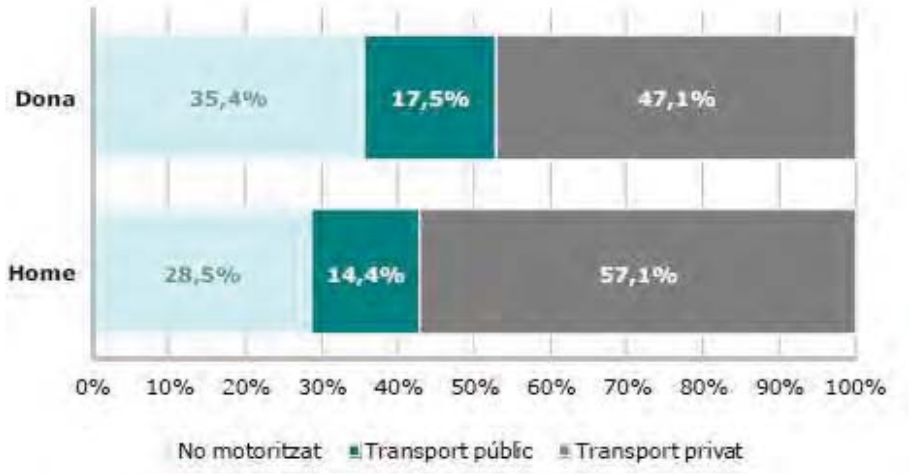
	Desplaçaments en vehicle privat	**Ocupació vehicles (pers/vehicle)**	**Vehicles/dia**
Interns	210	1,19	176
Connexió	218	1,21	180
TOTAL	**428**		**356**

Font. Elaboració pròpia.

4.2. PERSPECTIVA DE GÈNERE DELS DESPLAÇAMENTS

D'acord amb les dades de la Enquesta de Mobilitat 2011, es registren diferències per gènere en el comportament de la mobilitat:

Imatge 24. Diferències de mobilitat per gènere



Font: Quadern de mobilitat de la EM 2011

Les dones tenen una quota d'ús de modes no motoritzats del 35,4%, mentre que els homes, presenten una quota del 28,5%. En el cas del transport públic les dones també presenten una quota d'ús superior a la dels homes, del 17,5% davant del 14,4% dels homes. Pel que fa a la utilització del vehicle privat, la

quota modal és inferior al col·lectiu femení amb 47,1%, mentre que els homes tenen una quota modal del 57,1%.

Per tant, a totes les xarxes de mobilitat proposades, s'ha de tenir en compte que les dones utilitzen modes més sostenibles, per tant, s'ha de vetllar especialment per la seva seguretat.

En el projecte d'urbanització de l'àmbit caldrà contemplar aquesta diferència de comportament per gènere, per exemple, garantint una bona il·luminació dels itineraris a peu, en bicicleta i especialment cap a les parades d'autobús.

5. XARXES PRINCIPALS DE MOBILITAT

5.1. PARÀMETRES DE PLANIFICACIÓ GENERALS

Els paràmetres de planificació que aconsella el *Decret 344/2006 de regulació dels estudis d'Avaluació de la Mobilitat Generada*, concretament en el seu article 4.1, són els següents:

Article 4

Directrius per elaborar els estudis d'avaluació de la mobilitat generada referents a la planificació

4.1. En l'elaboració dels estudis d'avaluació de la mobilitat generada s'han de tenir en compte els paràmetres següents:

a. L'amplada mínima dels carrers que es planifiquin en sòl urbanitzable amb la senyalització corresponent a zona 30, d'acord amb el que estableix el Reglament general de circulació, ha de ser de 10 metres.

b. L'amplada mínima dels carrers planificats com a xarxa bàsica en sòl urbanitzable, així com els trams de carretera definits com a trams urbans, ha de ser d'11 metres.

c. L'amplada mínima dels carrers que es planifiquin en sòl urbanitzable per on discorri un itinerari de la xarxa bàsica de bicicletes han de tenir una amplada addicional de 2 metres sempre i quan coincideixi amb la xarxa bàsica de vehicles. En cas contrari, s'atendrà a l'establert als apartats anteriors.

d. Els carrers que es planifiquin, en sòl urbanitzable per on discorri un itinerari per al transport públic han de tenir una amplada addicional de 5 metres sempre i quan coincideixi amb la xarxa bàsica de vehicles. En cas contrari, s'atendrà al que estableixen els apartats anteriors.

e. El pendent màxim dels nous carrers en sòl urbanitzable no ha de superar el 8%, i només en casos excepcionals, degudament justificats, pot arribar fins al 12%. En qualsevol cas, el pendent del 8% no serà acceptable per a llargades superiors a 300 metres. Cas que es superi aquesta llargada, es construiran espais de descans amb pendent màxim de 2% que continguin, com a mínim, un cercle d'1,5 metres de radi.

La construcció d'escales a la via pública resta condicionada a què hi hagi un itinerari alternatiu adaptat a la normativa d'accessibilitat. Quan l'itinerari alternatiu sigui desproporcionat en temps i/o recorregut, d'acord amb el que estableix la citada normativa, es construiran ascensors o elements elevadors segurs i accessibles.

f. El pendent màxim dels itineraris per a bicicletes no pot superar, amb caràcter general, el 5%. Només en supòsits excepcionals, degudament justificats, aquest pendent pot arribar al 8%.

g. La previsió de places per a aparcament de bicicletes i de vehicles inclosa en els instruments de planejament urbanístic s'ha d'ajustar a les reserves mínimes establertes als annexos 2 i 3 d'aquest Decret, respectivament.

També cal tenir en compte les determinacions de l'ordre VIV/561/2010, de 1 de febrer, per la que es desenvolupa el document tècnic de condicions bàsiques d'accessibilitat i no discriminació pels accessos i utilització dels espais públics urbanitzats.

5.2. XARXA D'ITINERARIS PRINCIPALS PER A VIANANTS

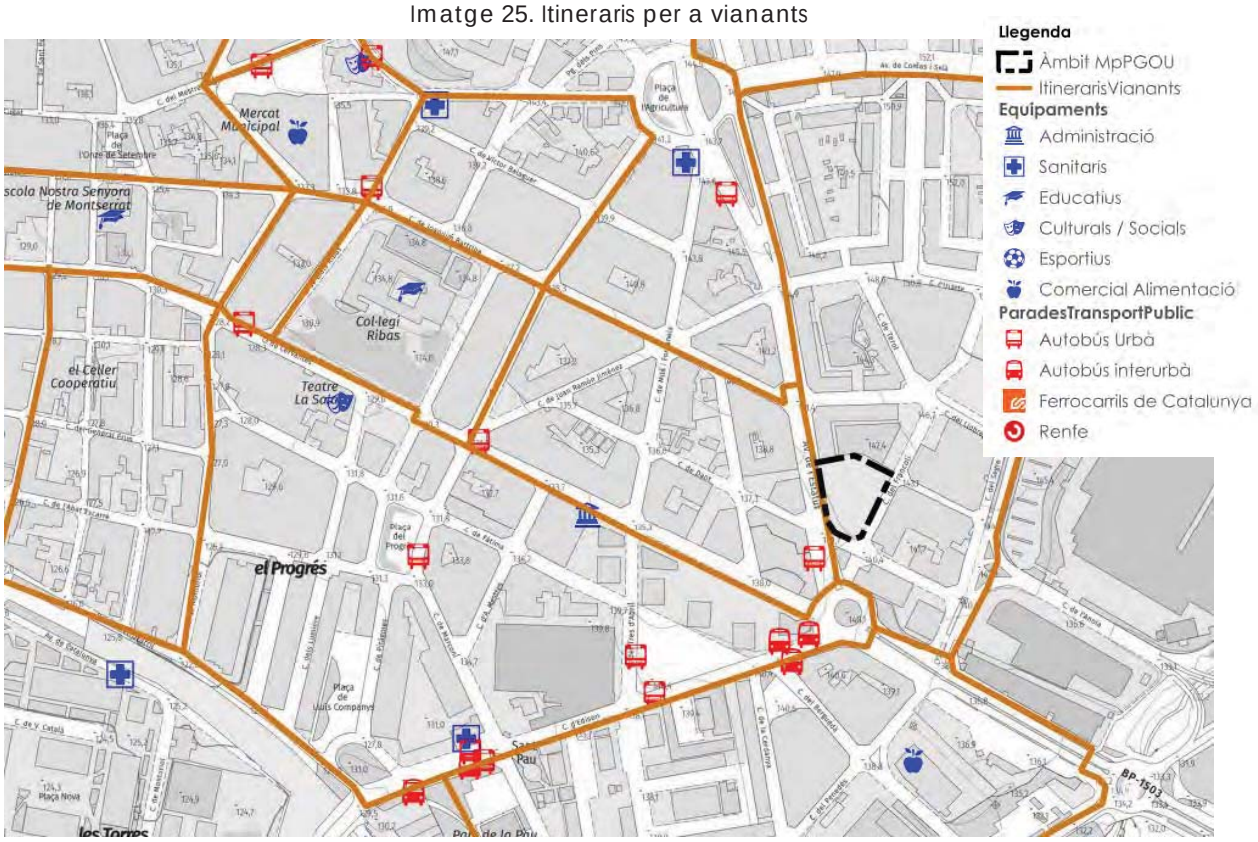
Segons l'article 15 del Decret 344/2006, els EAMG han d'establir una xarxa d'itineraris principals per a vianants, on s'entén per vianant la persona que es desplaça a peu o amb cadira de rodes amb o sense motor.

Els itineraris principals per a vianants, als quals s'ha de donar prioritat sobre la resta de modes de transport, han d'assegurar la connectivitat amb els indrets on es generi un nombre important de desplaçaments a peu o amb mitjans auxiliars i com a mínim els següents[1]:

Estacions de ferrocarril i d'autobusos interurbans i altres nodes de transport col·lectiu.
Equipaments comunitaris, com equipaments sanitaris, educatius, culturals i administratius.
Mercats, zones i centres comercials.
Instal·lacions recreatives i esportives.
Espais lliures amb una forta freqüentació, com zones verdes, parcs urbans i vores de rius.
Àrees d'activitat laboral, com polígons industrials, parcs tecnològics, etc.

Donat que l'àmbit de la Mp PGOU es desenvolupa a l'extrem d'un entorn urbà ja consolidat, la xarxa actual d'itineraris de vianants ja es troba totalment mallada i, garantint la connectivitat i continuïtat d'itineraris pels vials existents.

Imatge 25. Itineraris per a vianants



Font: Elaboració pròpia.

Tot i això, un dels criteris fixats per la MpPGOU és el d'afavorir la mobilitat sostenible i la integració de les infraestructures viàries existents En aquest sentit, cerca optimitzar la superfície destinada a vialitat, plantejant solucions òptimes i eficients que permetin racionalitzar aquet sistema amb la voluntat de potenciar els recorreguts a peu i en bicicleta.

[1] Decret 344/ 2006.

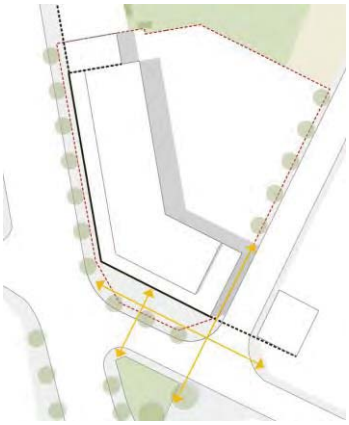
L'ordenació proposada per la present MPPGOU es recolza sobre la vialitat existent, sense que calgui proposar nous vials per resoldre l'accessibilitat al programa proposat. Tanmateix es considera important potenciar la façana de l'Avinguda de l'Estatut i sobretot, millorar la façana del carrer Dante Alighieri i del Riu Francolí, que configuren l'entrada del municipi.

Per aquest motiu es considera important generar un espai més ampli per la mobilitat peatonal, proposant voreres més amplies que afavoreixin la conformació d'espais inclusius i de qualitat, configurant aquestes façanes com a espais de qualitat i no només com a espais de passatge. La proposta de la MPPGOU garanteix l'obtenció per part de l'Ajuntament de Rubí de forma gratuïta dels sòls que es destinaran a vialitat, de 236,00 m².

Aquestes cessions garanteixen la previsió i urbanització de la reserva viària, garantint l'amplada suficient de la vorera de l'Avinguda de l'Estatut, i alhora que la vorera del carrer de Dante Alighieri i del Riu Francolí es consolidi amb el disseny d'una vorera ample, integrada i segura.

També cal remarcar que a la part nord de l'àmbit, a tocar amb la mitgera de l'edifici colindant, es preveu que en planta baixa i planta primera no es pugui edificar, per tal de deixar una servitud de pas de 7m d'amplada, que funcionarà com un vial per a vianants que connecta l'Avinguda de l'Estatut i el nou gran espai lliure que es proposa i es connecta amb el carrer del Riu Francolí, donant continuïtat al passatge peatonal de la illa del davant i als espais lliures ja consolidats, millorant-ne la permeabilitat transversal i evitant un front continu excessivament llarg a l'avinguda de l'Estatut.

Lla gran zona verda, quedarà directament connectada amb l'Avinguda de l'Estatut, mitjançant el vial per a vianants que es preveu amb la servitud de pas, donant continuïtat al passatge peatonal de l'illa del davant i als espais lliures ja consolidats, millorant-ne la permeabilitat transversal.





5.3. XARXA D'ITINERARIS PRINCIPALS PER A BICICLETES

5.3.1. Criteris

Segons l'article 17 del Decret 344/2006, els EAMG han d'establir una xarxa d'itineraris per a bicicletes, amb l'objectiu d'assegurar la connectivitat amb els indrets on es generin el major nombre de desplaçaments de forma segura i sostenible. Segons aquest decret, els paràmetres que han de complir els itineraris per a bicicletes són els següents:

- *Els itineraris per a bicicletes han de ser continus, formant una xarxa i preferentment hauran de discórrer per vies ciclistes segregades o carrils-bici protegits.*
- *La xarxa d'itineraris per a bicicletes s'ha de preveure connectada amb la xarxa de bicicletes de la resta del municipi i, si s'escau, amb la dels municipis veïns i s'ha de coordinar amb la xarxa d'itineraris per a transport públic i col·lectiu.*

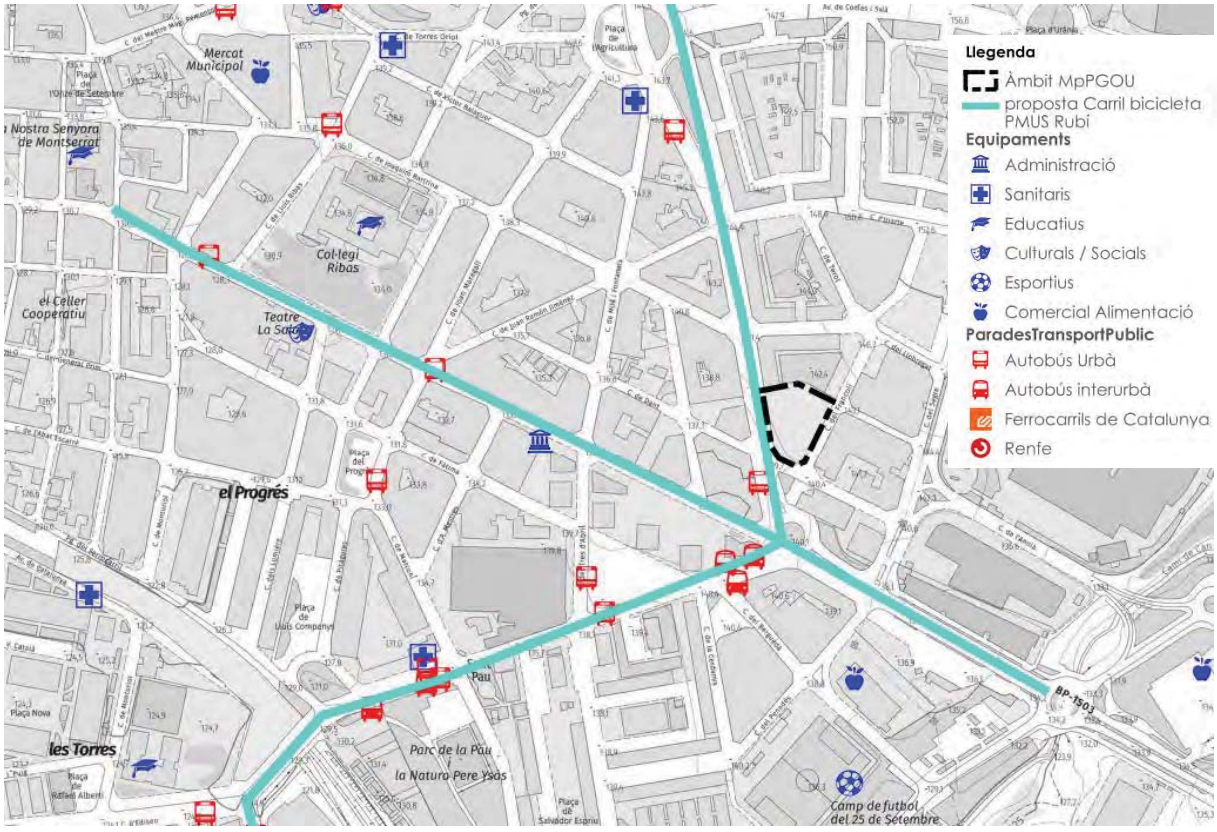
- *Els itineraris per a bicicletes no es poden fer passar per carreteres de doble calçada ni per carreteres de calçada única amb una intensitat mitjana diària superior a 3.000 vehicles, llevat que es segreguin de la via mitjançant mecanismes adequats de protecció.*

Previsions de futur

El PMUS de Rubí estableix la proposta de que a l'Av. de l'Estatut s'hi estableixi un carril bicicleta que donaria servei a l'àmbit de la MpPGOU. Així mateix, el Pla director de la Bicicleta de Rubí estableix la previsió de que els desplaçaments en bicicleta assoleixin el 5% del total de desplaçaments.

Així, aquest eix seria d'una importància cabdal per a fomentar els desplaçaments en aquest mode de transport.

Imatge 26. Itinerari per a Bicicletes



Font: Elaboració pròpia.

La normativa de la MpPGOU estableix el criteri d'assegurar una mobilitat integrada en la trama urbana de la quotidianitat que connecti els espais de cura, educació o joc, tant a peu com en transport públic i en diferents horaris segons les necessitats. Aquesta trama, a més de connectada, també és permeable, accessible, segura i agradable. Repartir l'espai públic seguint la següent jerarquia d'importància: vianant, transport públic, bicicletes, transport de mercaderies i transport privat.

Així mateix, estableix les voreres suficientment amples com per a poder compatibilitzar els desplaçaments en bicicleta.

5.3.2. Reserva de places per a aparcament de bicicletes

El Decret 344/2006 també estableix les següents reserves mínimes d'aparcament de bicicletes situats fora de la via pública en funció de les activitats i usos del sòl, llevat d'aquells supòsits en què es justifiqui l'adopció de valors inferiors. Els valors assenyalats per part del Decret són els següents:

Taula 10. Conversió places mínimes d'aparcament.

Places mínimes d'aparcament per a bicicletes	
Ús residencial	2 plaça/100m² st o fracció
Ús comercial	1 plaça/100m² st o fracció
Zones verdes	1 plaça/100 m² sòl

Font: Decret 344/2006, de 19 setembre.

Segons les dades que presenta la Modificació Puntual, caldria efectuar una reserva per a **126 places** d'aparcament per a bicicletes. D'aquestes, 106 places seran per a ús residencial, 7 per als usos comercials i 13 per a les zones verdes.

Els aparcaments hauran d'estar en llocs segurs però fàcilment accessibles, de forma que s'incentivi el seu ús.

Segons el Decret 344/2006 els estacionaments cal ubicar-los fora de la via pública. En el cas dels estacionaments dels habitatges es proposa que es col·loquin en algun espai comunitari fàcilment accessible. I pel que fa a les de l'ús d'equipament, es proposa que s'instal·lin a l'interior del recinte, sense envair la vorera. En la resta de casos caldrà trobar-hi un espai d'accés fàcil fora de la via pública.

5.4. XARXA D'ITINERARIS PRINCIPALS PER A TRANSPORT COL·LECTIU

5.4.1. Criteris per a definir la xarxa de transport públic

Segons l'article 16 del Decret 344/2006, els EAMG han d'establir una xarxa d'itineraris per a transport públic i col·lectiu en superfície. Aquests itineraris han d'assegurar la connectivitat amb els indrets on es generi un nombre important de desplaçaments a peu o amb mitjans auxiliars i com a mínim els següents:

Estacions de ferrocarril i d'autobusos interurbans i altres nodes de transport col·lectiu.

Equipaments comunitaris, com equipaments sanitaris, educatius, culturals i administratius.

Mercats, zones i centres comercials.

Instal·lacions recreatives i esportives.

Espais lliures amb una forta freqüentació, com zones verdes, parcs urbans i vores de rius.

Àrees d'activitat laboral, com polígons industrials, parcs tecnològics, etc.

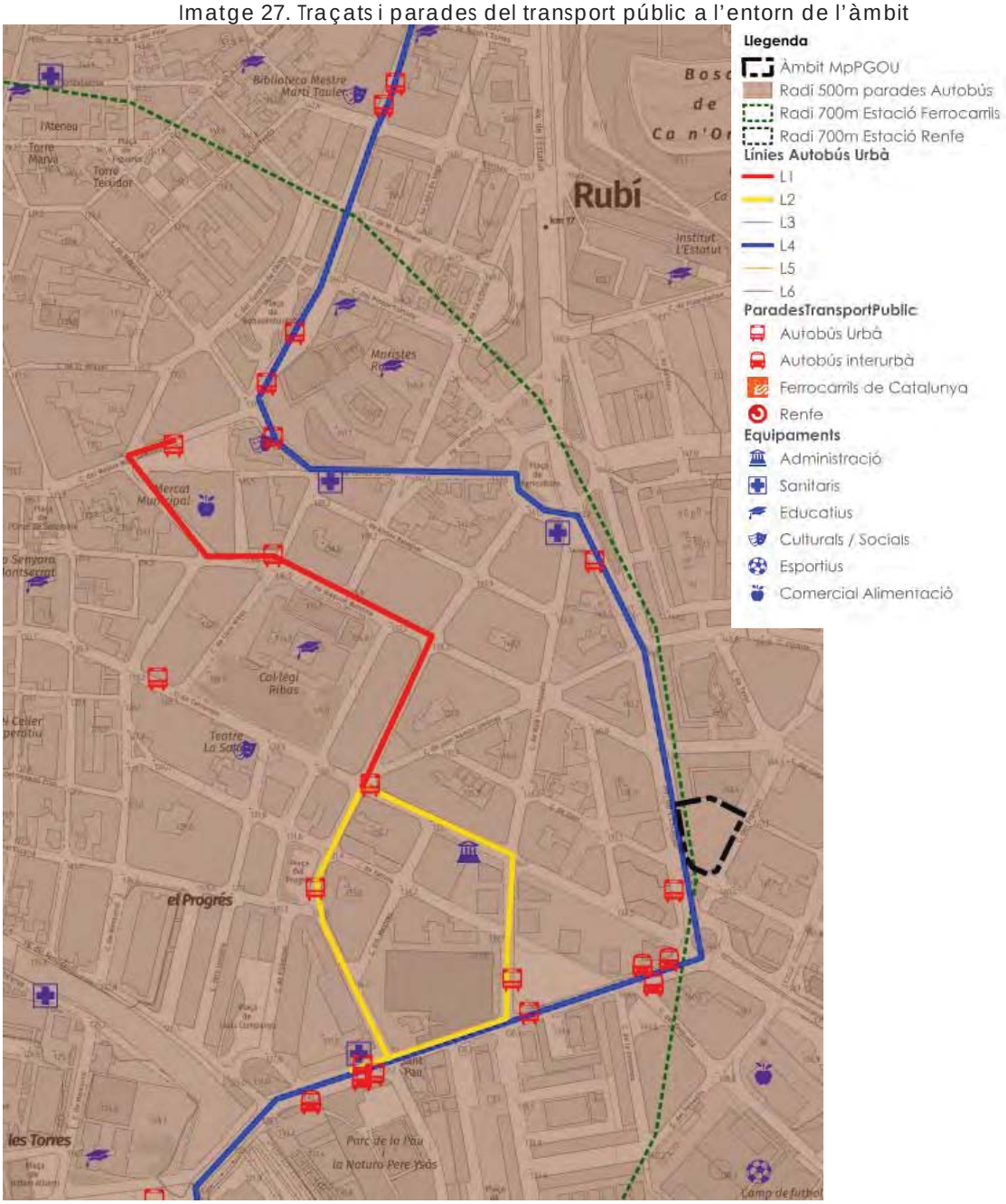
5.4.2. Propostes

Donat que el sector es troba envoltat d'una bona xarxa de transport públic, que dona compliment als punts tot just especificats, no es considera necessari proposa cap actuació de millora.

Els desplaçaments en transport públic que es generaran a Rubí pel nou desenvolupament seran 29 desplaçaments interns i 55 desplaçaments de connexió, 85 en total.

Com també s'ha vist a l'oferta de transport públic a l'entorn del sector, així com el grau d'utilització dels diferents serveis d'autobús, disposen de suficient capacitat per absorbir la nova mobilitat en transport públic generada pels àmbits de la Modificació Puntual.

Imatge 27. Traçats i parades del transport públic a l'entorn de l'àmbit



Font: Elaboració pròpia.

Les parades de transport públic, com s'ha vist, s'ubiquen molt properes a l'àmbit de la MP POUM Aquestes compleixen amb escreix el requisit del Decret d'ubicar-se a menys de 750 metres. Això succeeix tant amb les parades d'autobús com amb la de ferrocarrils de la Generalitat de Catalunya.

5.4.3. Finançament

Donat que no és necessari ampliar la línia de transport públic existent, no és necessari realitzar una proposta de finançament sobre la mateixa.

5.5. XARXA D'ITINERARIS PRINCIPALS PER A VEHICLES

5.5.1. Criteris

Els EAMG han d'establir una xarxa d'itineraris per a vehicles, que asseguri la connectivitat amb els indrets on es generin el major nombre de desplaçaments i com a mínim els següents:

a) Estacions de ferrocarril i d'autobusos interurbans i altres nodes de transport col·lectiu.

b) Equipaments comunitaris com equipaments sanitaris, educatius, culturals i administratius.

5.5.2. L'aparcament

El Decret 344/2006 també fixa una reserva d'**estacionament fora de la via pública** per a motocicletes i turismes, que només s'estableix per a l'ús residencial.

Les places d'aparcament de vehicles que cal reservar per tal de donar compliment al Decret 344/2006 s'han d'ubicar sempre fora de la via pública (annex 3 del Decret 344/2006). En aquest sentit, cal entendre que a l'hora de computar el mínim de places necessàries només poden considerar-se aquelles situades en espais fora de la via pública, donat que a futur la via pública es susceptible de ser objecte d'una actuació de reurbanització que redueixi o suprimeixi l'espai d'aparcament en calçada.

Cal recordar que les ràtios del decret fixen un mínim de places per superfície, que es fixa en el màxim entre una plaça de turisme per habitatge i 0,5 places/habitatge pel cas de motocicletes o bé 1 plaça de turisme per cada 100m² de sostre d'ús d'habitatge i 1 plaça de motocicleta per cada 100m² de sostre d'ús d'habitatge.

Taula 11. Estimació del nombre de places d'aparcament

Sectors i usos	m² sostre	Ràtios vehicles	Ràtios motocicletes	Places aparcament motocicletes	Places aparcament vehicles
Sòl residencial	5.156,52	1 plaça/100m²st	0,5 pl/100m²st	26	52
	50 habitatges	1plaça/habitatge	0,5 pl/habitatge	25	50
TOTAL				**26**	**52**

Font: Elaboració pròpia.

La normativa de la MpPGOU estableix que serà obligatòria la creació d'una plaça per cada 80 m² de sostre residencial, tot referit a superfície construïda, amb un mínim d'una plaça per habitatge, tret de les promocions sotmeses a Règim Jurídic d'Habitatge Protegit, que hauran de preveure una plaça per cada habitatge projectat, complint així amb l'establert pel decret 344/2006.

L'accés als habitatges es farà per l'interior d'illa, a través d'aquest passatge, deixant tot el front de façana com a front comercial. És per aquest motiu, que en la part que dona cap al gran espai verd, hi haurà una franja de sòl privat d'ús públic, amb una amplada de 2m. S'emplaça entre el límit de l'edificació i la zona verda i serà lliure d'edificació sobre rasant i amb **ús d'aparcament sota rasant**. En correspondència d'aquesta franja es permet un vol màxim dels cossos sortints, de 2m.

També apareix una franja de sòl privat d'ús públic que resol l'eixamplament de la vorera en el front del carrer Dante Aligheri. Aquesta porció de sòl serà lliure d'edificació sobre rasant i amb ús d'aparcament sota rasant.

L'aparcament es resoldrà sota la petjada de l'edificació, la qual ja contempla una amplada de 16m per una millor resolució dels habitatges com de l'aparcament.

5.5.2.1. Previsió de places per a recàrrega de vehicles elèctrics

D'altra banda, pel que fa a l'aparcament de vehicles i motocicletes, resulta necessari també el compliment del Reial Decret 1053/2014 en relació a les dotacions mínimes de l'estructura per a la **recàrrega de vehicles elèctrics** en edificis o aparcaments de nova construcció i en vies públiques, o com a mínim deixar la seva preinstal·lació d'acord amb el que preveu el Reial Decret 1053/2014.

> ***Disposició addicional primera.*** *Dotacions mínimes de l'estructura per a la recàrrega del vehicle elèctric en edificis o estacionaments de nova construcció i en vies públiques.*
>
> *1. En edificis o estacionaments de nova construcció s'ha d'incloure la instal·lació elèctrica específica per a la recàrrega dels vehicles elèctrics, executada d'acord amb el que estableix l'esmentada (ITC) BT-52, «Instal·lacions amb fins especials. Infraestructura per a la recàrrega de vehicles elèctrics», que s'aprova mitjançant aquest Reial decret, amb les dotacions mínimes següents:*
>
> *a) En aparcaments o estacionaments col·lectius en edificis de règim de propietat horitzontal, s'ha d'executar una conducció principal per zones comunitàries (mitjançant tubs, canals, safates, etc.), de manera que es possibiliti la realització de derivacions fins a les estacions de recàrrega ubicades a les places d'aparcament, tal com es descriu a l'apartat 3.2 de la (ITC) BT-52,*
>
> *b) en aparcaments o estacionaments de flotes privades, cooperatives o d'empresa, o els d'oficines, per al seu propi personal o associats, o dipòsits municipals de vehicles, les instal·lacions necessàries per subministrar a una estació de recàrrega per cada 40 places i*
>
> *c) en aparcaments o estacionaments públics permanents, les instal·lacions necessàries per subministrar a una estació de recàrrega per cada 40 places.*
>
> *Es considera que un edifici o estacionament és de nova construcció quan el projecte constructiu es presenti a l'Administració pública competent per a la seva tramitació en data posterior a l'entrada en vigor d'aquest Reial decret.*
>
> *2. A la via pública, s'han d'efectuar les instal·lacions necessàries per donar subministrament a les estacions de recàrrega ubicades a les places destinades a vehicles elèctrics que estiguin previstes en el plans de mobilitat sostenible supramunicipals o municipals.*

Caldrà tenir en compte doncs els requeriments del Reial Decret 1053/2014 en els projectes dels futurs desenvolupaments del sector objecte d'estudi, i instal·lar els punts de recàrrega necessaris a l'aparcament.

Així s'estipula a **l'article 27** de la normativa de la MpPGOU.

5.5.2.2. Previsió de places per a càrrega i descàrrega

El Decret 344/2006, de 19 de setembre, indica que convé preveure a les noves implantacions unes condicions mínimes consistents a delimitar zones del viari destinades a la distribució urbana de mercaderies, establir quins comerços han de disposar de molls de càrrega i descàrrega que els permetin fer aquestes operacions al seu interior, i establir un mínim de superfície comercial dedicada a magatzem amb la finalitat que les operacions de càrrega i descàrrega no es multipliquin.

Article 6.3 del Decret 344/2006, de 19 de setembre

En el cas d'estudis d'avaluació de la mobilitat generada referents a plans urbanístics s'ha de tenir en compte que, per aconseguir una distribució àgil i ordenada de les mercaderies a l'interior dels nuclis urbans, aquests contemplin les següents reserves de places de 3 x 8 metres a la xarxa viària per a càrrega i descàrrega de mercaderies:

a) Ús comercial: 1 plaça per cada 1.000 m^2 de superfície de venda o 1 plaça per cada 8 establiments.

b) Ús d'oficines: 1 plaça per cada 2.000 m^2 de sostre.

Així doncs, tenint en compte el sostre comercial previst per la Modificació Puntual, seria necessari establir una reserva de **1 plaça per a càrrega i descàrrega.**

5.5.2.3. Previsió de places per a persones amb mobilitat reduïda

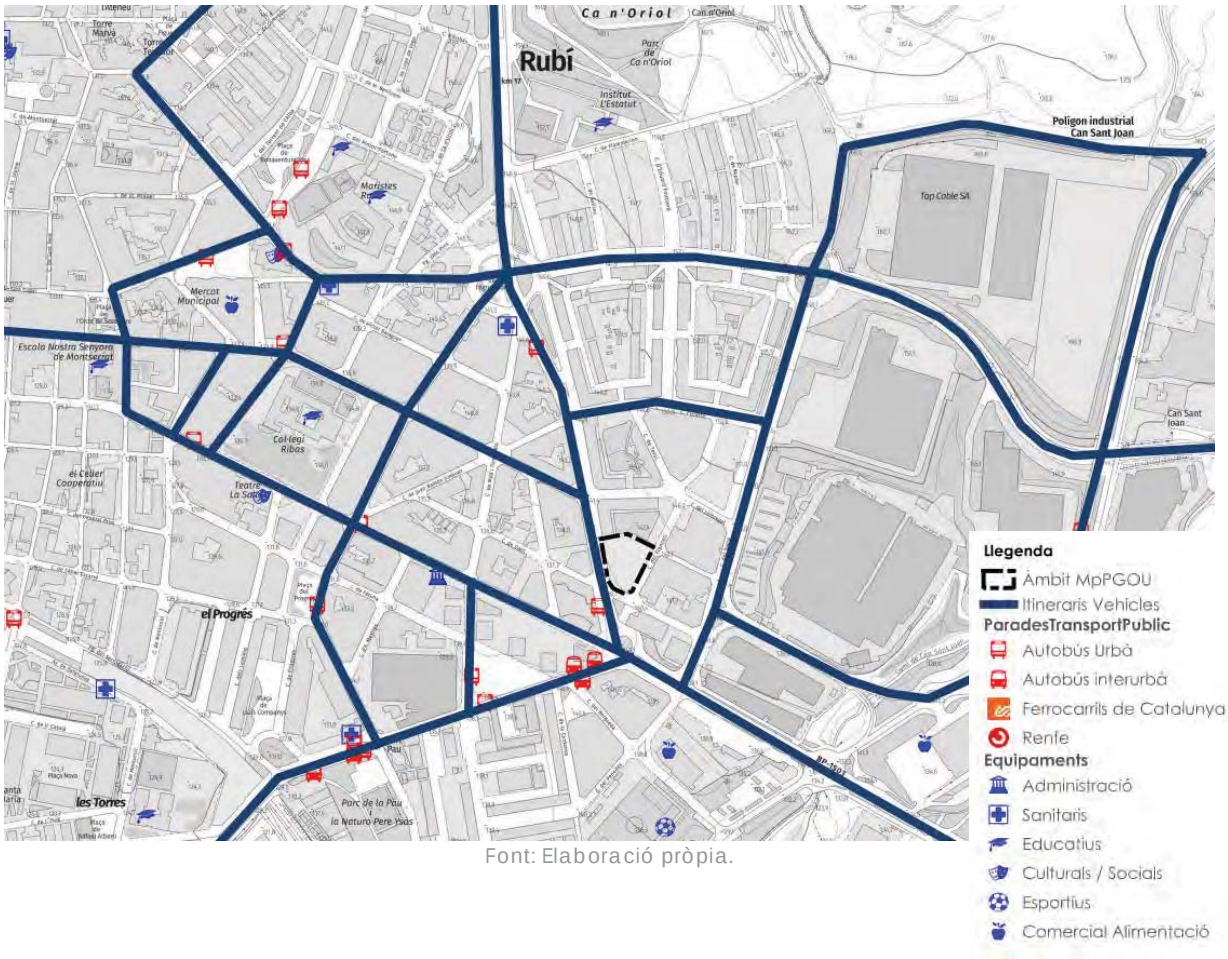
Així mateix, cal preveure el nombre de **places d'aparcament destinades a persones amb mobilitat reduïda** d'acord amb la normativa vigent d'accessibilitat, que és de com a mínim 1 plaça/40 places d'aparcament.

5.5.3. Propostes

Amb el mateix raonament que pel cas dels itineraris de vianants, donat que la MpPGOU es desenvolupa en un entorn urbà ja consolidat, la xarxa actual d'itineraris de vehicles ja es troba totalment mallada i garanteix la connectivitat i continuïtat d'itineraris pels vials existents.

La xarxa viària a l'entorn del nou desenvolupament garanteix els criteris del Decret 344/2006 exposats, donat la seva situació dins l'entramat viari del municipi de Rubí.

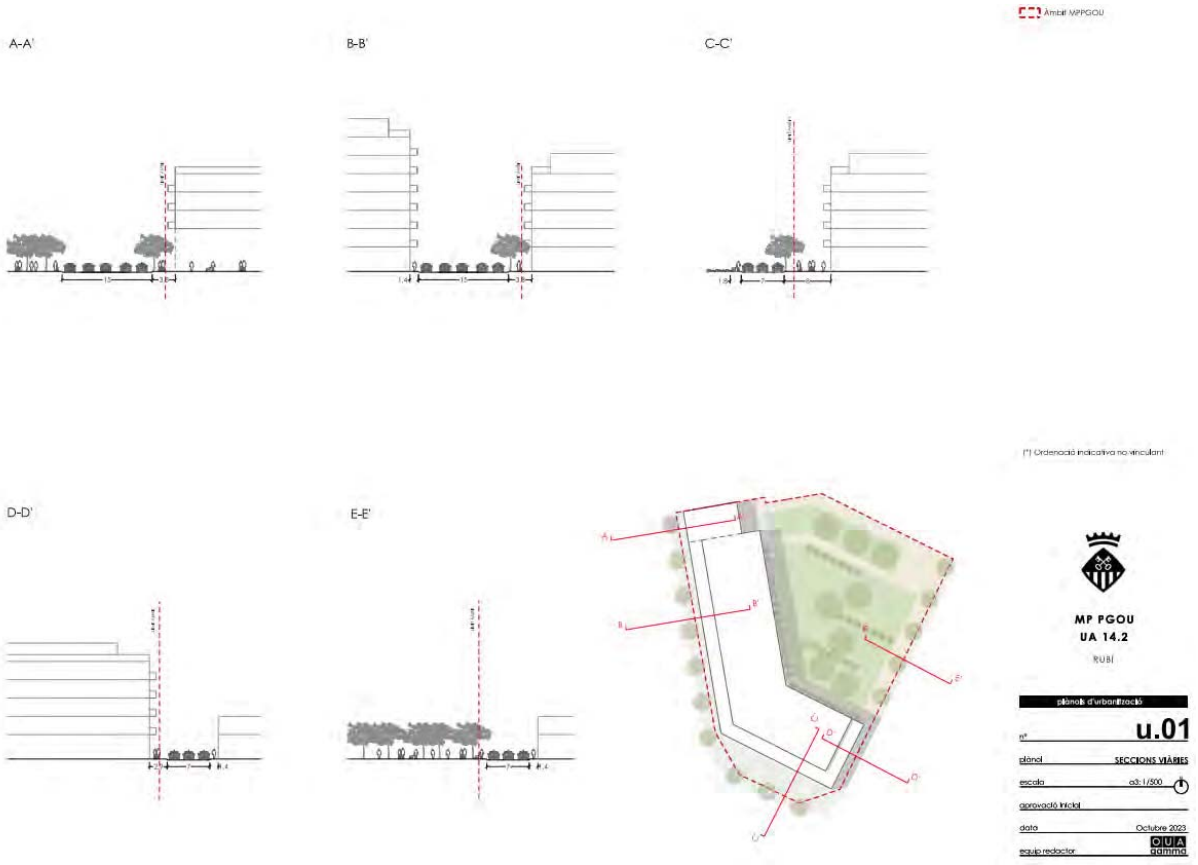
Imatge 28. Itineraris principals per a vehicles



Font: Elaboració pròpia.

L'ordenació proposada per la present MPPGOU es recolza sobre la vialitat existent, sense que calgui proposar nous vials per resoldre l'accessibilitat al programa proposat

Imatge 29. Perfils i seccions dels vials resultants



Font: Plànols de la MpPGOU

6. EMISSIONS DE GASOS D'EFECTE HIVERNACLE PROVINENTS DE LA MOBILITAT GENERADA

6.1. CÀLCUL D'EMISSIONS DE GASOS D'EFECTE HIVERNACLE

El Decret 344/2006, en la disposició addicional quarta, exposa que els estudis d'avaluació de la mobilitat generada de planejament urbanístic han d'incorporar les dades necessàries per avaluar la incidència de la mobilitat sobre la contaminació atmosfèrica.

Per fer aquesta avaluació s'ha fet servir ***l'eina de càlcul de les emissions de gasos d'efecte hivernacle associades al planejament derivat*** del Departament d'Acció Climàtica, alimentació i Agenda Rural.

Aquesta eina pot donar una aproximació a les emissions que es podrien generar amb el desenvolupament de la present modificació puntual.

Així els resultats del càlcul de les emissions de CO2 de la Modificació puntual del PGOU, amb totes les activitats i usos associats és el que es mostra en les següents imatges.

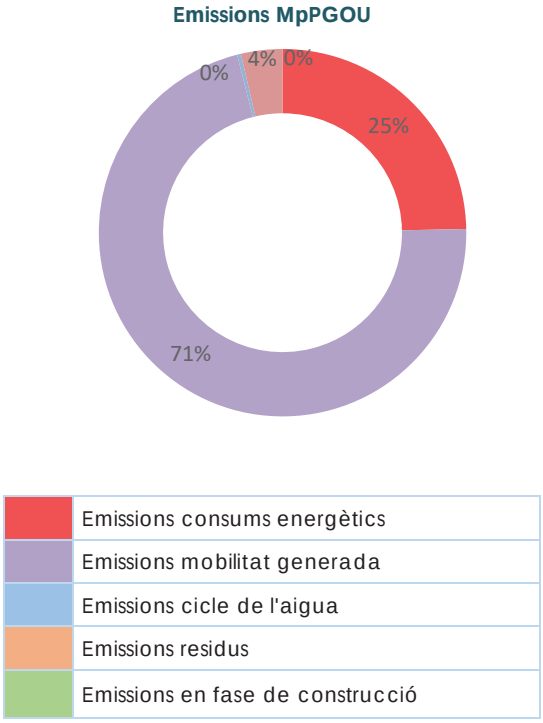
Les emissions generades per la mobilitat són les que fan, segons els càlculs, una major aportació al total, seguides de les originades pels consums energètics.

En destaca també l'absència d'afectació a la capacitat embornal donat l'estat actual de la parcel·la. En tot cas, aquesta augmentarà, gràcies a la nova zona verda arbrada, i augmentarà l'estoc de carboni.

Taula 12. Emissions de CO_2 de la proposta de MpPGOU

RESUM D'EMISSIONS

		MpPGOU		
		Total (T CO_2/any)	Per càpita	Per m²
Emissions consums energètics		456,27	2,90	0,17
Emissions mobilitat generada		1.318,77	8,39	0,48
Emissions cicle de l'aigua		6,22	0,04	0,00
Emissions residus		67,41	0,42	0,02
Emissions en fase de construcció (Només per al planejament derivat)		0,00	0,00	0,00
TOTAL (t CO_2/any)		**1.848,67**	**11,8**	**0,67**
		Total (T CO_2)	Per càpita	Per m²
Emissions provinents de l'afectació a boscos i conreus	Pèrdua de l'estoc de carboni	0,00	0	0
	Pèrdua de la capacitat d'embornal en 30 anys	0,00	0	0



Font: Elaboració pròpia a partir de l'Eina per al càlcul de les emissions de CO_2 associades al planejament urbanístic. Departament d'Acció climàtica, Alimentació i Agenda rural

En relació a la Mobilitat, les emissions associades a aquest vector es preveu unes emissions de **1.318,77 tCO_2 anuals**.

Equip Tècnic redactor:

Estudi de Serveis Ambientals
Traça

A Barcelona, Novembre de 2023;

Enric de Bargas Sellarés
Ambientòleg
Col·legiat núm. 551

Carles E. Casabona Ferré
Ambientòleg
Col·legiat núm. 522





Estudi de Serveis Ambientals
Traça
C/ Creu 19, 3er 2a, 17002 – Girona
tel. 972.91.33.11
www.traça.cat NIF: J-17843988

7. Annex cartogràfic

1. Determinació de la mobilitat generada
2. Plànol d'itineraris principals per a vianants
3. Plànol d'itineraris principals per a bicicletes
4. Plànol del servei de transport públic
5. Plànol d'itineraris principals per a vehicles privats

	m² sòl	m² sostre		Conversió	viatges generats/dia
Habitatge (el valor més gran entre)	1.195,00	5.156,52	68 hab	7 despl / hab	476
	1.195,00	5.156,52	2,63 pers/han	3 despl / pers	537
Comercial		703,16		50 despl./100m² st	352
Espais lliures	1.133,00	--		5 despl./100 m² sòl	67
Total mobilitat generada					**955**

Llegenda

Àmbit MpPGOU

Equipaments

- Administració
- Sanitaris
- Educatius
- Culturals / Socials
- Esportius
- Comercial Alimentació

ParadesTransportPublic

- Autobús Urbà
- Autobús interurbà
- Ferrocarrils de Catalunya
- Renfe

Estudi d'Avaluació de la Mobiltiat Generada

PLA ESPECIAL URBANÍSTIC

CONCRECIÓ D'ÚS I DELS PARÀMETRES D'ORDENACIÓ DE L'EQUIPAMENT AL PASSEIG ISAAC ALBÉNIZ 10

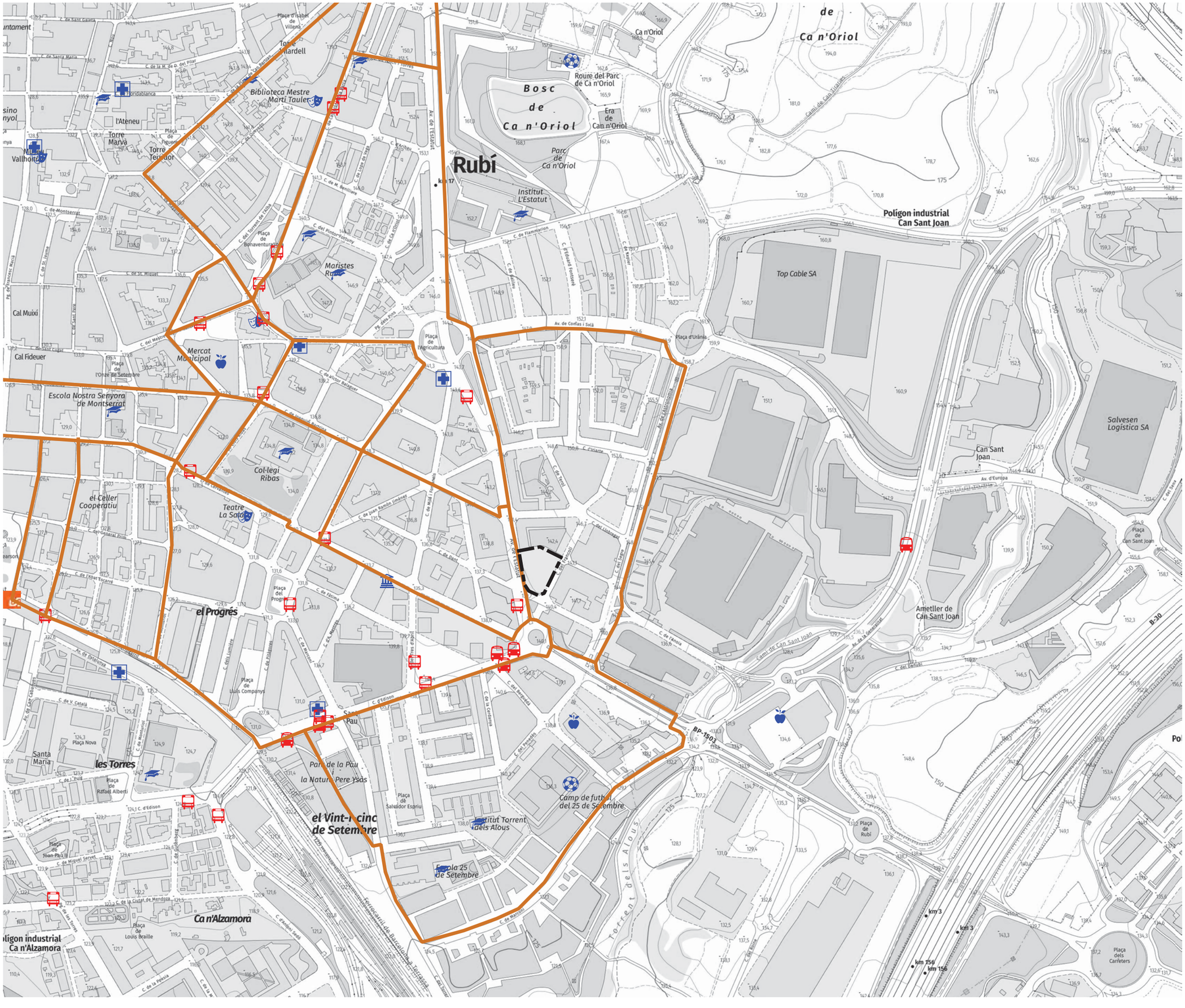
1 Determinació de la mobilitat generada

RUBÍ

TRAÇA, Estudi de Serveis Ambientals

DIN-A3 · 1:5.000

Juliol 2023



Llegenda

- Àmbit MpPGOU
- ItinerarisVianants

Equipaments

- Administració
- Sanitaris
- Educatius
- Culturals / Socials
- Esportius
- Comercial Alimentació

ParadesTransportPublic

- Autobús Urbà
- Autobús interurbà
- Ferrocarrils de Catalunya
- Renfe

Estudi d'Avaluació de la Mobiltiat Generada

MODIFICACIÓ PUNTUAL PGOU

ÀMBIT DE LA UA 14.2
C/ DEL FRANCOLÍ

2 **itineraris per a vianants**

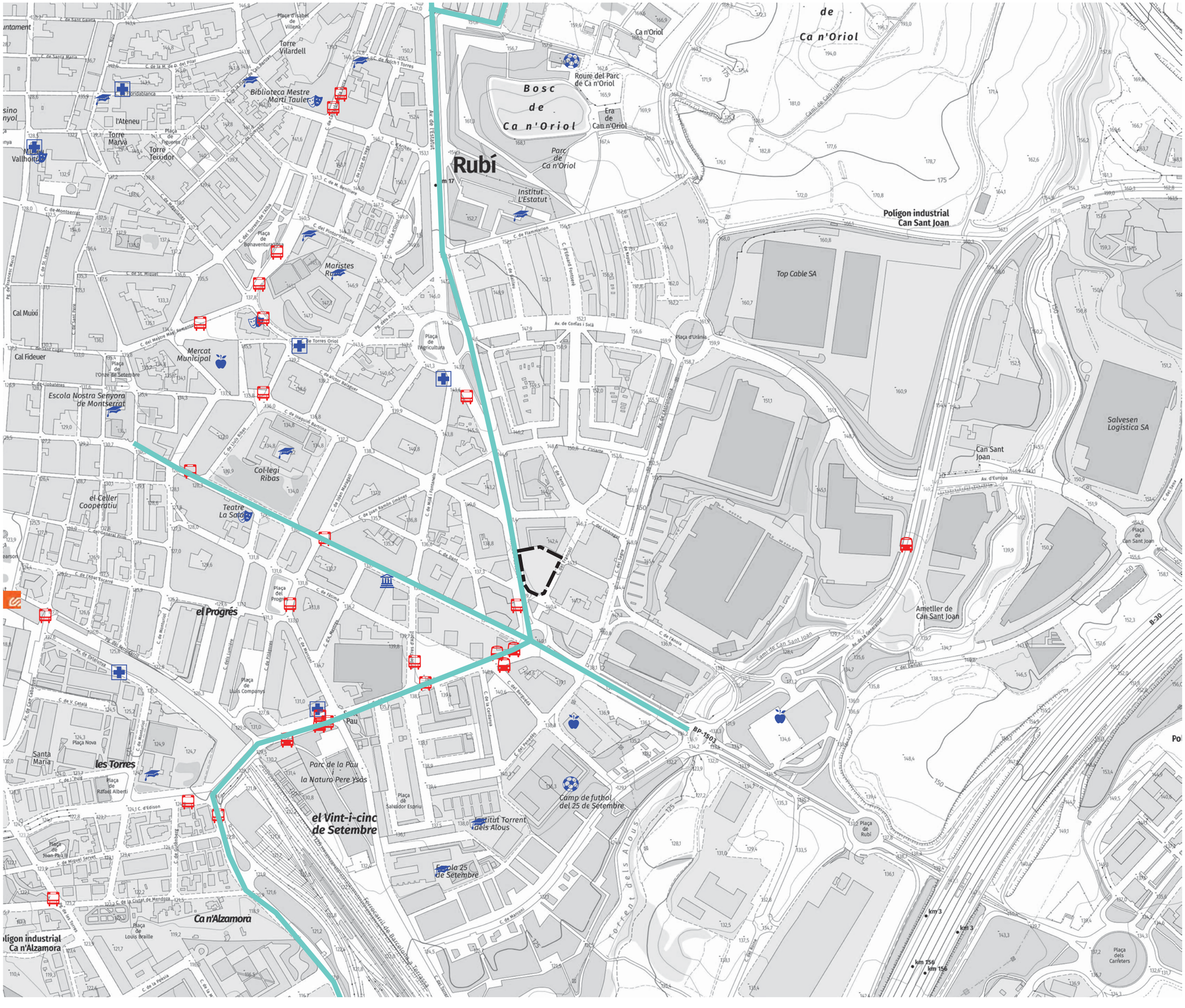
RUBÍ

TRAÇA, Estudi de Serveis Ambientals

DIN-A3 · 1:5.000

N

Juliol 2023



Llegenda

- Àmbit MpPGOU
- proposta Carril bicicleta PMUS Rubí

Equipaments

- Administració
- Sanitaris
- Educatius
- Culturals / Socials
- Esportius
- Comercial Alimentació

ParadesTransportPublic

- Autobús Urbà
- Autobús interurbà
- Ferrocarrils de Catalunya
- Renfe

Estudi d'Avaluació de la Mobiltiat Generada

MODIFICACIÓ PUNTUAL PGOU

ÀMBIT DE LA UA 14.2
C/ DEL FRANCOLÍ

3 **Itineraris per a bicicletes**

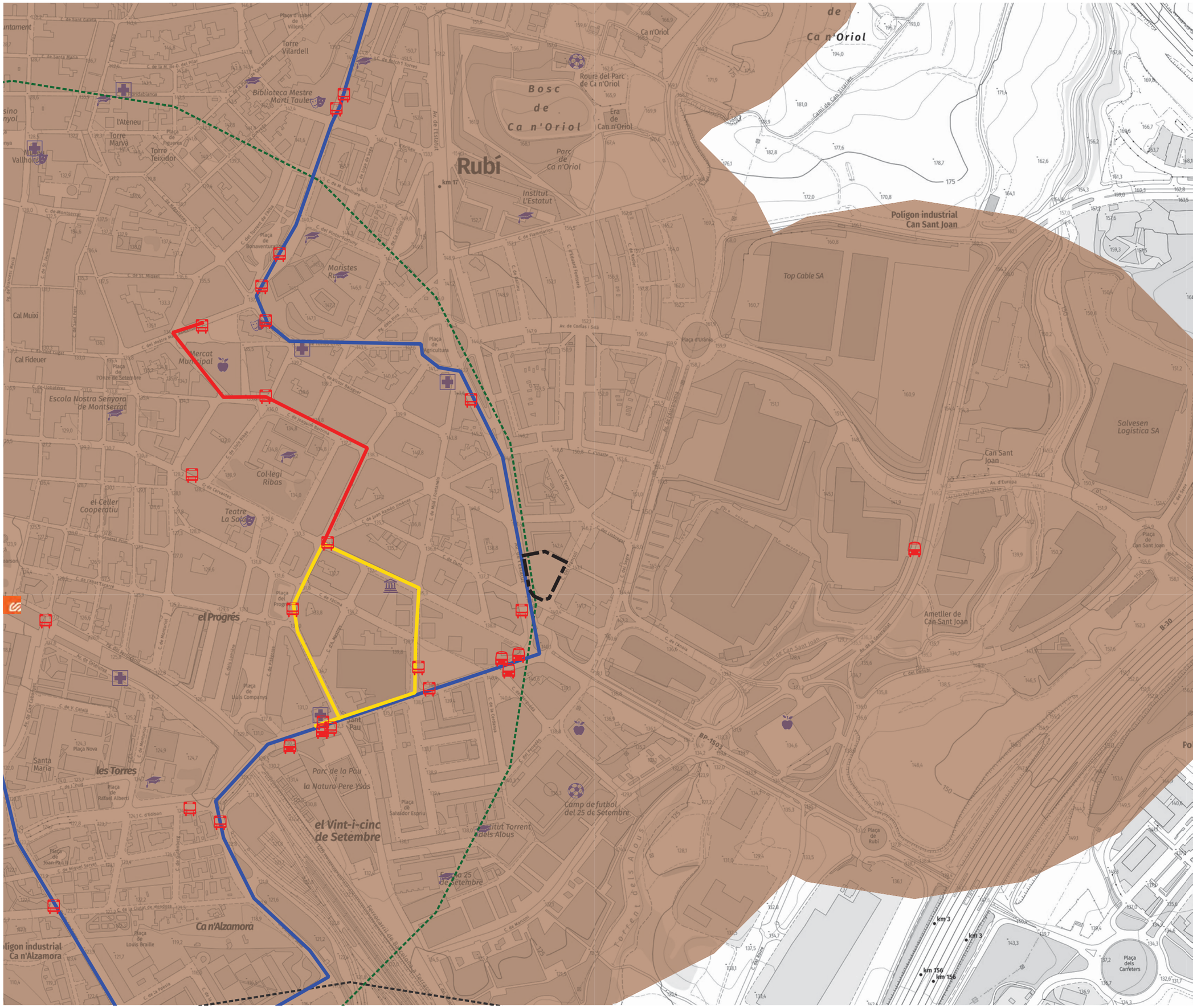
RUBÍ

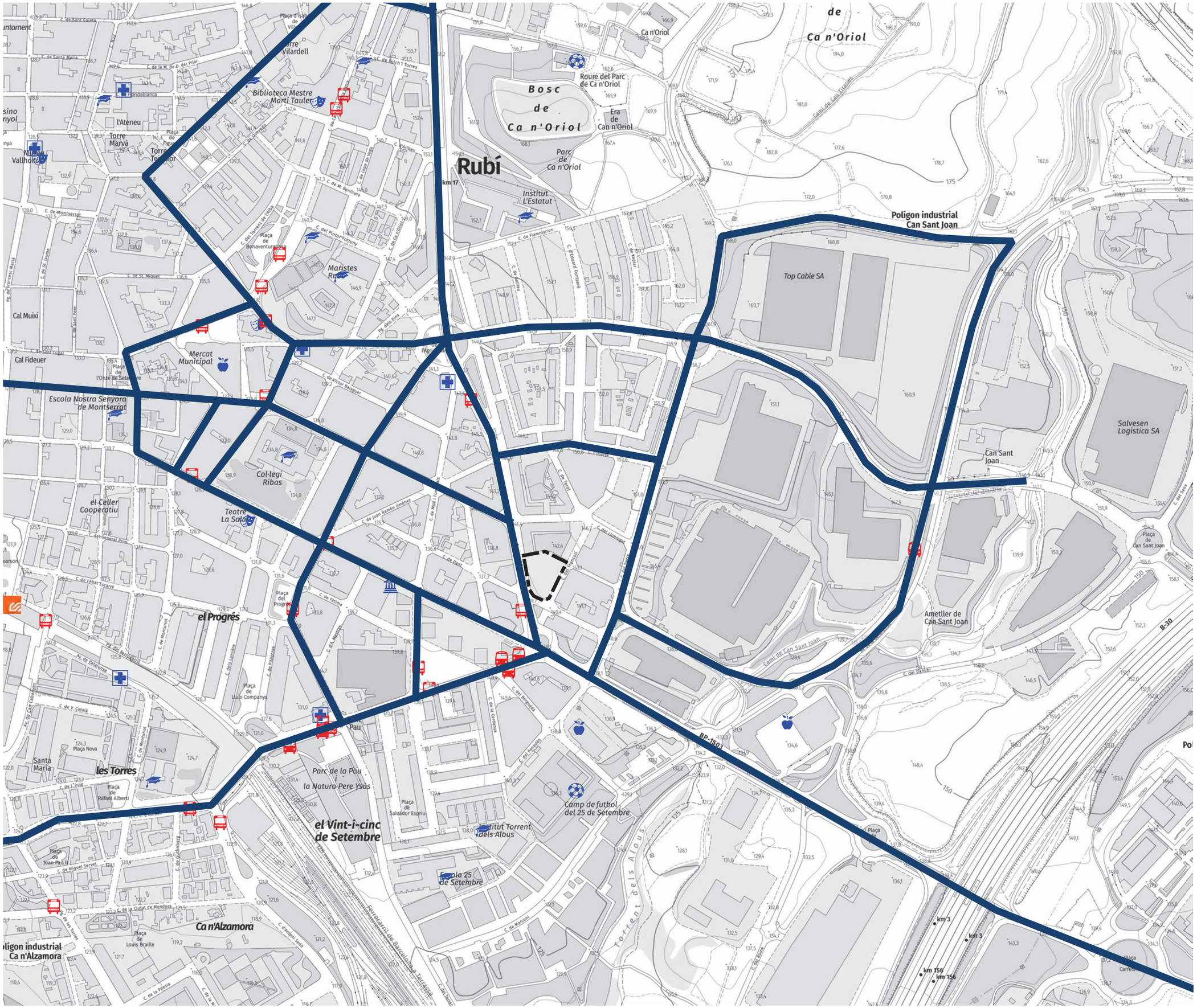
TRAÇA, Estudi de Serveis Ambientals

DIN-A3 · 1:5.000

N

Juliol 2023


Rubí
Bosc de Ca n'Oriol
Parc de Ca n'Oriol
Era de Can n'Oriol
Roure del Parc de Ca n'Oriol
Ca n'Oriol
Polígon industrial Can Sant Joan
Top Cable SA
Salvesen Logística SA
Can Sant Joan
Ametller de Can Sant Joan
Camí de Can Figueres
Camí de Can Sant Joan
Av. de l'Estatut
Av. de Confas i Solà
Av. de Can Fatjó
Av. d'Europa
Plaça d'Urània
Plaça de Can Sant Joan
Plaça dels Carreters
Torre Vilardell
Biblioteca Mestre Martí Taulés
l'Ateneu
Torre Marvà
Torre Teixidor
Vallhonrat
Institut L'Estatut
Maristes Rubí
Cal Muixí
Cal Fideuer
Mercat Municipal
Plaça de l'Onze de Setembre
Escola Nostra Senyora de Montserrat
Col·legi Ribas
el Celler Cooperatiu
Teatre La Sala
el Progrés
Plaça de Lluís Companys
Plaça del Progrés
Sant Pau
Santa Maria
les Torres
Plaça Nova
Plaça de Rafael Alberti
Parc de la Pau la Natura Pere Ysàs
Plaça de Salvador Espriu
el Vint-i-cinc de Setembre
Camp de futbol del 25 de Setembre
Institut Torrent d'en Vidalet
Ca n'Alzamora
Polígon industrial Ca n'Alzamora
Plaça de Louis Braille
Plaça de Joan Pau II
Plaça de Lluís Millet
Plaça de Bonaventura Vilà
Plaça de Pagesos
Plaça de Sabadell
Plaça de Agricultura
Plaça dels Països Catalans
Plaça de Joan Ramon Jiménez
Plaça de Joan Maragall
Plaça de Miquel Servet
Plaça de Ramon Barnils
Plaça de Ramon Casas
Plaça de Ramon Pinyol
Plaça de Ramon Rucabado
Plaça de Ramon Turró
Plaça de Ramon Vinardell
Plaça de Ramon Vinyes
Plaça de Ramon Xuriguera
Plaça de Rosa Sensat
Plaça de Rosa Vilardell
Plaça de Rosa Vilardell i Ramon Vinyes
Plaça de Rosa Vilardell i Ramon Vinyes
Plaça de Rosa Vilardell i Ramon Vinyes



Llegenda

- Àmbit MpPGOU
- Itineraris Vehicles

ParadesTransportPublic

- Autobús Urbà
- Autobús interurbà
- Ferrocarrils de Catalunya
- Renfe

Equipaments

- Administració
- Sanitaris
- Educatius
- Culturals / Socials
- Esportius
- Comercial Alimentació

Estudi d'Avaluació de la Mobiltiat Generada

MODIFICACIÓ PUNTUAL PGOU

ÀMBIT DE LA UA 14.2
C/ DEL FRANCOLÍ

5 **Itineraris per aVehicles**

RUBÍ

TRAÇA, Estudi de Serveis Ambientals

DIN-A3 · 1:5.000

N

Juliol 2023

AJUNTAMENT DE RUBÍ

MODIFICACIÓ PUNTUAL DEL PGOU DE RUBÍ

ANNEX III

MEMÒRIA SOCIAL I DE GÈNERE



ÀMBIT DE LA UA 14.2

C/ DEL FRANCOLÍ

Aprovació Inicial

Novembre 2023

Promotor:

MAS VILANOVA. S.L.

Equip redactor:

OUA-GAMMA, s.l.
c/Viladomat, 317 Ent. 08029 BCN

Direcció tècnica
Jordi Artigas Masdeu Arquitecte
Mauro Mas Pujó, Arquitecte
Núria Noguer Pujadas, Arquitecta

Direcció i coordinació de processos GIS
Carles Cabellos Pruna, Arquitecte

Coordinació
Núria Noguer Pujadas, Arquitecta

Equip
Nuria Noguer Pujadas, arquitecta
Clara Alvau Morales, urbanista
Marta Torres, advocada
Ramon Font, enginyer

Col·laboradors:

Informe Ambiental, Estudi d'Avaluació de la Mobilitat Generada
TRAÇA Estudi de Serveis Ambientals
Enric de Bargas Sellarés, ambientòleg
Carles E. Casabona Ferré, ambientòleg

Memòria Social i de Gènere
PROJECTES URBANS, Arquitectura i Territori
Georgina Vázquez Utzet, arquitecte

Estudi Viabilitat econòmica i financera, Sostenibilitat econòmica
VIA, Economia i Urbanisme, SLP
Enric González Duran, arquitecte

MEMÒRIA SOCIAL I DE GÈNERE DE LA MP PGO DE RUBÍ A L'ÀMBIT DE LA UNITAT D'ACTUACIÓ UA 14.2



ARQUITECTES
Georgina Vázquez Utzet
Enric González Duran

SOCIÒLOGA
Gemma Vilà Bosqued

Referència interna arquitectes 13533 | DATA 11/2023

PROJECTESURBANS ARQUITECTURA I TERRITORI | Rambla Prat 2, 1er 2a A 08012 Barcelona | tel. +34 93 215 09 29 fax +34 93 487 11 15 | estudi@projectesurbans.com www.projectesurbans.com

0. ÍNDEX

1. Objecte i marc legal 3

1.1 Objecte del document 3

1.2 Marc legal i contingut 3

1.3 Abast de la modificació puntual 3

1.4 Abast de la memòria social 5

1.5 Àmbit d'estudi 5

2. La població 6

2.1. La població de Rubí: evolució i dinàmica de creixement 6

2.2. Els components del creixement: creixement natural i creixement migratori 7

2.3. Perfil i característiques de la població 10

3. L'habitatge 20

3.1 Les llars 20

3.2 El parc d'habitatge 21

3.3 El parc d'habitatge de protecció oficial 22

3.4 Evolució i tendències de la construcció d'habitatges 22

3.5 El mercat de l'habitatge 24

4. El potencial d'habitatge del planejament 28

5. La demanda d'habitatge 29

5.1 Projeccions de població 29

5.2 Projecció de noves llars 30

5.3 Necessitat de nous habitatges 31

6. La demanda exclosa d'habitatge 32

6.1 L'objectiu de solidaritat urbana (OSU) 32

6.2 La demanda exclosa del mercat lliure de compravenda 32

6.3 La demanda exclosa del mercat lliure de lloguer 33

6.4 El registre de sol·licitants d'habitatge de protecció oficial 34

6.5 Les ajudes al pagament del lloguer 34

6.6 La borsa de mediació 34

6.5 Conclusions de la demanda exclosa 34

7. Valoració de la proposta de la MP en matèria d'habitatge 36

8. Valoració de l'impacte social i de gènere de la Modificació 37

8.1 El perfil de la població segons gènere. Característiques i necessitats 38

8.2 Anàlisi de la realitat existent 40

8.3 Anàlisi del planejament vigent 42

8.4 Descripció i anàlisi de la proposta de modificació 43

8.5 Valoració de la proposta de modificació 47

8.6 Conclusions 49

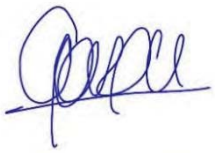
Equip redactor:

- Georgina Vázquez Utzet, arquitecta.
  Especialitzada en Gestió urbanística i Polítiques d'habitatge.
- Enric González Duran, arquitecte.
  Especialitzat en valoracions urbanístiques i viabilitat econòmica del planejament.
- Gemma Vilà Bosqued, sociòloga.
  Especialista en demografia urbana, sociologia i sociologia urbana.

Col·laboradora

- Clara Grenzner Matheu, arquitecta

Barcelona, novembre 2023



Georgina Vázquez Utzet, arquitecta directora de l'equip
PROJECTES URBANS, arquitectura i territori SLP

La signatura electrònica del conjunt del document es recull en aquesta pàgina.

1. OBJECTE I MARC LEGAL

1.1 Objecte del document

L'objecte del document és la redacció de la Memòria social i de gènere de la Modificació puntual del Pla general d'ordenació de Rubí a l'àmbit de la unitat d'actuació UA 14.2.

1.2 Marc legal i contingut

El Decret legislatiu 1/2010, de 3 d'agost, pel qual s'aprova el Text refós de la Llei d'Urbanisme determina en l'article 96 que la modificació de qualsevol element d'una figura de planejament se subjecta a les mateixes disposicions que en regeixen la formació.

L'abast i documentació de les memòries socials està determinat als articles 57 a 59 del TRLUC i als articles 66 i 69 del Reglament de la Llei d'Urbanisme.

L'article 59 del TRLUC determina que la memòria social del POUM ha de contenir la definició dels objectius de producció d'habitatge de protecció pública en les modalitats corresponents que aquesta Llei determina.

L'article 66 del RLUC estableix que els POUMs han d'establir les reserves de sòl que s'han de destinar a la construcció d'habitatges de protecció pública d'acord amb la memòria social.

L'article 69.3 del RLUC determina que la memòria social és el document d'avaluació i justificació de les determinacions del pla relatives a les necessitats socials d'accés a l'habitatge.

Finalment l'article 69.5 del RLUC determina que també ha de formar part de la memòria social una avaluació de l'impacte de l'ordenació urbanística proposada en funció del gènere, així com respecte als col·lectius socials que requereixen atenció específica, tals com els immigrants i la gent gran, amb l'objecte que les decisions del planejament, a partir de la informació sobre la realitat social contribueixin al desenvolupament de la igualtat d'oportunitats entre dones i homes, així com afavorir als altres col·lectius mereixedors de protecció.

1.3 Abast de la modificació puntual

[La informació d'aquest apartat ha estat facilitada per OUA-gamma SL.]

L'àmbit de la Modificació puntual es correspon al sector delimitat pel pla general vigent com a unitat d'actuació UA 14.2, a Rubí.

El PGOU de Rubí delimita els sòls objecte de la present proposta com Unitat d'Actuació de transformació 14.2 amb els paràmetres següents, recollits en l'article 138 de la Normativa del PGOU.

- La superfície delimitada és de 2.670 m²
- La intensitat d'edificació es fixa en 1,5 m²st/m²sòl
- L'ocupació màxima es fixa en el 60%
- L'espai adscrit a jardí urbà previst en el PGOU quina superfície és de 700 m², serà de cessió gratuïta
- En tant no es desenvolupi la Unitat d'Actuació es permet la continuïtat de les actuals condicions industrials.

Els objectius d'aquesta UA consistien principalment en transformar l'ús industrial present fins aleshores a l'àmbit, en ús residencial en tipologia d'illa tancada. Aquesta transformació d'ús permetia la consolidació del teixit urbà residencial fins el carrer del riu Segre, límit físic amb la trama industrial existent a l'est del municipi, així com la construcció de les façanes de l'Avinguda de l'Estatut i el carrer del riu Francolí, configurant una nova imatge de l'entrada est de Rubí.

Entre 2006 i 2008, en la parcel·la objecte d'aquesta proposta i delimitada com a UA 14.2, es van enderrocar les edificacions industrials anteriors, deixant el solar buit a l'espera de tirar endavant el previst el PGOU.

A finals de l'any 2005, l'Ajuntament de Rubí va iniciar la tramitació del nou POUM. Aquest finalment es va desestimar, però va arribar gairebé al final del seu procés i tramitació, mancant únicament l'aprovació pel Ple de l'Ajuntament del Text refós i la posterior tramesa del document aprovat a la Comissió Territorial d'Urbanisme de Barcelona.

La modificació vol modificar els paràmetres d'ordenació i qualificació per tal d'obtenir una ordenació més adequada tot aproximant-se a la nova ordenació proposada pel POUM que es tramità a finals de l'any 2005.

Objectius de la proposta de modificació:

1. Modificar el planejament vigent, definint una ordenació volumètrica detallada, en coherència amb l'entorn consolidat, que permeti desenvolupar el polígon i regenerar el model de ciutat, millorant la imatge de l'entrada est a la població i l'estructura urbana actual del centre de Rubí.

2. Afavorir l'habitatge assequible al municipi, per tal de cobrir part del dèficit actual i garantir la viabilitat de la transformació.

3. Proposar una ordenació que optimitzi els espais lliures com a part central de referencia i identitat, posant en valor totes les permeabilitats amb la trama urbana consolidada de l'entorn.

4. Afavorir la diversitat i complexitat urbana, incorporant nous usos residencials que permetin densificar alhora que potenciar les activitats en planta baixa, apostant per una ciutat compacta, complexa, inclusiva i sostenible.

5. Millorar i afavorir la mobilitat sostenible i la integració del sistema viari existent.

6. Establir una ordenació que faciliti una gestió optimitzada del desenvolupament de l'àmbit.

La Modificació puntual de Pla general en l'àmbit de la UA 14.2 preveu 50 habitatges. D'aquests, 23 són de protecció pública. També preveu 720 metres quadrats de sostre comercial.

QUADRE RESUM SECTOR PAU 14.2 C/ DEL FRANCOLÍ Rubí		Planejament Vigent PGOU		PROPOSTA MP		DIFERENCIA vs PGOU
UA 14.2		**2.670,00 m²s**	**100,00%**	**2.764,00 m²s**	**100,00%**	**94,00 m²s**
SISTEMES		**700,00 m²s**	**26,22%**	**1.406,00 m²s**	**50,87%**	**706,00 m²s**
Sistema viari principal		0,00 m²s	0,00%	73,00 m²s	2,64%	73,00 m²s
Sistema viari secundàri		0,00 m²s	0,00%	0,00 m²s	0,00%	
Espai lliure Local	ELL-JU	700,00 m²s	26,22%	1.333,00 m²s	48,23%	633,00 m²s
ZONES		**1.970,00 m²s**	**73,78%**	**1.358,00 m²s**	**49,13%**	**-612,00 m²s**
Residencial	14	1.970,00 m²s	0,00%	0,00 m²s	0,00%	-1.970,00 m²s
Residencial illa tancada. Modalitat i consolidació R-hp PAU 14.2	R-hp PAU 14.2	0,00 m²s	0,00%	1.358,00 m²s	49,13%	1.358,00 m²s
Edificabilitat bruta TOTAL Edificabilitat neta **SOSTRE TOTAL**		**1,50 m²st/m²s** 2,03 m²st/m²s **4.005,00 m²st**		**2,17 m²st/m²s** 4,42 m²st/m²s **6.000,00 m²st**		**0,67 m²st/m²s** 2,39 m²st/m²s **1.995,00 m²st**
Sostre residencial		**4.005,00 m²st**	**100,00%**	**5.280,00 m²st**	*88,00%*	**1.275,00 m²st**
Habitatge Lliure		*4.005,00 m²st*	*100,00%*	*3.168,00 m²st*	*60,00%*	*-837,00 m²st*
Habitatge Protecció Genèric		*0,00 m²st*	*0,00%*	*2.112,00 m²st*	*40,00%*	*2.112,00 m²st*
Sostre Complementari		**0,00 m²st**	**0,00%**	**720,00 m²st**	**12,00%**	**720,00 m²st**
HABITATGES TOTALS		**50 hab.**		**50 hab.**		**0 hab.**
Habitatge Lliure		*50 hab.*		*27 hab.*		*-23 hab.*
Habitatge Protecció Genèric		*0 hab.*		*23 hab.*		*23 hab.*

1.4 Abast de la memòria social

L'objecte de la memòria social és justificar la suficiència de la reserva d'habitatges de protecció pública tenint en compte el context actual i les necessitats del municipi. També haurà de justificar l'oportunitat i conveniència del desenvolupament de la UA 14.2 tenint en compte les previsions de creixement del conjunt del municipi.

Per tant, la memòria social es centrarà en:

- Estudi socioeconòmic del municipi
- Estudi de l'habitatge al municipi: el parc d'habitatge i el mercat de l'habitatge
- Estudi del potencial d'habitatge del planejament vigent (habitatge lliure i protegit)
- Estudi de la demanda d'habitatge i justificació de la conveniència de desenvolupar la UA 14.2
- Estudi de la demanda exclosa i justificació de la reserva d'habitatge de protecció pública.

També inclourà la memòria de gènere que avaluarà l'impacte de l'actuació sobre el gènere.

1.5 Àmbit d'estudi

L'àmbit d'estudi de la memòria social abasta la totalitat del municipi de Rubí.

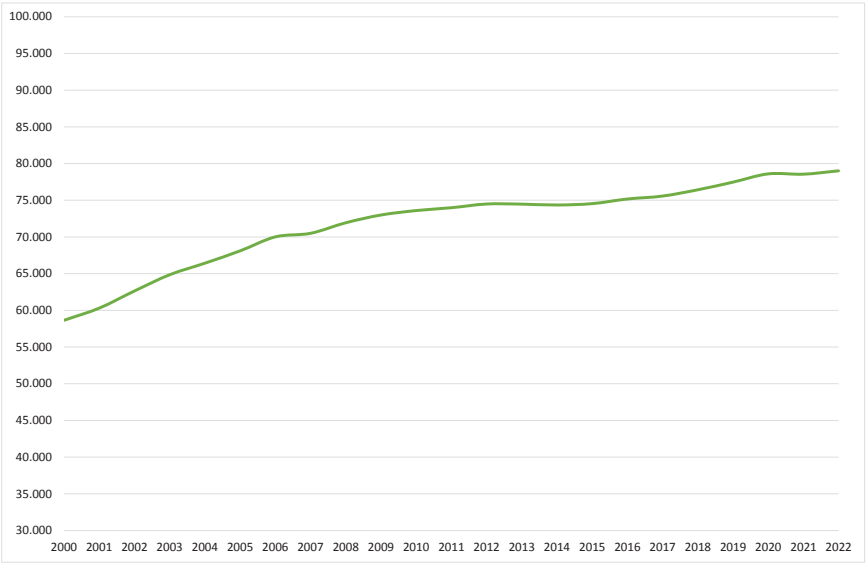
2. LA POBLACIÓ

2.1. La població de Rubí: evolució i dinàmica de creixement

Rubí compta actualment amb una població de 79.007 persones. Amb una extensió de 32,3 km2, té una densitat de població de 2.446 hab./km2. En el període 2000-2022 s'ha produït un increment significatiu de la població que es tradueix en un augment global de 20.361 persones, fet que suposa un increment relatiu del 34,7%. Aquest creixement s'ha produït a un ritme anual de l'1,4% de mitjana i es concentra, fonamentalment, entre el 2000 i el 2012.

Evolució de la població. Rubí, 2000-2022

Anys	Homes	Dones	Total
2000	29.391	29.255	**58.646**
2001	30.247	30.056	**60.303**
2002	31.480	31.158	**62.638**
2003	32.720	32.128	**64.848**
2004	33.499	32.926	**66.425**
2005	34.368	33.734	**68.102**
2006	35.444	34.562	**70.006**
2007	35.545	34.949	**70.494**
2008	36.174	35.753	**71.927**
2009	36.694	36.293	**72.987**
2010	36.945	36.646	**73.591**
2011	37.046	36.933	**73.979**
2012	37.120	37.364	**74.484**
2013	37.016	37.452	**74.468**
2014	36.911	37.442	**74.353**
2015	36.985	37.551	**74.536**
2016	37.221	37.946	**75.167**
2017	37.444	38.124	**75.568**
2018	37.840	38.583	**76.423**
2019	38.358	39.106	**77.464**
2020	38.889	39.702	**78.591**
2021	38.782	39.767	**78.549**
2022	39.072	39.935	**79.007**



Font: elaboració pròpia a partir del Padró Continu. Institut d'Estadística de Catalunya.

En aquest període es poden distingir cinc grans etapes pel que fa al creixement de la població:

- Primera etapa: 2000-2006. Es produeix el període de creixement més intens amb un increment d'11.360 persones, fet que suposa un creixement relatiu del 19,4% amb un ritme anual del 3%.
- Segona etapa: 2006-2012. En aquesta etapa se segueix registrant creixement de la població però amb una intensitat menor que en el període anterior. La població continua amb una dinàmica de creixement més moderat que suposa un increment de 4.4478 persones, fet que es tradueix en un increment relatiu del 6,4% amb un ritme anual menor, de l'1 %.
- Tercera etapa: 2012-2015. La dinàmica de creixement es redueix dràsticament i fins i tot s'atura en alguns moments en què es registren decreixements de la població. En el conjunt del període la població augmenta en 52 persones, fet que representa una increment relatiu del 0,1%.
- Quarta etapa: 2015-2020. La dinàmica de creixement de la població es recupera i el municipi torna a registrar creixements positius amb una intensitat similar a la del període 2006-2012. En aquests anys, la població de Rubí augmenta en 4.055 persones. Aquest augment representa un creixement relatiu del 5,4% a un ritme anual de l'1,1%.

- Cinquena etapa: 2020-2022. En aquests darrers anys, es produeix un nou canvi en la dinàmica de creixement de la població que és el resultats dels efectes de la crisi sanitària derivada de la Covid-19. El creixement s'atura. Després d'un any en què es registra pèrdua de població, el creixement es recupera lleugerament. En conjunt, en aquests dos anys es registra una augment de 416 persones, que suposen un creixement relatiu del 0,5% a un ritme anual del 0,3%.

Creixement absolut, relatiu i taxa de creixement anual acumulatiu. Rubí, 2000-2022

Període	Creixement absolut	Creixement relatiu	Taxa de creixement anual acumulatiu
2000-2006	11.360	19,4	3,0
2006-2012	4.478	6,4	1,0
2012-2015	52	0,1	0,0
2015-2020	4.055	5,4	1,1
2020-2022	416	0,5	0,3

Font: Elaboració pròpia a partir del Padró Continu. Institut d'Estadística de Catalunya.

2.2. Els components del creixement: creixement natural i creixement migratori.

L'anàlisi dels components del creixement permet veure com a Rubí, les variacions de població registrades entre el 2000 i el 2022, s'expliquen, fonamentalment, per l'impacte dels moviments migratoris. Les migracions externes i les migracions internes amb la resta de Catalunya han contribuït de forma rellevant a definir la dinàmica del creixement del municipi en aquest període. El creixement natural també explica la dinàmica de la població registrada tot i que amb menor grau.

Creixement natural

Rubí presenta, l'any 2021, un creixement natural positiu de 26 persones. Al llarg del període 2000-2021 es registren diverses oscil·lacions que són el resultat de les dinàmiques seguides pels naixements i les defuncions i que expliquen l'evolució del saldo vegetatiu total.

Els naixements segueixen una dinàmica marcada per dos moments diferenciats. En primer lloc, es dibuixa una clara tendència a l'alça entre els anys 2000 i 2007, moment en què es registra la xifra més elevada de naixements de tot el període amb un total de 1.026. A partir d'aquest moment, la dinàmica s'inverteix i s'obre una segona etapa en què els naixements inicien una tendència global de reducció progressiva en termes absoluts. Tot i això, entre els anys 2015 i 2017 es registra un repunt dels naixements dins d'aquesta tendència global. L'any 2021 es van registrar un total de 560 naixements al municipi.

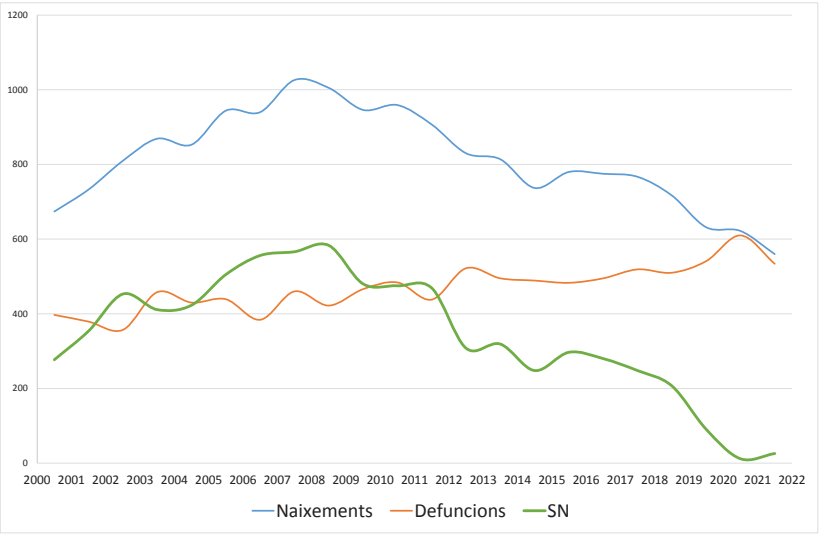
Les defuncions no presenten tantes variacions tan grans com ho fa l'evolució dels naixements. En general, es mantenen en un rang de xifres més estables. Tot i diverses oscil·lacions en els primers anys del període, entre el 2002 i el 2010 es manté una certa estabilitat en la dinàmica de les defuncions. A partir del 2013, les defuncions augmenten i es tornen a estabilitzar però amb un rang de xifres més elevades. El 2021 es van registrar un total de 534 defuncions al municipi.

La combinació de les dinàmiques seguides pels naixements i les defuncions expliquen les variacions registrades pel saldo natural en aquest període. L'elevat nombre de naixements en combinació amb una etapa de descens de les defuncions marquen l'evolució del saldo natural fins al 2008, moment en què registra el seu valor màxim amb un total de 583 persones. Aquest creixement del saldo té una contribució rellevant a l'etapa de més intensitat de creixement de la població de Rubí. A partir d'aquest moment, la

tendència s'inverteix. La progressiva reducció dels naixements en combinació amb la tendència a l'alça de les defuncions consoliden una tendència global a la reducció progressiva del saldo natural fins a arribar l'any 2021 al valor més baix de tot el període amb un registre de 26 persones.

Naixements, defuncions i creixement natural. Rubí, 2000-2021

Any	Naixements	Defuncions	Saldo Natural
2000	674	397	277
2001	733	379	354
2002	810	357	453
2003	869	458	411
2004	853	430	423
2005	944	439	505
2006	940	384	556
2007	1026	460	566
2008	1005	422	583
2009	946	466	480
2010	959	484	475
2011	907	438	469
2012	830	522	308
2013	814	495	319
2014	737	489	248
2015	780	483	297
2016	775	495	280
2017	767	519	248
2018	717	510	207
2019	632	541	91
2020	622	610	12
2021	560	534	26



Font: elaboració pròpia a partir del Moviment Natural de la Població. Idescat.

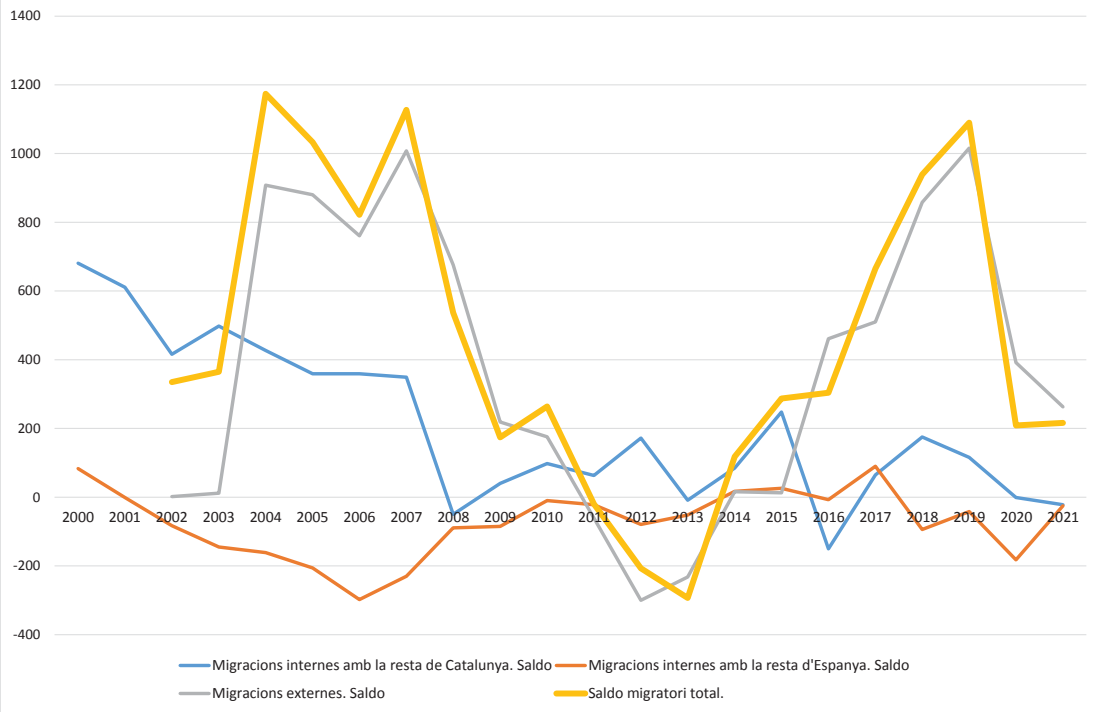
Creixement migratori

Pel que fa a la dinàmica migratòria, Rubí registra l'any 2021 un saldo migratori total positiu de 216 persones. Al llarg del període, el saldo migratori ha registrat diverses oscil·lacions que s'expliquen en gran part per les diferents dinàmiques que han seguit les migracions externes i, en segon lloc, les migracions internes amb la resta de Catalunya. Les migracions amb la resta d'Espanya han registrat una xifres més reduïdes i, molt sovint, han estat negatives. Les oscil·lacions que han seguit aquestes migracions han contribuït a les variacions del saldo migratori total però en una mesura molt menor que els altres dos moviments esmentats. Per tot, en el període 2000-2021 es poden distingir diverses etapes que recullen dinàmiques força diferenciades.

- Període 2002-2007. El municipi registra un increment del saldo migratori total que es produeix gairebé en paral·lel a l'increment del saldo migratori exterior. En aquest període el saldo migratori amb la resta de Catalunya és també elevat però registra una dinàmica de reducció progressiva.
- Període 2007-2013. El municipi registra una dràstica reducció del saldo migratori total fins el 2013 com a conseqüència de la reducció del saldo migratori amb la resta de Catalunya però, especialment, per la reducció molt més intensa del saldo exterior. Entre el 2011 i el 2013 el municipi registra un saldo migratori total negatiu.
- Període 2013-2019. A partir d'aquest moment, ambdós saldos migratoris es recuperen, tot i que el saldo migratori ho fa en major mesura, i contribueixen a un augment significatiu del saldo migratori total que arriba al valor de 1.090 persones l'any 2019. Valor similar al valor màxim registrat l'any 2004.

- Període 2019-2021. A partir del 2019 la dinàmica torna a revertir-se i s'inicia una etapa de reducció dràstica i sobtada del saldo migratori com a conseqüència de la davallada del saldo migratori exterior arran de la crisi sanitària provocada per la Covid-19.

Evolució del saldo migratori. Rubí, 2000-2021



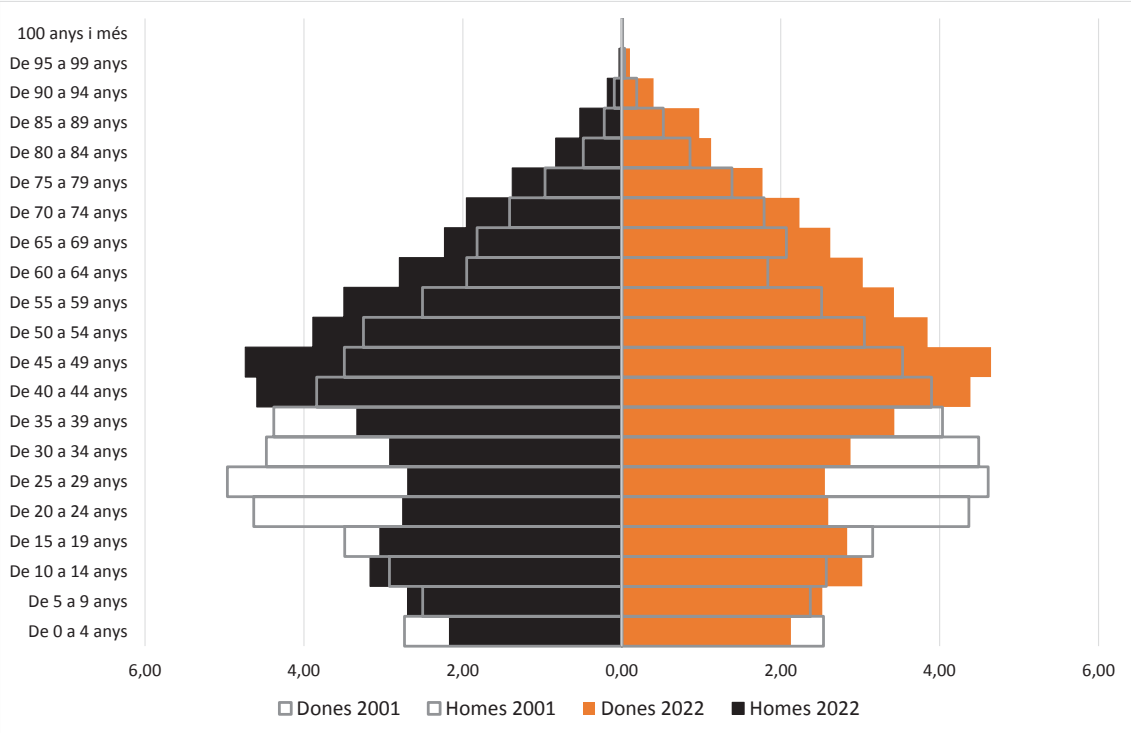
Font: elaboració pròpia a partir de l'Estadística de variacions residencials de l'INE. Idescat.

2.3. Perfil i característiques de la població

Estructura segons sexe i edat

En els darrers anys, Rubí ha vist transformat el seu perfil de la població. S'ha passat d'una estructura de la població jove l'any 2001 a un perfil de població madura molt marcat pel pes relatiu de la població adulta i gran amb una clara tendència a l'envelliment. Com es pot observar a la piràmide d'edats que es troba més avall, l'any 2001, l'estructura de la població de Rubí ve marcada pel pes de la població jove d'entre 20 i 39 anys. Passats vint anys, l'any 2022 les generacions que havien estat en les franges d'edat dels 20 als 39 anys l'any 2001, han passat a omplir les franges d'edat adultes d'entre els 40 i 59 anys. En aquest període, l'edat mitjana de la població ha augmentat i ha passat dels 37,1 anys l'any 2001 als 41,7 anys l'any 2022. L'elevat nombre de naixements associats a aquestes franges han suposat un increment relatiu de la població infantil d'entre 0 i 14 anys. Per la seva banda, també es pot observar un increment del pes relatiu de la població gran de 80 i més anys, especialment de la població femenina.

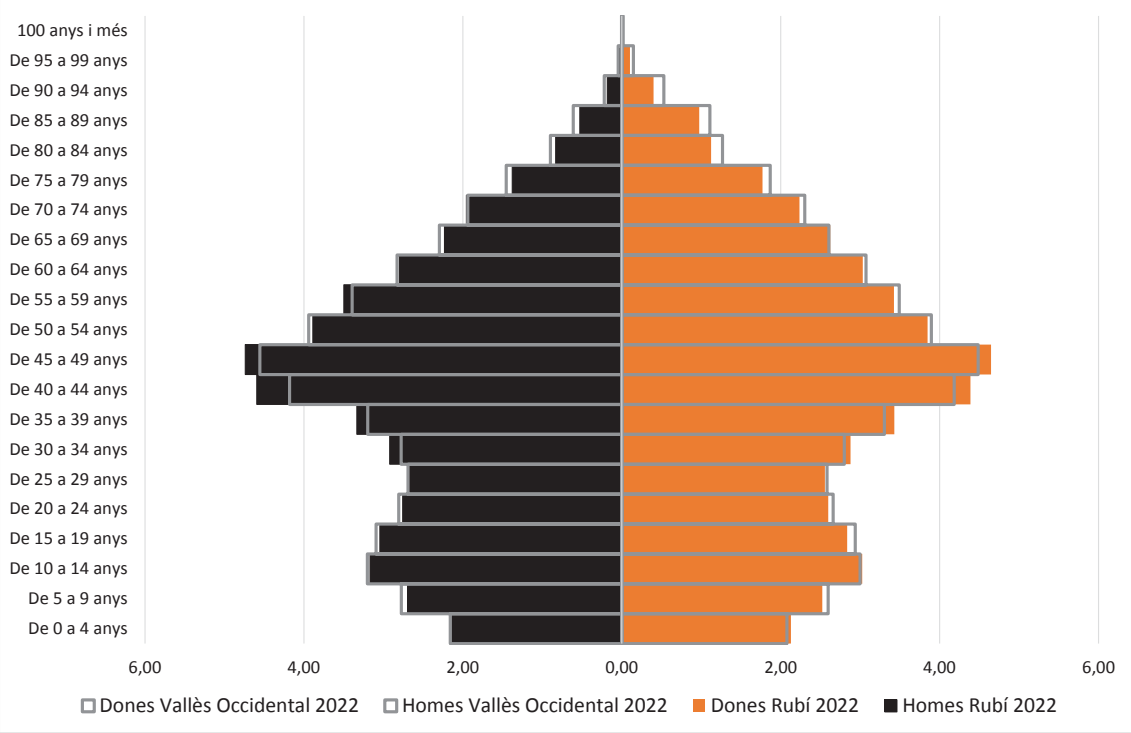
Estructura segons sexe i edat. Rubí, 2001 i 2022



Font: elaboració pròpia a partir del Padró continu. Institut d'Estadística de Catalunya.

En relació amb la comarca, l'estructura de la població segons sexe i edat de Rubí mostra un perfil de població molt similar al del conjunt del Vallès Occidental. Tot i aquest perfil similar, destaquen algunes diferències tal i com es pot apreciar a la piràmide d'edats. Aquestes diferències dibuixen un perfil de la població municipal lleugerament més rejovenit que el de la comarca. D'una banda, l'edat mitjana és lleugerament inferior: a Rubí l'any 2022 és de 41,7 anys mentre que al Vallès Occidental és de 42 anys. D'altra banda, al municipi hi ha una major proporció de població adulta d'entre 30 i 49 anys així com en un menor percentatge de població de 65 i més anys. La relació de masculinitat (nombre d'homes per cada 100 dones) presenta un valor de 97,8%, lleugerament per sobre de la del Vallès Occidental (96,6%).

Estructura segons sexe i edat. Rubí i Vallès Occidental, 2022.



Font: elaboració pròpia a partir del Padró continu. Institut d'Estadística de Catalunya.

L'anàlisi per grans grups d'edat permet copsar amb més detall les característiques de la població.

Població infantil

L'any 2022 hi ha un total de 9.437 infants d'entre 0 i 14 anys que suposen el 15,7% del total de la població. Aquest percentatge s'ha mantingut estable en relació amb el 2001 i suposa un pes gairebé idèntic que el de la comarca però superior al del conjunt de Catalunya. La relació de dependència infantil (població de 0 a 14 anys en relació amb la població de 15 a 64 anys) és del 23,1%, per sota de la del Vallès Occidental i per sobre de Catalunya.

Població jove i en edat d'emancipació

La població de 15 a 29 anys és de 15.207 persones l'any 2022. La població jove s'ha reduït considerablement en relació amb el 2001. Ha passat del 25,2% l'any 2001 al 16,5% actual. La població en edat d'emancipar-se (25-34 anys) també s'ha reduït en aquests anys. Actualment són 8.728 persones les que es troben en aquesta franja d'edat. Suposen l'11%, davant del 17,2% que suposaven el 2001. Rubí té un percentatge de joves en edat d'emancipació gairebé idèntic que el del Vallès Occidental i inferior al de Catalunya.

Població adulta

El col·lectiu de població adulta és el col·lectiu més nombrós i amb un major pes relatiu en relació amb el conjunt de la població de Rubí. Les persones d'entre 30 i 64 anys són un total de 28.500 i representen el 51,4% del total de la població del municipi. Dins d'aquest grup es troben les franges d'edat més nombroses i que, fonamentalment, són les que provenen de la població jove de l'any 2001.

La població adulta, en conjunt, ha augmentat en els darrers anys. Tot i això, les diferents franges d'edat han tingut dinàmiques diferents: mentre es registra una reducció d'una part de la població adulta jove, d'entre 30 i 39 anys, es produeix un increment de la població adulta d'entre 40 i 64 anys. Actualment, el conjunt de la població adulta té un pes lleugerament major al municipi que al conjunt del Vallès Occidental i Catalunya.

Població gran

La població de 65 i més anys suposa un total de 7.159 persones que representen el 16,4% de la població de Rubí. La població gran d'entre 65 i 84 anys suposa el 14,2% mentre que la molt gran, a partir dels 85 anys té un pes del 2,2% del total de la població. La població d'ambdós grups d'edat ha augmentat en els darrers anys. Tot i això, el municipi compra amb un percentatge de població gran i molt gran per sota de la del Vallès Occidental i Catalunya.

Aquesta dinàmica s'ha traduït en un augment de l'índex d'envelliment i de sobreenvelliment. L'índex d'envelliment ha augmentat considerablement en els darrers anys. L'any 2001 era del 75,9% i al 2022 és del 104,3%. L'índex de sobreenvelliment també ha augmentat. Actualment registra un valor del 13,6% davant del 7,6% del 2001. En relació amb el Vallès Occidental i Catalunya, el municipi presenta un índex d'envelliment i sobreenvelliment menor que el de la comarca i Catalunya.

Indicadors de població segons edat. Rubí, Vallès Occidental i Catalunya. 2001, 2011 i 2022.

	Rubí			Vallès Occidental	Catalunya
	2001	2011	2022	2022	2022
Grups d'edat	%	%	%	%	%
Població infantil (0-14 anys)	15,6	17,3	15,7	15,8	14,4
Població jove (15-29 anys)	25,2	17,2	16,5	16,8	16,2
Població adulta (30-49 anys)	32,1	35,7	30,9	29,5	29,5
Població adulta gran (50-64 anys)	15,1	17,1	20,5	20,6	20,6
Població gran (65-84 anys)	10,8	11,2	14,2	14,6	16,0
Població molt gran (85 i més anys)	1,1	1,5	2,2	2,7	3,3
Indicadors					
Relació dependència infantil	21,6	24,7	23,1	23,6	21,7
Relació de dependència senil	16,4	18,2	24,1	25,9	29,0
Relació de dependència total	38,0	43,0	47,3	49,5	50,7
Índex d'envelliment	75,9	73,6	104,3	109,5	134,1
Índex sobreenvelliment	9,1	11,8	13,6	15,5	17,1
Percentatge joves edat emancipació (25-34)	17,2	15,8	11,0	10,9	11,7
Edat mitjana	37,1	38,6	41,7	42,0	43,3
Relació de masculinitat	100,6	100,3	97,8	96,4	96,8
Població nascuda a Catalunya	61,6	60,1	62,3	67,7	63,6
Població nascuda a la resta d'Espanya	34,5	24,6	18,4	16,3	15,2
Població nascuda a l'estranger	3,8	16,0	19,3	16,0	21,2
Població amb nacionalitat estrangera	3,4	13,3	12,8	11,8	16,3

Font: elaboració pròpia a partir del Padró continu. Institut d'Estadística de Catalunya

Població segons el lloc de naixement i la nacionalitat

La població de Rubí és nascuda majoritàriament a Catalunya. L'any 2022 aquesta població representava el 62,3%, percentatge lleugerament inferior al del conjunt de la comarca i al de Catalunya. La població nascuda a la resta d'Espanya suposa el 18,4%, per sobre de la comarca i Catalunya mentre que la població nascuda a l'estranger representa el 19,3%, percentatge superior al del conjunt de Vallès Occidental però inferior a Catalunya.

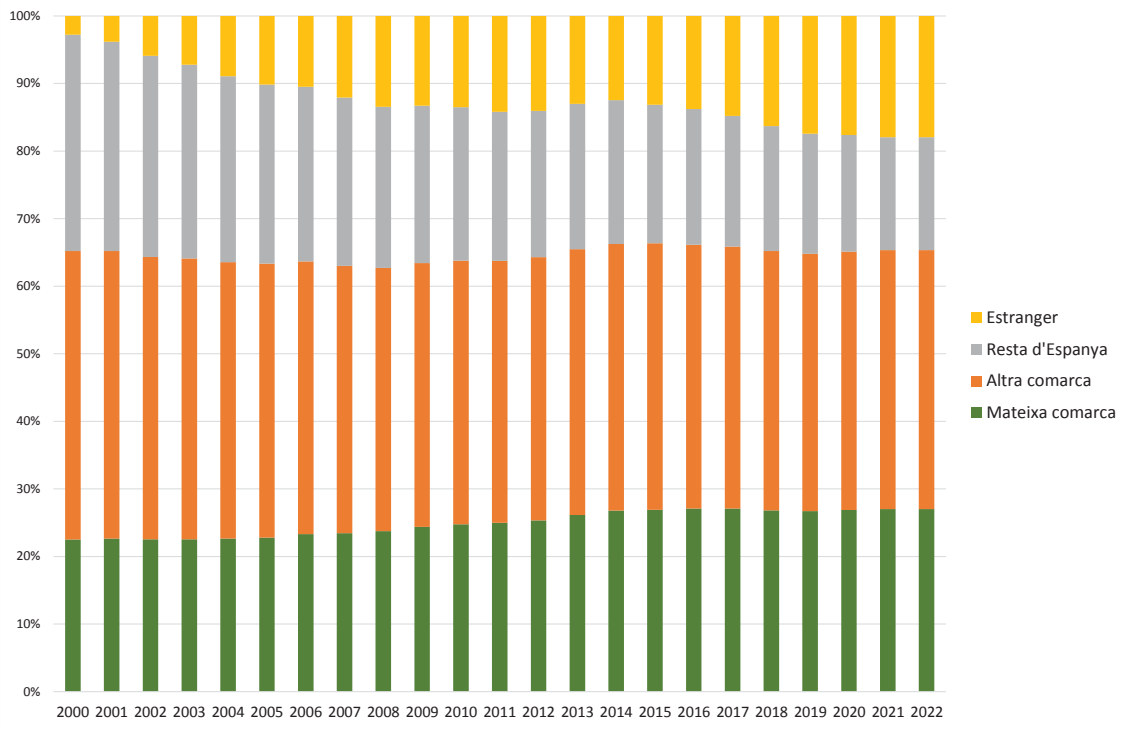
Població segons el lloc de naixement. Rubí, Vallès Occidental i Catalunya, 2022

	Rubí		Vallès Occidental		Catalunya	
	Població	%	Població	%	Població	%
Població nascuda a Catalunya	49.224	62,3	636.813	67,7	4.958.965	63,6
Població nascuda a la resta d'Espanya	14.504	18,4	153.344	16,3	1.183.598	15,2
Població nascuda a l'estranger	15.279	19,3	150.724	16,0	1.650.048	21,2
Total població	79.007	100,0	940.881	100,0	7.792.611	100,0

Font: elaboració pròpia a partir del Padró continu. Institut d'Estadística de Catalunya.

Des de l'any 2000 s'han produït dinàmiques diferenciades en la composició de la població segons el lloc d'origen que reflecteixen l'impacte de les dinàmiques migratòries descrites més amunt. Mentre la població que ha nascut a la mateixa comarca ha tendit a augmentar i ha passat del 36,3% el principi del període al 40,1% l'any 2022, la població nascuda a altres comarques i a la resta de l'Estat s'han reduït progressivament, especialment en el segon cas. La població nascuda a l'estranger ha augmentat i ha passat de representar el 3,8% del total de la població l'any 2000 al 19,3% del moment actual.

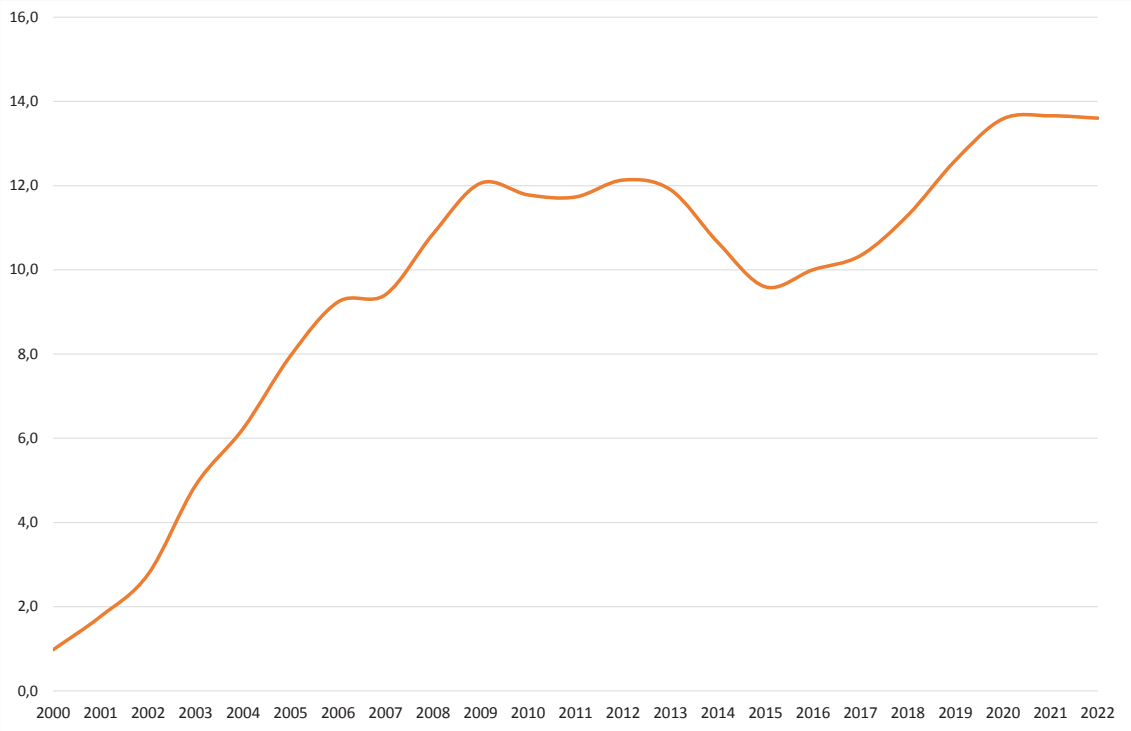
Població segons el lloc de naixement. Rubí, 2000-2022



Font: elaboració pròpia a partir del Padró continu. Institut d'Estadística de Catalunya.

Pel que fa a la nacionalitat, la gran majoria de la població de Rubí és de nacionalitat espanyola. Suposen un total de 68.887 persones que representen el 87,2% de la població. La població estrangera la conforma un total de 10.120 persones, que representen el 12,8% de la població del municipi. El percentatge de població amb nacionalitat estrangera ha augmentat en els darrers anys i ha passat del 2,3% de l'any 2000 al 12,8% actual. En aquest període hi ha hagut fluctuacions pel que fa a la població estrangera, tant pel que fa als efectius com al seu pes relatiu. La població estrangera segueix una evolució creixent, tot i que amb fluctuacions, des de l'any 2000 fins al 2009, moment que arriba a suposar el 14,1% de la població. A partir d'aquest moment, el percentatge de població estrangera inicia una etapa de reducció progressiva del seu pes relatiu fins a arribar al 2017, moment en què la població estrangera suposa el 10,5%. A partir d'aquest moment, la tendència es reverteix i s'inicia un nou període d'increment de la població estrangera que arriba fins al moment actual i que assoleix les xifres més elevades de tot el període.

Evolució de la població estrangera. Rubí, 2000-2022



Font: elaboració pròpia a partir del Padró continu. Institut d'Estadística de Catalunya.

En comparació amb el conjunt del Vallès Occidental, Rubí presenta un percentatge de població amb nacionalitat espanyola lleugerament inferior al de la comarca tot (87,2% en relació amb el 88,2% del Vallès Occidental). En relació amb Catalunya, en canvi, el municipi compta amb un pes major de la població amb nacionalitat estrangera.

Població segons nacionalitat. Rubí, Vallès Occidental i Catalunya, 2022

	Rubí		Vallès Occidental		Catalunya	
	Població	%	Població	%	Població	%
Població amb nacionalitat espanyola	68.887	87,2	830.260	88,2	6.520.801	83,7
Població amb nacionalitat estrangera	10.120	12,8	110.621	11,8	1.271.810	16,3
Total població	79.007	100,0	940.881	100,0	7.792.611	100,0

Font: elaboració pròpia a partir del Padró continu. Institut d'Estadística de Catalunya.

Població segons el nivell d'estudis

Les dades del perfil de la població segons el nivell d'estudis assolit mostren un augment del nivell d'estudis de la població entre el 2011 i el 2021. L'any 2021, sols un 0,4% de la població del municipi és analfabeta i un 0,7% compta amb la primària incompleta. Ambdós percentatges s'han reduït considerablement en relació amb el 2021. Per contra, les persones amb els estudis de primària finalitzats suposen el 12,4%, percentatge lleugerament superior que al 2011. La gran majoria part de la població de 16 i més anys de Rubí compta amb estudis secundaris (68,5%) mentre que els estudis superiors suposen el 17,9%. Ambdós percentatges han augmentat en relació amb el 2011.

En relació amb el conjunt de Catalunya, les persones que no saben llegir ni escriure suposen un percentatge similar al del conjunt del país mentre que aquelles que compten amb la primària incompleta tenen un pes molt menor al municipi. La població amb estudis de primària i secundària representen un percentatge superior al municipi en relació amb Catalunya mentre que les persones amb estudis superiors tenen un pes menor que no pas en el conjunt de Catalunya.

Població de 16 i més anys segons nivell d'estudis assolit. Rubí i Catalunya, 2011 i 2021.

	Rubí				Catalunya			
	2011		2021		2011		2021	
	Total	*%*	*Total*	*%*	*Total*	*%*	*Total*	*%*
Analfabets	1.372	2,3	291	0,4	106.217	1,7	20.394	0,3
Primària incompleta	5.455	9,0	492	0,7	517.107	8,3	217.569	3,3
Primària	7.021	11,6	8.178	12,4	837.313	13,5	756.078	11,4
Estudis secundaris	38.160	63,2	44.991	68,5	3.498.064	56,2	3.988.740	60,4
Estudis superiors	8.333	13,8	11.739	17,9	1.264.747	20,3	1.624.293	24,6
Total	60.341	100,0	65.691	0,0	6.223.448	100,0	6.607.074	100,0

Font: elaboració pròpia a partir del Cens de Població i Habitatge 2011 i 2021. INE.

Relació amb l'activitat i renda de la població

Activitat de la població

La població de Rubí registra l'any 2021 una taxa d'activitat del 59,1%, per sobre de la taxa de Catalunya. La taxa d'ocupació és del 50,9%, lleugerament superior a la taxa de 2011 i també a la de Catalunya del 2021. La taxa d'atur és del 13,8%. La taxa s'ha reduït en relació amb el 2011 en què era del 30,3%. La taxa d'atur se situa per sobre de la taxa del conjunt de Catalunya.

Taxa d'activitat, d'ocupació i d'atur. Rubí, Vallès Occidental i Catalunya, 2011 i 2021.

	Taxa d'activitat		Taxa d'ocupació		Taxa d'atur	
	2011	2021	2011	2021	2011	2021
Rubí	70,0	59,1	48,7	50,9	30,3	13,8
Vallès Occiental	68,1	-	50,5	-	25,9	-
Catalunya	65,7	55,7	48,7	48,4	25,7	13,0

Font: elaboració pròpia a partir del Cens de Població i habitatge de l'INE (2011 i 2021)

Per sectors d'activitat, la majoria de la població ocupada ho està en el sector serveis (71,7%). Aquest percentatge, ha augmentat en relació amb el 2011. Tot i això se situa per sota del conjunt de Catalunya (77,5%). La indústria ocupa a un 21,4% de la població. Aquest percentatge ha augmentat lleugerament en relació amb el 2011 i se situa per sobre del valor de Catalunya. El sector de la construcció té un pes menor en l'ocupació de la població i suposa un 6,6%, valor lleugerament per sobre del de Catalunya.

Població ocupada per sectors d'activitat. Rubí, Vallès Occidental i Catalunya, 2011 i 2021.

	Rubí		Vallès Occidental		Catalunya	
	2011	2021	2011	2021	2011	2021
Agricultura	-	0,3	1,0	-	2,1	1,7
Indústria	23,7	21,4	25,7	-	17,4	14,6
Construcció	8,0	6,6	7,8	-	7,1	6,2
Serveis	67,9	71,7	65,6	-	73,5	77,5

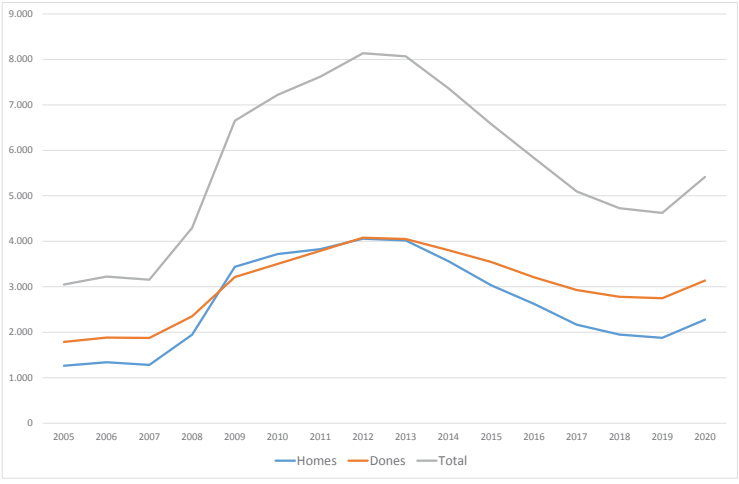
Font: elaboració pròpia a partir del Cens de Població i habitatge de l'INE (2011)

L'anàlisi específica de les xifres d'atur registrat mostra una panoràmica de la situació de l'ocupació de la població al municipi en el període 2005-2022. Com es pot observar al gràfic, l'inici del període analitzat coincideix amb el registre de les xifres d'atur més baixes que es produeixen entre el 2005 i el 2007. A partir d'aquest moment, i coincidint amb l'inici de la crisi econòmica, l'atur inicia una tendència de creixement intens que es perllonga fins al 2012, moment en què es registra el nombre més gran d'aturats al municipi amb un total de 8.137. A partir de 2012, la tendència s'inverteix i les xifres d'atur registrat inicien una davallada progressiva fins al 2019 moment en què s'arriba a la xifra de 4.623 aturats registrats, encara per sobre de les xifres de l'inici del període. El 2020, a conseqüència dels efectes en l'ocupació derivats de la crisi sanitària per la Covid-19, les xifres d'atur al municipi tornen a créixer i arriben ara a les 4.518 persones.

L'anàlisi d'aquestes dades per gènere mostren algunes diferències. A l'inici del període, coincidint amb un moment d'elevada ocupació, les dones registren unes xifres d'atur per sobre de la dels homes. Al 2009 la tendència s'inverteix i les xifres que registren són menors o molt similars a les dels homes, situació que es perllonga fins al 2013. A partir d'aquest moment, mentre entre els homes es redueix de forma substancial les xifres d'atur registrat, entre les dones, també es produeix aquesta reducció però amb una intensitat molt menor. Aquest fet provoca un augment de l'escletxa entre les xifres d'atur d'homes i de dones que es manté fins al moment actual.

Atur registrat per sexe (mitjanes anuals). Rubí, 2005-2022

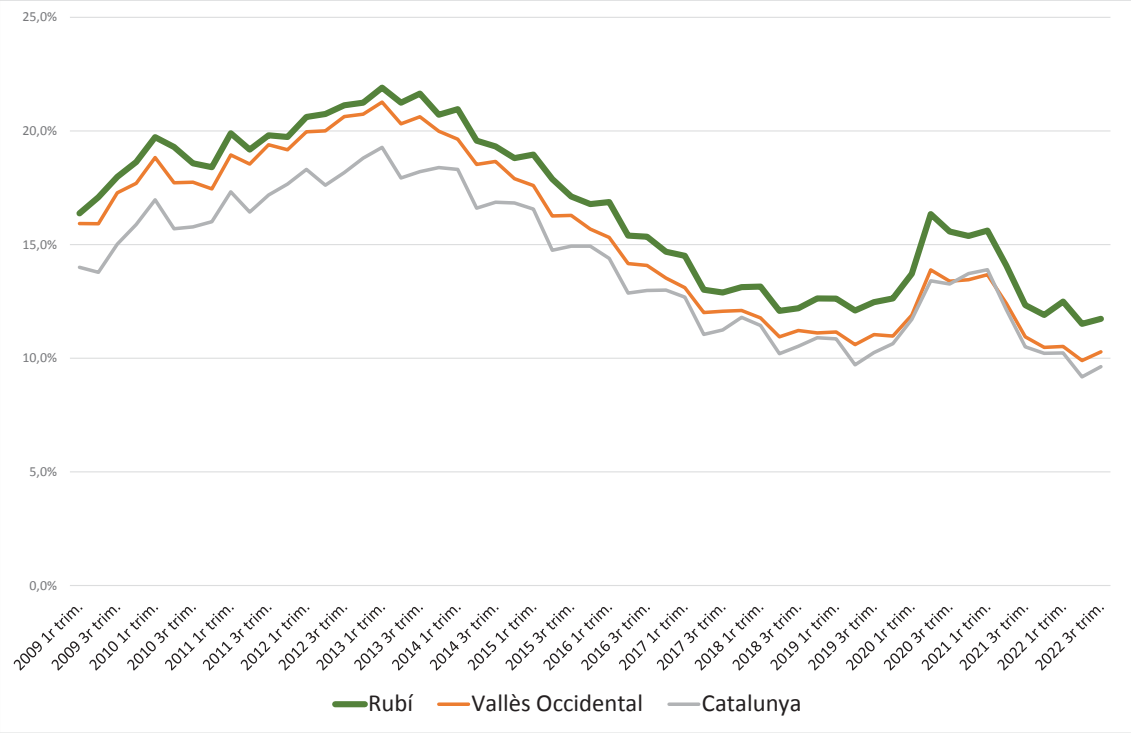
Any	Homes	Dones	Total
2005	1.262,5	1.787,6	3.050,1
2006	1.339,8	1.883,4	3.223,2
2007	1.280,8	1.875,6	3.156,3
2008	1.945,8	2.351,0	4.296,8
2009	3.438,1	3.214,6	6.652,7
2010	3.718,9	3.501,3	7.220,2
2011	3.827,6	3.791,3	7.618,8
2012	4.058,2	4.079,2	8.137,3
2013	4.018,9	4.049,2	8.068,1
2014	3.559,8	3.804,7	7.364,5
2015	3.029,9	3.543,9	6.573,8
2016	2.623,0	3.208,5	5.831,5
2017	2.166,7	2.927,5	5.094,2
2018	1.948,9	2.779,7	4.728,6
2019	1.876,7	2.747,0	4.623,7
2020	2.276,8	3.137,4	5.414,3
2021	2.175,8	3.017,1	5.192,9
2022	1.867,6	2.651,0	4.518,6



Font: Departament de Treball, Afers Socials i Famílies.

Finalment, les dades disponibles sobre la Taxa d'atur Registral procedent de l'Observatori del Treball de la Generalitat de Catalunya xifren l'atur a Rubí el setembre del 2022 en un 11,5%, per sobre del 10,3% de la taxa del Vallès Occidental i del 9,6% de Catalunya. La taxa arriba al seu valor màxim l'any 2013 (21,9%), moment a partir del qual inicia una etapa de reducció. A partir del 2020, com ja s'ha vist també en les xifres d'atur registrat, la taxa torna a augmentar. A partir del tercer trimestre del 2021 la taxa inicia una etapa de reducció global que es perllonga, amb algunes oscil·lacions, fins el moment actual. En relació amb la comarca i Catalunya, el municipi presenta durant tot el període (2009-2022) una taxa d'atur registral per sobre de la comarca i, especialment, de Catalunya. Des del 2013 s'aprecia un lleuger augment de la distància amb la comarca a conseqüència d'una reducció de la taxa al Vallès Occidental que fa que s'aproximi als valors de Catalunya.

Taxa d'atur registral. Rubí, Vallès Occidental i Catalunya, 2009-2022



Font: Elaboració pròpia a partir de l'Observatori del Treball i Model Productiu. Generalitat de Catalunya.

Renda de la població

Rubí manté força estables els nivells de Renda familiar disponible bruta entre el 2010 i 2020. El municipi presenta un renda per sota del conjunt de Catalunya i presenta un valor de 91,7 sobre la base 100 de referència de Catalunya. Aquest valor s'ha reduït en els darrers anys i també queda per sota del conjunt del Vallès Occidental.

Evolució Renda familiar disponible bruta (RFDB) per habitant. Rubí, 2010-2020

	RFDB milers d'euros	RFDB per habitant. Milers d'euros	RFDB per habitant. Índex Catalunya = 100
2010	1.144.641	15,6	92,8
2011	1.153.188	15,6	93,5
2012	1.103.506	14,9	94,0
2013	1.089.084	14,7	93,1
2014	1.100.829	14,9	93,0
2015	1.152.776	15,5	93,0
2016	1.175.359	15,6	92,1
2017	1.185.221	15,6	90,6
2018	1.219.182	15,9	90,8
2019	1.287.227	16,5	90,6
2020	1.264.794	16,1	91,7

Font: Institut d'Estadística de Catalunya

Renda familiar disponible. Rubí, Vallès Occidental i Catalunya, 2020

	RFDB milers d'euros	RFDB per habitant. Milers d'euros	RFDB per habitant. Índex Catalunya = 100
Rubí	1.264.794	16,1	91,7
Vallès Occidental	16.961.318	18,1	103,1
Catalunya	135.705.727	17,6	100,0

Font: Institut d'Estadística de Catalunya

Pel que fa als indicadors de renda mitjana que calcula l'INE, Rubí presenta l'any 2020, una renda neta mitjana per persona de 12.850 € i una renda neta mitjana per llar de 35.426 €. Entre el 2015 i el 2020 s'aprecia un increment gradual de la renda mitjana que incrementa en un 15,6% per persona i un 15,8% per llar.

Renda neta mitjana i renta bruta mitjana per persona i per llar. Rubí, 2015-2019

Renda	2015	2016	2017	2018	2019	2020
Renda neta mitjana per persona	11.117	11.535	11.837	12.358	12.773	12.850
Renda neta mitjana per llar	30.580	31.875	32.571	34.113	35.428	35.426
Renda bruta mitjana per persona	13.192	13.581	13.971	14.658	15.225	15.189
Renda bruta mitjana per llar	34.989	36.128	37.390	39.397	41.108	41.137

Font: Atlas de la distribución de renta de los hogares. INE

Finalment, es disposa de les dades sobre el percentatge de població que tenen ingressos per unitat de consum per sota de determinats llindars de renda. Aquesta dada ens ofereix un indicador de vulnerabilitat en funció dels ingressos. Les dades per a 2020 mostren com hi ha un 4,2% de la població de Rubí que té uns ingressos per unitat de consum per sota dels 5.000€. Un 9,7% té ingressos per sota dels 7.500€ i un 17,5% els té per sota dels 10.000€. L'anàlisi per gènere apunta cap a un major percentatge de dones que es troben per sota dels tres llindars en relació amb els homes.

Percentatge de població amb ingressos per unitat de consum per sota de determinats llindars. Rubí, 2020

Població	Homes	Dones	Total
Població amb ingressos per unitat de consum per sota dels 5.000 €	4,2	4,3	4,2
Població amb ingressos per unitat de consum per sota dels 7.500 €	9,4	10,1	9,7
Població amb ingressos per unitat de consum per sota dels 10.000 €	16,8	18,2	17,5

Font: Atlas de la distribución de renta de los hogares. INE

3. L'HABITATGE

3.1 Les llars

Rubí compta l'any 2011 amb un total de 28.114 llars. El nombre de llars, globalment, ha tendit a augmentar. Entre el 2001 i el 2011 es va produir un increment del 33,6% de les llars. Aquest increment ha estat superior a l'increment registrat al conjunt del Vallès Occidental (31,5%) i a Catalunya (27,2%).

Nombre de llars. Rubí, Vallès Occidental i Catalunya, 2001 i 2011

	Rubí	Vallès Occidental	Catalunya
2001	21.044	256.818	2.315.856
2011	28.114	337.589	2.944.944

Font: Cens de població i habitatges de l'INE.

Les llars de Rubí tenen una dimensió mitjana l'any 2011 de 2,6 persones. La dimensió mitjana de la llar ha tendit a reduir-se en els darrers anys, en paral·lel a com ho han fet les llars del conjunt de la comarca i del país. L'any 2001 la dimensió mitjana de la llar era de 2,9 persones. En comparació amb el conjunt del Vallès Occidental, Rubí presenta una dimensió mitjana idèntica a la del conjunt de la comarca i superior a la de Catalunya (2,5).

L'anàlisi de les llars segons tipus de nucli indiquen que la tipologia de llars més nombrosa és la conformada per una parella amb fills. Aquestes suposen un total de 10.934 i representen el 38,9% del total de llars del municipi. Les segueixen les llars formades per una parella sense fills (6.730 que suposen el 23,9%) i les llars unipersonals (5.819 que representen el 20,7%). Les llars monoparentals són un total de 2.984 i suposen el 10,6% mentre que les llars sense nucli amb dues o més persones o amb dos nuclis o més representen uns percentatges molt menors (3,1% i 2,8% respectivament).

En comparació amb el Vallès Occidental, el municipi presenta una distribució de les llars segons nucli molt similar a la del conjunt de la comarca.

Llars segons el tipus de nucli. Rubí, Vallès Occidental i Catalunya. 2011

	Rubí	Vallès Occidental	Catalunya	Rubí	Vallès Occidental	Catalunya
Tipus de nucli	***Total llars***			***Percentatges***		
Sense nucli. Unipersonals	5.819	69.864	686.810	20,7	20,7	23,3
Sense nucli. 2 persones o més	867	8.659	100.637	3,1	2,6	3,4
Amb nucli. Parella sense fills	6.730	80.671	725.737	23,9	23,9	24,6
Amb nucli. Parella amb fills	10.934	136.131	1.059.975	38,9	40,3	36,0
Amb nucli. Pare o mare amb fills	2.984	35.591	308.995	10,6	10,5	10,5
Amb nucli. Dos nuclis o més	779	6.671	62.789	2,8	2,0	2,1
Total	28.114	337.589	2.944.944	100,0	100,0	100,0

Font: elaboració pròpia a partir del Cens de població i habitatges de l'INE

3.2 El parc d'habitatge

Tipus d'habitatges

A Rubí la gran majoria dels habitatges són principals. Segons el Cens de població i habitatge de 2011 aquests habitatges representaven el 85,1% del total del parc. Aquest percentatge se situa lleugerament per sota del conjunt de la comarca (85,5%) però per sobre del de Catalunya (76,2%). Per la seva banda, els habitatges secundaris tenen un pes molt residual en el conjunt del municipi i suposen el 5,3%, per sobre de la comarca i molt per sota del conjunt de Catalunya. Els habitatges buits són un total de 3.174 i suposen el 9,6% del total del parc. Aquest percentatge se situa per sota del Vallès Occidental i de Catalunya.

Habitatges familiars segons tipus. Rubí, Vallès Occidental i Catalunya, 2011

	Rubí		Vallès Occidental		Catalunya	
	Total	Percentatge	Total	Percentatge	Total	Percentatge
Habitatges familiars principals	13.007	85,1	337.589	85,5	2.944.944	76,2
Habitatges familiars secundaris	366	5,3	13.148	3,3	470.081	12,2
Habitatges familiars buits	2.537	9,6	43.929	11,1	448.356	11,6
Total habitatges familiars	15.910	100,0	394.666	100,0	3.863.381	100,0

Font: elaboració pròpia a partir del Cens de població i habitatges de l'INE

Característiques del parc d'habitatge

Segons el règim de tinença, Rubí compta amb un parc, principalment, de propietat. La majoria dels habitatges principals són de propietat (82,5%), de forma similar al conjunt del Vallès Oriental (82%) i per sobre de Catalunya (74,3%). Els habitatges de lloguer suposen el 12,8%, per sota del 13,2% de la comarca i del 19,8% de Catalunya.

Habitatges familiars principals segons règim de tinença. Rubí, Vallès Occidental i Catalunya, 2011

	Rubí		Vallès Occidental		Catalunya	
	Total	Percentatge	Total	Percentatge	Total	Percentatge
Habitatges familiars principals de propietat	23.184	82,5	276.886	82,0	2.188.657	74,3
Habitatges familiars principals de lloguer	3.603	12,8	44.646	13,2	582.701	19,8
Habitatges familiars principlas cedits, altres formes	1.327	4,7	16.057	4,8	173.586	5,9
Habitatges familiars principals	28.114	100,0	337.589	100,0	2.944.944	100,0

Font: elaboració pròpia a partir del Cens de població i habitatges de l'INE

Pel que fa a l'any de construcció de l'habitatge, la meitat dels habitatges de Rubí estan construïts abans dels anys vuitanta (51,5%). Entre 1951 i 1980 es van construir el 46,8% de les edificacions, percentatge similar al del Vallès Oriental i Catalunya. Els habitatges de construcció més recent (2002-2011) registrats al Cens suposen el 12,5%, per sota del 13,6% de la comarca i l'11,6% de Catalunya. El parc d'habitatges de Rubí tenia, l'any 2011, una antiguitat mitjana de 30,4 anys.

Habitatges familiars segons l'any de construcció. Rubí, Vallès Occidental i Catalunya, 2011

	Rubí		Vallès Occidental		Catalunya	
	Total	Percentatge	Total	Percentatge	Total	Percentatge
Abans de 1900	533	1,9	7.541	1,9	135.666	4,6
1901-1950	783	2,8	24.833	6,3	285.830	9,7
1951-1980	13.156	46,8	180.208	45,7	1.401.680	47,6
1981-2001	9.055	32,2	110.127	27,9	678.503	23,0
2002-2011	3.514	12,5	53.661	13,6	342.764	11,6
No hi consta	1.075	3,8	18.296	4,6	100.500	3,4
Total	28.116		394.666		2.944.943	

Font: elaboració pròpia a partir del Cens de població i habitatges de l'INE

Habitatges buits

Segons els Indicadors municipals d'habitatge a Rubí de la Diputació de Barcelona, l'any 2021 es comptabilitzaven 363 habitatges buits, que suposen una ràtio de 11,55 habitatges buits per cada 1.000 habitatges a Rubí.

3.3 El parc d'habitatge de protecció oficial

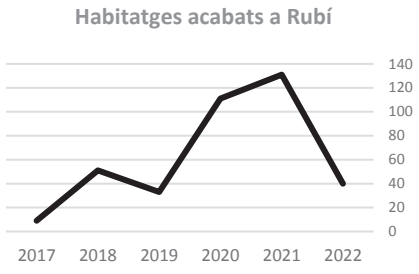
El total del parc d'habitatges de protecció oficial l'any 2022 sumava **584 habitatges**, que representa al voltant d'un 1,7% del parc total d'habitatges. El parc d'habitatge protegit té un **repartiment relativament equilibrat pel que fa al règim de tinença**: un 56,85% del parc és de venda, i un 41,44% és de lloguer, mentre que un 1,71% és de venda/lloguer. (font: indicadors Municipals d'Habitatge de la demarcació de Barcelona. Informe municipal de Rubí. Diputació de Barcelona).

Respecte la promoció del parc d'habitatges protegits, **el parc és fonamentalment públic**: un 87,33% dels habitatges són de promoció pública, mentre que un 12,33% és de promoció privada.

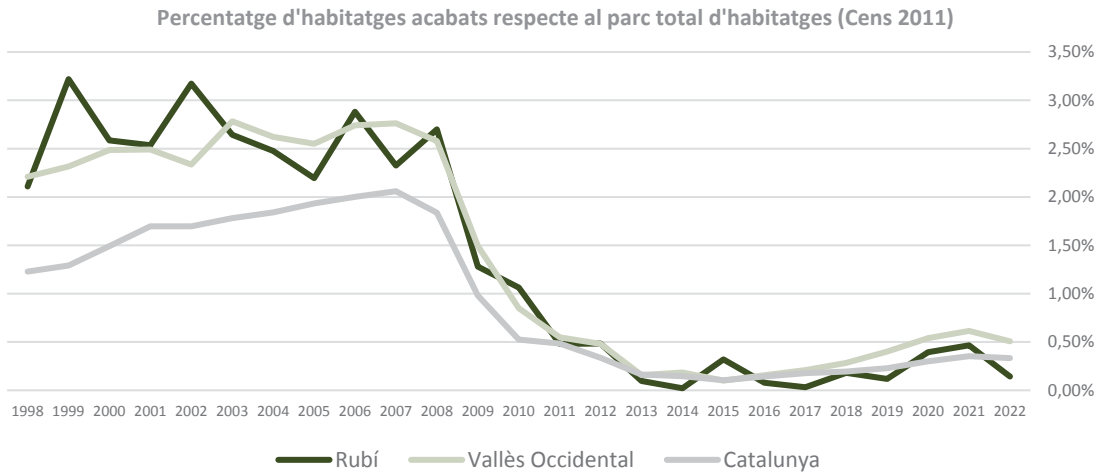
3.4 Evolució i tendències de la construcció d'habitatges

La construcció d'habitatges a Rubí ha seguit una tendència creixent els darrers anys, amb un nombre creixent d'habitatges acabats, amb l'excepció puntual de l'any 2019, que presentà una certa caiguda. El darrer any, però, el nombre d'habitatges acabats s'ha desplomat; presumiblement, com a conseqüència de l'impacte de la situació excepcional per Covid-19.

Proporcionalment, des de l'any 2011 el nombre d'habitatges acabats s'ha situat per sota de la mitjana comarcal.

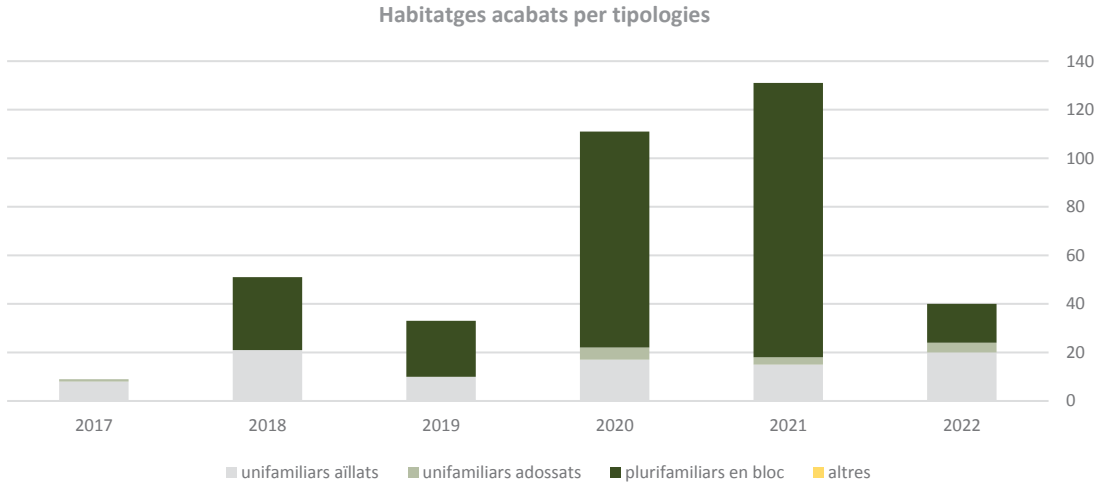


Font: Habitatges iniciats i acabats a Catalunya. Generalitat de Catalunya.



Percentatge d'habitatges acabats respecte el parc total d'habitatges (segons Cens 2011). Font: Habitatges iniciats i acabats a Catalunya. Generalitat de Catalunya.

L'any 2022, el nombre de promocions acabades s'ha vist notablement reduït en comparació amb els dos anys anteriors: sols s'acabaren 16 habitatges en tipologia plurifamiliar en bloc d'un total de 40, el que suposa que els habitatges plurifamiliars representaren aquell any un 40% del total d'habitatges acabats. És un percentatge notablement més baix que en els darrers tres anys anteriors, quan els habitatges de tipologia plurifamiliar se situaven per sobre del 70% del total d'habitatges acabats cada any.



Font: Habitatges iniciats i acabats a Catalunya. Generalitat de Catalunya.

L'any 2022 es varen iniciar 49 habitatges, dels quals un 53% (26 habitatges) de tipologia plurifamiliar. D'aquests, sis habitatges tenen entre 51 i 75 m2; onze habitatges tenen entre 76 i 100 m2, i nou habitatges tenen entre 101 i 125 m2.

3.5 El mercat de l'habitatge

Preus de mercat de compravenda

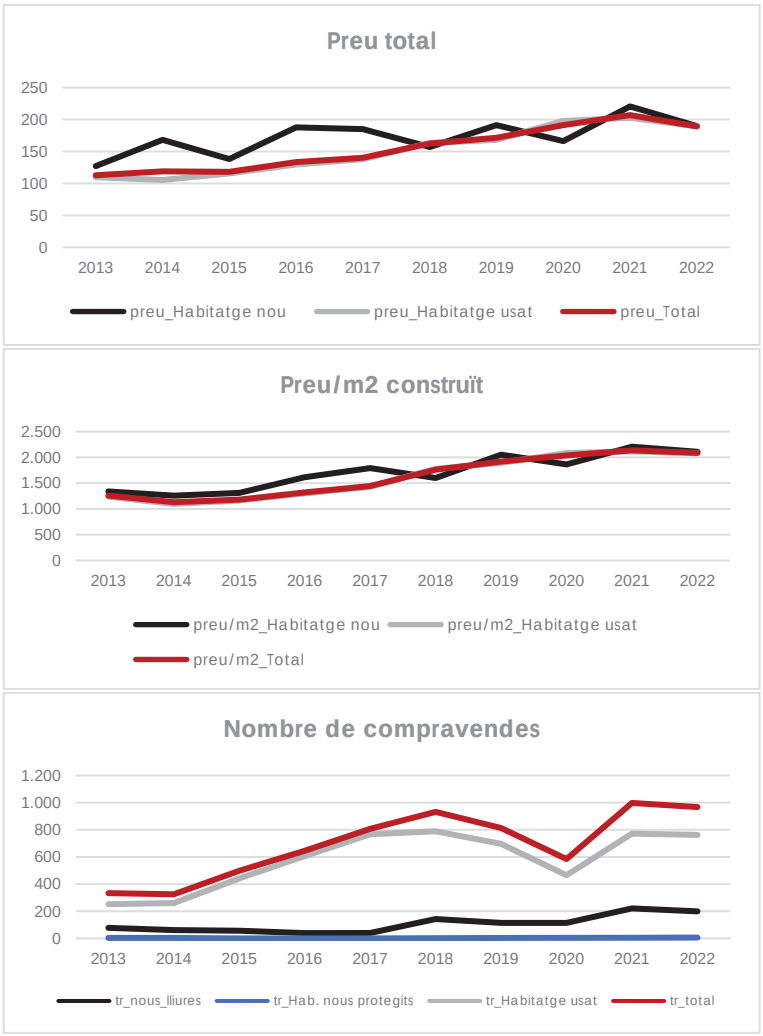
Segons dades de la Generalitat de Catalunya

Segons les dades de compravenda d'**habitatge nou** registrades a Rubí que publica la Generalitat, l'any 2022 el preu mitjà de les transaccions fou de 2.107 €/m^2 (199 mostres) amb una superfície mitjana de 104 m^2.

Pel que fa a l'**habitatge de segona mà**, les dades registrades a Rubí que publica la Generalitat indiquen que l'any 2022 el preu mitjà de les transaccions fou de 2.081 €/m^2 (762 mostres) amb una superfície mitjana de 96 m^2.

Així, el preu per metre quadrat de l'obra nova se situa un 1,26% per sobre del preu (€/m2c) de l'habitatge de segona mà. Tant l'obra nova com la segona mà han baixat respecte l'any anterior, i ho han fet en un -5% i en un -2%, respectivament (preus/m2construït).

Tot i això, des de l'any 2017 el preu de compravenda ha pujat un 44%, i ho ha fet amb més força la segona mà (un 44%) que no pas l'obra nova (un 18%).



Font: Elaboració pròpia en base a les dades del Col·legi de Registradors del web de la Generalitat de Catalunya

Segons dades dels portals immobiliaris

S'ha fet una cerca als principals portals immobiliaris per a trobar els preus mitjans de compravenda de l'obra nova. Als portals immobiliaris web s'han trobat cinc promocions d'obra nova amb pisos i dúplex a un preu mitjà de 226.867 € i 3.027,79 €/m2. Les 12 mostres recollides tenen una superfície mitjana de 77,8 m2.

núm. Mostra	adreça	Nom Promoció	IMMOBILIÀRIA	districte	SUPERFICIE (m^2)	PREU (€)	PREU (€/m^2)	any	estat de conservació	ALÇADA	DORMITORIS	TIPUS HAB
01	Carrer Magallanes, 40	Edifici Prisma	Loiola Gestión Inmobiliaria	Centre	63	196.000 €	3.111,11	2023	normal	1	2	pis
02	Carrer Magallanes, 40	Edifici Prisma	Loiola Gestión Inmobiliaria	Centre	75	230.000 €	3.066,67	2023	normal	1	3	pis
03	Carrer Pau Claris. 19	Residencial Pau Claris	Domo Gestora	Centre	87	205.000 €	2.356,32	2023	normal	1	2	pis
04	Carrer Pau Claris. 19	Residencial Pau Claris	Domo Gestora	Centre	125	266.400 €	2.131,20	2023	normal	bx	3	pis
05	Carrer Sant Gaietà, 6	Sant Gaietà Centre	Sistec Promocions	Centre	54	175.000 €	3.240,74	2023	normal	bx	1	pis
06	Carrer Sant Gaietà, 6	Sant Gaietà Centre	Sistec Promocions	Centre	66	265.000 €	4.015,15	2023	normal	2a	2	pis
07	Carrer Sant Gaietà, 6	Sant Gaietà Centre	Sistec Promocions	Centre	87	275.000 €	3.160,92	2023	normal	1a	3	pis
08	Carrer Sant Cugat, 21	Sant Cugat 21	ICASA Grup	Centre	71	205.000 €	2.887,32	2023	normal	2a	1	dúplex
09	Carrer Sant Cugat, 21	Sant Cugat 21	ICASA Grup	Centre	67	225.000 €	3.358,21	2023	normal	bx	2	pis
10	Carrer Sant Cugat, 21	Sant Cugat 21	ICASA Grup	Centre	96	260.000 €	2.708,33	2023	normal	2a	3	dúplex
11	Carrer Sant Sebastià	Carrer Sant Sebastià	Maonlof	Centre	77	235.000 €	3.051,95	2023	normal	2a	3	pis
12	Carrer Sant Sebastià	Carrer Sant Sebastià	Maonlof	Centre	57	185.000 €	3.245,61	2023	normal	1	2	pis

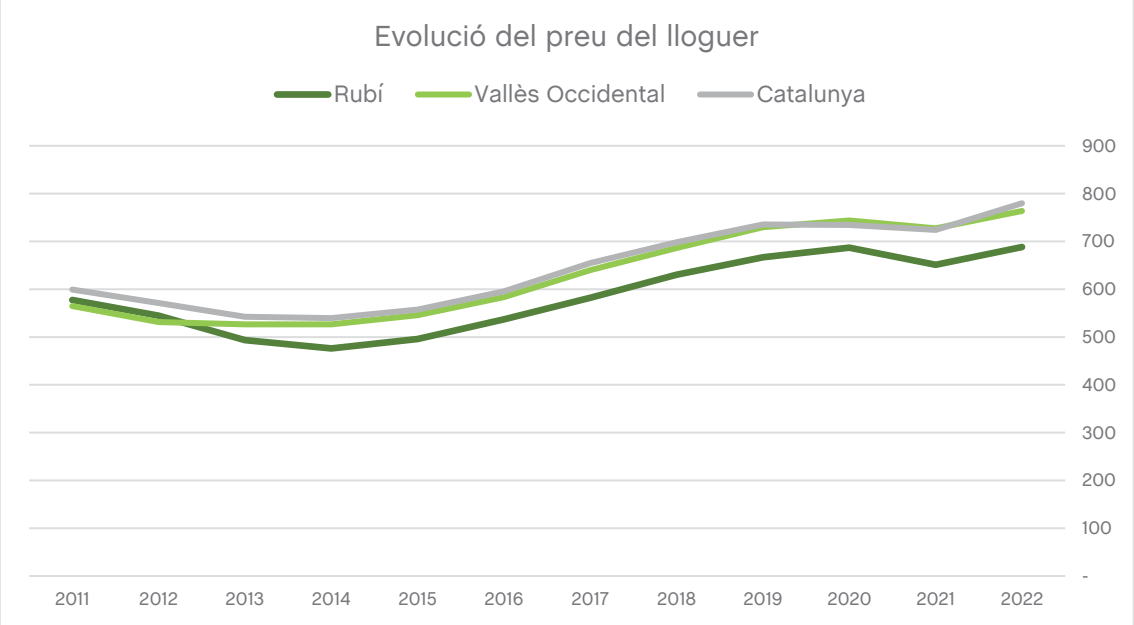
Totes les promocions es troben al centre de Rubí.

Preus de mercat de lloguer

Segons l'explotació estadística de les fiances Incasòl

Segons l'explotació estadística de les fiances de lloguer de l'INCASÒL que ofereix la Generalitat, els preus mitjans de lloguer han crescut un 6% en un any (2021-2022), més que a la comarca (un 5%) però menys que en el conjunt de Catalunya (un 8%). **En cinc anys (2017-2022) el preu de lloguer han crescut un 28%,** de manera similar al conjunt de la comarca i de Catalunya, on els preus han pujat un 19%. **L'any 2022 el preu mitjà se situà en 688 €/mes.**

En els darrers deu anys, els preus de lloguer a Rubí s'han situat per sota dels preus mitjans al conjunt del Vallès Occidental i del conjunt de Catalunya.



Evolució anual del preu mitjà de lloguer a Rubí. Font: Elaboració pròpia en base a les dades del Servei d'Estudis i Documentació d'Habitatge, a partir de les fiances de lloguer dipositades a INCASÒL.

Segons l'índex de referència dels preus de lloguer

L'índex de referència de preus de lloguer que estableix l'Agència de l'Habitatge de Catalunya és un indicador de consulta pública que permet conèixer una estimació del preu mitjà del metre quadrat de lloguer d'una habitatge ubicat en una zona i amb unes característiques definides per qui fa la consulta, alhora que orienta sobre el preu mínim i el que aquest mateix habitatge pot arribar a tenir (font: Agència de l'Habitatge de Catalunya).

S'ha fet una recerca la zona de la UA 14.2 per a obtenir una aproximació dels preus màxims (€/m2) que poden arribar els habitatges. Per a una ubicació situada al centre del barri, s'ha consultat l'índex de referència del preu de lloguer d'un habitatge tipus de 75 m2 en bon estat d'una antiguitat mitjana (1979-2007). El preu mitjà per metre quadrat útil és de 9,7 €/m2.

Certificat a títol informatiu de l'índex de referència de preus de lloguer

D'acord amb les dades facilitades pel ciutadà en aquest tràmit de càlcul

Àrea inferior	Índex	Àrea superior
8.03 €/m²	9.7 €/m²	11.31 €/m²

Dades incials

Adreça: Av. de l'Estatut, 11, 08191 Barcelona, Espanya
Latitud i longitud: 41.4866626, 2.0400713
Radi: 300m
Nombre d'habitatges: 87
Superfície útil: 75m²
Nivell de manteniment: En bon estat
Planta: Tercera o quarta
Any de construcció: 1979-2007
Certificat energètic:
Ascensor: No
Aparcament: No
Moblat: No

Escaneja'm per obtenir la informació

Document generat el 15/06/2023 i vàlid fins propera actualització prevista a partir del 01/01/2024

Agència de l'Habitatge de Catalunya

ESBORRANY

Segons portals immobiliaris

A juny de 2023, el portal Idealista ofereix un total de 64 mostres d'habitatges de lloguer a un preu mitjà de 11,62 €/m2.

A la zona delimitada com a "Mercat", el portal Idealista ofereix 8 pisos a un preu mitjà de 13,14 €/m2 i un preu de lloguer mensual mitjà de 817,5 €/mes, amb una forquilla entre els 740 i els 890 euros mensuals.

Els deu habitatges de lloguer de renda lliure tenen superfícies entre 51 i 76 m^2, amb una mitjana de 63,12 m^2. S'ofereixen quatre habitatges de tres habitacions; dos habitatges de dues habitacions i un habitatge d'una sola habitació.

núm.	preu (€)	superfície (m2)	preu (€/m2)	dormitoris	garatge inclòs en el preu
1	740	51	14,51	1	si
2	775	52	14,90	2	no
3	790	57	13,86	2	no
4	795	64	12,42	2	no
5	845	76	11,12	3	no
6	850	59	14,41	3	no
7	855	73	11,71	3	no
8	890	73	12,19	3	no
Mitjana	*817,5*	*63,13*	*13,14*		

Preus d'HPO

La zonificació sobre els preus màxims de venda d'habitatge protegit elaborat en el marc del Pla per al dret a l'habitatge (Decret 244/2005, de 8 de novembre, DOGC 10/11/2005), a dia d'avui inclou Rubí en la zona geogràfica A per al règim general i especial de l'habitatge de protecció oficial, i en la zona A3 per a l'habitatge protegit de preu concertat. Els preus màxims estan regulats pel Decret llei 50/2020, de 9 de desembre de 2020.

Preus màxims de venda HPO:

Règim general 2.666,02 €/m2 útil

Règim especial 2.343,19 €/m2 útil

Règim concertat 2.728,80 €/m2 útil

Preus màxims de lloguer HPO:

Règim general 10,01 €/m2 útil

Règim especial 8,79 €/m2 útil

Règim concertat 9,09 €/m2 útil

4. EL POTENCIAL D'HABITATGE DEL PLANEJAMENT

El Pla local d'habitatge de Rubí 2021-2027 assenyala que el text refós del POUM de l'any 2018, que no va ser aprovat, preveia un màxim de 2.196 habitatges protegits i 208 allotjament dotacional, que sumen un total de 2.404 habitatges assequibles.

Aquestes xifres, però, variaran amb el desenvolupament d'un nou POUM i sols es prenen de manera orientativa. El Pla local no assenyala les previsions d'habitatges lliures del POUM no aprovat. És per això que no resulta possible comprovar si les previsions de nous habitatges, tant lliures com protegits, s'adeqüen a les projeccions de creixement de població dels propers anys.

5. LA DEMANDA D'HABITATGE

5.1 Projeccions de població

Les previsions sobre l'evolució futura de la població de Rubí per als pròxims anys apunten a una tendència al creixement de la població. Les projeccions municipals que elabora l'Idescat en l'horitzó 2041 (base 2021) donen continuïtat a la dinàmica de creixement de la població dels darrers anys i projecten un creixement de la població que té diverses intensitats en funció de l'escenari previst. El creixement poblacional se situaria en una forquilla d'entre el 2,3% i el 30,6%. L'escenari baix planteja un increment de la població de progressiu i de poca intensitat. En aquest escenari, la població augmentaria en 1.791 persones, fet que suposaria un 2,3% de creixement relatiu. L'escenari mitjà és el que es considera més probable i planteja una continuïtat de la dinàmica de creixement que s'ha produït en el municipi en els darrers anys. En aquest escenari, es produiria un increment progressiu de la població fins assolir una població total l'any 2041 de 91.837 persones. Aquest escenari preveu un creixement global de 13.274 persones que suposarien un increment relatiu del 16,9% en el conjunt del període que es projecta. Finalment, l'escenari alt, planteja un creixement poblacional de major intensitat. D'acord amb aquest escenari, Rubí arribaria l'any 2041 a una població de 102.642 persones, fet que suposaria un creixement total de 24.079 persones i un increment relatiu del 30,6%.

Població projectada per escenari i creixement de la població (base 2021). Rubí, 2021-2041

Any	Escenari baix	Escenari mitjà	Escenari alt
2021	78.563	78.563	78.563
2022	78.681	79.132	79.570
2023	78.771	79.957	81.024
2024	78.970	80.789	82.481
2025	79.160	81.614	83.938
2026	79.344	82.414	85.388
2027	79.522	83.184	86.823
2028	79.685	83.921	88.218
2029	79.835	84.629	89.561
2030	79.972	85.314	90.849
2031	80.098	85.981	92.084
2032	80.204	86.634	93.270
2033	80.290	87.274	94.414
2034	80.358	87.899	95.522
2035	80.408	88.511	96.599
2036	80.440	89.107	97.653
2037	80.457	89.687	98.690
2038	80.457	90.252	99.709
2039	80.440	90.799	100.708
2040	80.406	91.328	101.687
2041	80.354	91.837	102.642

Creixement 2021-2041			
Absolut	1.791	13.274	24.079
Relatiu (%)	2,3	16,9	30,6

Font: Idescat. Projeccions de població municipals (base 2021).

Pel que fa a la població projectada segons l'estructura d'edats, agafant com a referència l'escenari mitjà de les projeccions, les projeccions en l'horitzó 2041 preveuen un procés de maduració i envelliment de la població. En aquest horitzó, la població infantil (0-14 anys), jove (15-29 anys) i l'adulta d'entre 30 i 49 anys, perdrien efectius, mentre que la població de 50 anys i més augmentaria tant en nombre d'efectius com en el seu pes relatiu sobre el conjunt de la població del municipi. La població en edat d'emancipació (25-34 anys) també es reduiria en l'horitzó 2041.

Població projectada per sexe i grups d'edat. Escenari mitjà (base padró 2021). Rubí, 2021 i 2041.

Edat	2021	2041	Dif 21-41	
Infantil (0-14 anys)	12.753	9.382	-3.371	▼
Jove (15-29 anys)	12.700	12.401	-299	▼
Adulta jove (30-49 anys)	24.781	20.409	-4.372	▼
Adulta (50-64 anys)	15.700	16.913	1.213	▲
Gran (65 anys i més)	12.629	21.247	8.618	▲
Emancipació (25-34 any)	10.047	8.718	-1.329	▼

Font: Idescat. Projeccions de població municipals (base 2021).

5.2 Projecció de noves llars

Les projeccions de llars s'han realitzat a partir de les projeccions de llars a escala comarcal que elabora l'Idescat en combinació amb les projeccions de població municipals. Si bé aquestes segones estableixen el 2041 com a horitzó temporal, les projeccions de llars tenen com a horitzó el 2033, motiu pel qual l'estimació de la projecció de llars i les necessitats d'habitatge es realitzarà amb aquest horitzó.

Les projeccions de llars estimen que, en funció de la població projectada, l'any 2033 a Rubí hi hauria entre 32.116 i 40.251 llars. L'escenari baix planteja un increment més moderat de les llars: l'any 2033 les llars de Rubí haurien incrementat en 1.427, fet que suposa un augment del 4,7%. En l'escenari mitjà, l'increment seria de 5.133 llars, fet que suposa un 16,6% d'increment relatiu en relació amb el 2023. Finalment, en l'escenari alt, es produiria un increment de 9.468 llars que suposarien un augment relatiu del 30,5%. Dels tres escenaris plantejats, es considera l'escenari mitjà com el més probable i, per tant, el que es proposa que es prengui com a referència.

Llars projectades per escenari (base 2018). Rubí, 2021-2033.

Any	Escenari baix	Escenari mitjà	Escenari alt
2021	30.689	30.930	31.053
2022	30.855	31.277	31.701
2023	30.891	31.729	32.540
2024	31.091	32.187	33.258
2025	31.165	32.646	34.121
2026	31.361	33.098	34.995
2027	31.432	33.542	35.730
2028	31.621	33.976	36.605
2029	31.681	34.402	37.473
2030	31.861	34.822	38.172
2031	31.912	35.238	39.019
2032	31.954	35.652	39.689
2033	32.116	36.064	40.521

Font: elaboració pròpia a partir d'Idescat. Projeccions de població municipals i Projeccions de llars.

5.3 Necessitat de nous habitatges

Tenint en compte les projeccions de població i les projeccions de llars **per a l'horitzó 2033, es preveu que es necessiti cobrir una demanda d'entre 1.225 i 4.335 llars** segons es consideri l'escenari baix o mitjà, respectivament.

6. LA DEMANDA EXCLOSA D'HABITATGE

6.1 L'objectiu de solidaritat urbana (OSU)

La Llei 18/2007 pel Dret a l'habitatge de Catalunya, estableix a l'article 73 l'objectiu de solidaritat urbana com a element essencial per fer efectiu el dret a l'habitatge. El Pla Territorial Sectorial d'Habitatge de Catalunya (PTSHC), actualment aprovat inicialment, estableix la necessitat de donar compliment a l'objectiu de solidaritat urbana.

D'acord amb el document per nova Aprovació Inicial del Pla territorial sectorial de l'habitatge de Catalunya d'11 d'octubre de 2021, Rubí està inclòs en les àrees de demanda forta i acreditada de tipus 1, amb una previsió de creixement del nombre de llars del sistema urbà molt alt (19%).

El Pla estableix per a les àrees de demanda forta i acreditada l'assoliment, en el termini de vint anys, d'un parc mínim del 15% d'habitatges destinats a polítiques socials respecte del total d'habitatges principals existents.

Per a les àrees de tipus 1, aquest parc mínim del 15% haurà de ser assolit a finals del tercer quinquenni i mantenir-se en els anys posteriors.

Segons el PTSHC, el municipi té en situació inicial un rati del 4,1% d'habitatges destinats a polítiques d'habitatge (1.283 habitatges socials sobre 31.113 habitatges principals). En base als càlculs del PTSH, i amb una projecció de 36.602 habitatges principals a final del 3r quinquenni (és a dir, a 30 de juny de 2037), **el municipi hauria de preveure un total de 4.415 nous habitatges destinats a polítiques socials per tal d'assolir l'objectiu del 15% de solidaritat urbana al final del 3r quinquenni.**

	SITUACIÓ INICIAL			1r QUINQUENNI (1 juliol 2022 - 30 juny 2027)				2on. QUINQUENNI (1 juliol 2027 - 30 juny 2032)				3er. QUINQUENNI (1 juliol 2032 - 30 juny 2037)			
	Estimació habitatges principals	Habitatges existents destinats a polítiques socials	Ratio d'habitatges destinats a polítiques socials	Projecció habitatges principals	Projecció habitatges existents destinats a polítiques socials	Nous habitatges destinats a polítiques socials a promoure durant el primer quinquenni	Objectiu solidaritat urbana del primer quinquenni (% respecte del total de llars al final del primer quinquenni)	Projecció habitatges principals	Projecció habitatges existents destinats a polítiques socials	Nous habitatges destinats a polítiques socials a promoure durant el segon quinquenni	Objectiu solidaritat urbana del segon quinquenni (% respecte del total de llars al final del segon quinquenni)	Projecció habitatges principals	Projecció habitatges existents destinats a polítiques socials	Nous habitatges destinats a polítiques socials a promoure durant el tercer quinquenni	Objectiu solidaritat urbana del tercer quinquenni (% respecte del total de llars al final del tercer quinquenni)
	(a)	(b)	(b/a)	(a)	(b)	(c)	[(b+c)/a]	(d)	(e)	(f)	[(e+c+f)/d]	(g)	(h)	(i)	[(h+c+f+i)/g]
Rubí	31.113	1.283	4,1%	32.615	1.224	895	6,5%	34.648	1.150	1.684	10,8%	36.602	1.076	1.836	15,0%

Com ja s'ha indicat un dels objectius de la modificació és la incorporació al sector d'una reserva d'habitatge protegit. En concret preveu una reserva del 40% d'habitatge protegit.

El desenvolupament de la unitat d'actuació 14.2, amb 23 habitatges de protecció oficial previstos, contribueix al compliment de l'objectiu de solidaritat urbana, en tant que representa el 2,5% dels habitatges destinats a polítiques socials necessaris previstos per al primer quinquenni del desenvolupament del PTSHC.

6.2 La demanda exclosa del mercat lliure de compravenda

Pel que fa als indicadors de renda mitjana que calcula l'INE, Rubí presenta l'any 2019 una renda neta mitjana per persona de 12.773 € anuals, i una renda mitjana per llar de 35.428 €.

Pel que fa al percentatge de població que està amb ingressos per unitat de consum per sota de determinats llindars de renda, un 4,2% està per sota dels 5.000 €; un 9,7% està per sota dels 7.500 € i un 17,5% per sota dels 10.000 €. Aquesta percentatge suposa unes 13.826 persones, que d'entrada no poden accedir a la compra d'un habitatge (dades aproximades).

Partint de les dades d'ingressos mitjans per llar (35.428 €/llar), i suposant una taxa d'esforç de 7 anys (equivalent al nombre màxim d'anys si es destinen la totalitat dels seus ingressos a la compra de la llar familiar), l'import màxim dels habitatges que podrien ser adquirits per la mitjana de llars de Rubí és de 247.996 €. El preu mig d'habitatge d'obra nova l'any 2022 és de 189.927,81 € i el de segona mà, de 189.278 €.

A partir d'aquestes dades (189.927,81 €, obra nova), es fa un càlcul més acurat tot calculant quina podria ser la quota d'una hipoteca. S'ha usat com a base una hipoteca sense productes combinats de tipus variable d'euríbor + 1,19%, un TIN el primer any de 3,20%, un TAE variable del 5,03% i un termini de la hipoteca a 30 anys.

El càlcul de la hipoteca s'ha dut a terme en el portal del banc ING Direct.

Es finança un màxim del 80% del valor de l'habitatge, és a dir, 151.942 €. Per tant, cal tenir estalviat 37.985 € per a la resta de l'import i 21.472 € per a despeses i impostos; fent un total de 59.457 € d'estalvi inicial.

La quota mensual resultant del primer any és de 657,10 €/mes i dels anys posteriors, de 815,85 € al mes (Euribor 3,20% + 1,19 %: 4,39%).

L'import anual en concepte de quotes d'hipoteca és de 9.790,2 €/any. Aquest cost per l'adquisició de l'habitatge suposa, per a uns ingressos anuals de la llar de 35.428 €, destinar un 27,6% dels ingressos totals a l'adquisició de l'habitatge principal un cop s'ha pagat l'entrada i les despeses associades a la compra de l'habitatge. Així mateix, repartint el cost de l'entrada i les despeses entre els 30 anys (que equival a un cost de 1.981,9 €/any), el cost anual total és de 9.867,1 €, que representa destinar el **33,23 %** dels ingressos totals anuals.

D'altra banda, els indicadors municipals d'habitatge de Rubí de la Diputació de Barcelona (INDI_MHAB) assenyalen que l'any 2022 **l'esforç econòmic per al pagament del lloguer és del 41,30% de la renda bruta familiar**.

6.3 La demanda exclosa del mercat lliure de lloguer

Les dades de les fiances INCASOL recollides al portal web Gencat determinen que, per a l'any 2022, el preu mensual de lloguer mitjà al municipi de Rubí fou de 688 €/mes. De mitjana, els lloguers al municipi són inferiors a la mitjana comarcal (764 €/mes l'any 2021) i a la mitjana catalana (780€/mes l'any 2022).

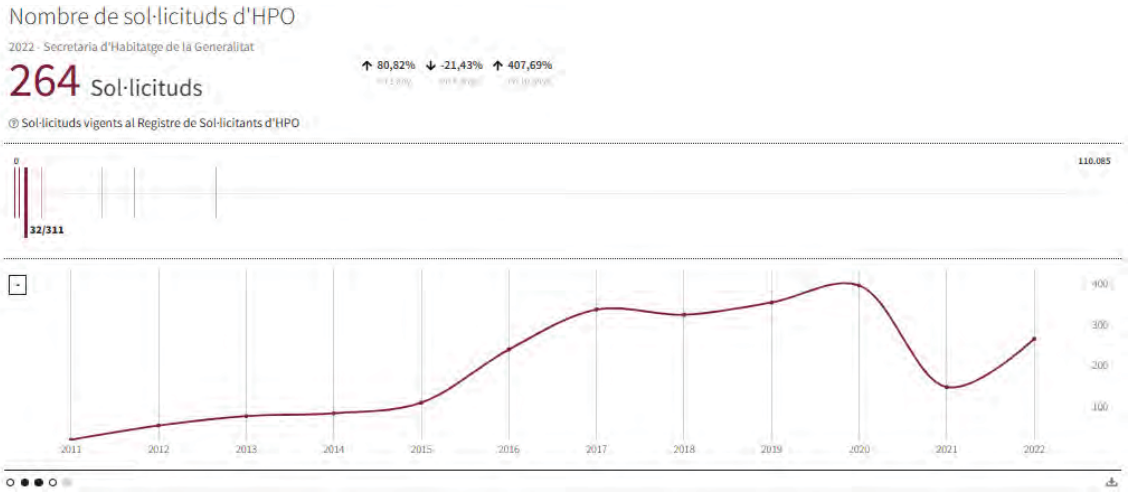
Si es destina un 30% dels ingressos de la llar al pagament del lloguer, aquest preu de lloguer mensual mitjà requereix uns ingressos mínims anuals 27.529 €, corresponents a 3,46 vegades l'indicador de renda de suficiència (IRSC) que, per a l'exercici 2022, la Llei de pressupostos de la Generalitat de Catalunya fixa en 569,12 € mensuals i 7.967,73 € anuals. L'índex IRSC de Rubí per a l'any 2022 és inferior al de la mitjana comarcal (3,83) i catalana (3,91).

Aquest valor d'ingressos mínims assenyala que les llars amb rendes inferiors a uns 27.529 € anuals no poden accedir al lliure mercat o bé ho fan amb un sobreesforç econòmic (>30% dels ingressos de la llar) i requereixen l'accés a l'habitatge social o a algun tipus d'ajut a l'habitatge. Això ocorre en el cas de les llars unipersonals, i en els barris de Vint-i-cinc de setembre i a part de Les Torres, segons rendes mitjanes netes per secció censal que assenyala l'INE de l'any 2017.

D'altra banda, els indicadors municipals d'habitatge de Rubí de la Diputació de Barcelona (INDI_MHAB) assenyalen que l'any 2022 **l'esforç econòmic per al pagament del lloguer és del 46,81% de la renda bruta familiar**.

6.4 El registre de sol·licitants d'habitatge de protecció oficial

L'any 2022 hi hagué 264 sol·licituds vigents al Registre de Sol·licitants d'HPO. Això suposa una ràtio de 3,34 sol·licituds per cada 1.000 habitants (font: INDI_MHAB).



Evolució anual del nombre de sol·licituds al Registre de Sol·licitants d'habitatge protegit. Font: indicadors Municipals d'Habitatge de la demarcació de Barcelona. Informe municipal de Rubí. Diputació de Barcelona

6.5 Les ajudes al pagament del lloguer

L'any 2022 es varen concedir 759 ajuts al pagament del lloguer (font: dades Gencat) per un import de 2.093.400,70 €, el que representa una ràtio de 26,49 €/habitant.

6.6 La borsa de mediació

L'any 2022 es varen formalitzar 11 contractes de lloguer mitjançant la borsa de mediació; una xifra similar a la dels darrers anys, en què ha oscil·lat entre els 6 i els 16 contractes (període entre 2010 i 2022).

6.5 Conclusions de la demanda exclosa

De l'anàlisi realitzat en el present document se'n poden extreure les següents conclusions en relació a la demanda exclosa i per tant, en relació amb les necessitats d'habitatge protegit.

Esforç econòmic per al pagament de l'habitatge.

- Els ingressos mínims per tenir accés al mercat de compra d'habitatge són de 32.890 €/anuals de mitjana, el que representa un esforç econòmic del 33,23% dels ingressos mitjans anuals del municipi de Rubí. Per tant, de mitjana la població no pot accedir al mercat lliure de compra.
- De mitjana, a Rubí l'esforç econòmic per al pagament del lloguer és del 46,81% de la renda bruta familiar (Font: Indicadors municipals d'habitatge). Per tant, de mitjana la població no pot accedir al mercat lliure de lloguer o, si ho fa, és amb un sobreesforç econòmic.

Objectiu de solidaritat urbana.

- El parc actual d'habitatge social és de 1.283 habitatges.

- El municipi hauria de preveure un total de 4.415 nous habitatges destinats a polítiques socials per tal d'assolir l'objectiu del 15% de solidaritat urbana al final del 3r quinquenni. En el període fins a 30 de juny de 2027 (primer quinquenni), n'hauria de preveure 895.
- El POUM de l'any 2018, que finalment no va ser aprovat, xifrava en 2.404 habitatges les previsions d'habitatges protegits i allotjament dotacional del nou Pla. Suposen tan sols el 54% dels habitatges destinats a polítiques socials necessaris segons el PTSHC. Per tant, el municipi ha de preveure opcions per incrementar el parc d'habitatge social.

Necessitats d'habitatge social

- Per tal d'assolir els objectius de solidaritat urbana per al primer quinquenni del PTSHC, cal augmentar el parc d'habitatge assequible a curt termini.
- El desenvolupament de la unitat d'actuació 14.2, amb 23 habitatges de protecció oficial previstos, representa el 2,5% dels habitatges destinats a polítiques socials necessaris previstos per al primer quinquenni del desenvolupament del PTSHC, i contribueix a l'assoliment de l'objectiu de solidaritat urbana.

7. VALORACIÓ DE LA PROPOSTA DE LA MP EN MATÈRIA D'HABITATGE

Tal com s'ha justificat a l'apartat anterior, bona part de les llars no pot accedir al mercat de l'habitatge, ni el de compra ni el de lloguer, i es troba en situació d'exclusió de l'accés a l'habitatge lliure.

Una de les eines principals per tal de donar resposta a la demanda exclosa és l'augment del parc d'habitatge assequible a curt termini.

Es valora positivament la proposta de modificació donat que:

1. Amplia l'oferta d'habitatge de Rubí amb 50 habitatges. A raó de 2,6 persones per llar, representa donar cabuda a unes 130 persones. Per tant, permet donar resposta a un 7,3% de la nova població per a l'any 2041, si es preveu un escenari baix de creixement, o bé a un 1% de la nova població, si es preveu un escenari mitjà de creixement.
2. Permet mitigar l'impacte que suposa la dificultat d'accés a l'habitatge, en tant que s'amplia l'oferta d'habitatges tant de renda lliure com de protecció.
3. Genera un potencial de nous habitatges de protecció oficial no previstos pel pla general d'ordenació vigent.
4. Els habitatges de protecció oficial es troben a la mateixa illa residencial que els habitatges lliures, la qual cosa afavoreix la cohesió i mixtura social.
5. Contribueix a augmentar el parc d'habitatge assequible del municipi i, en conseqüència, ajuda a l'assoliment de l'objectiu de solidaritat urbana.
6. S'alinea amb les determinacions del Pla local d'habitatge de Rubí (Fase 1). Concretament, amb la tercera de les mesures preferents d'atenció: Habitatge de protecció pública.

Aquesta proposta permetrà donar resposta a part de la demanda d'habitatge social del municipi i permetrà acostar-se al compliment del mandat de solidaritat urbana per al primer quinquenni de desenvolupament del Pla territorial sectorial de l'habitatge de Catalunya.

8. VALORACIÓ DE L'IMPACTE SOCIAL I DE GÈNERE DE LA MODIFICACIÓ

L'objecte d'aquest apartat és valorar l'impacte de l'actuació sobre el gènere. Per fer-ho s'avaluarà la coherència de l'ordenació proposada amb les necessitats de la població segons gènere, en especial pel que fa a l'accessibilitat, la mobilitat, la seguretat i l'ús del teixit urbà.

D'acord amb l'article 69.5 del Reglament de la Llei d'Urbanisme, la valoració de l'impacte social i de gènere del pla ha de comprendre:

> *1r. La justificació de la coherència de l'ordenació proposada amb les necessitats detectades de les dones i els homes i dels altres col·lectius pel que fa en especial als paràmetres d'accessibilitat, mobilitat, seguretat i ús del teixit urbà, tenint en compte particularment les necessitats de les persones que realitzen les tasques de cura i gestió domèstica, així com les que reben aquesta atenció.*
>
> *2n. Mesures o determinacions previstes en el pla que contribueixen al desenvolupament dels objectius d'igualtat d'oportunitats entre les dones i els homes, així com entre els diversos grups socials.*
>
> *3r. Previsió de com incidirà l'ordenació proposada sobre la situació originària de dones i homes i dels altres col·lectius.*

Així doncs, després d'analitzar les característiques i necessitats de població segons gènere s'analitzarà el planejament vigent, detectant-ne les seves mancances pel que fa al gènere, per tal de poder justificar si la proposta de modificació resol o millora les problemàtiques detectades.

8.1 El perfil de la població segons gènere. Característiques i necessitats

A Rubí hi ha, l'any 2022 un total del 39.935 dones que suposen el 51% del total de la població del municipi amb una relació de feminitat (nombre de dones per cada 100 homes) total del 102,2%. Per edats, les dones del municipi tenen una mitjana d'edat de 42,7 anys, per sobre dels 40,7 anys dels homes. Aquest fet es deu a una major esperança de vida de les dones que provoca que hi hagi una major proporció d'efectius femenins en edats avançades.

Com s'observa a les piràmides d'edat, Rubí presenta una distribució global de la població per sexe i edat força equilibrada entre homes i dones. Tot i això, en els diferents grups d'edat s'aprecien algunes diferències, especialment entre els grups més joves i els més grans. Si bé, es pot observar un menor nombre d'efectius femenins en la majoria de grups d'edat d'entre 0 i 49 anys, a partir d'aquesta edat, la tendència s'inverteix i les diferències entre el nombre d'homes i dones va augmentant progressivament i es fa especialment evident entre la població gran de 65 i més anys. Aquest fet es mostra clarament a la relació de feminitat per edats. Com es mostra al gràfic que segueix, la relació entre els dos col·lectius es mostra bastant estable, tot i les oscil·lacions fins als 65 anys, moment en què els efectius de dones comencen a superar progressivament els efectius d'homes.

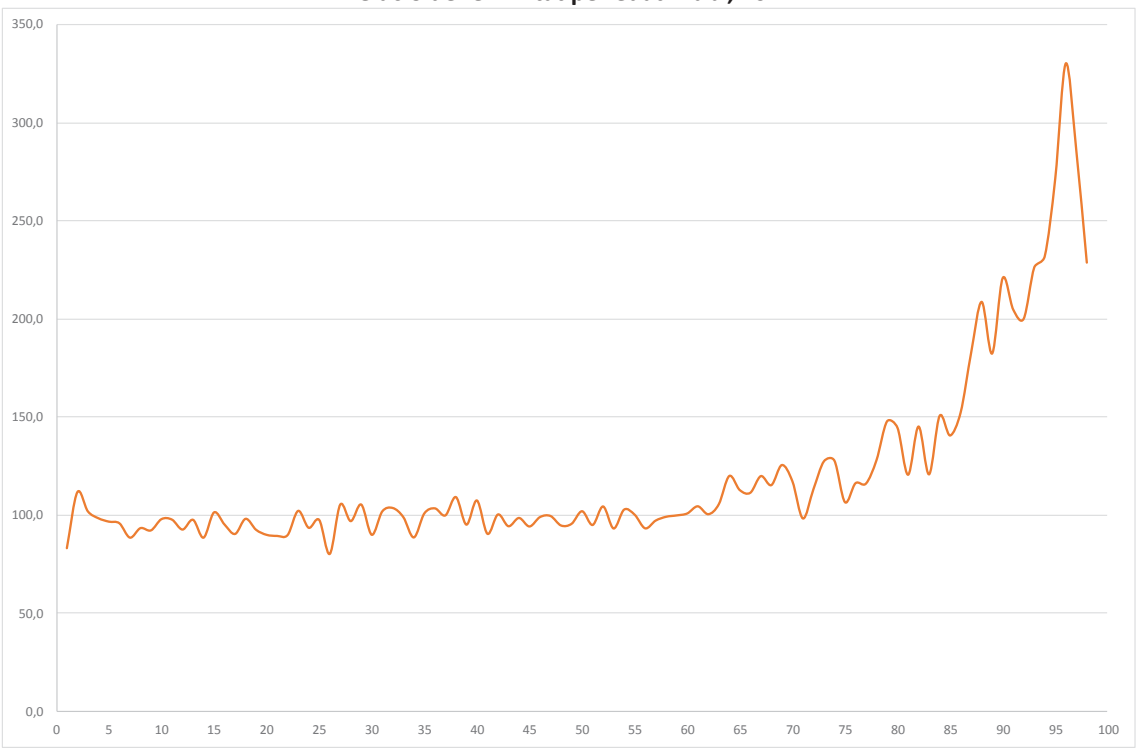
Indicadors de població segons sexe i edat. Rubí, 2022

	Homes	Dones	Total
Grups d'edat			
Població infantil (0-14 anys)	16,2	15,2	15,7
Població jove (15-29 anys)	17,2	15,8	16,5
Població adulta (30-49 anys)	31,5	30,4	30,9
Població adulta gran (50-64 anys)	20,6	20,4	20,5
Població vella (65-84 anys)	12,9	15,3	14,2
Població molt vella (85 i més anys)	1,5	2,9	2,2
Indicadors			
Relació dependència infantil	23,4	22,8	23,1
Relació de dependència senil	20,9	27,5	24,1
Relació de dependència total	44,3	50,3	47,3
Índex d'envelliment	89,0	120,3	104,3
Índex sobreenvelliment	10,5	16,0	13,6
Percentatge joves edat emancipació (25-34)	11,4	10,7	11,0
Edat mitjana	40,7	42,7	41,7
Relació de feminitat			102,2
% població nascuda a l'estranger	19,0	19,7	19,3
% població amb nacionalitat estrangera	12,9	12,7	12,8

Font: elaboració pròpia a partir del Padró continu. Institut d'Estadística de Catalunya

Aquesta distribució de la població segons sexe i edat genera una major presència d'efectius de dones en les edats avançades, fet que es tradueix en uns majors índexs de dependència senil i d'envelliment. La dependència senil femenina és del 27,5% davant del 20,9% de la masculina. L'índex d'envelliment és del 120,3% davant del 89% dels homes. L'índex de sobreenvelliment és del 16% davant del 10,5% que suposa l'índex masculí.

Relació de feminitat per edat. Rubí, 2022



Font: elaboració pròpia a partir del Padró continu. Institut d'Estadística de Catalunya

Pel que fa al lloc d'origen i a la nacionalitat, un 19,7% del total de dones del municipi han nascut a l'estranger i un 12,7% tenen nacionalitat estrangera. Aquests percentatges són força similars als de la població masculina tot i que mostren valors que se situen lleugerament per sota.

En l'àmbit de la relació i l'activitat i la renda, es mostren diferències entre la població masculina i femenina. En general, en els darrers anys, les dones presenten uns nivells d'atur més elevats i una major proporció de rendes baixes que els homes. Com ja s'ha pogut veure en les dades d'atur analitzades més amunt, en el cas de les dones, s'observa com les diferències es fan especialment evidents a partir de l'any 2013 en què la baixada de les xifres d'atur té una major incidència en els homes. Les dones, tot i reduir l'atur, ho fan en menor intensitat. Les dades de renda segons llindars complementen aquesta informació. Com s'ha pogut observar a la taula de més amunt, hi ha un major percentatge de dones que estan per sota dels llindars de renda més baixos (menys de 5.000 €, 7.500 € i 10.000 €).

En resum, en termes estrictament sociodemogràfics les dones de Rubí presenten un perfil que pot acabar configurant situacions de major vulnerabilitat en àmbits específics. D'una banda, per l'envelliment. Uns majors índexs d'envelliment sovint es tradueixen en una proporció major de dones grans que viuen soles (un 6% de les llars segons el Cens de 2011 estan compostes per dones de 65 i més anys que viuen soles, davant de l'1,4% de les llars en què viuen homes majors 65 anys sols); D'altra banda per la configuració de les llars monoparentals i amb fills al càrrec i, especialment, per una relació una mica més precària amb l'activitat econòmica i amb la renda disponible.

Totes aquestes qüestions fan necessàries actuacions concretes en matèria d'habitatge que puguin arribar a donar resposta a les necessitats específiques d'aquests col·lectius.

8.2 Anàlisi de la realitat existent

Àmbit

L'àmbit de la Modificació es troba situat a llevant del centre de Rubí, sobre l'eix del carrer Francolí en el barri anomenat "barri del mercat", i comprèn la meitat inferior de l'illa compresa pels carrers de Dant, el carrer del Riu Francolí i l'Avinguda de l'Estatut de Rubí.

El Pla general d'ordenació de Rubí delimita per a aquesta zona la unitat d'actuació UA 14.2. Es tracta d'una àrea ubicada enmig d'una trama residencial consolidada.



Xarxa de transport públic

A nivell general, hi ha dues línies de ferrocarril que transcorren el terme de Rubí operats per les dues companyies de ferrocarril a Catalunya: la Línia Barcelona-Vallès de Ferrocarrils de la Generalitat de Catalunya (FGC), i la Línia Castellbisbal/el Papiol-Mollet de Adif, operat per Rodalies de Catalunya.

També compta amb set línies d'autobusos interurbans que connecten el municipi amb la resta de ciutats del Vallès Occidental i el Barcelonès, com els municipis de Molins de Rei, El Papiol, Castellbisbal, Sant Quirze del Vallès, Barcelona, Sant Cugat del Vallès, Cerdanyola del Vallès, Terrassa, Ullastrell, entre d'altres. Finalment, també cal esmentar que Rubí compta amb una xarxa de set línies urbanes d'autobusos públics per a la ciutat, la L1, L2, L3, L4, L5, L6 i L7.

A nivell particular, , a la mateixa avinguda de l'Estatut, a tocar de l'àmbit, hi ha una parada de bus urbà que connecta amb l'estació de ferrocarrils de Rubí. A més, al carrer d'Edison hi ha una altra línia d'autobusos interurbans que duu a l'Hospital de Terrassa.

L'estació de ferrocarril es troba a onze minuts caminant segons Google Maps (1 km).



Per tant, l'àmbit de la present MPPGOU, s'emplaça des del punt de vista de l'accessibilitat en una posició estratègica i central, en un dels accessos principals del municipi, i disposa d'una bona connexió amb el transport públic.

Xarxa de bicicletes

La xarxa viària de l'entorn de l'àmbit d'estudi no disposa de xarxa ciclable.

Itinerari de vianants

L'Avinguda de l'Estatut i el carrer Dant, en el seu pas per l'àmbit de la UA 14.2, són accessibles en tant que tenen amplades superiors a 1,8 m. La vorera confrontant del carrer del riu Francolí és la més estreta; segons mesura sobre fotografia aèria, té una amplada d'uns 1,7 metres i no compleix accessibilitat.

Usos de l'entorn

Es tracta d'una zona residencial amb edificacions plurifamiliars de PB+2 i PB+3. L'entorn més immediat de l'àmbit de la present MPPGOU es caracteritza per edificis amb alçades elevades:

- L'avinguda de l'Estatut, en el tram més pròxim a l'àmbit, compta amb una alçada mitja de PB+4, amb edificis de PB+6 que conformen els xamfrans del Carrer de Dant, just davant l'àmbit.
- El Carrer de Dant, a ponent de l'àmbit, es conforma amb edificis amb una mitja de PB+5.

D'altra banda, l'entorn de l'àmbit de la MPPGOU compta amb diverses activitats comercials en planta baixa, que defineixen els fronts comercials dels eixos viaris més importants, com és el cas de l'avinguda de l'Estatut o la Carretera de Sant Cugat.

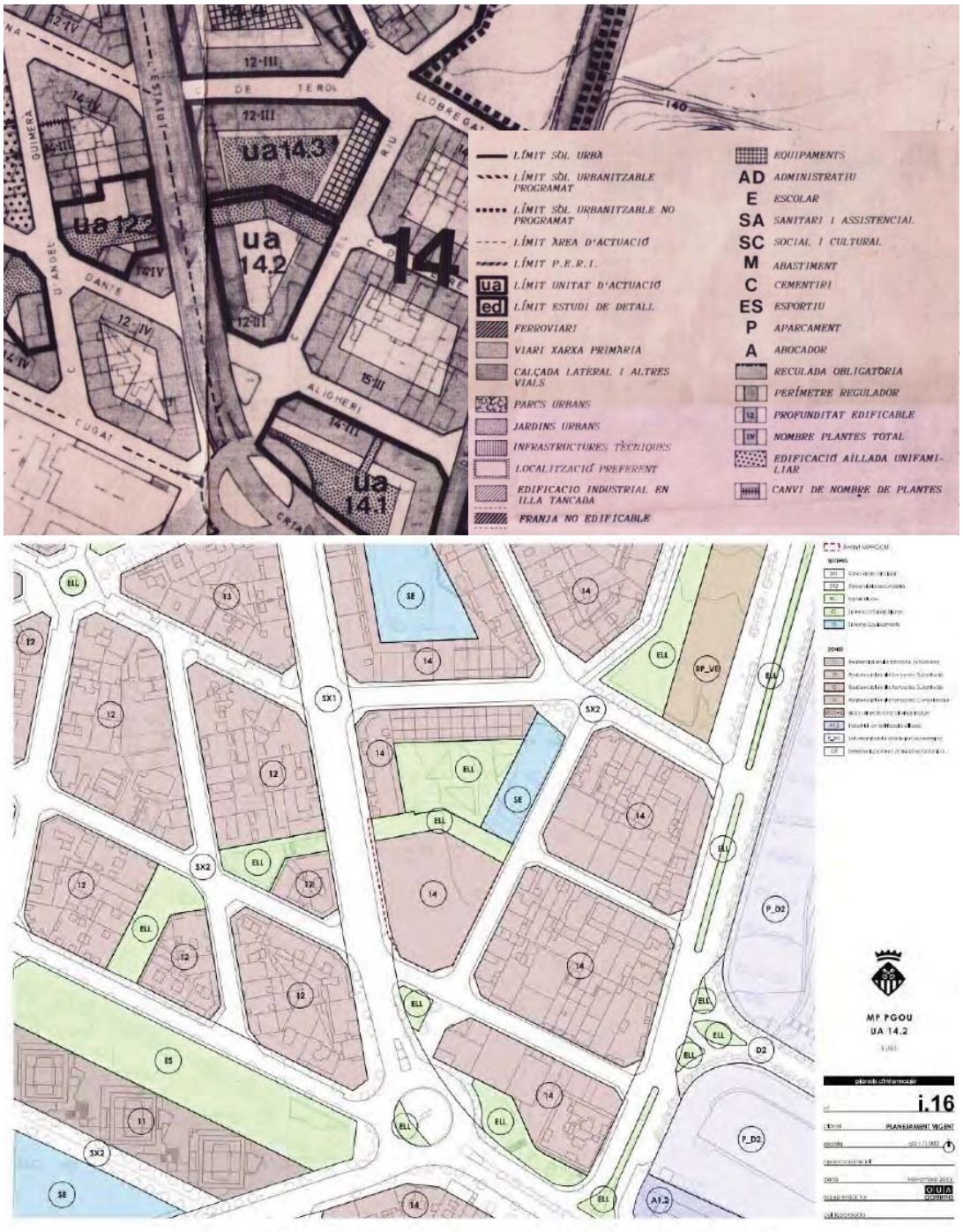
Pel que fa als espais lliures , l'àmbit de la present MPPGOU es troba en un teixit força dens i compacte on les zones verdes i espais lliures no abunden, al revés, respecte a altres parts del municipi, són efectivament petites, escasses i aïllades.

8.3 Anàlisi del planejament vigent

El planejament vigent proposa una actuació per transformar el teixit industrial preexistent en un teixit residencial. Per fer-ho planteja una ordenació en illa tancada alineada a vial a l'Avinguda de l'Estatut, el carrer de Dant i el carrer del Riu Francolí. Aquesta ordenació genera un espai interior d'illa d'ús privatiu.

La unitat d'actuació preveu la cessió de 700 metres quadrats de zona verda que ressegueix el límit nord de l'àmbit mitjançant una franja longitudinal que enllaça el carrer del Riu Francolí amb l'Avinguda de l'Estatut.

L'ús permès de la ordenació en illa tancada és el d'habitatge plurifamiliar.



Imatge 27. Plànol i.16 - Planejament Vigent. Qualificació del Sòl

Problemàtiques del planejament vigent:

- El planejament vigent planteja un espai lliure lineal residual que no aporta valor afegit a l'espai lliure existent al nord de l'àmbit ni al barri al qual pertany, alhora que resulta un espai poc respectuós des de la perspectiva de l'urbanisme de gènere.
- El Pla Local d'Habitatges de Rubí determina que actualment Rubí compta amb un parc de 1.077 habitatges destinat a polítiques socials, el que representa un 3,8%. L'objectiu de solidaritat urbana que fixa el PTSH estableix que un 15% dels habitatges han de ser destinats a polítiques socials, de manera que el PLH estima que en els propers 20 anys Rubí hauria d'assolir l'objectiu del 15%, que resulta en uns 4.779 habitatges de protecció pública. A partir d'aquesta estimació, queda palès que existeix una demanda elevada d'habitatge en règim de protecció i que actualment el municipi presenta un dèficit important. És important, per tant, promoure mesures d'inclusió social generant noves reserves que permetin incrementar el parc d'habitatges públics de forma àgil i ràpida per tal de donar resposta a aquestes demandes.
- El centre de Rubí es pot considerar un centre actiu i ben equipat, amb una oferta amplia de serveis tant públics com privats, però aquests es dilueixen tant en el límit oest amb Castellbisbal com amb el límit est amb Sant Cugat, generant que aquests extrems puguin presentar mancança de proximitat a serveis bàsics que motiven la mobilitat rodada.

8.4 Descripció i anàlisi de la proposta de modificació

Objectius de la proposta de modificació:

1. Modificar el planejament vigent, definint una ordenació volumètrica detallada, en coherència amb l'entorn consolidat, que permeti desenvolupar el polígon i regenerar el model de ciutat, millorant la imatge de l'entrada est a la població i l'estructura urbana actual del centre de Rubí.

2. Afavorir l'habitatge assequible al municipi, per tal de cobrir part del dèficit actual i garantir la viabilitat de la transformació.

3. Proposar una ordenació que optimitzi els espais lliures com a part central de referencia i identitat, posant en valor totes les permeabilitats amb la trama urbana consolidada de l'entorn.

4. Afavorir la diversitat i complexitat urbana, incorporant nous usos residencials que permetin densificar alhora que potenciar les activitats en planta baixa, apostant per una ciutat compacta, complexa, inclusiva i sostenible.

5. Millorar i afavorir la mobilitat sostenible i la integració del sistema viari existent.

6. Establir una ordenació que faciliti una gestió optimitzada del desenvolupament de l'àmbit.

Descripció de la proposta:
S'aposta per un model compacte, complex i divers, amb la incorporació de sostre residencial, activitat econòmica i nous espais lliures amb una reordenació del sòl i definició dels paràmetres d'ordenació per afavorir un model més acord amb els objectius de la LUC. Es preveu la consolidació d'un model d'ocupació eficient, amb adequada implantació de l'edificació segons els criteris de compatibilitat de l'entorn residencial edificat i creació de nous espais públics en continuïtat amb els existents.

Es tracta d'un àmbit d'ús residencial amb la previsió de sostre comercial en planta baixa per tal d'enriquir la trama urbana donant-li continuïtat i activant-la en planta baixa, generant punts d'interacció actius en aquesta cota de relació entre els usos privats (residencial i comercial) i els espais públics (espai lliure i vialitat).

Es proposa una ordenació on s'incrementa l'edificabilitat i la densitat bruta de l'àmbit, alhora que s'integra el sostre residencial amb el sostre comercial en les plantes baixes, enriquint l'estructura urbana i donant continuïtat al teixit comercial i associatiu de l'entorn.

També es proposa incrementar la reserva mínima exigible (30% del sostre) amb una reserva mínima del 40% del sostre residencial per destinar-lo a protecció pública.

Pel que fa als espais lliures es planteja un nou espai lliure, obert i ben connectat amb l'entorn més immediat i l'estructura d'espais lliures actual., L'espai lliure previst substitueix la proposta actual del planejament vigent, que generava un espai lliure tancat per l'ordenació prevista i de difícil relació i connectivitat amb l'entorn.

La proposta de MPPGOU garanteix la configuració volumètrica d'aquest enclavament singular com a fita urbana de referència a les portes del municipi, així com la continuïtat dels recorreguts i espais lliures que connecten l'accés al municipi amb el centre.

L'ordenació proposada per la present MPPGOU es recolza sobre la vialitat existent, sense que calgui proposar nous vials per resoldre l'accessibilitat al programa proposat.

Tanmateix es considera important potenciar la façana de l'Avinguda de l'Estatut i sobretot, millorar la façana del carrer Dante Alighieri i del Riu Francolí, que configuren l'entrada del municipi.

Per aquest motiu es considera important generar un espai més ampli per la mobilitat peatonal, proposant voreres més amplies que afavoreixin la conformació d'espais inclusius i de qualitat, configurant aquestes façanes com a espais de qualitat i no només com a espais de passatge.



Imatge 29. Plànol o.01 - Implantació

QUADRE RESUM SECTOR PAU 14.2 C/ DEL FRANCOLÍ Rubí		Planejament Vigent PGOU		PROPOSTA MP		DIFERENCIA vs PGOU
UA 14.2		**2.670,00 m²s**	**100,00%**	**2.764,00 m²s**	**100,00%**	**94,00 m²s**
SISTEMES		**700,00 m²s**	**26,22%**	**1.406,00 m²s**	**50,87%**	**706,00 m²s**
Sistema viari principal		0,00 m²s	0,00%	73,00 m²s	2,64%	73,00 m²s
Sistema viari secundàri		0,00 m²s	0,00%	0,00 m²s	0,00%	
Espai lliure Local	ELL-JU	700,00 m²s	26,22%	1.333,00 m²s	48,23%	633,00 m²s
ZONES		**1.970,00 m²s**	**73,78%**	**1.358,00 m²s**	**49,13%**	**-612,00 m²s**
Residencial	14	1.970,00 m²s	0,00%	0,00 m²s	0,00%	-1.970,00 m²s
Residencial illa tancada. Modalitat i consolidació R-hp PAU 14.2	R-hp PAU 14.2	0,00 m²s	0,00%	1.358,00 m²s	49,13%	1.358,00 m²s
Edificabilitat bruta TOTAL Edificabilitat neta **SOSTRE TOTAL**		**1,50 m²st/m²s** 2,03 m²st/m²s **4.005,00 m²st**		**2,17 m²st/m²s** 4,42 m²st/m²s **6.000,00 m²st**		**0,67 m²st/m²s** 2,39 m²st/m²s **1.995,00 m²st**
Sostre residencial		**4.005,00 m²st**	**100,00%**	**5.280,00 m²st**	*88,00%*	**1.275,00 m²st**
Habitatge Lliure		*4.005,00 m²st*	*100,00%*	*3.168,00 m²st*	*60,00%*	*-837,00 m²st*
Habitatge Protecció Genèric		*0,00 m²st*	*0,00%*	*2.112,00 m²st*	*40,00%*	*2.112,00 m²st*
Sostre Complementari		**0,00 m²st**	**0,00%**	**720,00 m²st**	**12,00%**	**720,00 m²st**
HABITATGES TOTALS		**50 hab.**		**50 hab.**		**0 hab.**
Habitatge Lliure		*50 hab.*		*27 hab.*		*-23 hab.*
Habitatge Protecció Genèric		*0 hab.*		*23 hab.*		*23 hab.*

Tractament de l'espai públic:

La MPD dona un conjunt d'indicacions per la urbanització de l'espai públic:

L'espai públic de l'àmbit de la present MPPGOU correspon principalment a un gran espai lliure que dona continuïtat a l'espai verd a la part nord de l'illa, alhora que proporciona un nou espai d'oci pel barri.

Els espais es destinaran a l'esbarjo i s'entendran com espais d'estada, de manera que la urbanització generarà espais per fomentar la cohesió social i podrà incorporar àrees per a jocs infantils o per a la tercera edat.



Imatge 33. Plànol o.06 Ordenació Planta Conjunt

La gran zona verda, quedarà directament connectada amb l'Avinguda de l'Estatut, mitjançant el vial per a vianants que es preveu amb la servitud de pas, donant continuïtat al passatge peatonal de l'illa del davant i als espais lliures ja consolidats, millorant-ne la permeabilitat transversal.

Recomanacions:

La modificació puntual planteja un conjunt de recomanacions per implantar en les fases d'execució de la urbanització i edificació que tenen com a objectiu garantir un ús del teixit urbà còmode per als usuaris, tenint especial cura en l'accessibilitat, la mobilitat i la seguretat.

En concret aquesta modificació estableix les següents recomanacions:

• Promoure un espai públic el més acollidor possible.

1. El disseny del nou espai públic ha de ser prou flexible per acollir simultàniament col·lectius diversos, sense barreres ni sectoritzacions.
2. Es recomana un arbrat adequat al tipus d'espai públic.
3. Pel que fa a la seguretat es promourà complir amb el veure i ser vist sense obstacles que obstaculitzin visuals en aquests i afavorir les relacions visuals transversals, en els nous espais urbans que es generen amb la proposta. A més, per afavorir aquestes relacions visuals, es recomana mantenir obertures entre les edificacions i les alineacions.
4. Es recomana, amb l'aprovació provisional d'aquesta modificació, que es comenci la redacció de l'avantprojecte de la urbanització de l'àmbit, el més aviat possible, per a poder donar criteris d'ordenació en els espais públics i privats lliures edificació en contacte directe amb l'espai lliure i la vialitat.
5. Es recomana instal·lar punts de trucades d'emergència.
6. Es recomana que, per al disseny definitiu dels espais lliures, es tingui en compte la participació del veïnat, especialment de les dones, no solament perquè aquest respongui als seus desigs i necessitats, sinó també perquè la participació i la implicació de la població a la concepció d'un espai contribueix a que posteriorment l'espai el sentin més segur i propi, i també s'incrementi el sentit de la corresponsabilitat en la conservació i el manteniment d'aquest espai.

• Mesures per millorar les qualitats ambientals i paisatgístiques dels espais urbans

1. Fer que les places es puguin utilitzar com a veritables llocs per estar, dotades de personalitat pròpia, de claredat i de visibilitat, sense llocs indeterminats i amagats.
2. Transformar alguns carrers destacats perquè siguin veritables trajectes per a vianants, de recorreguts tranquils i de lectura clara, i emanin sensació de seguretat.
3. Dotar de prou il·luminació i disposició eficaç els llums, més per a les persones que per als cotxes.
4. Disposar el mobiliari urbà correctament per evitar una sensació d'inseguretat.
5. Dissenyar correctament les amplades de les voreres (ni massa estretes ni massa amples). Estudiar-ne la proporció amb l'amplada de la calçada. Cal considerar que l'encreuament de dues persones amb cadira de rodes necessita 1,80 m.
6. Convertir en zona de vianants, si cal, determinats carrers i/o places.
7. Aplicar un tractament per aïllar físicament i visualment els espais buits o en desús.
8. Crear un disseny específic per a les façanes dels carrers ocupats per edificis d'oficines, on no s'hi viu en determinades hores.

9. Condicionar els passos entre edificis o sota els edificis i els passos sota vies, perquè siguin totalment i clarament visibles i segurs.
10. Condicionar els accessos als edificis públics per facilitar veure i ser vist, amb materials transparents.
11. Condicionar les parades de bus per crear condicions objectives de dissuasió de la violència i donar sensació de seguretat.
12. Efectuar periòdicament el manteniment de les façanes dels edificis.

• Accessibilitat i mobilitat

1. Protegir els accessos als indrets on estan ubicats els mercats i altres equipaments, i estudiar-ne l'accessibilitat.
2. Dotar de guals adequats i no perillosos, és a dir, sense arestes, totes les voreres.
3. Redissenyar els recorreguts per a vianants per alliberar-los de qualsevol obstacle que dificulti el pas, com ara cotxes, motos, faroles, pals, cabines telefòniques o bústies.
4. Crear llocs per ubicar-hi contenidors d'escombraries a la xarxa de recorreguts per a vianants, però en andanes pròpies segures i protegides del trànsit rodat.
5. Fer l'estudi del sistema de comunicació interior del barri, àrea urbana o vila per proposar noves xarxes de transport públic en cas de deficiència o noves definicions

• Afavorir la creació d'espais intermedis entre el domini privat i el públic:

1. L'espai intermedi afavorirà el joc de nens i nenes i de persones joves del veïnat i el retrobament entre persones adultes. Ha de respectar la tranquil·litat i la seguretat de les dones i de les persones grans. L'espai intermedi ha de respectar l'estada i el passeig.

8.5 Valoració de la proposta de modificació

A continuació es justifica la coherència de l'ordenació proposada amb les necessitats dels diversos col·lectius de la ciutat, atenent de forma particular als paràmetres d'accessibilitat, mobilitat, seguretat i ús del teixit urbà.

Ús del teixit urbà

Amb el desenvolupament de la Modificació puntual, l'àmbit de la UA 14.2 configura una ordenació al voltant d'una **zona verda** de majors dimensions i més optimitzada en termes de configuració geomètrica en relació a la ordenació del planejament vigent. La ordenació proposada permet que aquesta peça esdevingui una plaça urbana, que al seu torn ha de servir com un espai de benestar per a la ciutadania, i amb especial èmfasi als infants i gent gran. Dit d'una altra manera, **la ordenació proposada dona espai i cabuda a les cures a l'espai públic** d'una millor manera que no ho faria la peça de zona verda que proposa el planejament vigent. S'adequa tant a les persones que realitzen les tasques de cura i gestió domèstica com als col·lectius de qui es té cura.

Juntament amb la zona verda existent a la meitat superior de l'illa, es configura una peça d'espais lliures major que millora la qualitat de vida de la població de l'entorn, i per tant esdevé un punt de centralitat.

La Modificació puntual permet, a més, una **mixtura d'usos** que no permet el pla general, amb la incorporació d'usos comercials en planta baixa, que afavoreix el **comerç de proximitat**, i la incorporació d'habitatge protegit, que afavoreix la mixtura i **cohesió social**.

Accessibilitat

La Modificació puntual modifica l'àmbit de la UA 14.2 previst en el planejament vigent de tal manera que abasta part de la vialitat existent dels carrers de Dant i de l'Avinguda de l'Estatut.

Al carrer de Dant, l'alineació recula per a permetre una major amplada de vorera i facilitar el pas de cotxets, carrets de compra, cadires de rodes, crosses i altres elements que utilitzen les persones amb alguna discapacitat, o que porten bastons o circulen amb gossos.

Igualment, la proposta d'ordenació no planteja alineació de l'edificació al front del carrer del riu Francolí tal i com preveu el Pla general. Per contra, hi ubica sòl de zona verda. Aquesta s'allarga fins al carrer Dant amb un pas de cinc metres; això permet augmentar l'amplada de la vorera al carrer del riu Francolí, que a dia d'avui no compleix l'amplada mínima per a la circulació de vianants.

En definitiva, **facilita l'accessibilitat de les persones que es mouen a peu**.

Mobilitat

S'ha assenyalat al punt anterior la millora de la urbanització a la vialitat adjacent a favor de la **mobilitat de vianants**.

A més, la ordenació proposada per la MP, amb la diversificació d'usos que comporta l'aparició de plantes baixes comercials i la nova configuració de la zona verda té la intenció d'afavorir l'ús de la ciutat de proximitat. La seva derivada és, doncs, **desincentivar l'ús del vehicle rodat en benefici de la mobilitat cívica**.

Seguretat

L'existència de plantes baixes comercials és una millora substancial de la seguretat urbana i millora la visibilitat i la percepció de seguretat a l'espai públic.

Tan la presència de zones verdes com la presència de plantes baixes comercials afavoreixen la **convivència veïnal** i la **conciliació**, en tant que són aspectes que contribueixen a construir una ciutat de proximitat.

D'altra banda, la reculada de l'alineació al carrer Dant comporta l'eixamplament dels xamfrans, que permet una **lectura més clara de la ruta** en els recorreguts de vianants i per tant millora la sensació de seguretat.

Per últim, la ordenació proposada determina un pas en planta baixa a l'Avinguda de l'Estatut que comunica aquesta amb la zona verda, fet que reforça la seguretat a l'espai públic i millora la circulació i la visibilitat.

Finalment, es valora molt positivament que la modificació puntual plantegi un conjunt de **recomanacions** per implantar en les fases d'execució de la urbanització i edificació que tenen com a objectiu garantir un ús del teixit urbà còmode per als usuaris, tenint especial cura en l'accessibilitat, la mobilitat i la seguretat.

Aquestes recomanacions fins i tot s'han incorporat a la part normativa del document (article 38 de la normativa de la MPPGOU)

8.6 Conclusions

La Modificació de Pla general en l'àmbit de la UA 14.2 fomenta una ciutat propera, d'usos mixtes, amb comerç de proximitat i espais de lleure de caràcter local, que afavoreix l'ús de l'espai per a tots els col·lectius i genera espais per a les cures, alhora que millora l'accessibilitat de vianants i la seguretat a l'espai públic.

Es pot concloure que l'actuació prevista tindrà un **impacte positiu sobre el gènere** donat que ha tingut en compte les necessitats dels diferents col·lectius pel que fa a l'accessibilitat, la mobilitat, la seguretat i l'ús del teixit urbà. Aquesta actuació representa una millora substancial per al col·lectiu de les dones respecte la realitat existent i el planejament vigent.

AJUNTAMENT DE RUBÍ

MODIFICACIÓ PUNTUAL DEL PGOU DE RUBÍ

ANNEX IV

ESTUDI DE VIABILITAT ECONÒMICA I FINANCERA



ÀMBIT DE LA UA 14.2

C/ DEL FRANCOLÍ

Aprovació Inicial

Novembre 2023

Promotor:

MAS VILANOVA. S.L.

Equip redactor:

OUA-GAMMA, s.l.
c/Viladomat, 317 Ent. 08029 BCN

Direcció tècnica
Jordi Artigas Masdeu Arquitecte
Mauro Mas Pujó, Arquitecte
Núria Noguer Pujadas, Arquitecta

Direcció i coordinació de processos GIS
Carles Cabellos Pruna, Arquitecte

Coordinació
Núria Noguer Pujadas, Arquitecta

Equip
Nuria Noguer Pujadas, arquitecta
Clara Alvau Morales, urbanista
Marta Torres, advocada
Ramon Font, enginyer

Col·laboradors:

Informe Ambiental, Estudi d'Avaluació de la Mobilitat Generada
TRAÇA Estudi de Serveis Ambientals
Enric de Bargas Sellarés, ambientòleg
Carles E. Casabona Ferré, ambientòleg

Memòria Social i de Gènere
PROJECTES URBANS, Arquitectura i Territori
Georgina Vázquez Utzet, arquitecte

Estudi Viabilitat econòmica i financera, Sostenibilitat econòmica
VIA, Economia i Urbanisme, SLP
Enric González Duran, arquitecte

VIA VIABILITAT ECONÒMICA APLICADA A L'URBANISME

Avaluació econòmica-financera de la Modificació Puntual PGO de Rubí a l'àmbit de la unitat d'actuació UA 14.2, Rubí.

Redactat per:
Enric González Duran, arquitecte
Georgina Vázquez Utzet, arquitecta
VIA, ECONOMIA i URBANISME, SLP

Sol·licitat per:
OUA – Gamma SL

Data: novembre 2023
Referència interna VIA: V-20575. EVE. Ap. In.

Índex

1. INTRODUCCIÓ 2

2. MARC LEGAL 3

3. ESTRUCTURA DEL DOCUMENT 4

4. DESCRIPCIÓ DE LA MODIFICACIÓ PUNTUAL 5

4.1 Àmbit de la modificació 5

4.2 Abast de la modificació 6

4.3 Criteris i Objectius 6

5. PARÀMETRES URBANÍSTICS 9

6. CONCEPTES GENERALS D'UN ESTUDI ECONÒMIC I FINANCER 10

7. CÀLCUL DELS VALORS DE REPERCUSSIÓ (VRS) 11

7.1 Determinació del valor de mercat del producte immobiliari acabat o valor en venda 11

7.2 Determinació de les despeses associades a la construcció d'aquests productes immobiliaris 18

7.3 Aplicació de la formulació del mètode residual estàtic 20

8. DETERMINACIÓ DE L'APROFITAMENT URBANÍSTIC 23

8.1 Determinació de l'aprofitament urbanístic del planejament vigent 23

8.2 Determinació de l'aprofitament urbanístic del planejament segons la MPGO 24

9. CESSIÓ DE L'APROFITAMENT URBANÍSTIC A L'ADMINISTRACIÓ 25

9.1 Càlcul de la cessió d'aprofitament urbanístic associat a la MPGO 25

9.2 Determinació del sostre associat a la cessió d'aprofitament urbanístic 26

10. ESTABLIMENT DELS INGRESSOS 26

11. ESTABLIMENT DELS COSTOS DE TRANSFORMACIÓ DEL SÒL 26

12. CÀLCUL DEL VALOR RESIDUAL DEL SÒL BRUT PEL MÈTODE RESIDUAL DINÀMIC (etapa A). PROPOSTA DE MPGO 27

12.1 Taxa d'actualització 27

12.2 Establiment de ritme d'absorció de l'habitatge lliure 28

12.3 Establiment de l'escenari temporal 29

12.4 Càlcul de la viabilitat econòmica. Càlcul del valor residual 29

13. CONCLUSIONS 30

SEPARATA. COMPLIMENT DE L'ARTICLE 99.1.C DEL TRLUC 31

DOCUMENTS ANNEXOS:

Document 1. Recull de les mostres de mercat

Document 2. Reproducció parcial de la revista BEC del tercer trimestre de 2023

1. INTRODUCCIÓ

Aquest document d'Estudi Econòmic-Financer està redactat per Enric González Duran arquitecte DALF expert en valoracions urbanístiques i Georgina Vázquez Utzet arquitecta Màster en Gestió Urbanística; del despatx professional VIA, ECONOMIA i URBANISME, SLP; per encàrrec de OUA-gamma.

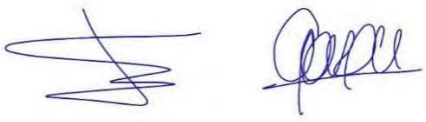
El present document analitza la viabilitat econòmica de la MP del PGO de Rubí a l'àmbit de la UA 14.2.

El present Estudi Econòmic i Financer té com a objectiu determinar si, a data actual i dins de l'abast i precisió pròpies d'un document de MP de PGO, és viable econòmicament atenent als seus ingressos i despeses esperats.

Així mateix, i tal i com es recull a l'article 99.1.c del Text Refós de la Llei d'Urbanisme de Catalunya (TRLUC), al tractar-se d'un document de modificació de planejament general que comporta un increment de sostre edificable i un canvi dels usos, també es durà a terme la comparació, des de la vessant econòmica, del planejament vigent amb el planejament proposat a la MP del PGO.

Aquesta comparació es realitzarà en una separata.

Barcelona, novembre de 2023



Enric González Duran, arquitecte

Georgina Vázquez Utzet, arquitecta

VIA, economia i urbanisme, SLP

2. MARC LEGAL

El Decret legislatiu 1/2010, de 3 d'agost, pel qual s'aprova el Text refós de la Llei d'Urbanisme determina en l'article 59.1.e que en la redacció de Plans d'ordenació municipals i la seva modificació cal incorporar l'Agenda i l'avaluació econòmica i financera de les actuacions a desenvolupar:

> *Art. 59 1.e) L'agenda i l'avaluació econòmica i financera de les actuacions a desenvolupar.*
>
> *Art. 59 3.d) l'informe de sostenibilitat econòmica, que ha de contenir la justificació de la suficiència i adequació del sòl destinat a usos productius, i la ponderació de l'impacte de les actuacions previstes en les finances públiques de les administracions responsables de la implantació i el manteniment de les infraestructures i de la implantació i prestació dels serveis necessaris.*

El Reglament de la Llei d'Urbanisme determina quina és la documentació associada a una figura de planejament general i en el seu article 76.3 detalla com ha de ser el document d'avaluació econòmica i financera:

> *art. 76 3 L'avaluació econòmica i financera del pla d'ordenació urbanística municipal conté l'estimació del cost econòmic de les actuacions previstes, la determinació del caràcter públic o privat de les inversions necessàries per a l'execució del pla, les previsions de finançament públic, i l'anàlisi de la viabilitat financera de les actuacions derivades de l'execució del pla.*

D'altra banda, el TRLUC determina, en el seu article 99.1.c (atenent a les modificacions que va introduir l'art. 40 de la Llei 3/2012 de 22 de febrer de modificació del text refós de la Llei d'urbanisme, aprovat pel Decret legislatiu 1/2010, del 3 d'agost), el contingut addicional de l'avaluació econòmica i financera, en format de separata, per a modificacions de 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.

> *art. 99 1.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.*

Finalment, el RDL 7/2015, de 30 d'octubre, pel qual s'aprova el text refós de la Llei de Sòl i Rehabilitació Urbana determina, en el seu article 22.5, que l'ordenació i execució de les actuacions sobre el medi urbà, siguin o no de transformació urbanística, requerirà l'elaboració d'una memòria que asseguri la seva viabilitat econòmica, en termes de rendibilitat, d'adequació als límits del deure legal de conservació i d'un adequat equilibri entre els beneficis i les càrregues derivats de la mateixa, per als propietaris inclosos en el seu àmbit d'actuació

Normativa d'aplicació:

- Text refós de la Llei d'Urbanisme de Catalunya, aprovat pel decret Legislatiu 1/2010, del 3 d'agost.
- Llei 3/2012 de 22 de febrer de modificació del text refós de la Llei d'urbanisme, aprovat pel Decret legislatiu 1/2010, del 3 d'agost.
- Decret 305/2006, de 18 de juliol, pel qual s'aprova el Reglament de la Llei d'urbanisme.
- Real Decreto Legislativo 7/2015, de 30 de octubre, por el que se aprueba el texto refundido de la Ley de Suelo y Rehabilitación Urbana.
- Real Decreto 1492/2011, de 24 d'octubre, por el que se aprueba el Reglamento de valoraciones de la Ley de Suelo.

3. ESTRUCTURA DEL DOCUMENT

El present document té com a finalitat avaluar la viabilitat econòmica d'una MP de planejament general. Per tant, i entre d'altres qüestions, ha de calcular la viabilitat econòmica segons els paràmetres urbanístics del planejament vigent i segons els paràmetres de la pròpia modificació puntual.

Atenent a aquesta casuística, el present document s'estructurarà de la següent manera:

- Determinació dels paràmetres urbanístics tant del planejament vigent com de la proposta de MPGO.
- Càlcul dels diferents valors de repercussió (VRS) associats als usos previstos tant pel planejament vigent com per la MPGO.
- Determinació de l'aprofitament urbanístic del planejament vigent segons els seus paràmetres urbanístics i els VRS associats.
- Determinació de l'aprofitament urbanístic de la MPGO segons els seus paràmetres urbanístics i els VRS associats.
- Càlcul de l'import econòmic de la cessió d'aprofitament a l'administració actuant.
- Determinació del sostre corresponent a l'import econòmic de la cessió d'aprofitament a l'administració actuant. Aquest sostre serà, preferentment, d'habitatge protegit.
- Determinació de les despeses de transformació del sòl associades a la MPGO.
- Avaluació econòmica i financera de la MP atenent als seus ingressos i despeses previstos.

En una separata del document, i per tal de donar resposta a l'art. 99.c del TRLUC, es calcularan les despeses de transformació urbanística associada al planejament vigent per, posteriorment, dur a terme l'avaluació econòmica i financera del planejament vigent atenent als seus ingressos i despeses previstos. Finalment, aquesta separata inclourà una comparació del rendiment econòmic derivat de l'ordenació vigent i el que resulta de la nova ordenació.

4. DESCRIPCIÓ DE LA MODIFICACIÓ PUNTUAL

Nota: Aquest apartat és un recull de la documentació facilitada per OUA-gamma.

4.1 Àmbit de la modificació

(Reproducció parcial del punt 1.2.1 Situació i àmbit del sector de la Memòria d'Ordenació)

La present MPPGOU de Rubí es situa a llevant del centre de Rubí, sobre l'eix del c/ Francolí en el barri anomenat "barri del Mercat".



Ortofoto de l'àmbit objecte d'estudi. Memòria d'ordenació de la MPPGO.

L'àmbit de la present modificació es defineix a partir dels límits de la UA 14.2 prevista en el planejament vigent i també del límit del PAU 2 Carrer del Francolí que es va incloure en el POUM no tramitat.

Aquet límit s'ha redibuixat tenint en compte que es disposa de topografia recent amb definició a escala 1:500, així com també la realitat física de l'entorn, i a cadastre. Tenint en compte aquests ajustos, l'àmbit és lleugerament diferent als previstos en el PGOU (2.670m²) i el POUM (2.817m²), abastant una superfície total de 2.764 m².

Aquest àmbit està delimitat per l'Avinguda de l'Estatut, el carrer Francolí i pel carrer del poeta Dante Alighieri així com per les edificacions i espai lliure consolidat a la part superior de l'illa delimitada per aquets carrers.

L'àmbit, respecte el nucli urbà i el municipi, es situa en una posició que podem definir com estratègica ja que es situa en una de les entrades principals al nucli des de l'AP-7 a partir de la carretera de St. Cugat, la BP-1503, que és, a més, la via principal de relació del nucli de Rubí amb el nucli de Sant Cugat.

4.2 Abast de la modificació

[La informació d'aquest apartat ha estat facilitada per OUA-gamma SL.]

El PGO de Rubí delimita els sòls objecte de la present proposta com Unitat d'Actuació de transformació 14.2 amb els paràmetres següents, recollits en l'article 138 de la Normativa del PGOU.

- La superfície delimitada és de 2.670 m²
- La intensitat d'edificació es fixa en 1,5 m²st/m²sòl
- L'ocupació màxima es fixa en el 60%
- L'espai adscrit a jardí urbà previst en el PGOU quina superfície és de 700 m², serà de cessió gratuïta
- En tant no es desenvolupi la Unitat d'Actuació es permet la continuïtat de les actuals condicions industrials

Entre 2006 i 2008, en la parcel·la objecte d'aquesta proposta i delimitada com a UA 14.2, es van enderrocar les edificacions industrials anteriors, deixant el solar buit a l'espera de tirar endavant el previst el PGOU.

La modificació vol modificar els paràmetres d'ordenació i qualificació per tal d'obtenir una ordenació més adequada tot aproximant-se a la nova ordenació proposada pel POUM que es tramità a finals de l'any 2005.

A finals de l'any 2005, l'Ajuntament de Rubí va iniciar la tramitació del nou POUM. Aquest finalment es va desestimar, però va arribar gairebé al final del seu procés i tramitació, mancant únicament l'aprovació pel Ple de l'Ajuntament del Text refós i la posterior tramesa del document aprovat a la Comissió Territorial d'Urbanisme de Barcelona.

En tant que la unitat d'actuació 14.2 no havia estat desenvolupada, el document del POUM la va recollir, ja des de la seva primera versió d'aprovació inicial, amb una nova ordenació, delimitant el PAU 02 Carrer del Francolí.

Donat que l'àmbit de la present proposta és un àmbit de Sòl urbà no consolidat sense grans implicacions a nivell municipal, propietat i Ajuntament han acordat tramitar una MP del PGOU vigent en línia del que el POUM desestimat ja va preveure, amb l'objectiu de garantir la consolidació de la façana d'Avinguda Estatut, la previsió d'una zona verda generosa i la previsió d'habitatge social sense necessitat de dependre del nou POUM que just inicia la seva tramitació.

La Modificació puntual de Pla general en l'àmbit de la UA 14.2 preveu 50 habitatges. D'aquests, 23 són de protecció pública. També preveu 720 metres quadrats de sostre comercial.

4.3 Criteris i Objectius

(Reproducció del punt 2.3 Criteris i objectius de la ordenació de la Memòria d'Ordenació)

Fruit de l'anàlisi i diagnosi de l'àmbit de la UA 14.2, es proposa aquesta MPPGOU de Rubí amb l'objecte fonamental de reconsiderar el model territorial previst per el polígon i apostar per una ordenació que inclogui principalment l'ús residencial, amb una petita proporció d'usos comercials i una àmplia reserva d'espais lliures. La barreja d'usos ajudarà a dinamitzar la zona alhora que s'aportaran nous habitatges de protecció pública al municipi i s'ampliarà la seva xarxa d'espais lliures.

La proposta de la MPPGOU afronta els reptes de la qualitat urbana, l'accés a l'habitatge i la dotació de serveis públics i privats que permetin activar i reforçar l'estructura urbana existent entre d'altres.

En concret, la proposta es planteja en relació a 6 objectius:

1. Modificar el planejament vigent, definint una ordenació volumètrica detallada, en coherència amb l'entorn consolidat, que permeti desenvolupar el polígon i regenerar el

model de ciutat, millorant la imatge de l'entrada est a la població i l'estructura urbana actual del centre de Rubí.

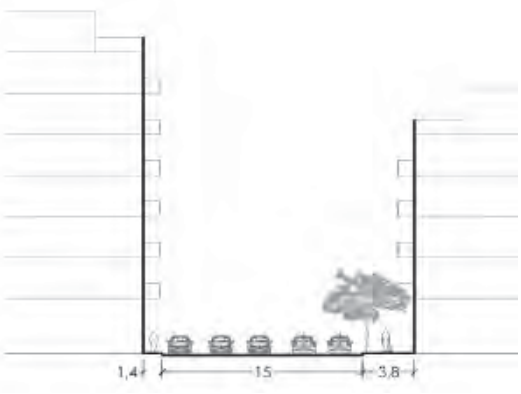
2. Afavorir l'habitatge assequible al municipi, per tal de cobrir part del dèficit actual i garantir la viabilitat de la transformació.
3. Proposar una ordenació que optimitzi els espais lliures com a part central de referencia i identitat, posant en valor totes les permeabilitats amb la trama urbana consolidada de l'entorn.
4. Afavorir la diversitat i complexitat urbana, incorporant nous usos residencials que permetin densificar alhora que potenciar les activitats en planta baixa, apostant per una ciutat compacta, complexa, inclusiva i sostenible.
5. Millorar i afavorir la mobilitat sostenible i la integració del sistema viari existent.
6. Establir una ordenació que faciliti una gestió optimitzada del desenvolupament de l'àmbit.

En base a aquests objectius l'ordenació proposada s'estableix seguint els següents criteris d'ordenació:

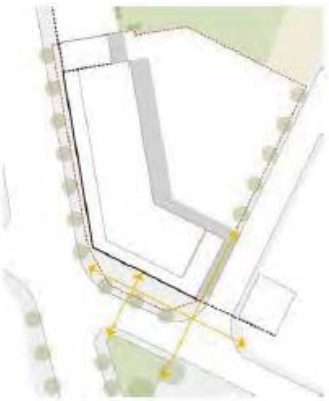
1. **Reconsiderar els paràmetres previstos al planejament vigent** per tal de fer efectiva la regeneració d'aquest enclavament garantint la viabilitat i execució de la transformació. Per això es redefineix l'ordenació volumètrica de l'edificació en coherència amb l'entorn edificat:

   - Donar continuïtat a la façana de l'Avinguda de l'Estatut, resolent el contacte amb la mitgera existent.
   - Donar continuïtat a l'alineació de l'edificació existent del carrer Dante Alighieri amb c/del Riu Francolí, generant major amplitud en aquest punt que alhora dona continuïtat a la cruïlla peatonal existent a la part sud de l'àmbit i afavoreix també, la visibilitat i accés al nou espai lliure previst en l'ordenació i situat a l'interior obert de l'illa.
   - Consolidar la cantonada del carrer Dante Alighieri i l'Avinguda de l'Estatut com a punt de referència a l'entrada de Rubí.
   - Preveure una alçada dels volums homogènia i coherent. La proposta aposta per una alçada homogènia i acotada en pb+4+àtic en coherència amb les alçades reals de l'entorn, sigui a l'avinguda de l'Estatut, sigui al carrer Dante Alighieri, apostant per una imatge de ciutat homogènia, que reforça la definició de la façana de l'avinguda de l'Estatut com un dels eixos principals de connexió.
   - Tal i com s'ha vist, l'avinguda de l'Estatut compta amb 20m de secció de vial, es considera per tant, que una alçada de PB+4+àtic, i no de PB+2 tal com preveia el PGOU, genera una façana coherent amb les dimensions i la importància d'aquest eix, reforçant la imatge urbana i la coherència volumètrica de l'entorn.





- Assegurar noves obertures i connexions entre l'àmbit i el seu entorn més immediat, determinant una servitud de pas, sobre sòl privat d'ús públic. La connexió es fa a través de l'edifici, a l'avinguda de l'Estatut, en el punt de contacte amb la mitgera existent, generant una servitud de pas porxada de 7 metres d'amplada i amb una alçada lliure de pb+1 per tal de donar continuïtat a l'eix peatonal que connecta fins al c/ Angel Guimerà i seguidament fins la carretera de Sant Cugat i l'espai públic lineal comprès entre el c/ d'Edison i el c/ Tres d'Abril.
- Determinar, en aquests primers 7 metres d'edificació en contacte amb l'edificació existent, una fondària edificable de 12 metres, equivalent a la fondària de l'edificació existent. Els 7 metres previstos amb aquesta fondària de 12, son suficients per tal de garantir una correcta integració i transició de l'edificació existent amb la proposta.
- Determinar la fondària edificable del sòl residencial restant, en 16 metres per tal de possibilitar una optimització de la distribució tipològica dels habitatges així com la optimització de la planta aparcament.
- Determinar un espai de pas, sobre sòl privat d'ús públic i lliure d'edificació sobre rasant, en la part interior d'illa, en contacte amb l'espai lliure de l'edificació paral·lela a l'avinguda de l'Estatut. Aquest sòl privat d'ús públic d'amplada 2 metres, permet resoldre, diferenciar i segregar, els accessos residencials des de la part interior de l'ordenació garantint que tot el front a avinguda de l'Estatut i Dante Alighieri serà únicament comercial.
- Definir i regular els vols màxims dels cossos sortints, diferenciant entre els diferents fronts de vial. A la façana principal, en el front de vial de l'avinguda de l'Estatut, es limitarà el vol a 1,20 m tal com s'indica en les NNUU del PGOU, així com en el front de façana del carrer de Dante Alighieri; a la façana del carrer del Riu Francolí, el vol es limitarà a 1,10 m, mentre a la façana interior es limitarà a 2,00 m, en correspondència de la delimitació del sòl privat d'ús públic.
- Enretirar la planta àtic un total de 7 metres respecte l'edifici colindant, seguint la projecció del límit de la servitud de pas, i un total de 3 metres respecte a l'alineació a vial.
- Fixar que la urbanització de la servitud de pas definida es resoldrà amb materials idèntics als de l'espai públic confrontant així com adaptar la seva rasant amb continuïtat a la del espai públic garantint que l'espai públic resultant, quantitativament sigui major al estrictament previst en planejament.





2. Establir el **40% del sostre residencial** de la modificació en règim **d'habitatge de protecció**, incrementant la reserva mínima exigible d'un 10% addicional.

3. **Preveure una amplia reserva d'espai lliure** en la proposta i com element principal d'aquesta, esponjant el teixit de l'entorn i reforçant la connectivitat cívica del desenvolupament de forma coherent amb la realitat consolidada. Generar un espai lliure central, que sigui obert i ben connectat, accessible des de les diferents parts de l'àmbit i

que es configura en continuïtat als espais lliures existents en el seu entorn, possibilitant la generació d'un espai de referència en aquest enclavament.

4. **Proposar un creixement residencial** propiciant que aquest ús sigui el motor principal de la regeneració urbana i ordenar el sostre d'activitat econòmica en planta baixa completant els eixos actuals i connectant els pols existents d'activitat reforçant les relacions cíviques i l'estructura urbana actual del municipi.

5. **Optimitzar el sistema viari actual** millorant la relació d'aquest amb l'espai públic i l'ordenació prevista. La proposta eixampla i consolida les voreres actuals per garantir una correcta relació amb l'espai lliure. Tot i que des d'un punt de vista de planejament la reserva d'espai lliure és de 1.333,00 m²; aquest eixamplament previst garanteix que la percepció funcional i qualitativa de l'espai lliure sigui major.

6. **Establir una ordenació que faciliti una gestió optimitzada** del desenvolupament de l'àmbit, que garanteixi la seva viabilitat econòmica i possibiliti la seva execució.

5. PARÀMETRES URBANÍSTICS

Nota: Aquest apartat és un recull de la documentació facilitada per l'equip redactor de la MP del PGOU.

A continuació s'exposen els paràmetres urbanístics necessaris per a la redacció del present document.

QUADRE RESUM SECTOR PAU 14.2 C/ DEL FRANCOLÍ Rubí		Planejament Vigent PGOU		PROPOSTA MP		DIFERENCIA vs PGOU
UA 14.2		**2.670,00 m²s**	**100,00%**	**2.764,00 m²s**	**100,00%**	**94,00 m²s**
SISTEMES		**700,00 m²s**	**26,22%**	**1.406,00 m²s**	**50,87%**	**706,00 m²s**
Sistema viari principal		0,00 m²s	0,00%	73,00 m²s	2,64%	73,00 m²s
Sistema viari secundàri		0,00 m²s	0,00%	0,00 m²s	0,00%	
Espai lliure Local	**ELL-JU**	700,00 m²s	26,22%	1.333,00 m²s	48,23%	633,00 m²s
ZONES		**1.970,00 m²s**	**73,78%**	**1.358,00 m²s**	**49,13%**	**-612,00 m²s**
Residencial	**14**	1.970,00 m²s	0,00%	0,00 m²s	0,00%	-1.970,00 m²s
Residencial illa tancada. Modalitat i consolidació R-hp PAU 14,2	**R-hp PAU 14.2**	0,00 m²s	0,00%	1.358,00 m²s	49,13%	1.358,00 m²s
Edificabilitat bruta TOTAL		**1,50 m²st/m²s**		**2,17 m²st/m²s**		**0,67 m²st/m²s**
Edificabilitat neta		2,03 m²st/m²s		4,42 m²st/m²s		2,39 m²st/m²s
SOSTRE TOTAL		**4.005,00 m²st**		**6.000,00 m²st**		**1.995,00 m²st**
Sostre residencial		**4.005,00 m²st**	**100,00%**	**5.280,00 m²st**	*88,00%*	**1.275,00 m²st**
Habitatge Lliure		*4.005,00 m²st*	*100,00%*	*3.168,00 m²st*	*60,00%*	*-837,00 m²st*
Habitatge Protecció Genèric		*0,00 m²st*	*0,00%*	*2.112,00 m²st*	*40,00%*	*2.112,00 m²st*
Sostre Complementari		**0,00 m²st**	**0,00%**	**720,00 m²st**	**12,00%**	**720,00 m²st**
HABITATGES TOTALS		**50 hab.**		**50 hab.**		**0 hab.**
Habitatge Lliure		*50 hab.*		*27 hab.*		*-23 hab.*
Habitatge Protecció Genèric		*0 hab.*		*23 hab.*		*23 hab.*

6. CONCEPTES GENERALS D'UN ESTUDI ECONÒMIC I FINANCER

A grans trets, un Estudi Econòmic i financer (o Estudi de Viabilitat Econòmica, EVE) consisteix en tenir en consideració tots els ingressos i despeses previstes en el procés de transformació del sòl per tal de determinar si el resultat econòmic de l'operació de transformació és viable econòmicament.

Per a determinar la viabilitat del procés de transformació, el mètode que s'usarà en el present expedient és el de la obtenció del valor residual del sòl brut.

El càlcul del valor residual del sòl (sòl brut) es calcula a la inversa del procés de transformació del sòl. És a dir, es parteix d'una dada coneguda, el valor de mercat del producte immobiliari acabat i, per tant, del valor total del conjunt del resultat de l'operació immobiliària i d'aquest valor cal anar-hi descomptant totes les despeses associades al procés de transformació. Aquests passos, en ordre invers, són:

1. Venda del producte immobiliari
2. Construcció de l'edificació
3. Obtenció dels solars aptes per a la edificació
4. Construcció de la urbanització, reparcel·lació
5. Tramitació del planejament (derivat, modificació de planejament general...)

Aquest procés rep el nom del mètode residual. Quan es tracta d'una operació a mig/llarg termini com és el cas d'aquest estudi, cal aplicar el mètode residual dinàmic en el que es té en consideració el temps i, per tant, el cost financer.

Així mateix, en tot procés de transformació urbanística hi ha dos etapes clarament diferenciades:

- A. Una etapa inicial de transformació del sòl, en el que s'obtenen solars aptes per a la edificació.
- B. Una segona etapa on es construeixen els edificis sobre els solars per tal d'obtenir el producte immobiliari final.

Atenent al fet que cal seguir l'ordre invers en el procés de càlcul, primerament cal obtenir els valors dels solars (un cop urbanitzats) ja aptes per a la edificació (Etapa B).

Per a l'etapa B s'ha optat per utilitzar el mètode residual estàtic on s'obtenen els valors de repercussió en €/m2 de sostre per a cadascun dels usos previstos. S'ha usat la metodologia i formulació establerta al Real Decreto Legislativo 7/2015, de 30 de octubre, por el que se aprueba el texto refundido de la Ley de Suelo y Rehabilitación Urbana i el reglament que el desenvolupa, el Real Decreto 1492/2011, de 24 de octubre, por el que se aprueba el Reglamento de valoraciones de la Ley de Suelo.

Per a l'etapa A, i partint dels valors inicialment calculats a l'etapa B, s'aplicarà el mètode residual dinàmic. Per a aquesta etapa, al tractar-se d'un càlcul dinàmic, cal preveure un escenari temporal del procés de transformació del sòl on s'incorporin els ingressos i despeses determinats anteriorment.

Per tant, i a mode resum, el document s'estructurarà en quatre blocs principals:

- Recull i exposició de les dades del planejament necessàries per a la redacció del present Estudi de Viabilitat Econòmica.
- Establiment, per mitjà del mètode residual estàtic previst al RD 1492/2011, dels valors de repercussió del sòl (en €/m2 de sostre) per tal d'obtenir els ingressos deguts a l'etapa B per a cadascun dels usos previstos a la MPGO.
- Establiment dels costos de transformació del sòl (urbanització i gestió urbanística).
- Càlcul del valor residual del sòl brut pel mètode residual dinàmic atenent a la seqüència temporal de fluxos de caixa (ingressos i despeses) en base a l'escenari temporal previst de transformació del sòl.

7. CÀLCUL DELS VALORS DE REPERCUSSIÓ (VRS)

Per al càlcul dels valors de repercussió, s'usarà el mètode residual estàtic establert al Real Decreto 1492/2011, per tal de poder obtenir el valor de repercussió per m2construït.

Per a poder aplicar el mètode residual, cal determinar el valor del producte immobiliari acabat i establir les despeses associades a la construcció d'aquest producte immobiliari acabat per, finalment, poder aplicar la formulació del mètode residual estàtic. A continuació es llisten tots els usos previstos, incloent els que es preveuen al planejament vigent i els que es preveuen a la MPGO:

- Habitatge lliure plurifamiliar associat al planejament vigent
- Habitatge lliure plurifamiliar associat a la proposta de planejament
- Habitatge protegit de venda en tipologia plurifamiliar
- Aparcament en edifici d'habitatge plurifamiliar
- Locals comercials en planta baixa

Per a cadascun dels usos, s'han calculat les despeses associades al procés de construcció de les edificacions associades a l'ús.

7.1 Determinació del valor de mercat del producte immobiliari acabat o valor en venda

Primer cal determinar el valor de mercat del producte immobiliari que es preveu; en aquest cas un per a cadascun dels quatre usos que el seu valor depèn del mercat: habitatge lliure plurifamiliar associat al planejament vigent, habitatge lliure plurifamiliar associat al planejament proposat, aparcament en edifici d'habitatge plurifamiliar i locals comercials en planta baixa. El valor en venda de l'habitatge protegit de venda en tipologia plurifamiliar s'obtindrà dels preus màxims fixats per l'Administració.

Mètode i passos per obtenir el valor en venda

L'anàlisi de mercat es fa amb l'objectiu d'obtenir un valor homogeneïtzat per a cadascuna de les tipologies establertes amb aprofitament urbanístic que depenen d'un estudi de mercat. Per mitjà de les mostres obtingudes un cop homogeneïtzades, s'obté un valor d'oferta pel mètode de comparació. Finalment, un cop homogeneïtzades les mostres, cal aplicar una sèrie de coeficients correctors per tal d'obtenir finalment el valor en venda. Els coeficients s'aplicaran en cada cas, segons sigui necessari.

Com a requisits per usar el mètode de comparació cal l'existència d'un mercat estadísticament significatiu de transaccions o ofertes per a cadascuna de les tipologies considerades. Es considera un mínim de 6 mostres d'ofertes o transaccions.

Habitatge lliure plurifamiliar

La tipologia que es considera és la d'un habitatge plurifamiliar lliure, d'obra nova, en edificació amb alineació de vial, d'una superfície construïda d'uns 72 m2st (ràtio mitjana de sostre sense elements comuns/habitatge dels habitatges segons planejament), amb terrassa privada i sense garatge inclòs en el preu.

S'han trobat dotze mostres d'obra nova en cinc promocions situades al centre de Rubí.

A continuació s'exposen els quadres resum amb els valors de les mostres:

núm. Mostra	adreça	Nom Promoció	IMMOBILIÀRIA	districte	SUPERFICIE (m^2)	PREU (€)	PREU (€/m^2)	any	estat de conservació
01	Carrer Magallanes, 40	Edifici Prisma	Loiola Gestión Inmobiliaria	Centre	63	196.000 €	3.111,11	2023	normal
02	Carrer Magallanes, 40	Edifici Prisma	Loiola Gestión Inmobiliaria	Centre	75	230.000 €	3.066,67	2023	normal
03	Carrer Pau Claris. 19	Residencial Pau Claris	Domo Gestora	Centre	87	205.000 €	2.356,32	2023	normal
04	Carrer Pau Claris. 19	Residencial Pau Claris	Domo Gestora	Centre	125	266.400 €	2.131,20	2023	normal
05	Carrer Sant Gaietà, 6	Sant Gaietà Centre	Sistec Promocions	Centre	54	175.000 €	3.240,74	2023	normal
06	Carrer Sant Gaietà, 6	Sant Gaietà Centre	Sistec Promocions	Centre	66	265.000 €	4.015,15	2023	normal
07	Carrer Sant Gaietà, 6	Sant Gaietà Centre	Sistec Promocions	Centre	87	275.000 €	3.160,92	2023	normal
08	Carrer Sant Cugat, 21	Sant Cugat 21	ICASA Grup	Centre	71	205.000 €	2.887,32	2023	normal
09	Carrer Sant Cugat, 21	Sant Cugat 21	ICASA Grup	Centre	67	225.000 €	3.358,21	2023	normal
10	Carrer Sant Cugat, 21	Sant Cugat 21	ICASA Grup	Centre	96	260.000 €	2.708,33	2023	normal
11	Carrer Sant Sebastià	Carrer Sant Sebastià	Maonlof	Centre	77	235.000 €	3.051,95	2023	normal
12	Carrer Sant Sebastià	Carrer Sant Sebastià	Maonlof	Centre	57	185.000 €	3.245,61	2023	normal

núm. Mostra	ALÇADA	DORMITORIS	TIPUS HAB	ascensor	terrassa/jardí	m2 terrassa	garatge inclòs en el preu	Obra Nova	ràtio m^2/hab.	API
01	1	2	pis	si	petita	3,00	no	si	31,50	si
02	1	3	pis	si	normal	9,30	no	si	25,00	si
03	1	2	pis	si	gran	26,13	no	si	43,50	si
04	bx	3	pis	si	no	0,00	no	si	41,67	si
05	bx	1	pis	si	gran	16,39	no	si	54,00	si
06	2a	2	pis	si	no	0.98	no	si	33,00	si
07	1a	3	pis	si	no	0,86	no	si	29,00	si
08	2a	1	dúplex	si	no	0,66	no	si	71,00	si
09	bx	2	pis	si	gran	32,50	no	si	33,50	si
10	2a	3	dúplex	si	petita	3,36	no	si	32,00	si
11	2a	3	pis	si	normal	6,00	no	si	25,67	si
12	1	2	pis	si	normal	6,00	no	si	28,50	si

El document 1 és un recull de les mostres de mercat.

Atès que les mostres no son comparables amb la edificació objecte de la present valoració, s'ha hagut de fer un procés de homogeneïtzació, en base als criteris següents:

- Ús: Tots els usos de les mostres son habitatges. Per tant, el coeficient per a totes les mostres és 1,00; de manera que, per a simplificació del quadre d'homogeneïtzació aquest coeficient no es mostrarà en el quadre.
- Data: Les mostres s'han obtingut d'ofertes presents als portals immobiliaris en la mateixa data. Aquesta data és adequada respecte al present estudi.
- Configuració geomètrica de la parcel·la. Les mostres i la finca a valorar no presenten cap fet distintiu pel que fa a la configuració geomètrica de la parcel·la. Per tant, el coeficient per a totes les mostres és 1,00; de manera que, per a simplificació del quadre d'homogeneïtzació aquest coeficient no es mostrarà en el quadre.
- Tipologia i paràmetres urbanístics bàsics: A efectes de la present valoració, totes les mostres son semblants pel que fa a tipologia i paràmetres urbanístics bàsics. Per tant, tenen un coeficient de 1,00; de manera que, per a simplificació del quadre d'homogeneïtzació aquest coeficient no es mostrarà en el quadre.
- Gravàmens o càrregues que condicionen el valor atribuïble al dret de propietat: A efectes de la present valoració, totes les mostres son semblants pel que fa a gravàmens o càrregues. Per tant, totes les mostres tenen un coeficient de 1,00; de manera que, per a simplificació del quadre d'homogeneïtzació aquest coeficient no es mostrarà en el quadre.
- Antiguitat i conservació de la edificació: Atès que les mostres obtingudes són d'obra nova, l'antiguitat de les mostres és nul·la. Per tant, el coeficient per a totes les mostres és 1,00; de manera que, per a simplificació del quadre d'homogeneïtzació aquest coeficient no es mostrarà en el quadre.
- Localització: Totes les mostres d'obra nova obtingudes se situen al centre de Rubí, àmbit en el qual es pot incloure la mostra de referència i que té valors de mercat similars. Per tant, el coeficient de localització de totes les mostres és 1,00.
- Superfície: Es preveu una doble homogeneïtzació atenent a que la superfície dels habitatges previstos al planejament vigent i al planejament proposat son diferents. Es preveu que els habitatges de la promoció segons planejament vigent tinguin una

superfície mitjana d'uns 72 m2const. Es preveu que els habitatges de la promoció segons planejament proposat tinguin una superfície mitjana d'uns 105 m2const. S'aplica un coeficient que deprecia o augmenta el valor de les mostres en un 1% per cada 10% de variació respecte la superfície de referència, és a dir, per cada 7,2 m2 i 10,5 m2 respectivament de diferència de superfície, atenent al criteri que el m2 d'un habitatge petit té més valor UNITARI que el m2 d'un habitatge més gran.

Del producte de tots els coeficients s'obté el coeficient homogeneïtzador propi de cadascuna de les mostres.

A continuació s'exposen els quadres amb la homogeneïtzació de les mostres associades a l'habitatge segons planejament vigent:

núm. Mostra	c._superfície	c_terrassa	c_garatge inclòs en el preu	c_ràtio m^2/hab.	c. Obra nova	c_API	TOTAL COEFICIENTS	VALOR HOMOGENEÏTZAT
01	0,9875	1,0500	1,0000	1,0500	1,0000	0,9700	1,0561	3.285,51
02	1,0042	1,0000	1,0000	1,0500	1,0000	0,9700	1,0227	3.136,41
03	1,0208	0,9500	1,0000	1,0000	1,0000	0,9700	0,9407	2.216,59
04	1,0736	1,1000	1,0000	1,0000	1,0000	0,9700	1,1455	2.441,38
05	0,9750	0,9500	1,0000	1,0500	1,0000	0,9700	0,9434	3.057,27
06	0,9917	1,1000	1,0000	1,0500	1,0000	0,9700	1,1110	4.460,89
07	1,0208	1,1000	1,0000	1,0500	1,0000	0,9700	1,1437	3.615,11
08	0,9986	1,1000	1,0000	1,0500	1,0000	0,9700	1,1188	3.230,32
09	0,9931	0,9500	1,0000	1,0500	1,0000	0,9700	0,9609	3.226,75
10	1,0333	1,0500	1,0000	1,0500	1,0000	0,9700	1,1051	2.992,90
11	1,0069	1,0000	1,0000	1,0500	1,0000	0,9700	1,0256	3.130,00
12	0,9792	1,0000	1,0000	1,0500	1,0000	0,9700	0,9973	3.236,79

El valor mig homogeneïtzat és de 3.169,16 €/m2const.

D'aquestes mostres homogeneïtzades cal excloure (per considerar-les fora de mercat), aquelles mostres que, un cop homogeneïtzades, disposin de valors més enllà de ± 25% del valor mitjà. Emprant les mostres incloses dins del rang, **el valor obtingut és de 3.135,25 €/m2const sense comuns.**

A continuació s'exposen els quadres amb la homogeneïtzació de les mostres associades a l'habitatge segons planejament proposat:

núm. Mostra	c._superfície	c_terrassa	c_garatge inclòs en el preu	c_ràtio m^2/hab.	c. Obra nova	c_API	TOTAL COEFICIENTS	VALOR HOMOGENEÏTZAT
01	0,9600	1,0500	1,0000	1,0500	1,0000	0,9700	1,0266	3.194,02
02	0,9714	1,0000	1,0000	1,0500	1,0000	0,9700	0,9894	3.034,16
03	0,9829	0,9500	1,0000	1,0000	1,0000	0,9700	0,9057	2.134,13
04	1,0190	1,1000	1,0000	1,0000	1,0000	0,9700	1,0873	2.317,30
05	0,9514	0,9500	1,0000	1,0500	1,0000	0,9700	0,9206	2.983,36
06	0,9629	1,1000	1,0000	1,0500	1,0000	0,9700	1,0787	4.331,29
07	0,9829	1,1000	1,0000	1,0500	1,0000	0,9700	1,1011	3.480,63
08	0,9676	1,1000	1,0000	1,0500	1,0000	0,9700	1,0841	3.130,07
09	0,9638	0,9500	1,0000	1,0500	1,0000	0,9700	0,9326	3.131,72
10	0,9914	1,0500	1,0000	1,0500	1,0000	0,9700	1,0603	2.871,53
11	0,9733	1,0000	1,0000	1,0500	1,0000	0,9700	0,9913	3.025,52
12	0,9543	1,0000	1,0000	1,0500	1,0000	0,9700	0,9719	3.154,54

El valor mig homogeneïtzat és de 3.065,69 €/m2const.

D'aquestes mostres homogeneïtzades cal excloure (per considerar-les fora de mercat), aquelles mostres que, un cop homogeneïtzades, disposin de valors més enllà de ± 25% del valor mitjà. Emprant les mostres incloses dins del rang, **el valor obtingut és de 3.032,28 €/m2const sense comuns.**

Local comercial en planta baixa d'edifici d'habitatge plurifamiliar

La tipologia que es considera és la d'un local en planta baixa d'un edifici plurifamiliar.

A continuació s'exposen els quadres resum amb els valors de les mostres:

mostra	immobiliària	adreça	preu (€)	superfície (m2)	PREU/m^2	any construcció	estat de conservació
01	Finques Colomer	carrer Lumière	52.000 €	52	1.000,00	1973	regular
02	Tecnocasa	Plaça de l'Església	60.000 €	60	1.000,00	1981	normal
03	Particular	carrer Dante Alighieri, 11	84.500 €	55	1.536,36	1964	normal
04	Particular	carrer Eduard Fontserè, 1	95.000 €	95	1.000,00	2008	normal
05	Particular	Víctor Balaguer, 10	140.000 €	140	1.000,00	1978	normal
06	Maonlof Real Estate	Eduard Fontserè, 19	140.000 €	100	1.400,00	2003	normal
07	Particular	Cal Gerrer, 18	170.000 €	181	939,23	2004	normal
08	Inviertis Properties	carrer Monturiol	199.990 €	257	778,17	1978	normal
09	Particular	carrer Riu Ebre, 16	220.000 €	297	740,74	1978	normal
10	Maonlof Real Estate	carrer Progrés	380.000 €	223	1.704,04	1982	normal

mostra	immobiliària	adreça	per entrar	Cantonada	tot el local a peu de carrer	façana / local	ml façana	sortida de fums	API	pati / terrassa
01	Finques Colomer	carrer Lumière	no	no	si	mitjana	9	no	si	no
02	Tecnocasa	Plaça de l'Església	si	no	si	poca	6	no	si	no
03	Particular	carrer Dante Alighieri, 11	si	no	si	mitjana	7	no	no	no
04	Particular	carrer Eduard Fontserè, 1	no	si	si	mitjana	9	si	no	no
05	Particular	Víctor Balaguer, 10	si	no	si	mitjana	10	no	no	no
06	Maonlof Real Estate	Eduard Fontserè, 19	si	si	si	mitjana	10	si	si	no
07	Particular	Cal Gerrer, 18	si	no	pb+sot+altell	poca	5	si	no	no
08	Inviertis Properties	carrer Monturiol	si	no	si	poca	5	no	si	no
09	Particular	carrer Riu Ebre, 16	no	no	si	poca	3	si	no	no
10	Maonlof Real Estate	carrer Progrés	si	no	si	mitjana	7	si	si	no

Atès que les mostres no son comparables amb la edificació objecte de la present valoració, s'ha hagut de fer un procés de homogeneïtzació, en base als criteris següents:

- Ús: Tots els usos dels testimonis son locals comercials. Per tant, el coeficient per a tota la mostra és 1,00.
- Data: Les mostres s'han obtingut d'ofertes presents als portals immobiliaris en la mateixa data. Aquesta data és adequada respecte al present estudi.
- Configuració geomètrica de la parcel·la. Els testimonis i la finca a valorar no presenten cap fet distintiu pel que fa a la configuració geomètrica de la parcel·la. Per tant, el coeficient per a tota la mostra és 1,00.
- Tipologia i paràmetres urbanístics bàsics: A efectes de la present valoració, tots els testimonis son semblants pel que fa a tipologia i paràmetres urbanístics bàsics. Per tant, tenen un coeficient de 1,00.
- Gravàmens o càrregues que condicionen el valor atribuïble al dret de propietat: A efectes de la present valoració, considerem que tots els testimonis son semblants pel que fa a gravàmens o càrregues. Per tant, tota la mostra te un coeficient de 1,00.
- Antiguitat i conservació de la edificació: Coeficient de càlcul automàtic segons l'antiguitat i l'estat de conservació. Tant la promoció en estudi com tots els testimonis tenen un estat de conservació normal. El càlcul automàtic es du a terme seguint la metodologia establerta al RD 1492/2011. Es considera un coeficient F de 0,54.
- Localització: Totes les mostres estan en un emplaçament que es pot considerar equivalent a l'àmbit d'estudi. Per tant, totes les mostres tenen un coeficient de 1,00; de manera que, per a simplificació del quadre d'homogeneïtzació aquest coeficient no es mostrarà en el quadre.

- Superfície: Es preveu que els locals de la promoció tinguin una superfície mitjana de 150 m2const. S'aplica un coeficient que deprecia o augmenta el valor dels testimonis en relació amb la superfície màxima de la mostra, atenent al criteri que el m2 d'un local petit té més valor UNITARI que el m2 d'un local més gran.
- Disponibilitat per entrar. Aquest coeficient valora la possibilitat d'entrar de forma immediata sense necessitat de realitzar obres de reforma. Es considera que els locals de la promoció no seran aptes per a entrar de forma immediata, atès que s'entreguen en brut. Mostres sense possibilitat d'entrada immediata, coeficient 1. Mostres amb possibilitat d'entrada immediata, coeficient 0,95.
- Façana: Un dels trets principals d'un local és el perímetre de façana, atenent al criteri que quan més perímetre de façana (aparador) més valor té un local. Es preveu que els locals de la promoció, de mitjana, tinguin un perímetre de façana "normal". Així mateix, les mostres s'han classificat en "normal", "poc" o "molt". Mostres amb façana "normal", coeficient 1,00. Mostres amb "poca" façana, coeficient 1,05. Mostres amb "molta" façana, coeficient 0,95.
- Local tot a peu de carrer: Aquest coeficient pondera el fet que la superfície d'un local té valor quan es troba a peu del carrer. Es preveu que els locals de la promoció tinguin tota la seva superfície a peu de carrer. Mostres amb tota la seva superfície a peu de carrer, coeficient 1,00. Mostres que, a més, disposen de planta soterrani i altell, 0,95.
- Sortida de fums: Un dels requeriments principals d'un local comercial és que disposi de sortida de fums atès que permet una versatilitat d'usos més gran al poder incorporar els usos relacionats amb l'hosteleria. Els locals de la promoció disposaran de sortida de fums. Mostres amb sortida de fums, coeficient: 1,00. Mostres sense sortida de fums, coeficient 1,1.
- Coeficient negociació: Aquest coeficient s'estableix per a incorporar la rebaixa que es produeix en el preu d'una oferta en el procés de negociació entre comprador i venedor. Es considera que aquesta negociació únicament es produeix en el cas de locals de segona ma atès que, en l'obra nova, els preus no estan subjectes a negociació sinó que els fixa el promotor immobiliari. Mostres d'obra nova, coeficient 1,00. Mostres de segona ma, coeficient 0,93.
- API: Tot i no considerar-se exactament un coeficient homogeneïtzador, sí que cal tenir en compte la existència d'un API intermediari o no. S'ha considerat que la comissió de l'API és del 3%. Per tant, i donat que les ofertes de les mostres incorporen aquest 3% de comissió (a descomptar del valor real del valor de la mostra), el coeficient serà de 0,97 si hi ha API i de 1,00 si no en té.

Del producte de tots els coeficients s'obté el coeficient homogeneïtzador propi de cadascuna de les mostres.

A continuació s'exposen els quadres amb la homogeneïtzació de les mostres:

mostra	c.Sup	c.Antiguitat	c. façana a carrer (poca/norma /molta)	c.per entrar	c. Local tot en PB	c. Sortida de fums	c_API	TOTAL COEFICIENTS	VALOR HOMOGENEÏTZAT
01	0,9347	1,3423	1,0000	1,0000	1,0000	1,1000	0,9700	1,3387	1.338,66
02	0,9400	1,1936	1,0500	0,9500	1,0000	1,1000	0,9700	1,1942	1.194,18
03	0,9367	1,3426	1,0000	0,9500	1,0000	1,1000	1,0000	1,3141	2.019,01
04	0,9633	1,0493	1,0000	1,0000	1,0000	1,0000	1,0000	1,0108	1.010,78
05	0,9933	1,2158	1,0000	0,9500	1,0000	1,1000	1,0000	1,2620	1.262,04
06	0,9667	1,0698	1,0000	0,9500	1,0000	1,0000	0,9700	0,9530	1.334,19
07	1,0207	1,0656	1,0500	0,9500	0,9500	1,0000	1,0000	1,0306	967,98
08	1,0713	1,2158	1,0500	0,9500	1,0000	1,1000	0,9700	1,3863	1.078,79
09	1,0980	1,2158	1,0500	1,0000	1,0000	1,0000	1,0000	1,4017	1.038,29
10	1,0487	1,1866	1,0000	0,9500	1,0000	1,0000	0,9700	1,1467	1.953,97

El valor mig homogeneïtzat és de 1.319,79 €/m2const.

D'aquestes mostres homogeneïtzades cal excloure (per considerar-les fora de mercat), aquelles mostres que, un cop homogeneïtzades, disposin de valors més enllà de ± 25% del valor mitjà. Emprant les mostres incloses dins del rang, **el valor obtingut és de 1.179,56 €/m2const.**

Plaça d'aparcament en edifici d'habitatge plurifamiliar

La tipologia que es considera és una plaça d'aparcament lliure en un edifici plurifamiliar.

NUM RECERCA	IMMOBILIÀRIA	POBLACIÓ	ZONA	PREU (€)	cotxe gran/cotxe i moto	Plaça per 2 cotxes	Obra nova	API
01	Aliseda inmobiliaria	Rubí	Mercat	6.175 €	si	no	no	si
02	Newcasa	Rubí	Mercat	6.490 €	si	no	no	si
03	Havitec	Rubí	Mercat	7.000 €	si	no	no	si
04	Finques Majes	Rubí	Mercat	7.500 €	no	no	no	si
05	Portal www.portalnow.com	Rubí	Mercat	7.500 €	si	no	no	si
06	Aliseda inmobiliaria	Rubí	Mercat	8.265 €	si	no	no	si
07	Aliseda inmobiliaria	Rubí	Mercat	8.360 €	si	no	no	si
08	Aliseda inmobiliaria	Rubí	Mercat	8.740 €	si	no	no	si
09	donpiso	Rubí	Mercat	8.950 €	no	no	no	si
10	Aliseda inmobiliaria	Rubí	Mercat	9.595 €	si	no	no	si
11	Finques Colomer	Rubí	Mercat	10.000 €	no	no	no	si
12	Aliseda inmobiliaria	Rubí	Mercat	10.070 €	si	no	no	si
13	Aliseda inmobiliaria	Rubí	Mercat	10.260 €	si	no	no	si
14	Aliseda inmobiliaria	Rubí	Mercat	10.355 €	si	no	no	si
15	Aliseda inmobiliaria	Rubí	Mercat	11.115 €	si	no	no	si
16	Aliseda inmobiliaria	Rubí	Mercat	11.210 €	si	no	no	si
17	Aliseda inmobiliaria	Rubí	Mercat	11.305 €	si	no	no	si
18	Aliseda inmobiliaria	Rubí	Mercat	11.495 €	si	no	no	si
19	Aliseda inmobiliaria	Rubí	Mercat	11.970 €	si	no	no	si
20	Haya Real Estate	Rubí	Mercat	12.000 €	no	no	no	si
21	Aliseda inmobiliaria	Rubí	Mercat	12.160 €	si	no	no	si
22	Haya Real Estate	Rubí	Mercat	12.800 €	no	no	no	si
23	Finques MR Casas	Rubí	Mercat	17.500 €	si	no	no	si

Atès que les mostres no son comparables amb la edificació objecte de la present valoració, s'ha hagut de fer un procés de homogeneïtzació. En aquest cas, i atesa la simplicitat del producte immobiliari a obtenir el seu valor en venda, s'ha dut a terme un procés d'homogeneïtzació més simplificat:

- Cotxe gran/cotxe i moto: Les places de la promoció en estudi seran adequades per a un cotxe gran. Aquest tipus de plaça s'assimila a la classificació del portal idealista "plaça per a cotxe gran" o "plaça per a cotxe i moto". Mostres d'aquest tipus, coeficient 1,00. Mostres per cotxes petits, coeficient 1,15.
- Plaça per a dos cotxes: Les places de la promoció en estudi seran adequades per a un únic cotxe gran. Mostres d'aquest tipus, coeficient 1,00. Mostres de places per a dos cotxes, coeficient 0,85.
- Coeficient obra nova: Aquest coeficient pondera el fet de que el garatge a valorar és d'obra nova, amb millors acabats, instal·lacions, accessos, etc. Les mostres obtingudes no són d'obra nova. S'aplica un coeficient de 1,05 a les mostres que no són d'obra nova per tenir en consideració aquesta casuística.
- Localització: Totes les mostres estan ubicades al centre de Rubí, on es troba la MP. Per tant, totes les mostres tenen coeficient 1,00. Per simplificació del quadre, aquest coeficient no apareix al quadre d'homogeneïtzació.
- API: Tot i no considerar-se exactament un coeficient homogeneïtzador, sí que cal tenir en compte la existència d'un API intermediari o no. S'ha considerat que la comissió de l'API és del 3%. Per tant, i donat que les ofertes de les mostres incorporen aquest 3% de comissió (a descomptar del valor real del valor de la mostra), el coeficient serà de 0,97 si hi ha API i de 1,00 si no en té.

A continuació s'exposen els quadres amb la homogeneïtzació de les mostres:

NUM RECERCA	PREU (€)	c. cotxe gran/cotxe i moto	c. Plaça per 2 cotxes	c_obra nova	c_API	TOTAL COEFICIENTS	VALOR HOMOGENEÏTZAT
01	6.175 €	1,0000	1,0000	1,0500	0,9700	1,0185	6.289,24
02	6.490 €	1,0000	1,0000	1,0500	0,9700	1,0185	6.610,07
03	7.000 €	1,0000	1,0000	1,0500	0,9700	1,0185	7.129,50
04	7.500 €	1,1500	1,0000	1,0500	0,9700	1,1713	8.784,56
05	7.500 €	1,0000	1,0000	1,0500	0,9700	1,0185	7.638,75
06	8.265 €	1,0000	1,0000	1,0500	0,9700	1,0185	8.417,90
07	8.360 €	1,0000	1,0000	1,0500	0,9700	1,0185	8.514,66
08	8.740 €	1,0000	1,0000	1,0500	0,9700	1,0185	8.901,69
09	8.950 €	1,1500	1,0000	1,0500	0,9700	1,1713	10.482,91
10	9.595 €	1,0000	1,0000	1,0500	0,9700	1,0185	9.772,51
11	10.000 €	1,1500	1,0000	1,0500	0,9700	1,1713	11.712,75
12	10.070 €	1,0000	1,0000	1,0500	0,9700	1,0185	10.256,30
13	10.260 €	1,0000	1,0000	1,0500	0,9700	1,0185	10.449,81
14	10.355 €	1,0000	1,0000	1,0500	0,9700	1,0185	10.546,57
15	11.115 €	1,0000	1,0000	1,0500	0,9700	1,0185	11.320,63
16	11.210 €	1,0000	1,0000	1,0500	0,9700	1,0185	11.417,39
17	11.305 €	1,0000	1,0000	1,0500	0,9700	1,0185	11.514,14
18	11.495 €	1,0000	1,0000	1,0500	0,9700	1,0185	11.707,66
19	11.970 €	1,0000	1,0000	1,0500	0,9700	1,0185	12.191,45
20	12.000 €	1,1500	1,0000	1,0500	0,9700	1,1713	14.055,30
21	12.160 €	1,0000	1,0000	1,0500	0,9700	1,0185	12.384,96
22	12.800 €	1,1500	1,0000	1,0500	0,9700	1,1713	14.992,32
23	17.500 €	1,0000	1,0000	1,0500	0,9700	1,0185	17.823,75

El valor mig homogeneïtzat és de 10.561,51 €/plaça.

D'aquestes mostres homogeneïtzades cal excloure (per considerar-les fora de mercat), aquelles mostres que, un cop homogeneïtzades, disposin de valors més enllà de ± 25% del valor mitjà. Emprant les mostres incloses dins del rang, **el valor obtingut és de 10.523,49 €/plaça.**

Coeficient corrector. Ajust de superfícies construïdes i construïdes amb elements comuns per al cas de l'ús d'habitatge lliure plurifamiliar

A efectes de determinar quina és la superfície de les mostres obtingudes **d'habitatges**, aquestes es refereixen a superfícies construïdes sense elements comuns.

Cal tenir present que quan determinem la superfície edificable d'una finca (edificabilitat) no només ens referim als habitatges amb les seves parets (superfície construïda), si no també als elements comuns necessaris i imprescindibles per poder fer aquests habitatges (vestíbul d'accés, escala, ascensor, vestíbuls de planta, etc). La superfície construïda amb elements comuns és la superfície construïda de cada habitatge sumant la part proporcional de la superfície dels elements comuns.

Un edifici no està format només per habitatges i, per tant la superfície edificable ho ha d'incloure tot, els habitatges i els elements comuns. Per tant, el cost de construcció per m2 inclou necessàriament els elements comuns, de manera que la superfície que s'hauria d'usar per aplicar les mostres al conjunt de l'edificabilitat prevista és superfície construïda amb elements comuns. Aquest coeficient serveix per adequar el preu de les mostres (superfícies construïdes sense elements comuns) a el seu preu un cop incorporada la part proporcional de superfície dels elements comuns, valor, ara sí, aplicable a la edificabilitat permesa. El **coeficient emprat per a habitatges és 0,90**.

Els locals comercials no tenen elements comuns i, per tant, no cal aplicar cap coeficient per aquest concepte.

Coeficient negociació

Aquest coeficient s'estableix per a incorporar la rebaixa que es produeix en el preu d'una oferta en el procés de negociació entre comprador i venedor. Es considera que aquesta negociació únicament es produeix en el cas de productes immobiliaris que no són d'obra nova ja que, en l'obra nova, els preus no estan subjectes a negociació sinó que els fixa el promotor immobiliari. En la resta de casos, cal aplicar un coeficient per aquest concepte. Aquest s'ha obtingut del gap establert al portal web precioviviendas.com per al municipi de Rubí i associat a l'ús d'habitatges. Aquest gap és del 7,30% i, per tant, s'estableix un coeficient de 0,93.

D'altra banda, com que no es disposa de dades estadístiques de coeficients per a la resta d'usos, s'ha considerat el mateix coeficient de 0,93 per a la resta d'usos.

Determinació del valor de mercat del producte immobiliari acabat o valor en venda (Vv)

Dels valors homogeneïtzats calculats anteriorment, i aplicant els coeficients correctors que li siguin d'aplicació, s'obté el valor final en venda Vv:

Ús	Valor homog. (€/m2st)	coef. Neg.	Valor amb coef. (€/m2st)	Coef. Elem. Comuns	Vv per a VRS (€/m2st)
Ús residencial - habitatge lliure plurifamiliar (pl. vigent)	3.135,25	--	3.135,25	0,90	2.821,72
Ús residencial - habitatge lliure plurifamiliar (pl. proposat	3.832,11	--	3.832,11	0,90	2.729,06
Terciari. Local comercial en edifici plurifamiliar	1.179,56	0,93	1.096,99	--	1.096,99
	Valor homog. (€/plaça)	**coef. Neg.**	**Valor amb coef. (€/m2st)**	**Coef. Elem. Comuns**	**Vv per a VRS (€/m2st)**
Places d'aparcament per a edifici d'habitatges plurifamiliar	10.523,49	0,93	9.786,85	--	9.786,85

Càlcul del valor en venda de l'habitatge protegit en venda

El valor màxim en venda per a l'habitatge protegit està fixat per llei i es determina en funció de la classificació del municipi en una taula en el que s'agrupen tots els municipis de Catalunya per valors.

Respecte a **l'habitatge protegit en règim de venda**, Rubí és zona A, amb un valor en venda màxim de 2.666,02 €/m2 útil. Aquest valor, en el cas de l'habitatge plurifamiliar, cal aplicar-li un coeficient de 0,75 per tal de passar el valor a m2 construït amb comuns, obtenint-se un **Vv de 1.999,52 €/m2st amb comuns per a la tipologia plurifamiliar.**

7.2 Determinació de les despeses associades a la construcció d'aquests productes immobiliaris

Determinació del valor de construcció (Vc)

Segons el Real Decreto 1492/2011, Vc és el valor de la construcció en euros per metre quadrat edificable de l'ús considerat. Serà el resultat de sumar els costos d'execució material de l'obra (CEM), les despeses generals (DG) i el benefici industrial (BI) del constructor, l'import dels tributs que graven la construcció (TR), els honoraris professionals per projectes i direcció de les obres (CH).

El cost d'execució per contracta (CEC), inclou el cost d'execució material (CEM) i el benefici industrial (BI) i les despeses generals (DG). Aquestes dos darrers conceptes s'estimen, segons les revistes especialitzades, en un 20% del CEM.

Les despeses associades a honoraris professionals per projectes i direcció de les obres (CH) i l'import dels tributs que graven la construcció (TR) es mesura, en conjunt, en un percentatge respecte al cost de construcció.

Els costos de construcció per contracta i les despeses associades (CH i TR) s'han establert en base a publicacions periòdiques especialitzades.

Costos de construcció (CEC)

El cost d'execució per contracta (CEC), inclou el cost d'execució material (CEM) i el benefici industrial (BI) i les despeses generals (DG).

Aquestes dos darrers conceptes s'estimen, segons les revistes especialitzades, en un 20% del CEM.

Els costos de construcció (CEC) de cadascuna de les tipologies s'han establert en base a publicacions periòdiques especialitzades, en concret la revista Boletín Económico de la Construcción (BEC) del tercer trimestre de 2023.

En funció del tipus de construcció i ús i de les seves característiques i sistemes constructius, de totes les tipologies determinades a la revista BEC, s'han escollit les següents:

- Pàgina 208. Casa de renta normal entre medianeras
- Pàgina 210. Vivienda plurifamiliar aislada. Renta social B+4 plantas

El document 2 és una reproducció parcial de la revista BEC del tercer trimestre de 2023.

A partir d'aquests pressupostos tipus base, s'han establert les despeses de construcció associades a cadascun dels productes immobiliaris presents en el sector.

Per al cas dels edificis d'habitatge plurifamiliar s'han tingut en compte les següents consideracions:

- Per al cas de l'habitatge lliure plurifamiliar, s'han considerat els costos unitaris de la tipologia "Casa de renta social PB+4" per aquells capítols d'obra que no implica acabats dels habitatges i els costos unitaris de la tipologia "renta normal entre medianeras" per aquells capítols d'obra que sí que tenen a veure amb els acabats dels habitatges.
- Per al cas de l'habitatge d'HPO plurifamiliar, s'han considerat els costos unitaris de la tipologia "Casa de renta social PB+4".

A partir d'aquests supòsits, s'ha dut a terme el càlcul dels costos de construcció d'ambdues tipologies. Els preus unitaris son els corresponents al BEC del 3r trimestre de 2023:

Capítol d'obra	valor unitari (€/m2st) "Casa renta social PB+4"	valor unitari (€/m2st) "Casa renta normal entre medianeras"	**valor usat per a la tipologia d'habitatge lliure**		**valor usat per a la tipologia d'HPO**
Moviment de terres (rases i fonamentació)	2,37	6,44	**2,37**		**2,37**
Fonamentació	7,70	11,76	**7,70**		**7,70**
Estructura	118,27	192,90	**118,27**		**118,27**
Sanejament (horitontal i vertical)	37,55	39,59	**37,55**		**37,55**
Ram de paleta grossa	242,96	231,55	**242,96**		**242,96**
Ram de paleta cobertes i impemeabilit.	16,16	34,25	**16,16**		**16,16**
Ram de paleta acabats de façana	34,56	37,17	**34,56**		**34,56**
Ram de paleta soleres/paviments	47,61	87,38	**87,38**		**47,61**
Ram de paleta acabats interiors	36,58	51,39	**51,39**		**36,58**
Ram de paleta ajudes a industrials	23,80	35,41	**23,80**		**23,80**
Guixos i fals sostres	61,10	57,63	**61,10**		**61,10**
Serralleria	27,63	38,95	**27,63**		**27,63**
Fusteria exterior	48,22	58,82	**48,22**		**48,22**
Fusteria interior	36,70	61,98	**61,98**		**36,70**
Persianes	7,93	8,19	**7,93**		**7,93**
Fontaneria	31,72	44,93	**31,72**		**31,72**
Ronovació d'aire	17,55	14,07	**17,55**		**17,55**
Energia solar (ACS) *	47,57	48,99	**47,57**		**47,57**
Material sanitari i griferia	12,38	35,62	**35,62**		**12,38**
Electricitat	39,46	68,65	**39,46**		**39,46**
Calefacció	48,56	54,67	**48,56**		**48,56**
Instal·lacions especials	13,56	18,22	**13,56**		**13,56**
Fumisteria i mobles de cuina	40,35	62,16	**62,16**		**40,35**
Ascensors	8,53	11,54	**8,53**		**8,53**
Vidreria	20,87	18,00	**20,87**		**20,87**
Pintura i estuc	28,22	52,83	**52,83**		**28,22**
	1.057,91	1.383,09	**1.207,43**		**1.057,91**
Nota*: aparentment hi ha un error en el cost de l'Energia sola (ACS), donat que el preu és molt baix.					
Per corregir aquest error, es considera el cost de la tipologia renta social B+2					

Finalment, a banda de les despeses pròpies de construcció, també cal determinar quines altres despeses necessàries hi ha en el procés de construcció. Aquestes són:

Les despeses associades a honoraris professionals per projectes i direcció de les obres (CH) i l'import dels tributs que graven la construcció (TR) es mesura, en conjunt, en un percentatge respecte al cost de construcció. Aquest percentatge és variable en funció del tipus d'edificació. S'especifica individualment per a cada ús en l'apartat de càlcul del valor de repercussió. També cal tenir en consideració les despeses associades a la Seguretat i Salut de l'obra.

Per al cas dels aparcaments en planta soterrani i dels locals comercials en planta baixa, els costos de construcció considerats son un % dels costos sobre rasant destinats a habitatge. En el càlcul dels VRS corresponents es determina aquest percentatge considerat.

7.3 Aplicació de la formulació del mètode residual estàtic

Un cop obtinguts els valors del producte immobiliari acabat i les despeses necessàries per a poder obtenir-lo cal aplicar la formulació del mètode residual estàtic per tal de poder obtenir el Valor de Repercussió del Sòl.

Metodologia i formulació del mètode residual estàtic

El valor de repercussió de cadascuna de les tipologies es determinarà segons allò establert al Real Decreto 1492/2011, concretament a l'article 22.2, d'on s'extreu la següent formulació:

$$VRS = \frac{Vv}{K} - Vc$$

Essent:

- *VRS = Valor de repercussió del sòl en euros per metre quadrat edificable de l'ús considerat.*
- *Vv = Valor en venda del metre quadrat d'edificació de l'ús considerat del producte immobiliari acabat, calculat sobre la base d'un estudi de mercat estadísticament significatiu, en euros per metre quadrat edificable.*
- *K = Coeficient que pondera la totalitat de les despeses generals, inclosos els de finançament, gestió i promoció, així com el benefici empresarial normal de l'activitat de promoció immobiliària necessària per a la materialització de l'edificabilitat. Aquest coeficient K, que tindrà amb caràcter general un valor de 1,40, podrà ser reduït o augmentat d'acord amb els següents criteris:*

  a) Es pot reduir fins a un mínim de 1,20 en el cas de terrenys en situació d'urbanitzat destinats a la construcció d'habitatges unifamiliars en municipis amb escassa dinàmica immobiliària, habitatges subjectes a un règim de protecció que fixi valors màxims de venda que s'apartin de manera substancial dels valors mitjans del mercat residencial, naus industrials o altres edificacions vinculades a explotacions econòmiques, per raó de factors objectius que justifiquin la reducció del component de despeses generals com són la qualitat i la tipologia edificatòria, així com una menor dinàmica del mercat immobiliari a la zona.

  b) Podrà augmentar fins a un màxim de 1,50 en el cas de terrenys en situació d'urbanitzat destinats a promocions que en raó de factors objectius com puguin ser, l'extraordinària localització, la forta dinàmica immobiliària, l'alta qualitat de la tipologia edificatòria, el termini previst de comercialització, el risc previsible, o altres característiques de la promoció, justifiquin l'aplicació d'un major component de despeses generals
- *Vc = Valor de la construcció en euros per metre quadrat edificable de l'ús considerat. Serà el resultat de sumar els costos d'execució material de l'obra, les despeses generals i el benefici industrial del constructor, l'import dels tributs que graven la construcció, els honoraris professionals per projectes i direcció de les obres i altres despeses necessàries per a la construcció de l'immoble.*

Determinació del coeficient K

S'ha considerat un coeficient K de 1,40 per a les tipologies d'habitatge plurifamiliar lliure i local comercial en planta baixa. Per al cas de l'habitatge protegit s'ha usat un coeficient K de 1,25. La norma preveu emprar una K més reduïda per al cas d'habitatge protegit i de l'habitatge unifamiliar. Així mateix, s'ha usat una K de 1,20 per al cas de les places d'aparcament perquè s'ha considerat que no hi ha despeses addicionals de comercialització atès que la promoció i venda de les mateixes es durà a terme conjuntament amb els habitatges.

Aplicació de la Metodologia i formulació del mètode residual estàtic

A continuació es determinen els valors de repercussió del sòl en €/m2st de sostre edificable per a cadascuna de les tipologies, segons la formulació del RD 1492/2011.

Habitatges lliures en edifici plurifamiliar planejament vigent		RD 1492/2011
Vv aplicable	2.821,72	€/m2 sostre
Costos Vc		
Cost de construcció per contracta (CEC)	1.207,43	€/m2 sostre
Cost total CEC	1.207,43	€/m2 sostre
Cost CH + TR (10,65 % sobre el CEC)	128,59	€/m2 sostre
Seguretat i Salut (2%)	24,15	€/m2 sostre
Total Vc	**1.360,17**	€/m2 sostre
K	**1,4**	
Habitatges lliures en edifici plurifamiliar planejament vigent	**655,35**	**€/m2 sostre**
Nota: Costos de construcció obtinguts a partir de les tipologies "renda normal entre mirgeres" i "habitatge renda social PB+4"		

Habitatges lliures en edifici plurifamiliar planejament proposat		RD 1492/2011
Vv aplicable	2.729,06	€/m2 sostre
Costos Vc		
Cost de construcció per contracta (CEC)	1.207,43	€/m2 sostre
Cost total CEC	1.207,43	€/m2 sostre
Cost CH + TR (10,65 % sobre el CEC)	128,59	€/m2 sostre
Seguretat i Salut (2%)	24,15	€/m2 sostre
Total Vc	**1.360,17**	€/m2 sostre
K	**1,4**	
Habitatges lliures en edifici plurifamiliar planejament proposat	**589,16**	**€/m2 sostre**
Nota: Costos de construcció obtinguts a partir de les tipologies "renda normal entre mirgeres" i "habitatge renda social PB+4"		

Terciari. Locals comercials en edifici habitatge plurifamiliar lliure		RD 1492/2011
Vv aplicable	1.096,99	€/m2 sostre
Costos Vc		
Cost de construcció per contracta (CEC)	603,72	€/m2 sostre
Cost total CEC	603,72	€/m2 sostre
Cost CH + TR (10,65 % sobre el CEC)	64,30	€/m2 sostre
Seguretat i Salut (2%)	12,07	€/m2 sostre
Total Vc	**680,08**	€/m2 sostre
K	**1,4**	
Terciari. Locals comercials en edifici habitatge plurifamiliar lliure	**103,48**	**€/m2 sostre**
Nota: Es considera el 50% del preu mig de l'habitatge lliure		

Edifici d'habitatges plurif. HPO Règim General de compravenda. Zona A		RD 1492/2011
Preu de venda HPO règim general (€/m2 sup útil)	2.666,02	€/m2 sup util
coeficient per passar de sup. Útil a sup const + elem. Comuns	0,75	
Vv aplicable	1.999,52	€/m2 sostre
Costos Vc		
Cost de construcció per contracta (CEC)	1.057,91	€/m2 sostre
Cost CH + TR (10,65% sobre el CEM)	112,67	€/m2 sostre
Seguretat i Salut (2%)	21,16	€/m2 sostre
Total Vc	**1.191,74**	€/m2 sostre
K	**1,25**	
Edifici d'habitatges plurif. HPO Règim General de compravenda. Zona A	**407,88**	**€/m2 sostre**
Nota: Es considera "Vivienda Plurif. Aislada. Renta social. PB+4" de la revista BEC 3rT 2023		

Aparcament		RD 1492/2011
Vv aplicable	9.786,85	€/plaça
Costos Vc		
Cost de construcció per contracta (CEC)	15.092,88	€/plaça
Cost CH + TR (10,65% sobre el CEC)	1.607,39	€/plaça
Seguretat i Salut (2%)	301,86	€/plaça
Total Vc	**17.002,12**	€/plaça
K	**1,2**	
Aparcament	**-8.846,42**	**€/plaça**
Es considera una ràtio de:	25,00	m2/plaça
Nota: Es considera el 50% del preu de l'habitatge lliure	603,72	€/m2st (PS)
Cost total de plaça d'aparcament	**15.092,88 €**	

Respecte a **l'aparcament de l'habitatge protegit**, la zona A preveu un valor en venda màxim de 1.333,01 €/m2 per a les peces annexes (on s'inclou l'aparcament). Suposant una ràtio de 25 m2 per plaça (ràtio màxima que permet aplicar-se per a la determinació del preu màxim), el valor màxim en venda per a la plaça és de 33.325,25 €/plaça. Aquest valor està molt per sobre del valor d'una plaça d'aparcament en el mercat lliure (9.786,85 €/plaça). Per tant, no té sentit considerar aquest valor màxim. Conseqüentment, com a VRS de les places d'aparcament associades a l'habitatge protegit s'adopta **el mateix valor que les places de renda lliure, és a dir, -8.846,42 €/plaça.**

8. DETERMINACIÓ DE L'APROFITAMENT URBANÍSTIC

8.1 Determinació de l'aprofitament urbanístic del planejament vigent

En aquest apartat, i partint dels valors de repercussió (VRS) calculats i del sostre previst per a cadascun dels usos pel planejament vigent, es calcularà el valor total de l'aprofitament urbanístic associat als paràmetres del planejament vigent.

Quadre-resum amb els valors de repercussió:

Nom de clau	Valor en venda (m2 útil)	Valor en venda (m2const)	Cost de construcció, Vc (€/m2const)	Coeficient K	Valor de repercussió, VRS (€/m2const)
Habitatges lliures en edifici plurifamiliar planejament vigent		2.821,72	1.360,17	1,40	655,35
Nom de clau		Valor en venda (plaça)	Cost de construcció, Vc (€/plaça)	Coeficient K	Valor de repercussió, VRS (€/plaça)
Aparcament		9.786,85	17.002,12	1,20	-8.846,42

Càlcul de l'aprofitament urbanístic

Nom de clau	sostre (m2st)	VRS unitari (€/m2)	núm. Habit.	sostre / habitatge	valor total
Habitatges lliures en edifici plurifamiliar planejament vigent	4.005	655,35	50	80,10	2.624.656,73 €
Total	**4.005**		**50**		**2.624.656,73 €**
Nom de clau		VRS unitari (€/plaça)	núm. Places (*)		valor total
Aparcament		**-8.846,42**	**50**		-442.320,87 €
Total			**50**		**-442.320,87 €**
TOTAL INGRESSOS					**2.182.335,86 €**
(*) S'estima 1 plaça d'aparcament per habitatge.					

8.2 Determinació de l'aprofitament urbanístic del planejament segons la MPGO

En aquest apartat, i partint dels valors de repercussió (VRS) calculats i del sostre previst per a cadascun dels usos pel planejament segons la MPGO, es calcularà el valor total de l'aprofitament urbanístic associat als paràmetres del planejament previst a la MPGO.

Quadre-resum amb els valors de repercussió:

Nom de clau	Valor en venda (m2 útil)	Valor en venda (m2const)	Cost de construcció, Vc (€/m2const)	Coeficient K	Valor de repercussió, VRS (€/m2const)
Habitatges lliures en edifici plurifamiliar planejament proposat		2.729,06	1.360,17	1,40	589,16
Edifici d'habitatges plurif. HPO Règim General de compravenda. Zona A	2666,02	1.999,52	1.191,74	1,25	407,88
Terciari. Locals comercials en edifici habitatge plurifamiliar lliure		1.096,99	680,08	1,40	103,48
Nom de clau		Valor en venda (plaça)	Cost de construcció, Vc (€/plaça)	Coeficient K	Valor de repercussió, VRS (€/plaça)
Aparcament		9.786,85	17.002,12	1,20	-8.846,42

Càlcul de l'aprofitament urbanístic

Nom de clau	sostre (m2st)	VRS unitari (€/m2)	núm. Habit.	valor total
Habitatges lliures en edifici plurifamiliar planejament proposat	3.168	589,16	27	1.866.446,71 €
Edifici d'habitatges plurif. HPO Règim General de compravenda. Zona A	2.112	407,88	23	861.434,93 €
Terciari. Locals comercials en edifici habitatge plurifamiliar lliure	720	103,48	0	74.505,88 €
Total	**6.000**		**50**	**2.802.387,52 €**
		VRS unitari (€/plaça)	núm. Places (*)	valor total
Aparcament HLL		-8.846,42	27	-238.853,27 €
Aparcament HPO		-8.846,42	23	-203.467,60 €
Total			**50**	**-442.320,87 €**
TOTAL INGRESSOS	**6.000**		**50**	**2.360.066,65 €**
(*) S'estima 1 plaça d'aparcament per habitatge.				
No s'ha considerat places d'aparcament associades a l'ús terciari				

9. CESSIÓ DE L'APROFITAMENT URBANÍSTIC A L'ADMINISTRACIÓ

En aquest apartat es calcularà l'import econòmic de la cessió de l'aprofitament urbanístic i, a partir d'aquest valor econòmic, es determinarà quin és el sostre corresponent per a poder fer efectiva aquesta cessió.

9.1 Càlcul de la cessió d'aprofitament urbanístic associat a la MPGO

Segons l'article 99.3 del TRLUC determina:

> *Si les modificacions d'instruments de planejament general comporten un increment de sostre edificable i es refereixen a sectors o a polígons d'actuació urbanística subjectes a la cessió de sòl amb aprofitament, han d'establir el percentatge de cessió del 15% de l'increment de l'aprofitament urbanístic.*

A més, en tractar-se d'una MPGO en sòl urbà no consolidat, cal atendre a l'article 43 del TRLUC que determina:

> *"1. Els propietaris de sòl urbà no consolidat han de cedir gratuïtament a l'administració actuant el sòl corresponent al 10% de l'aprofitament urbanístic dels sectors subjectes a un pla de millora urbana o dels polígons d'actuació urbanística que tinguin per objecte alguna de les finalitats a què fa referència l'article 70.2.a, llevat dels supòsits següents:*
>
> *[...]*
>
> > *"c) En el cas que per mitjà d'una modificació del planejament urbanístic general s'incrementi el sostre edificable d'un sector o d'un polígon d'actuació urbanística, els propietaris, a part de la cessió ordinària que corresponia a l'àmbit d'actuació, han de cedir el sòl corresponent al 15% de l'increment de l'aprofitament urbanístic.*

La MPGO que s'està avaluant econòmicament està dins del supòsit que s'estableixen als articles 43 i 99.3 del TRLUC pel que fa a la cessió de sòl amb aprofitament.

	aprofitament	cessió 10%	cessió 15%	total cessió
Planejament vigent (PGO)	2.182.335,86 €	218.233,59 €		218.233,59 €
MP PGO	2.360.066,65 €			0,00 €
Diferència d'aprofitament	177.730,79 €		26.659,62 €	26.659,62 €
TOTAL				**244.893,20 €**

9.2 Determinació del sostre associat a la cessió d'aprofitament urbanístic

A partir de la quantificació econòmica de la cessió d'aprofitament, dels VRS unitaris i sostre de cada ús previst per a la MPGO, es determinarà la cessió de l'aprofitament urbanístic associat a la MPGO.

Atès que aquest document es redacta en fase de planejament urbanístic, no és d'aplicació l'article 12 del DL 19/2019 (article fa referència a la fase de reparcel·lació urbanística).

Per tant, i per tal de determinar quin és l'aprofitament urbanístic privatiu, s'ha estimat quin percentatge suposa, respecte al total d'aprofitament urbanístic segons la MP, l'import de cessió estimat anteriorment (244.893,20 €). Aquest percentatge és de 10,37654%. Per tant, el percentatge d'aprofitament urbanístic privatiu és de 89,62346% del total de l'aprofitament que preveu la MP.

10. ESTABLIMENT DELS INGRESSOS

Els ingressos per a l'àmbit privat son els que es corresponen del total dels ingressos un cop s'han descomptat els corresponents a la cessió de l'administració actuant.

Aquests ingressos es determinen al quadre següent:

Nom de clau	sostre (m2st)	VRS unitari (€/m2)	núm. Habit.	valor total	% Cessió a l'administració	import cedit a l'administració	% d'aprofitament privatiu	**aprofitament restant privatiu**
Habitatges lliures en edifici plurifamiliar planejament proposat	3.168	589,16	27	1.866.446,71 €	10,37654%	193.672,55 €	89,62346%	**1.672.774,17 €**
Edifici d'habitatges plurif. HPO Règim General de compravenda. Zona A	2.112	407,88	23	861.434,93 €	10,37654%	89.387,12 €	89,62346%	**772.047,81 €**
Terciari. Locals comercials en edifici habitatge plurifamiliar lliure	720	103,48	0	74.505,88 €	10,37654%	7.731,13 €	89,62346%	**66.774,75 €**
Total	**6.000**		**50**	**2.802.387,52 €**		**290.790,80 €**		**2.511.596,72 €**
		VRS unitari (€/plaça)	núm. Places (*)	valor total	% Cessió a l'administració	import cedit a l'administració	% d'aprofitament privatiu	**aprofitament restant privatiu**
Aparcament HLL		-8.846,42	27	-238.853,27 €	10,37654%	-24.784,70 €	89,62346%	**-214.068,57 €**
Aparcament HPO		-8.846,42	23	-203.467,60 €	10,37654%	-21.112,89 €	89,62346%	**-182.354,71 €**
Total			**50**	**-442.320,87 €**		**-45.897,59 €**		**-396.423,27 €**
TOTAL INGRESSOS	**6.000**		**50**	**2.360.066,65 €**		**244.893,20 €**		**2.115.173,45 €**
(*) S'estima 1 plaça d'aparcament per habitatge.								
No s'ha considerat places d'aparcament associades a l'ús terciari								

Tal i com es pot observar al quadre adjunt, l'import total dels ingressos associats a l'àmbit privatiu és de **2.115.173,45 €.**

11. ESTABLIMENT DELS COSTOS DE TRANSFORMACIÓ DEL SÒL

Els costos associats a la transformació del sòl que preveu la MPGO inclouen tant costos d'urbanització interns, com despeses d'urbanització externa, connexions, gestió, etc.

Tenint en consideració aquesta supòsits, els costos previstos són els següents:

Despeses urbanització interna			
	cost unitari (PEC)	amidament	total PEC
Vialitat rodada	72,59	73,00	5.299,07 €
Vialitat Cívica (subsòl privat)	72,59	361,00	26.204,99 €
Parcs i jardis. Qualitat alta	109,48	533,20	58.374,74 €
Parcs i jardis. Qualitat baixa	59,50	799,80	47.588,10 €
Portada electricitat			35.599,73 €
Total PEC urbanització interna			**173.066,63 €**
Despeses urbanització externa			
	cost unitari (PEC)	amidament	total PEC
Urbanització vialitat fora àmbit	72,59	289,00	20.978,51 €
Total PEC urbanització externa			**20.978,51 €**
Altres despeses			
Canon ACA			28.341,00 €
Despesa de gestió			39.611,35 €
Imprevistos			31.689,08 €
Total altres despeses			**99.641,43 €**
		TOTAL DESPESES	**293.686,57 €**

Nota: Quadre de costos de transformació del sòl facilitats per l'equip redactor.

12. CÀLCUL DEL VALOR RESIDUAL DEL SÒL BRUT PEL MÈTODE RESIDUAL DINÀMIC (etapa A). PROPOSTA DE MPGO

Per a l'etapa A, i partint dels valors inicialment calculats a l'etapa B, s'aplicarà el mètode residual dinàmic. Per a aquesta etapa, al tractar-se d'un càlcul dinàmic, cal preveure un escenari temporal del procés de transformació del sòl on s'incorporin els ingressos i despeses determinats anteriorment.

Al tractar-se d'un mètode dinàmic, cal disposar d'una taxa d'actualització per aplicar-la a la seqüència temporal de fluxos de caixa (ingressos i despeses) en base a l'escenari temporal previst de transformació del sòl.

12.1 Taxa d'actualització

A grans trets i descrit de manera planera, la taxa d'actualització o cost del capital és la taxa que cal aplicar per determinar el valor actual d'un valor futur.

La taxa d'actualització està formada per la taxa lliure de risc més la prima de risc.

S'ha previst una taxa d'actualització a 5 anys.

Tipus de sostre	HPO	Plurifam lliure	Total Res	Comercial	Total sostre
m2 sostre per tipus	2.062,61	3.093,91	5.156,52	703,16	5.859,68
% del tipus de sostre			88,00%	12,00%	
Temps operació	3 anys	5 anys	10 anys		
Taxa lliure de risc (1)	0,04%	0,32%	1,00%		
IPC. Prov. Barcelona (mitjana 2018-22)	2,54%	2,54%	2,54%		
Taxa Lliure de Risc (cte.)	-2,44%	-2,16%	-1,50%	*[(1+ Deute Públic) / (1+ IPC)*	
Prima de risc 1a residència (2)	8,00%	8,00%	8,00%		
Prima de risc comercial (2)	12,00%	12,00%	12,00%		
Mitjana ponderada primes de risc	8,48%	8,48%	8,48%		
Taxa actualització anual teòrica	**6,04%**	**6,32%**	**6,98%**		
Taxa actualització anual aplicada	**8,48%**	**8,48%**	**8,48%**		
Taxa actualització semestral	**4,15%**	**4,15%**	**4,15%**	*((1+Taxa anual)^(1/2))-1*	
Taxa d'actualització emprada en dinàmic:		**4,15%**			
(1) Nota: Mitjana 5 darrers anys Bons i obligacions de l'Estat a 3, 5 i 10 anys (2018-22)					
(2) Nota: Primes de risc segons Reglament Llei del Sòl (Real Decreto 1492/2011)					

Tal i com es pot observar al quadre anterior, la situació actual de la taxa lliure de risc i l'IPC fa que el valor de la taxa lliure de risc + prima de risc sigui inferior al valor de la prima de risc. Seguint un criteri de prudència, s'ha considerat que la taxa mínima a aplicar és la que es correspon amb la prima de risc.

La taxa anual s'ha convertit en taxa semestral per tal de poder-la tenir en consideració en l'escenari temporal atès que aquest s'ha determinat en períodes de temps semestrals.

Per tant, **la taxa semestral és del 4,15%.**

12.2 Establiment de ritme d'absorció de l'habitatge lliure

Un dels aspectes més rellevants per al càlcul del valor residual del sòl pel mètode residual dinàmic (càlcul del VAN) és preveure un calendari de despeses i ingressos raonable i justificat.

Per aquest motiu, un dels aspectes principals d'aquest informe és l'avaluació de la capacitat d'absorció del mercat dels nous habitatges previstos, atès que ajuda a definir com es periodifiquen els ingressos deguts a la venda dels diferents solars urbans.

S'han analitzat les dades estadístiques de compravenda d'habitatges dels darrers 5 anys (tant obra nova com habitatge de segona mà). El quadre següent recull aquestes dades:

2019	2020	2021	2022	**mitjana darrers 5 anys**
Total Hab.	Total Hab.	Total Hab.	Total Hab.	Total Hab.
813	585	998	967	859

Quadre d'elaboració pròpia a partir de les dades publicades per la Generalitat de Catalunya.

Cal remarcar que quan es construeixin els habitatges previstos a la MPGO, hi haurà altres promocions immobiliàries que també estaran competint per al mercat de l'habitatge. Tenint en compte que es preveu un únic solar com a finca resultant (si més no un únic solar associat a l'habitatge lliure), es presumeix que tot l'habitatge es vendrà en un sol any. S'estima que el mercat podrà absorbir l'oferta d'aquest tipus d'habitatge, atès que els habitatges previstos a l'àmbit de la MPGO representen un 8,1% de les vendes mitjanes anuals (859 habitatges per any de mitjana).

12.3 Establiment de l'escenari temporal

A partir del tipus i quantia d'ingressos i despeses, es preveu el següent escenari temporal:

INGRESSOS			Semestres	0	1	2	3	4	5
Habitatges lliures en edifici plurifamiliar planejament proposat		1.672.774,17 €					100,00%		
Edifici d'habitatges plurif. HPO Règim General de comprav enda. Zona A		772.047,81 €					100,00%		
Terciari. Locals comercials en edifici habitatge plurifamiliar lliure		66.774,75 €					100,00%		
Aparcament HLL		-214.068,57 €					100,00%		
Aparcament HPO		-182.354,71 €					100,00%		
	TOTAL	*2.115.173,45 €*							
DESPESES			Semestres	0	1	2	3	4	5
Vialitat rodada		5.299,07 €				100%			
Vialitat Cívica (subsòl privat)		26.204,99 €				100%			
Parcs i jardis. Qualitat alta		58.374,74 €				100%			
Parcs i jardis. Qualitat baixa		47.588,10 €				100%			
Portada electricitat		35.599,73 €				100%			
Urbanització vialitat fora àmbit		20.978,51 €				100%			
Canon ACA		28.341,00 €				100%			
Despesa de gestió		39.611,35 €				100%			
Imprevistos		31.689,08 €			50%	50%			
	TOTAL	*293.686,57 €*							

12.4 Càlcul de la viabilitat econòmica. Càlcul del valor residual

Tenint en consideració els ingressos i despeses segons l'escenari temporal acabat d'exposar, i aplicant la taxa d'actualització calculada anteriorment, es calcula el valor residual del sòl.

INGRESSOS			Semestres	0	1	2	3	4	5	
Habitatges lliures en edifici plurifamiliar planejament proposat		1.672.774,17 €		0,00 €	0,00 €	0,00 €	1.672.774,17 €	0,00 €	0,00 €	*1.672.774,17 €*
Edifici d'habitatges plurif. HPO Règim General de comprav enda. Zona A		772.047,81 €		0,00 €	0,00 €	0,00 €	772.047,81 €	0,00 €	0,00 €	*772.047,81 €*
Terciari. Locals comercials en edifici habitatge plurifamiliar lliure		66.774,75 €		0,00 €	0,00 €	0,00 €	66.774,75 €	0,00 €	0,00 €	*66.774,75 €*
Aparcament HLL		-214.068,57 €		0,00 €	0,00 €	0,00 €	-214.068,57 €	0,00 €	0,00 €	*-214.068,57 €*
Aparcament HPO		-182.354,71 €		0,00 €	0,00 €	0,00 €	-182.354,71 €	0,00 €	0,00 €	*-182.354,71 €*
	TOTAL	2.115.173,45 €	**TOTAL**	**0,00 €**	**0,00 €**	**0,00 €**	**2.115.173,45 €**	**0,00 €**	**0,00 €**	*2.115.173,45 €*
		TOTAL INGRESSOS actualitzat		**0,00 €**	**0,00 €**	**0,00 €**	**1.872.067,36 €**	**0,00 €**	**0,00 €**	*1.872.067,36 €*
DESPESES			Semestres	0	1	2	3	4	5	
Vialitat rodada		5.299,07 €		0,00 €	0,00 €	5.299,07 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €	*5.299,07 €*
Vialitat Cívica (subsòl privat)		26.204,99 €		0,00 €	0,00 €	26.204,99 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €	*26.204,99 €*
Parcs i jardis. Qualitat alta		58.374,74 €		0,00 €	0,00 €	58.374,74 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €	*58.374,74 €*
Parcs i jardis. Qualitat baixa		47.588,10 €		0,00 €	0,00 €	47.588,10 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €	*47.588,10 €*
Portada electricitat		35.599,73 €		0,00 €	0,00 €	35.599,73 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €	*35.599,73 €*
Urbanització vialitat fora àmbit		20.978,51 €		0,00 €	0,00 €	20.978,51 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €	*20.978,51 €*
Canon ACA		28.341,00 €		0,00 €	0,00 €	28.341,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €	*28.341,00 €*
Despesa de gestió		39.611,35 €		0,00 €	0,00 €	39.611,35 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €	*39.611,35 €*
Imprevistos		31.689,08 €		0,00 €	15.844,54 €	15.844,54 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €	*31.689,08 €*
	TOTAL	293.686,57 €	**TOTAL**	**0,00 €**	**15.844,54 €**	**277.842,03 €**	**0,00 €**	**0,00 €**	**0,00 €**	*293.686,57 €*
		TOTAL DESPESES actualitzat		**0,00 €**	**15.212,65 €**	**256.122,81 €**	**0,00 €**	**0,00 €**	**0,00 €**	*271.335,46 €*
		Ingressos-Despeses		0,00 €	-15.844,54 €	-277.842,03 €	2.115.173,45 €	0,00 €	0,00 €	**1.821.486,88 €**
		Ingressos-Despeses Actualitzat		0,00 €	-15.212,65 €	-256.122,81 €	1.872.067,36 €	0,00 €	0,00 €	**1.600.731,90 €**

Dels quadres anteriors es dedueix que el valor residual del sòl total estimat és de 1.600.731,90 €, corresponent a 599,53 €/m2 de sòl d'aportació. (2.670 m2 de l'àmbit, que es correspon amb el sòl d'aportació).

Tal i com es pot comprovar, el valor residual del sòl és raonable atès l'aprofitament urbanístic previst, les càrregues urbanístiques i el seu emplaçament.

13. CONCLUSIONS

La MP del PGO de Rubí en l'àmbit de la UA unitat d'actuació UA 14.2 preveu, de manera resumida, els següents valors des de la vessant de la viabilitat econòmica:

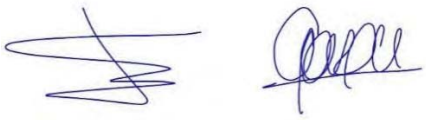
- Uns ingressos totals de 2.360.066,65 €.
- Una cessió a l'administració actuant de 244.893,20 €.
- Uns ingressos associats a l'àmbit privat (un cop descomptades les cessions) de 2.115.173,45 €.
- Unes despeses de transformació del sòl de 293.686,57 €.

A partir d'aquests ingressos i despeses, i per mitjà del mètode residual dinàmic, s'ha establert el valor residual del sòl abans d'urbanitzar. Aquest s'ha estimat en **1.600.731,90 €, corresponent a 599,53 €/m2 de sòl d'aportació.** (2.670 m2 de l'àmbit, que es correspon amb el sòl d'aportació).

Es considera que el valor residual del sòl obtingut és raonable atès l'aprofitament urbanístic i càrregues urbanístiques previstes i el seu emplaçament.

Aquest Estudi econòmic-financer consta de 30 pàgines (inclòs l'índex) i 2 documents annexos.

Barcelona, novembre de 2023



Enric González Duran, arquitecte
Georgina Vázquez Utzet, arquitecta
VIA, economia i urbanisme, SLP

Aclariment per al conjunt del document

Cal tenir en consideració que tots els càlculs s'han dut a terme per mitjà de fulls de càlcul electrònics. En els quadres del document únicament apareixen els valors amb dos decimals, mentre que els fulls de càlcul usen molts més decimals per als seus càlculs interns. És per aquest motiu que és possible que hi hagi diferències mínimes no significatives entre els valors expressats als quadres del document i aquells que resultarien de l'operació matemàtica usant únicament els decimals expressats als quadres. En tot cas, els valors correctes són els valors expressats al document atès que incorporen en els seus càlculs tots els decimals emprats al full de càlcul.

SEPARATA. COMPLIMENT DE L'ARTICLE 99.1.C DEL TRLUC

Segons l'article 99 del Text Refós de la Llei d'Urbanisme de Catalunya (TRLUC), incloent les modificacions que va introduir l'art. 40 de la Llei 3/2012, diu:

> *Article 99*
>
> *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*
>
> *1. 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:*
>
> *a) La identitat de tots els propietaris o titulars d'altres drets reals sobre les finques afectades, públiques o privades, durant els cinc anys anteriors a l'inici del procediment de modificació, i els títols en virtut dels quals han adquirit els terrenys. Aquesta especificació es duu a terme mitjançant la incorporació a la memòria d'una relació d'aquestes persones i de les certificacions pertinents expedides pel Registre de la Propietat i, si s'escau, pel Registre Mercantil. En el cas de manca d'identificació del propietari en el Registre de la Propietat s'han de fer constar les dades del cadastre. També s'ha de fer constar a la memòria si hi ha un adjudicatari de la concessió de la gestió urbanística, i la seva identitat.*
>
> *b) La previsió, en el document de l'agenda o del programa d'actuació del pla, de l'execució immediata del planejament i l'establiment del termini concret per a aquesta execució, el qual ha d'ésser proporcionat a la magnitud de l'actuació.]*
>
> *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. [...]*

Tal i com ja s'ha indicat anteriorment, en aquesta separata es calcularan els ingressos i les despeses de transformació urbanística associada al planejament vigent per, posteriorment, dur a terme l'avaluació econòmica i financera del planejament vigent atenent als seus ingressos i despeses previstos. Finalment, aquesta separata inclourà una comparació del rendiment econòmic derivat de l'ordenació vigent i el que resulta de la nova ordenació.

Càlcul dels ingressos

El Pla general d'ordenació urbana de Rubí, aprovat definitivament a 12 de desembre de 1986, assenyala en l'article 138 de la normativa els següents paràmetres per a la UA 14.2:

- La superfície delimitada és de 2.670 m²
- La intensitat d'edificació es fixa en 1,5 m²st/m²sòl
- L'espai adscrit a jardí urbà previst en el PGOU quina superfície és de 700 m², serà de cessió gratuïta
- En tant no es desenvolupi la Unitat d'Actuació es permet la continuïtat de les actuals condicions industrials

Cal assenyalar que les edificacions industrials varen ser enderrocades entre 2006 i 2008, deixant el solar buit a l'espera de tirar endavant la UA prevista al PGOU.

Per altra banda, els plànols d'ordenació determinen una ordenació en illa tancada amb alineació a vial. En tant que en el moment d'aprovació del planejament general vigent no era d'aplicació la reserva de sostre per a habitatge protegit, els usos estimats són el d'habitatge lliure en edifici plurifamiliar i les seves places d'aparcament associades.

En base a la superfície de l'àmbit i l'índex d'edificabilitat brut, resulta un sostre de 4.005 m2 de tipus plurifamiliar.

Amb els usos estimats i segons el sostre previst, s'estableix el següent quadre d'ingressos:

Nom de clau	sostre (m2st)	VRS unitari (€/m2)	núm. Habit.	sostre / habitatge	valor total	% Cessió a l'administració	import cedit a l'administració	% d'aprofitament privatiu	**aprofitament restant privatiu**
Habitatges lliures en edifici plurifamiliar planejament vigent	4.005	655,35	50	80,10	2.624.656,73 €	10,00%	262.465,67 €	90,00%	**2.362.191,05 €**
Total	**4.005**		**50**		**2.624.656,73 €**		**262.465,67 €**		**2.362.191,05 €**
Nom de clau		VRS unitari (€/plaça)	núm. Places (*)		valor total	% Cessió a l'administració	import cedit a l'administració	% d'aprofitament	**aprofitament restant privatiu**
Aparcament		**-8.846,42**	**50**		-442.320,87 €	10,00%	-44.232,09 €	90,00%	**-398.088,78 €**
Total			**50**		**-442.320,87 €**		**-44232,08651**		**-398.088,78 €**
TOTAL INGRESSOS					**2.182.335,86 €**		**218.233,59 €**		**1.964.102,27 €**
(*) S'estima 1 plaça d'aparcament per habitatge.									

Càlcul de les despeses

Es consideren les següents despeses associades al planejament vigent.

Despeses urbanització interna			
	cost unitari (PEC)	amidament	total PEC
Vialitat rodada	72,59	0,00	0,00 €
Vialitat Cívica (subsòl privat)	72,59	0,00	0,00 €
Parcs i jardis. Qualitat alta	109,48	280,00	30.654,40 €
Parcs i jardis. Qualitat baixa	59,50	420,00	24.990,00 €
Portada electricitat			35.233,99 €
Total PEC urbanització interna			**90.878,39 €**
Despeses urbanització externa			
	cost unitari (PEC)	amidament	total PEC
Urbanització vialitat fora àmbit	72,59	289,00	20.978,51 €
Total PEC urbanització externa			**20.978,51 €**
Altres despeses			
Canon ACA			50.312,81 €
Despesa de gestió			7.662,29 €
Imprevistos			15.324,58 €
Total altres despeses			**73.299,68 €**
		TOTAL DESPESES	**185.156,58 €**

Nota: Quadre de costos de transformació del sòl facilitats per l'equip redactor.

Càlcul del valor residual del sòl brut pel mètode residual dinàmic. Planejament vigent

En aquest apartat es durà a terme el càlcul del valor residual del sòl segons planejament vigent. Es preveu un escenari temporal del procés de transformació del sòl on s'incorporen els ingressos i despeses determinats anteriorment.

Taxa d'actualització

Tipus de sostre	HPO	Plurifam lliure	Total Res	Comercial	Total sostre
m2 sostre per tipus	1.201,50	2.803,50	4.005,00	0,00	4.005,00
% del tipus de sostre			100,00%	0,00%	
Temps operació	3 anys	5 anys	10 anys		
Taxa lliure de risc (1)	0,04%	0,32%	1,00%		
IPC. Prov. Barcelona (mitjana 2018-22)	2,54%	2,54%	2,54%		
Taxa Lliure de Risc (cte.)	-2,44%	-2,16%	-1,50%	*[(1+ Deute Públic) / (1+ IPC)*	
Prima de risc 1a residència (2)	8,00%	8,00%	8,00%		
Prima de risc comercial (2)	12,00%	12,00%	12,00%		
Mitjana ponderada primes de risc	8,00%	8,00%	8,00%		
Taxa actualització anual teòrica	**5,56%**	**5,84%**	**6,50%**		
Taxa actualització anual aplicada	**8,00%**	**8,00%**	**8,00%**		
Taxa actualització semestral	**3,92%**	**3,92%**	**3,92%**	*((1+Taxa anual)^(1/2))-1*	
Taxa d'actualització emprada en dinàmic:		**3,92%**			
(1) Nota: Mitjana 5 darrers anys Bons i obligacions de l'Estat a 3, 5 i 10 anys (2018-22)					
(2) Nota: Primes de risc segons Reglament Llei del Sòl (Real Decreto 1492/2011)					

Tal i com es pot observar al quadre anterior, la situació actual de la taxa lliure de risc i l'IPC fa que el valor de la taxa lliure de risc + prima de risc sigui inferior al valor de la prima de risc. Seguint un criteri de prudència, s'ha considerat que la taxa mínima a aplicar és la que es correspon amb la prima de risc.

La taxa anual s'ha convertit en taxa semestral per tal de poder-la tenir en consideració en l'escenari temporal atès que aquest s'ha determinat en períodes de temps semestrals.

Per tant, **la taxa semestral és del 3,92%.**

Establiment del ritme d'absorció de l'habitatge lliure

S'usarà el ritme d'absorció d'habitatge calculat per a la periodificació dels ingressos de la MPGO, és a dir, els 50 habitatges s'absorbiran en un sol any.

Establiment de l'escenari temporal

A partir del tipus i quantia d'ingressos i despeses, es preveu el següent escenari temporal:

INGRESSOS			Semestres	0	1	2	3	4	5
Habitatges lliures en edifici plurifamiliar planejament vigent		2.362.191,05 €					100,00%		
Aparcament		-398.088,78 €					100,00%		
	TOTAL	*1.964.102,27 €*							
DESPESES			Semestres	0	1	2	3	4	5
Vialitat rodada		0,00 €				100%			
Vialitat Cívica (subsòl privat)		0,00 €				100%			
Parcs i jardis. Qualitat alta		30.654,40 €				100%			
Parcs i jardis. Qualitat baixa		24.990,00 €				100%			
Portada electricitat		35.233,99 €				100%			
Urbanització vialitat fora àmbit		20.978,51 €				100%			
Canon ACA		50.312,81 €				100%			
Despesa de gestió		7.662,29 €				100%			
Imprevistos		15.324,58 €				100%			
	TOTAL	*185.156,58 €*							

Càlcul de la viabilitat econòmica. Càlcul del valor residual

Tenint en consideració els ingressos i despeses segons l'escenari temporal acabat d'exposar, i aplicant la taxa d'actualització calculada anteriorment, es calcula el valor residual del sòl.

INGRESSOS			Semestres	0	1	2	3	4	5	
Habitatges lliures en edifici plurifamiliar planejament vigent		2.362.191,05 €		0,00 €	0,00 €	0,00 €	2.362.191,05 €	0,00 €	0,00 €	*2.362.191,05 €*
Aparcament		-398.088,78 €		0,00 €	0,00 €	0,00 €	-398.088,78 €	0,00 €	0,00 €	*-398.088,78 €*
	TOTAL	1.964.102,27 €	**TOTAL**	**0,00 €**	**0,00 €**	**0,00 €**	**1.964.102,27 €**	**0,00 €**	**0,00 €**	*1.964.102,27 €*
		TOTAL INGRESSOS actualitzat		**0,00 €**	**0,00 €**	**0,00 €**	**1.749.961,38 €**	**0,00 €**	**0,00 €**	*1.749.961,38 €*
DESPESES			Semestres	0	1	2	3	4	5	
Vialitat rodada		0,00 €		0,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €	*0,00 €*
Vialitat Cívica (subsòl privat)		0,00 €		0,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €	*0,00 €*
Parcs i jardis. Qualitat alta		30.654,40 €		0,00 €	0,00 €	30.654,40 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €	*30.654,40 €*
Parcs i jardis. Qualitat baixa		24.990,00 €		0,00 €	0,00 €	24.990,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €	*24.990,00 €*
Portada electricitat		35.233,99 €		0,00 €	0,00 €	35.233,99 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €	*35.233,99 €*
Urbanització vialitat fora àmbit		20.978,51 €		0,00 €	0,00 €	20.978,51 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €	*20.978,51 €*
Canon ACA		50.312,81 €		0,00 €	0,00 €	50.312,81 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €	*50.312,81 €*
Despesa de gestió		7.662,29 €		0,00 €	0,00 €	7.662,29 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €	*7.662,29 €*
Imprevistos		15.324,58 €		0,00 €	0,00 €	15.324,58 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €	*15.324,58 €*
	TOTAL	185.156,58 €	**TOTAL**	**0,00 €**	**0,00 €**	**185.156,58 €**	**0,00 €**	**0,00 €**	**0,00 €**	*185.156,58 €*
		TOTAL DESPESES actualitzat		**0,00 €**	**0,00 €**	**171.441,28 €**	**0,00 €**	**0,00 €**	**0,00 €**	*171.441,28 €*
		Ingressos-Despeses		0,00 €	0,00 €	-185.156,58 €	1.964.102,27 €	0,00 €	0,00 €	**1.778.945,69 €**
		Ingressos-Despeses Actualitzat		0,00 €	0,00 €	-171.441,28 €	1.749.961,38 €	0,00 €	0,00 €	**1.578.520,11 €**

Dels quadres anteriors es dedueix que el valor residual del sòl total és de 1.578.520,11 €, corresponent a 591,21 €/m2 de sòl d'aportació. (2.670 m2 de sòl d'aportació)

Comparació rendiment econòmic derivat de l'ordenació vigent i el que resulta de la nova ordenació.

Finalment, i per tal de donar resposta als requeriments de l'article 99.1.c, cal comparar el valor residual del sòl segons els planejament vigent i segons la proposta de MP del PGO.

El planejament vigent té un valor residual del sòl de 1.578.520,11 €, que es correspon amb 591,21 €/m2 de sòl d'aportació de sòl d'aportació**.**

El valor residual del sòl segons la proposta de modificació puntual del PGO s'ha estimat en 1.600.731,90 €, que es correspon amb un valor residual unitari de 599,53 €/m2 de sòl d'aportació.

Per tant, el rendiment econòmic (valor residual del sòl) de la proposta de MPGO és superior al rendiment del econòmic del planejament vigent en 8,32 €/m2, que es correspon amb un increment percentual del 1,41 %.

Així mateix, el rendiment econòmic de la MPGO, estimat en 599,53 € /m2, es considera raonable i suficient per fer atractiva l'operació de transformació urbanística que preveu ma MPGO.

Aquesta Separata consta de 4 pàgines.

Barcelona, novembre de 2023

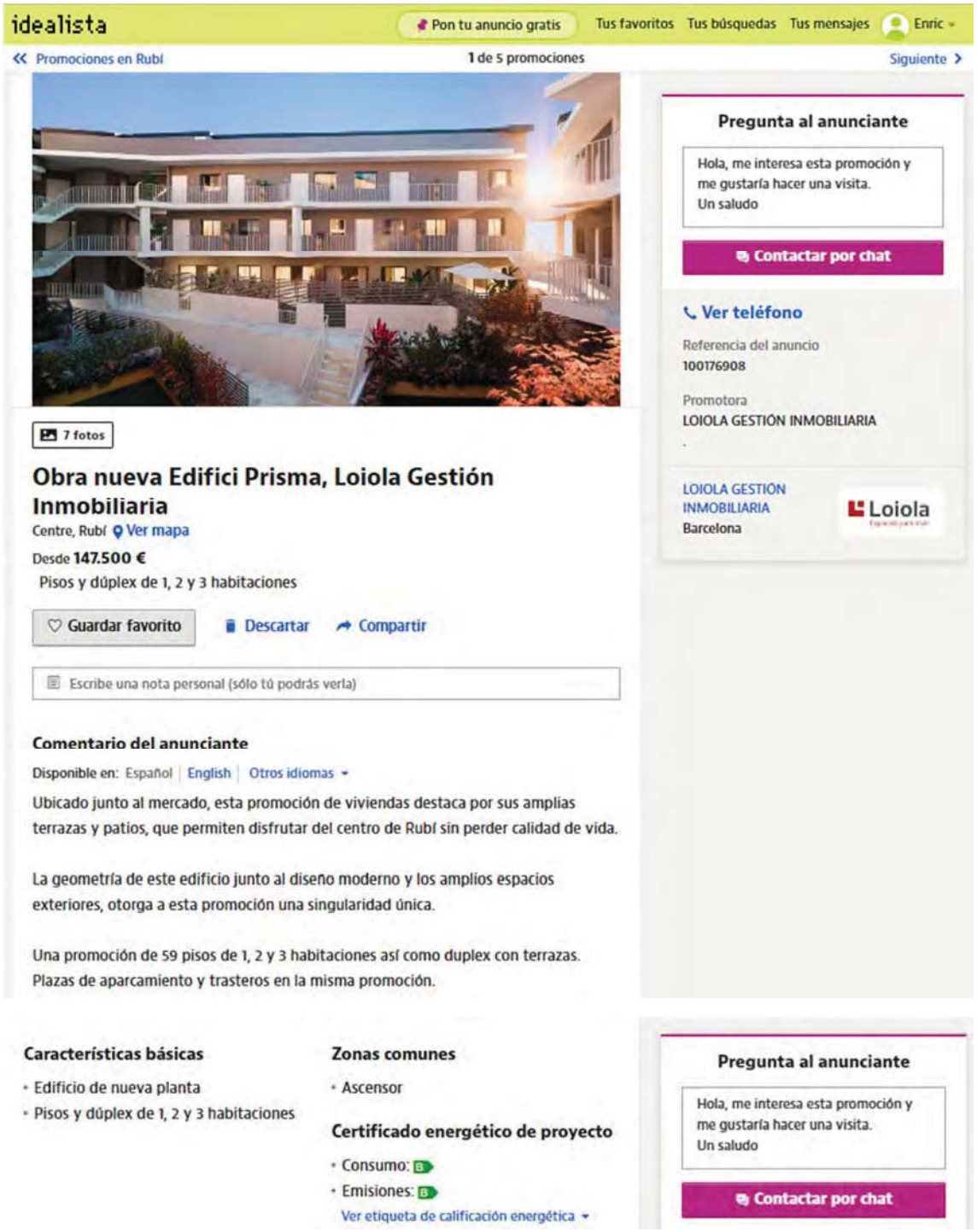
Enric González Duran, arquitecte
Georgina Vázquez Utzet, arquitecta
VIA, economia i urbanisme, SLP

Document 1

Recull de les mostres de mercat. Habitatge lliure plurifamiliar

Edifici Prisma

Loiola Gestión



pisos disponibles en venta				
Piso 147.500 €	1 dorm	51 m²	Bajo ext.	
Piso 196.000 €	2 dorm	63 m²	1ª planta ext.	Terraza
Piso 230.000 €	3 dorm	75 m²	1ª planta ext.	Terraza
Dúplex 250.000 €	2 dorm	79 m²	2ª planta ext.	Terraza
Dúplex 346.000 €	3 dorm	98 m²	3ª planta ext.	Terraza

Promotora
LOIOLA GESTIÓN INMOBILIARIA
.

LOIOLA GESTIÓN INMOBILIARIA
Barcelona







Pregunta al anunciante

Hola, me interesa esta promoción y me gustaría hacer una visita.
Un saludo

Contactar por chat

Ver teléfono

Referencia del anuncio
100176908

Promotora
LOIOLA GESTIÓN INMOBILIARIA
.

LOIOLA GESTIÓN INMOBILIARIA
Barcelona





Pregunta al anunciante

Hola, me interesa esta promoción y me gustaría hacer una visita.
Un saludo

Contactar por chat

Ver teléfono

Referencia del anuncio
100176908

Promotora
LOIOLA GESTIÓN INMOBILIARIA
.

LOIOLA GESTIÓN INMOBILIARIA
Barcelona

Loiola

Ubicación

Calle Magallanes, 40
Distrito Centre
Rubí
Vallès Occidental, Barcelona



Ampliar mapa

Pregunta al anunciante

Hola, me interesa esta promoción y me gustaría hacer una visita.
Un saludo

Contactar por chat

Ver teléfono

Referencia del anuncio
100176908

Promotora
LOIOLA GESTIÓN INMOBILIARIA
.

LOIOLA GESTIÓN INMOBILIARIA
Barcelona

Loiola

01.

Piso	2 dorm	63 m²	1ª planta ext.	Terraza
196.000 €				



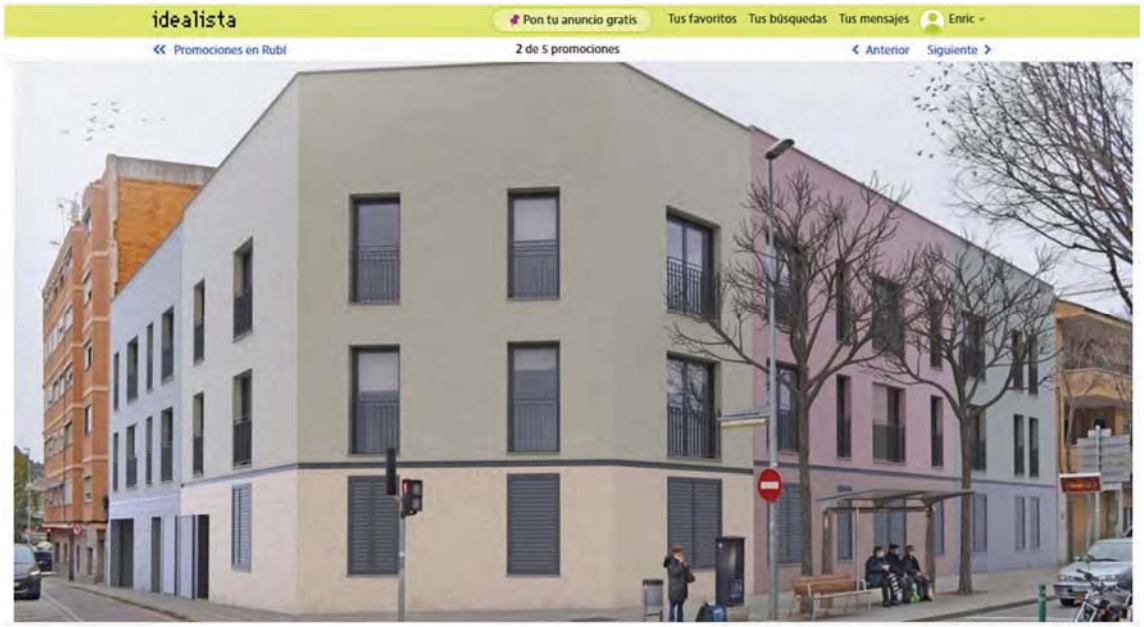
02.

Piso
230.000 €
3 dorm
75 m²
1ª planta ext.
Terraza



Residencial Pau Claris

Domo Gestora



Obra nueva Residencial Pau Clarís, Domo Gestora

Centre, Rubí Ver mapa

Desde **174.900 €**

Pisos de 2 y 3 habitaciones

♡ Guardar favorito Descartar Compartir

Escribe una nota personal (sólo tú podrás verla)

Comentario del anunciante

Disponible en: Español | English | Otros idiomas

Promoción de 17 viviendas de 1, 2 y 3 dormitorios, 33 plazas de garaje y 17 trasteros. En un único bloque situado en pleno centro de Rubí.
El edificio se distribuye en planta baja, primer piso y ático tipo dúplex. Todas las viviendas son exteriores y además contarán con estancias amplias y luminosas con ambientes muy bien distribuidos.
Posibilidad de amplias terrazas donde disfrutar de un espacio privado hacia el exterior.
La distribución de las 17 viviendas es la siguiente: 3 de un dormitorio; 8 de dos dormitorios (2 de ellas dúplex); y 6 de tres dormitorios (2 de ellas también dúplex). Todas las viviendas llevan vinculadas dos plazas de garaje y un trastero (excepto la vivienda de planta 1ª puerta 6, que lleva una plaza de garaje y trastero). El precio de las plazas de garaje es de 10.500 € cada una.

La promoción se encuentra en el centro de la ciudad, junto al eje comercial principal, a un paso del mercado municipal y a 10 minutos caminando de la estación de los Ferrocarriles. Cuenta con todos los servicios a su alrededor tales como colegios, supermercados, entidades bancarias, comercio local y de proximidad, farmacias.
A escasos metros, se encuentra un centro médico privado Quirón Salud. Justo delante del edificio, encontramos una parada de autobús con varias líneas que comunican con el resto de la ciudad. A 10 minutos en coche, se ubica el Hospital General de Cataluña, donde está también el campus universitario de la UCI (Universidad Internacional de Cataluña), orientado a las facultades de Medicina y Ciencias de la salud, y la Facultada de Ciencias de la Educación (Sant Cugat del Valles).

Pregunta al anunciante

Hola, me interesa esta promoción y me gustaría hacer una visita.
Un saludo

Contactar

Ver teléfono

Referencia del anuncio
97810021

Profesional
Domo Gestora

Domo Gestora
Madrid

Rubí es un municipio de la provincia de Barcelona, situado en la comarca del Vallés Occidental, en Cataluña. Es una ciudad bien comunicada. Se encuentra a 22 km de Barcelona y 29km del Aeropuerto de El-Prat. Dispone de una excelente accesibilidad al trazado de infraestructuras de comunicación y la estación de FGC se encuentra a 1km y enlaza con Barcelona, Terrassa, Sabadell y Sant Cugat. La autopista AP-7 cruza la ciudad en dirección este-oeste. Hacia el oeste conecta con la comarca de Tarragona, Valencia y por el sur con el resto del país y con la autopista A2 y AP2.
Ponte en contacto con nosotros para reservar vivienda o para consultar cualquier duda. También puedes pinchar en el enlace de nuestra página Web y dejarnos tus datos, para ponernos en contacto contigo.

Características básicas

- Edificio de nueva planta
- Pisos de 2 y 3 habitaciones
- Calefacción individual: Gas natural
- Memoria de calidades(1 MB)

Zonas comunes

- Ascensor

Certificado energético de proyecto

- Consumo: B
- Emisiones: B

Ver etiqueta de calificación energética

Pregunta al anunciante

Hola, me interesa esta promoción y me gustaría hacer una visita.
Un saludo

Contactar

pisos disponibles en venta

Piso 174.900 €	2 dorm	81 m²	Bajo ext.	
Piso 196.900 €	2 dorm	88 m²	2ª planta ext.	
Piso 205.000 €	2 dorm	87 m²	1ª planta ext.	Terraza
Piso 239.700 €	2 dorm	106 m²	Bajo ext.	Terraza
Piso 266.400 €	3 dorm	125 m²	Bajo ext.	
Piso 334.400 €	3 dorm	144 m²	Bajo ext.	

Pregunta al anunciante

Hola, me interesa esta promoción y me gustaría hacer una visita.
Un saludo

Contactar

Ver teléfono

Referencia del anuncio
97810021

Profesional
Domo Gestora

Ubicación

Calle Carrer Pau Clarís, 19
Distrito Centre
Rubí
Vallès Occidental, Barcelona



Ampliar mapa

Pregunta al anunciante

Hola, me interesa esta promoción y me gustaría hacer una visita.
Un saludo

Contactar

Ver teléfono

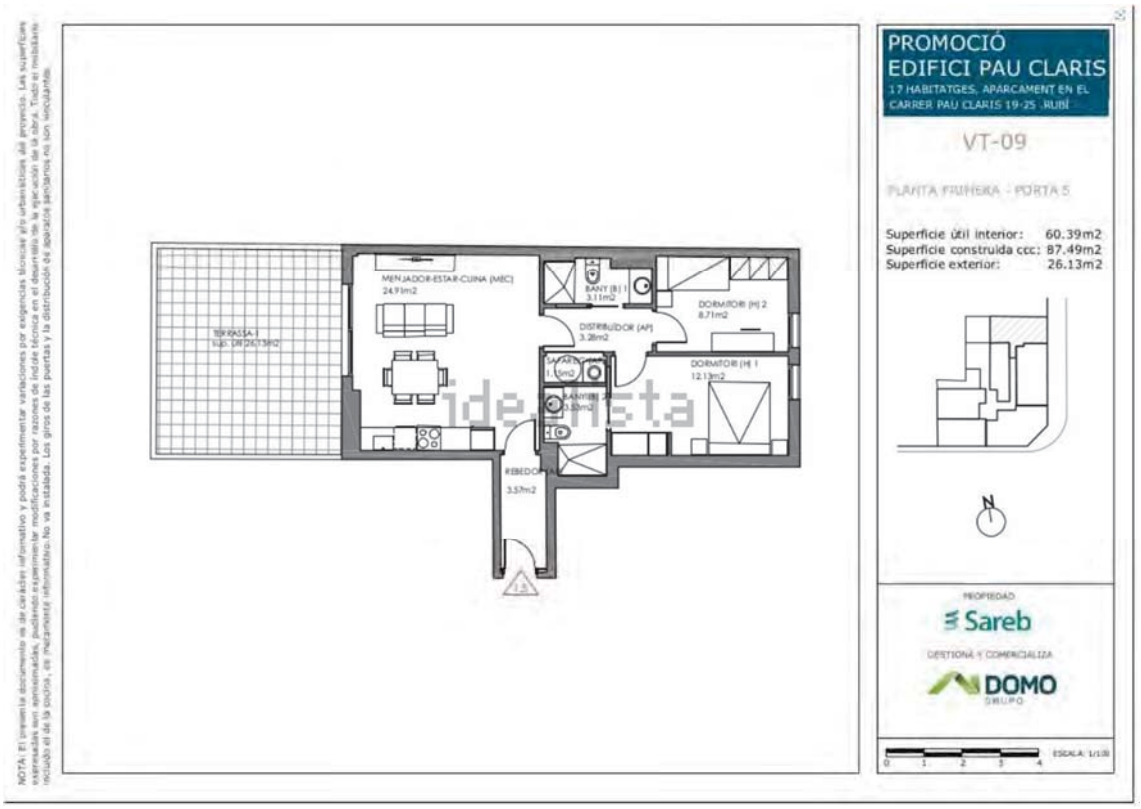
Referencia del anuncio
97810021

Profesional
Domo Gestora

Domo Gestora
Madrid

03.

Piso 205.000 €	2 dorm	87 m²	1ª planta ext.	Terraza



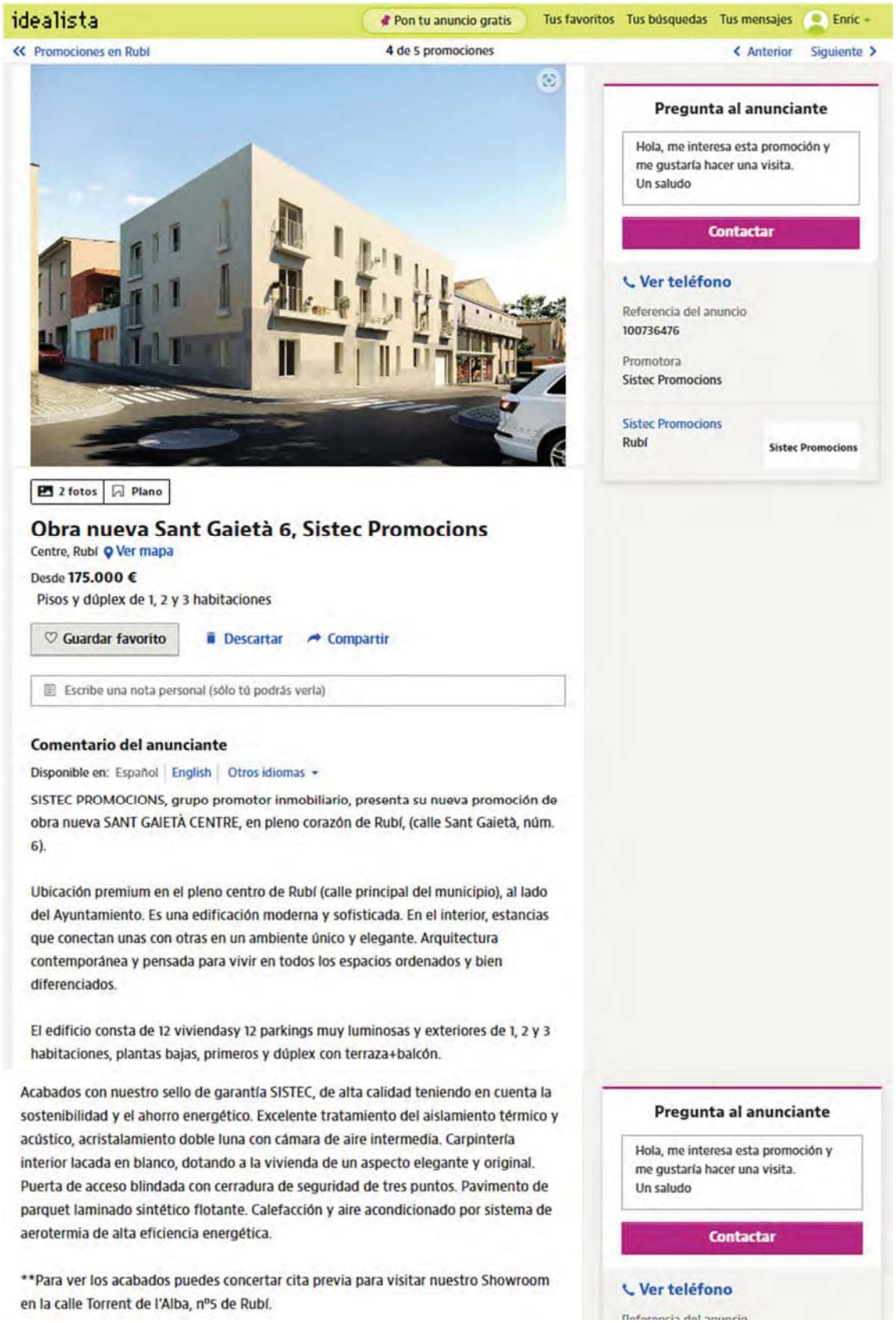
04.

Piso	3 dorm	125 m²	Bajo ext.
266.400 €			



Sant Gaietà Centre

Sistec Promocions



Características básicas

- Edificio de nueva planta
- Pisos y dúplex de 1, 2 y 3 habitaciones

Zonas comunes

- Ascensor

Certificado energético de proyecto

- Consumo: A
- Emisiones: A

Ver etiqueta de calificación energética

Pregunta al anunciante

Hola, me interesa esta promoción y me gustaría hacer una visita.
Un saludo

Contactar

Ver teléfono

pisos disponibles en venta

Piso 175.000 €	1 dorm	54 m²	Bajo ext.	Terraza
Piso 219.000 €	2 dorm	62 m²	Bajo ext.	
Piso 235.000 €	2 dorm	66 m²	1ª planta ext.	Terraza
Piso 265.000 €	2 dorm	66 m²	2ª planta ext.	Terraza
Piso 275.000 €	3 dorm	87 m²	1ª planta ext.	Terraza
Dúplex 339.000 €	2 dorm	94 m²	2ª planta ext.	Terraza
Dúplex 340.000 €	1 dorm	105 m²	2ª planta ext.	Terraza
Dúplex 380.000 €	1 dorm	107 m²	2ª planta ext.	Terraza



Pregunta al anunciante

Hola, me interesa esta promoción y me gustaría hacer una visita.
Un saludo

Contactar

Ver teléfono

Referencia del anuncio
100736476

Promotora
Sistec Promocions

Sistec Promocions
Rubí

Sistec Promocions



Pregunta al anunciante

Hola, me interesa esta promoción y me gustaría hacer una visita.
Un saludo

Contactar

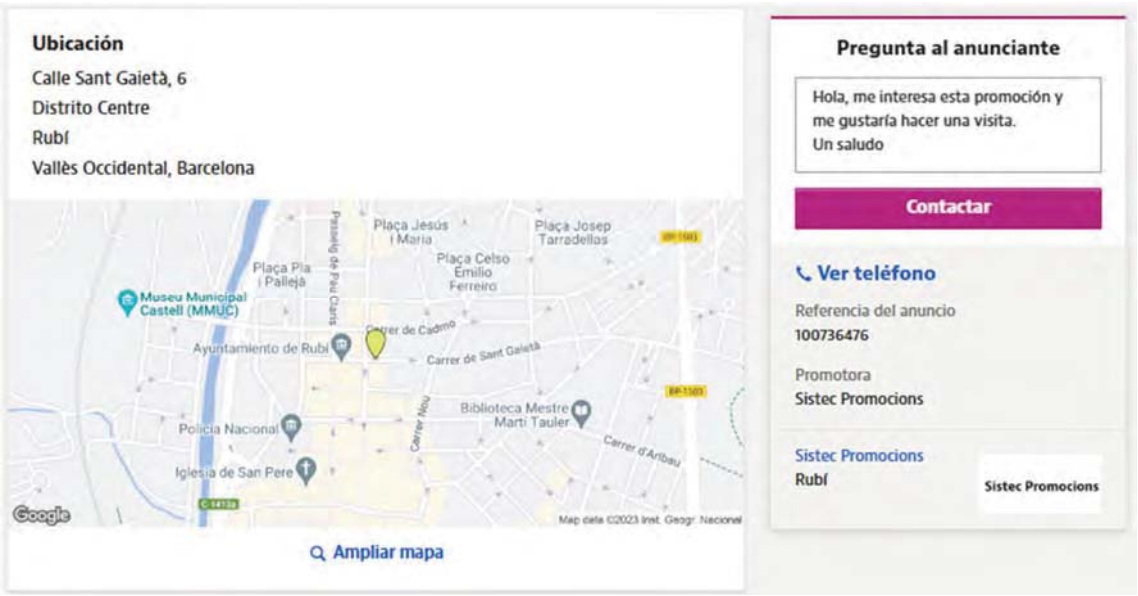
Ver teléfono

Referencia del anuncio
100736476

Promotora
Sistec Promocions

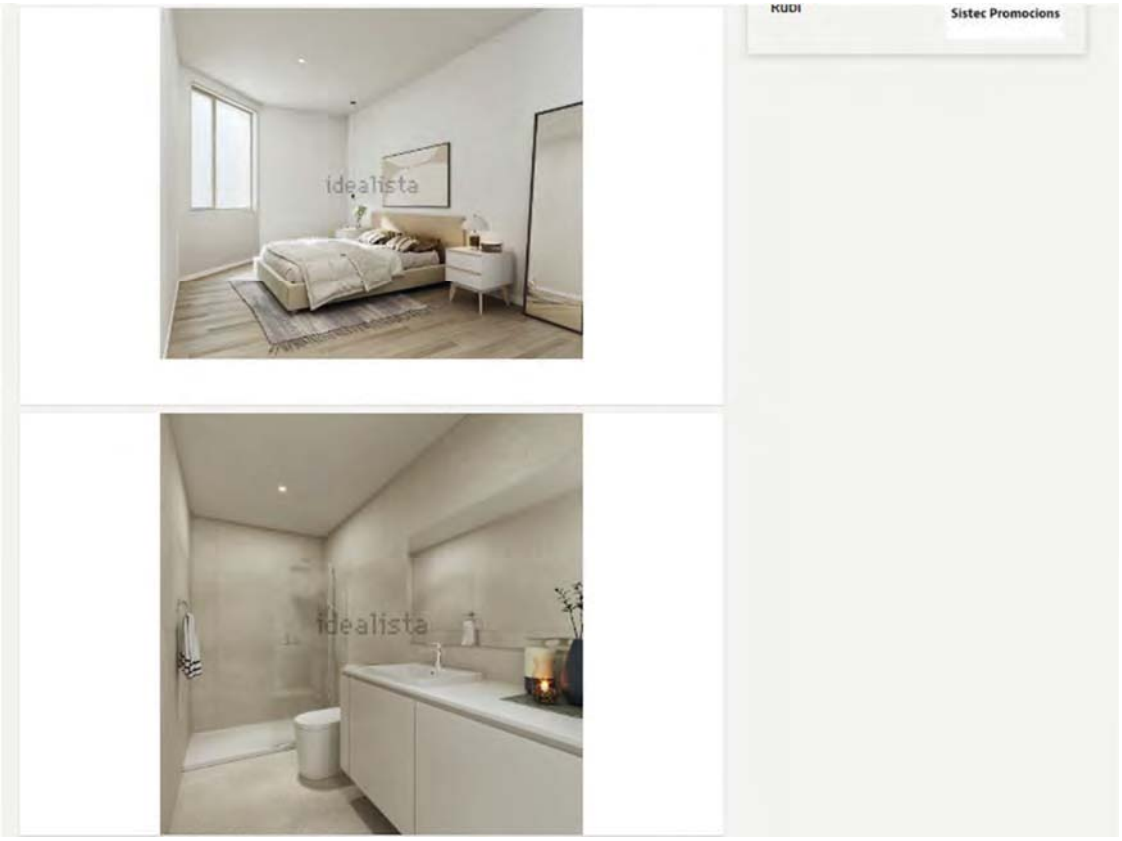
Sistec Promocions
Rubí

Sistec Promocions


Ubicación
Calle Sant Gaietà, 6
Distrito Centre
Rubí
Vallès Occidental, Barcelona
Plaça Jesús i Maria
Plaça Josep Tarradellas
Plaça Pla i Pallejà
Plaça Celso Emilio Ferreiro
Museu Municipal Castell (MMUC)
Ayuntamiento de Rubí
Carrer de Sant Gaietà
Biblioteca Mestre Martí Tauler
Policía Nacional
Iglesia de San Pere
Carrer d'Aribau
Google
Ampliar mapa
Pregunta al anunciante
Hola, me interesa esta promoción y me gustaría hacer una visita.
Un saludo
Contactar
Ver teléfono
Referencia del anuncio
100736476
Promotora
Sistec Promocions
Sistec Promocions
Rubí
Sistec Promocions

05.


Piso
175.000 €
1 dorm
54 m²
Bajo ext.
Terraza
Promoció Carrer Sant Gaietà
12 habitatges i garatges
Carretera de Sant Gaietà, 2-6
Rubí. Barcelona
Sala/Menjador/Cuina
Espai exterior (Terrassa)
Bany
Dormitori
idealista
PLANTA BAIXA - PORTA 1
Sala-Menjador-Cuina 23,92 m²
Dormitori 16,77 m²
Bany 4,58 m²
45,27 m²
Sup. útil exterior 16,39 m²
Sup. construïda 54,22 m²
Versió 6 March 2023
Aquest plànol es informatiu i no constitueix un document contractual. La promotora es reserva la facultat de modificar, per imperatiu de les administracions competents i per les directrius tècniques de la direcció facultativa les característiques, distribucions i superfícies mostrades en aquest plànol. Els mobles i armaris que figuren en aquest plànol són orientatius i no formen part de l'habitatge.
sistec. PROMOCIONS
VIP


Rubí
Sistec Promocions
idealista
idealista

06.


Piso
265.000 €
2 dorm
66 m²
2ª planta ext.
Terraza
Promoció Carrer Sant Gaietà
12 habitatges i garatges
Carretera de Sant Gaietà, 2-6
Rubí. Barcelona
Terrassa 1
Sala/Menjador/cuina
Dormitori 1
Terrassa 2
Dormitori 2
Distribuïdor
Bany
idealista
Aquest plànol es informatiu i no constitueix un document contractual. La promotora es reserva la facultat de modificar, per imperatiu de les administracions competents i per les directrius tècniques de la direcció facultativa,les caracteristiques, distribucions i superficies mostrades en aquest plànol. Els mobles i armans que figuren en aquest plànol són orientatius i no formen part de l'habitatge.
PLANTA 2 - PORTA 3
Sala-Menjador-Cuina 22,77 m²
Distribuidor 7,57 m²
Dormitori 1 12,83 m²
Dormitori 2 8,01 m²
Bany 4,48 m²
55,66 m²
Total sup. útil exterior 0,98 m²
Sup. construïda 65,49 m²
Versió 6 March 2023
sistec.
PROMOCIONS
VIP



Pregunta al anunciante

Hola, me interesa este piso y me gustaría hacer una visita.
Un saludo

Contactar

Ver teléfono

Referencia del anuncio
2º C

Promotora
Sistec Promocions

Sistec Promocions
Rubí

Sistec Promocions



Pregunta al anunciante

Hola, me interesa este piso y me gustaría hacer una visita.
Un saludo

Contactar

Ver teléfono

Referencia del anuncio
2º C

Sistec Promocions
Rubí

Sistec Promocions





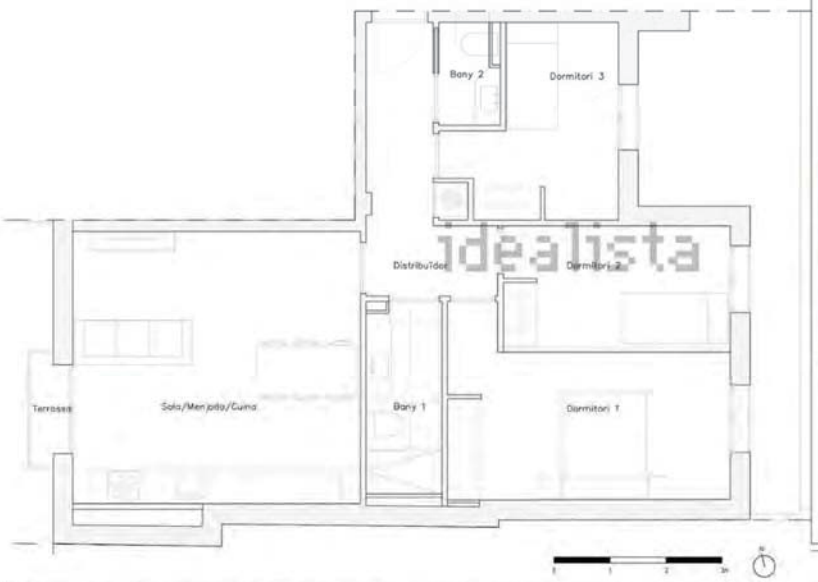
07.

Piso	3 dorm	87 m²	1ª planta ext.	Terraza
275.000 €				

Promoció **Carrer Sant Gaietà**

12 habitatges i garatges

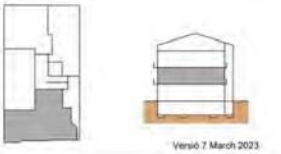
Carretera de Sant Gaietà, 2-6
Rubí. **Barcelona**



PLANTA 1 - PORTA 1

Sala-Menjador-Cuina	25,06 m²
Distribuïdor	7,70 m²
Dormitori 1	12,60 m²
Dormitori 2	8,74 m²
Dormitori 3	8,61 m²
Bany 1	4,60 m²
Safareig	1,88 m²
	69,19 m²
Total sup. útil exterior	**0,86 m²**
Sup. construïda	**87,11 m²**





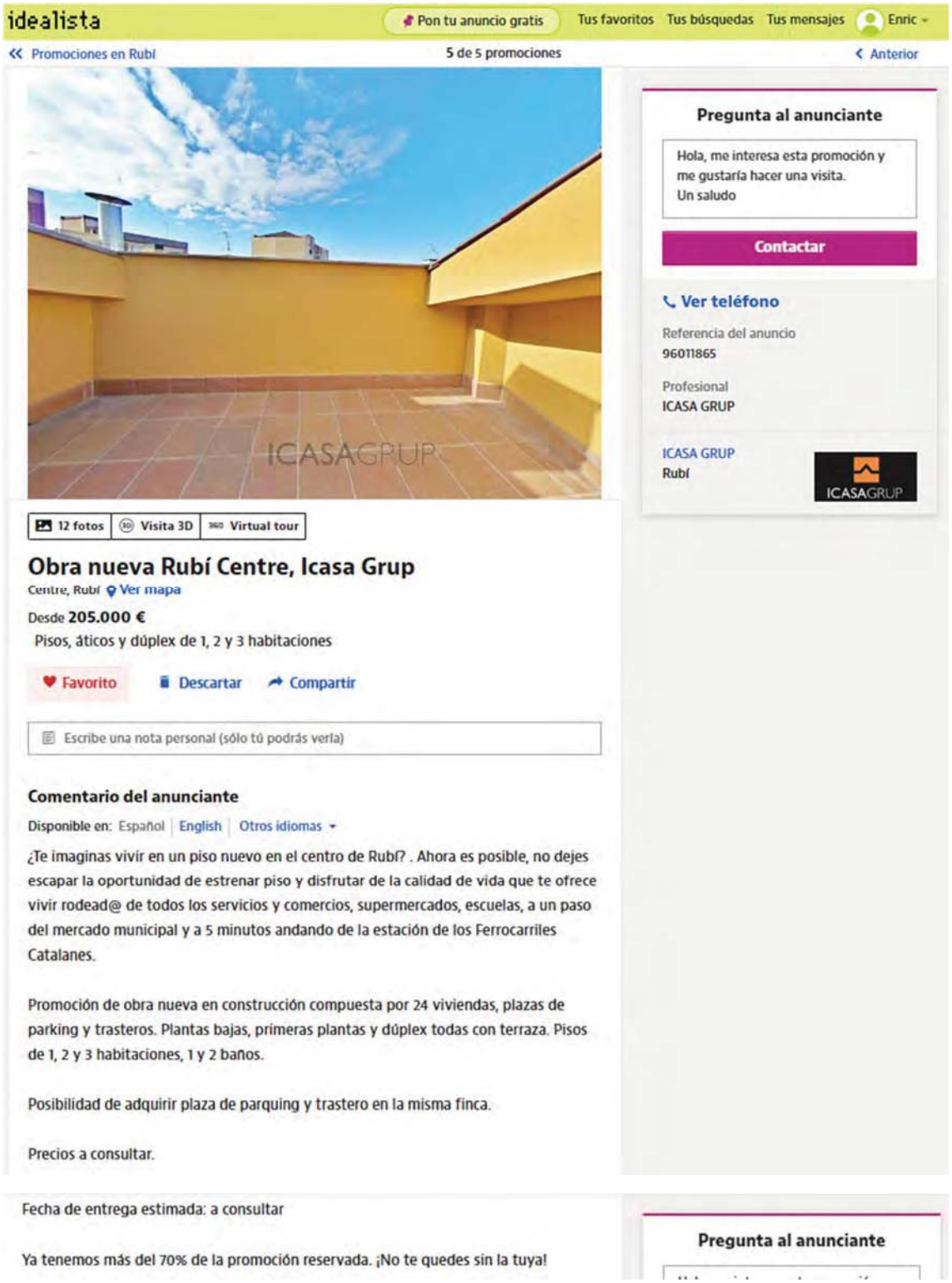
Versió 7 March 2023

Aquest plànol es informatiu i no constitueix un document contractual. La promotora es reserva la facultat de modificar, per imperatiu de les administracions competents i per les directrius tècniques de la direcció facultativa,les caracteristiques, distribucions i superficies mostrades en aquest plànol. Els mobles i armaris que figurent en aquest plànol són orientatius i no formen part de l'habitatge.



Sant Cugat 21

ICASA Grup



Características básicas

- Edificio de nueva planta
- Pisos, áticos y dúplex de 1, 2 y 3 habitaciones
- Memoria de calidades(2 MB)

Zonas comunes

- Ascensor

Certificado energético

- No indicado

Pregunta al anunciante

Hola, me interesa esta promoción y me gustaría hacer una visita.
Un saludo

Contactar

pisos disponibles en venta

Dúplex 205.000 €	1 dorm	71 m²	2ª planta ext.	Terraza
Dúplex 219.000 €	2 dorm	97 m²	3ª planta ext.	Terraza
Piso 225.000 €	2 dorm	67 m²	Bajo ext.	Terraza
Dúplex 232.000 €	2 dorm	94 m²	2ª planta ext.	Terraza
Dúplex 260.000 €	3 dorm	96 m²	2ª planta ext.	Terraza
Dúplex 262.000 €	2 dorm	117 m²	3ª planta ext.	Terraza

Pregunta al anunciante

Hola, me interesa esta promoción y me gustaría hacer una visita.
Un saludo

Contactar

Ver teléfono

Referencia del anuncio
96011865

Profesional
ICASA GRUP



Pregunta al anunciante

Hola, me interesa esta promoción y me gustaría hacer una visita.
Un saludo

Contactar

Ver teléfono

Referencia del anuncio
96011865

Profesional
ICASA GRUP

ICASA GRUP
Rubí



Pregunta al anunciante

Hola, me interesa esta promoción y me gustaría hacer una visita.
Un saludo

Contactar

Ver teléfono

Referencia del anuncio
96011865

Profesional
ICASA GRUP

ICASA GRUP
Rubí





Pregunta al anunciante

Hola, me interesa esta promoción y me gustaría hacer una visita.
Un saludo

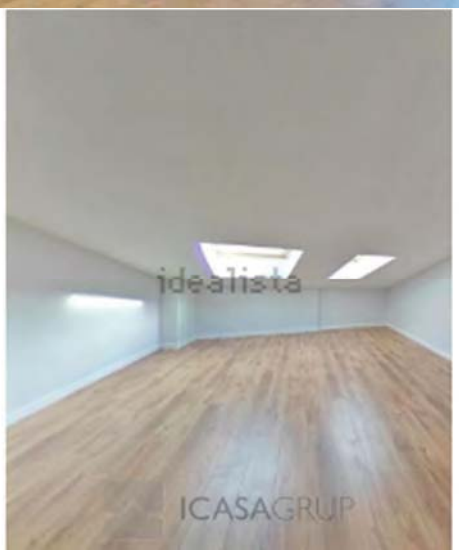
Contactar

Ver teléfono

Referencia del anuncio
96011865

Profesional
ICASA GRUP

ICASA GRUP
Rubí







Pregunta al anunciante

Hola, me interesa esta promoción y me gustaría hacer una visita.
Un saludo

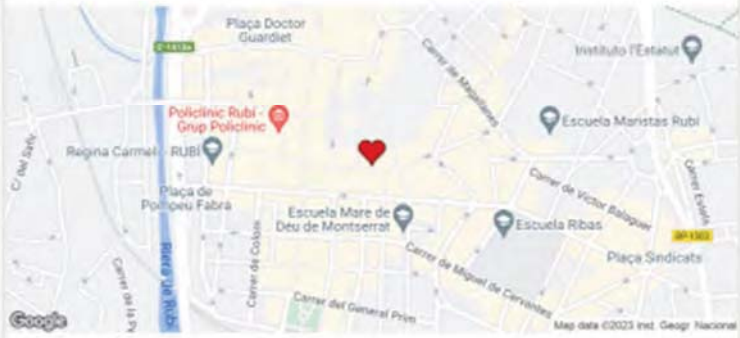
Contactar

Ver teléfono

Referencia del anuncio
96011865

Ubicación

Calle Sant Cugat, 21
Distrito Centre
Rubí
Vallès Occidental, Barcelona



Ampliar mapa

Pregunta al anunciante

Hola, me interesa esta promoción y me gustaría hacer una visita.
Un saludo

Contactar

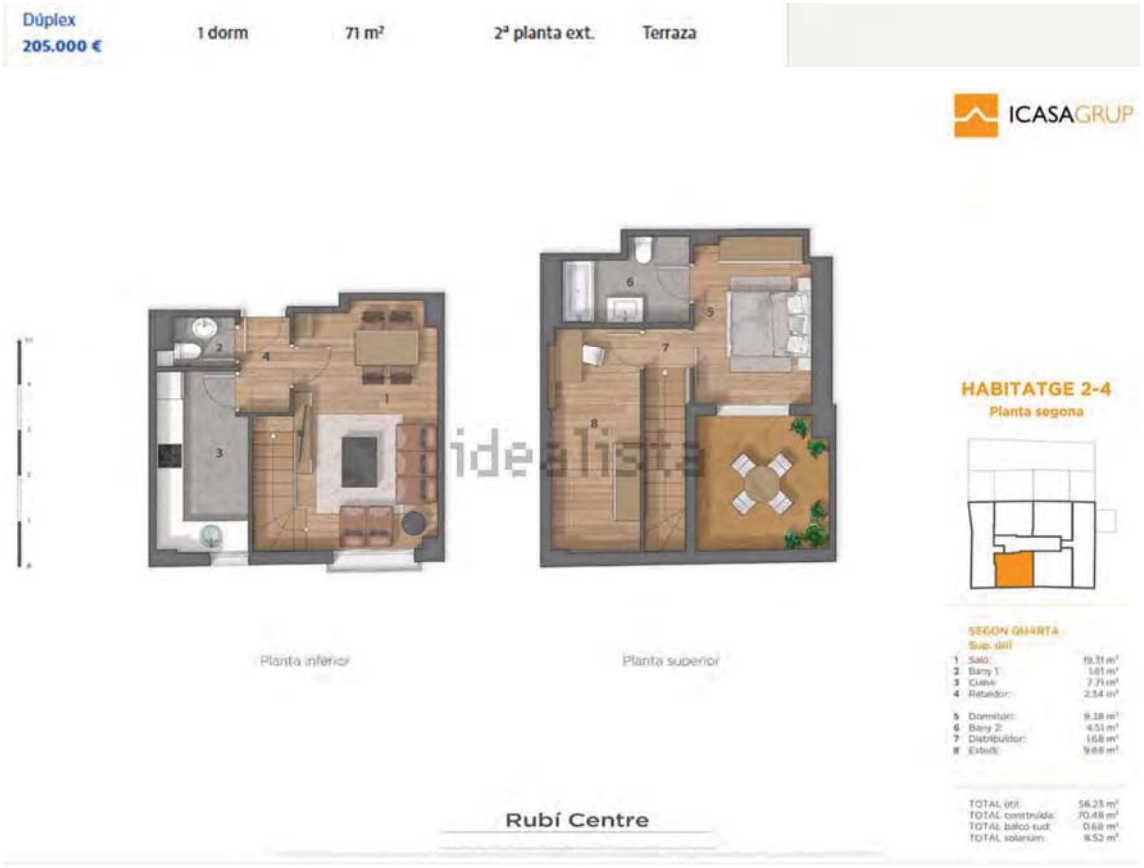
Ver teléfono

Referencia del anuncio
96011865

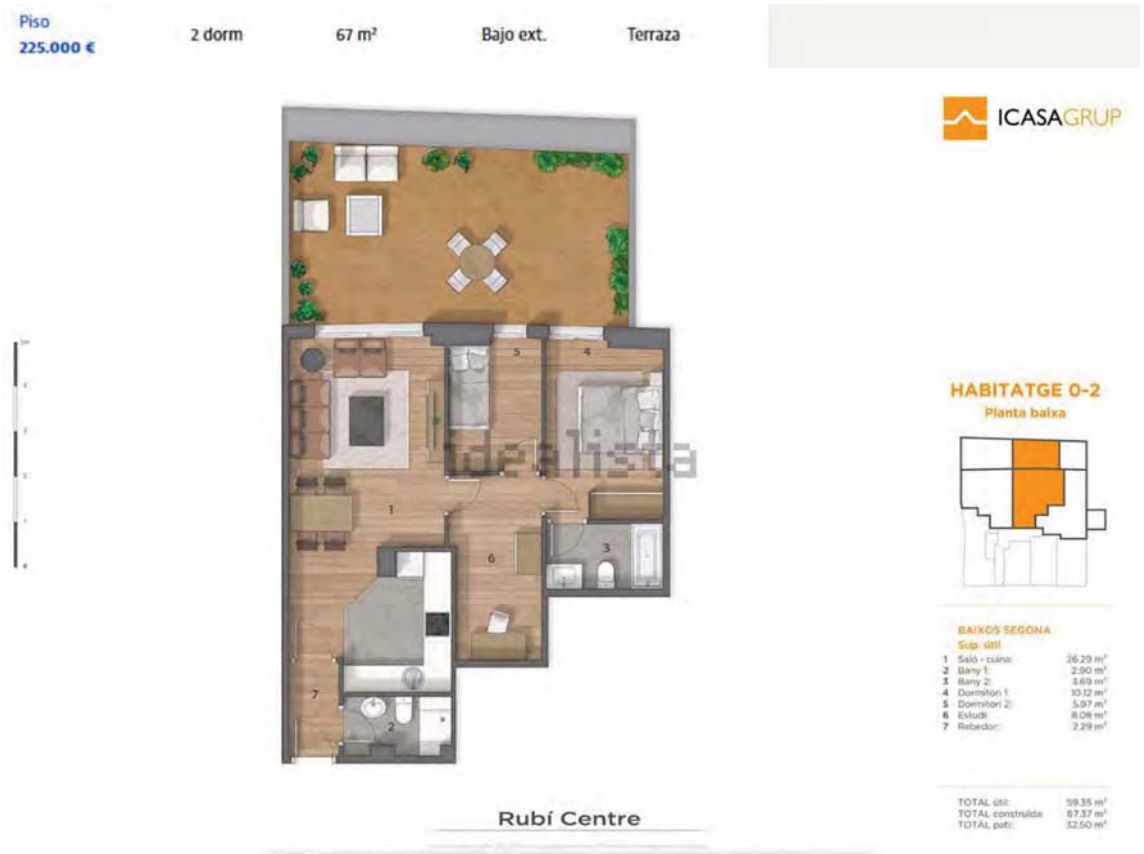
Profesional
ICASA GRUP

ICASA GRUP
Rubí

08.


Dúplex
205.000 €
1 dorm
71 m²
2ª planta ext.
Terraza
ICASAGRUP
Planta inferior
Planta superior
HABITATGE 2-4
Planta segona
Rubí Centre

09.

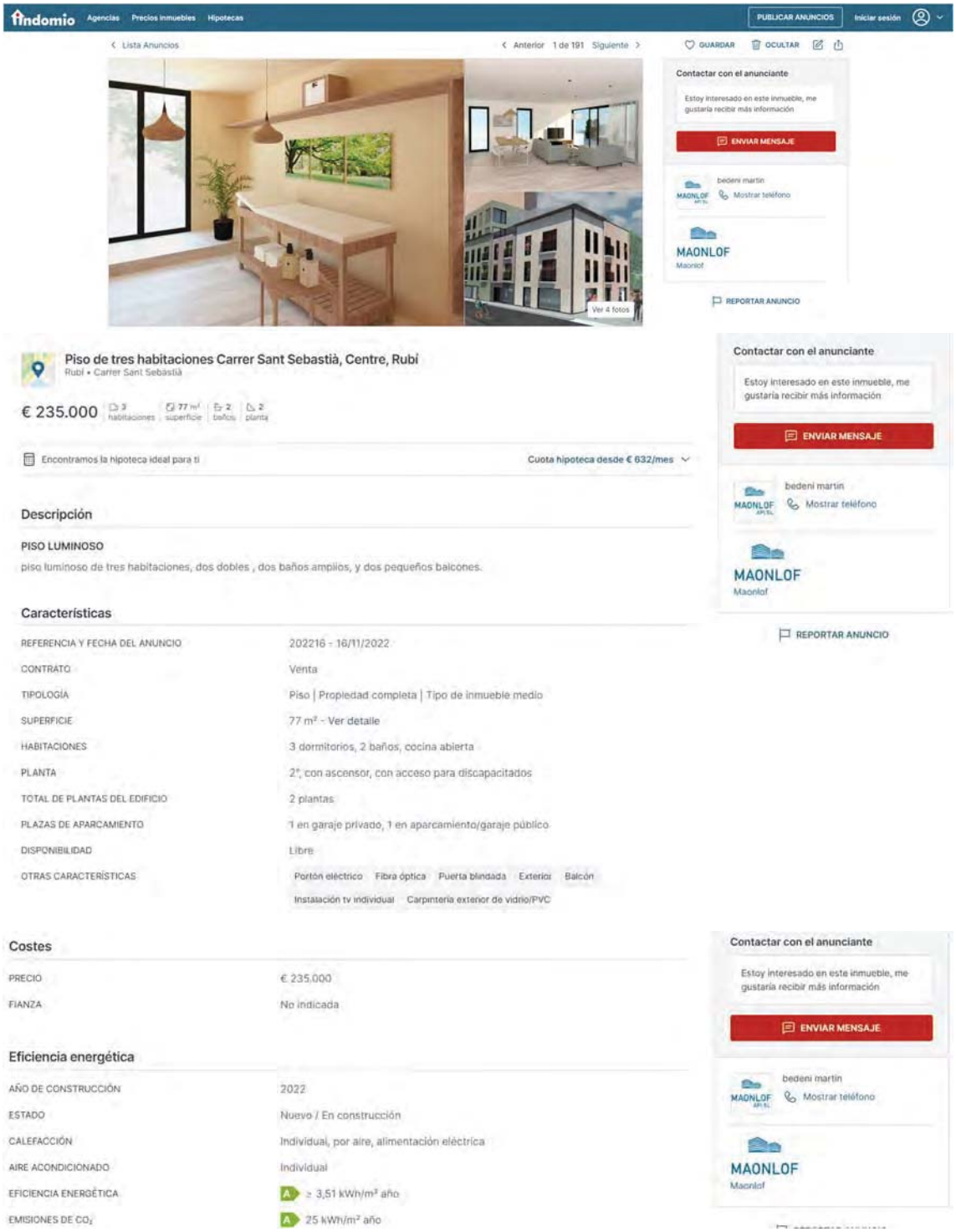

Piso
225.000 €
2 dorm
67 m²
Bajo ext.
Terraza
ICASAGRUP
HABITATGE 0-2
Planta baixa
Rubí Centre

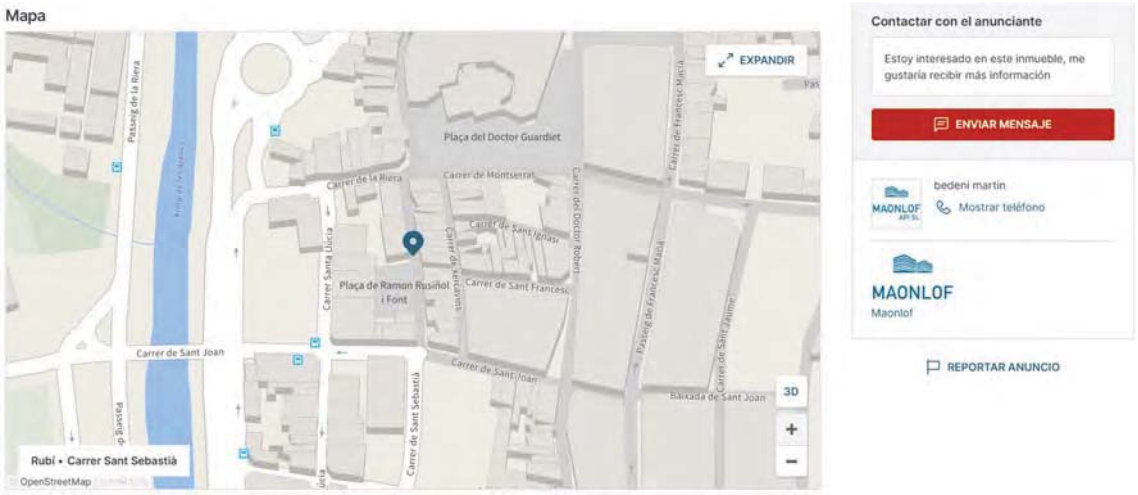
10.


Dúplex
260.000 €
3 dorm
96 m²
2ª planta ext.
Terraza
ICASAGRUP
Planta inferior
Planta superior
idealista
HABITATGE 2-5
Planta segona
SEGON CINQUENA
Sup. útil
1 Sala - cuina: 22.95 m²
2 Bany 1: 3.30 m²
3 Dormitori 1: 10.23 m²
4 Distribuidor: 9.44 m²
5 Dormitori 2: 10.94 m²
6 Bany 2: 3.24 m²
7 Dormitori 3: 10.23 m²
8 Distribuidor: 5.25 m²
TOTAL útil: 75.57 m²
TOTAL construïda: 96.07 m²
TOTAL balcó nord: 2.71 m²
TOTAL balcó sud: 0.65 m²
TOTAL solarium: 10.29 m²
Rubí Centre

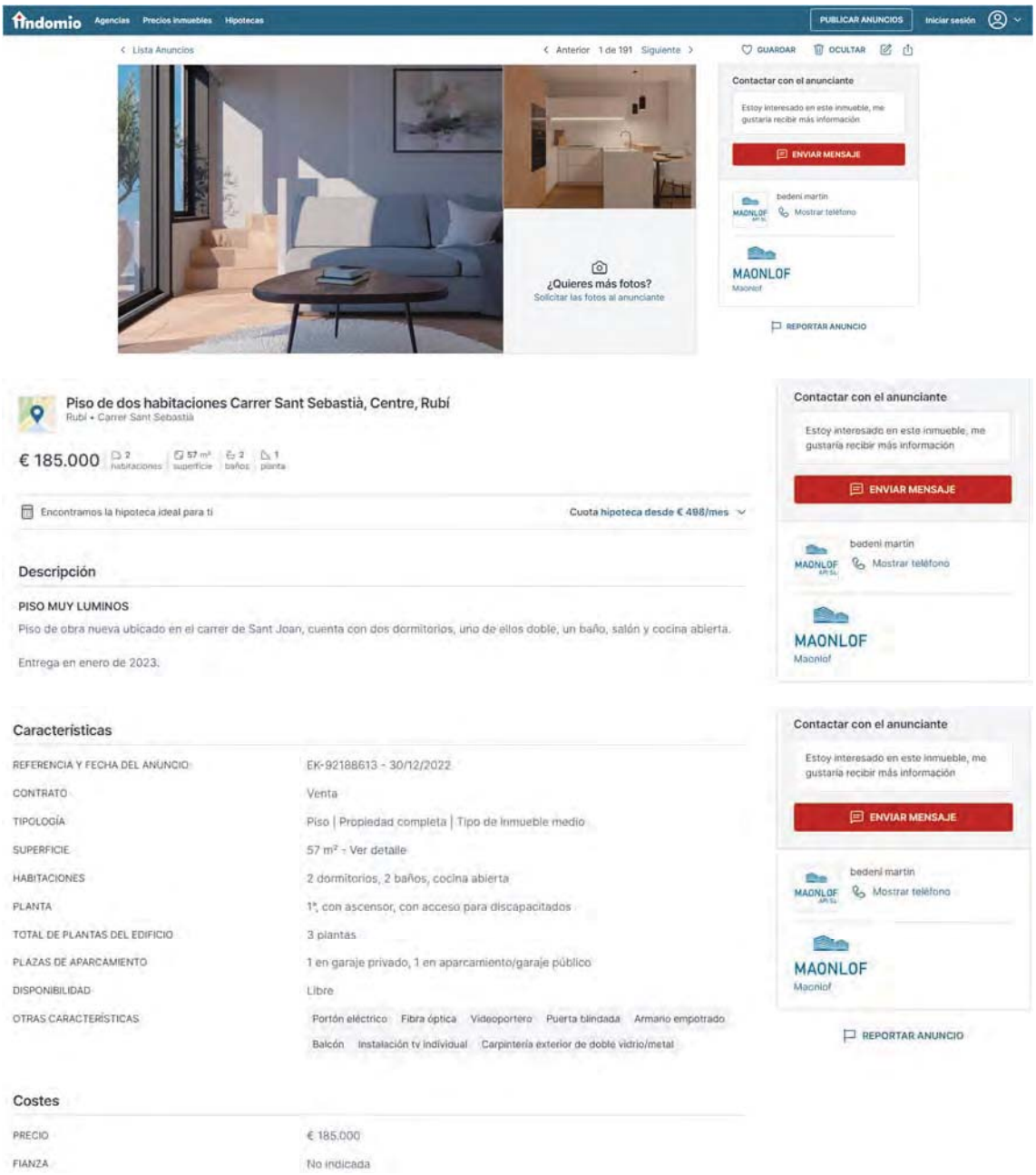
Carrer Sant Sebastià

11.




Mapa
EXPANDIR
Plaça del Doctor Guardiet
Carrer de la Riera
Carrer de Montserrat
Carrer de Sant Ignasi
Carrer del Doctor Robert
Carrer de Francesc Macià
Carrer Santa Llúcia
Plaça de Ramon Rusiñol i Font
Carrer de Sant Francesc
Passeig de Francesc Macià
Carrer de Sant Joan
Carrer de Sant Sebastià
Baixada de Sant Joan
Passeig de la Riera
Passeig de Sant Joan
3D
Rubí • Carrer Sant Sebastià
OpenStreetMap
Contactar con el anunciante
Estoy interesado en este inmueble, me gustaría recibir más información
ENVIAR MENSAJE
bedeni martin
Mostrar teléfono
MAONLOF
Maonlof
REPORTAR ANUNCIO

12.


findomio
Agencias
Precios inmuebles
Hipotecas
PUBLICAR ANUNCIOS
Iniciar sesión
Lista Anuncios
Anterior 1 de 191 Siguiente
GUARDAR
OCULTAR
¿Quieres más fotos?
Solicitar las fotos al anunciante
Contactar con el anunciante
Estoy interesado en este inmueble, me gustaría recibir más información
ENVIAR MENSAJE
bedeni martin
Mostrar teléfono
MAONLOF
Maonlof
REPORTAR ANUNCIO
Piso de dos habitaciones Carrer Sant Sebastià, Centre, Rubí
Rubí • Carrer Sant Sebastià
€ 185.000
2 habitaciones
57 m² superficie
2 baños
1 planta
Encontramos la hipoteca ideal para ti
Cuota hipoteca desde € 498/mes
Descripción
PISO MUY LUMINOS
Piso de obra nueva ubicado en el carrer de Sant Joan, cuenta con dos dormitorios, uno de ellos doble, un baño, salón y cocina abierta.
Entrega en enero de 2023.
Características
REFERENCIA Y FECHA DEL ANUNCIO
EK-92188613 - 30/12/2022
CONTRATO
Venta
TIPOLOGÍA
Piso | Propiedad completa | Tipo de inmueble medio
SUPERFICIE
57 m² - Ver detalle
HABITACIONES
2 dormitorios, 2 baños, cocina abierta
PLANTA
1ª, con ascensor, con acceso para discapacitados
TOTAL DE PLANTAS DEL EDIFICIO
3 plantas
PLAZAS DE APARCAMIENTO
1 en garaje privado, 1 en aparcamiento/garaje público
DISPONIBILIDAD
Libre
OTRAS CARACTERÍSTICAS
Portón eléctrico
Fibra óptica
Videoportero
Puerta blindada
Armario empotrado
Balcón
Instalación tv individual
Carpintería exterior de doble vidrio/metal
Costes
PRECIO
€ 185.000
FIANZA
No indicada

Eficiencia energética

AÑO DE CONSTRUCCIÓN	2022
ESTADO	Nuevo / En construcción
CALEFACCIÓN	Individual, por aire, alimentación eléctrica
AIRE ACONDICIONADO	Individual, frío/calor
EFICIENCIA ENERGÉTICA	A ≥ 3,51 kWh/m² año
EMISIONES DE CO_2	A

Contactar con el anunciante

Estoy interesado en este inmueble, me gustaría recibir más información

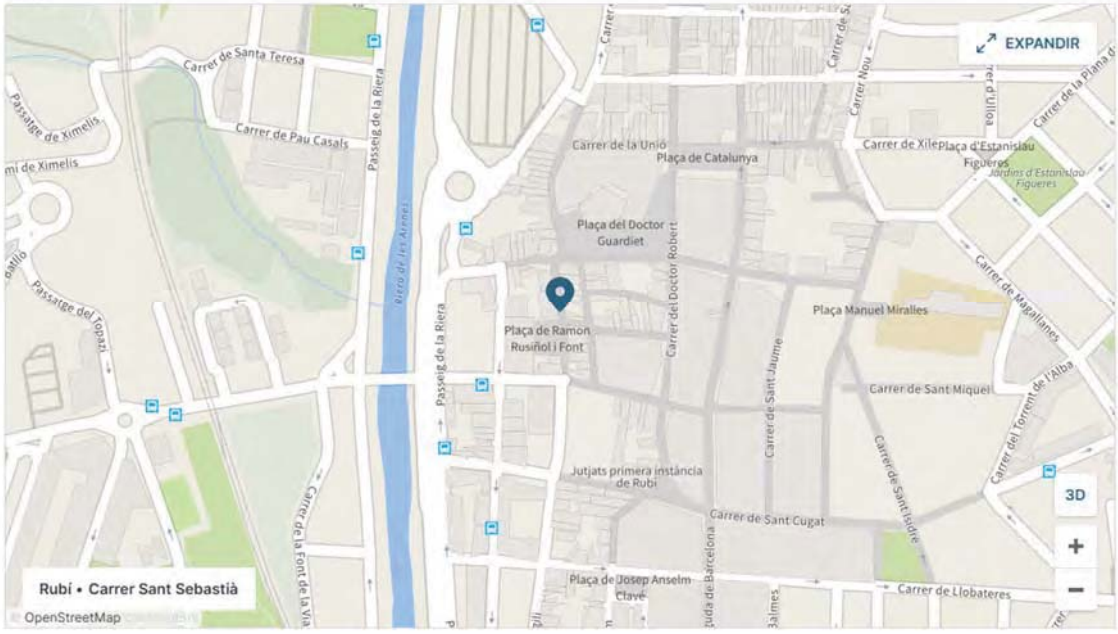
ENVIAR MENSAJE

bedeni martin

MAONLOF

Mostrar teléfono

Mapa



Document 1

Recull de les mostres de mercat. Locals comercials

Locals comercials

01.

idealista

Pon tu anuncio gratis | Tus favoritos | Tus búsquedas | Tus mensajes | Clara

« Locales o naves en Mercat



8 fotos

Local en venta en calle de Lumière

Mercat, Rubí · Ver mapa

52.000 €

Calcular hipoteca · Estudiar hipoteca

52 m² | 1.000 €/m²

Favorito · Descartar · Compartir

Escribe una nota personal (sólo tú podrás verla)

Comentario del anunciante

Disponible en: Español | English | Otros idiomas

Local comercial en venta zona Progreso.
Este local de 52m2 de superficie, es ideal para habilitar una pequeña tienda, taller o garaje para dos coches y trastero.

Excelente ubicación, y a tan solo tres minutos caminando de la estación FGC en el núcleo urbano, dispone de una gran variedad de comercio de proximidad; grandes supermercados; Mercado Municipal de gran prestigio y zonas de ocio.

Comunicada con las principales vías de acceso, hacia Terrassa, Sant Cugat y Barcelona. Todo ello, hace de este local el inmueble ideal para cubrir sus necesidades.

Si tienes alguna duda recuerda que puedes hablar con **FINQUES** por chat.

Características básicas

- 52 m² construidos
- 1 planta
- Segunda mano/para reformar
- Distribución diáfana
- Situado a pie de calle
- 2 escaparates
- Construido en 1973

Certificado energético

- Consumo: G 188 kWh/m² año
- Emisiones: G 130 kg CO2/m² año

Ver etiqueta de calificación energética

Pregunta al anunciante

Hola, me interesa este inmueble y me gustaría hacer una visita.
Un saludo

Contactar por chat

Ver teléfono

Referencia del anuncio
3183

Profesional
FINQUES COLOMER

FINQUES COLOMER
Rubí

Pregunta al anunciante

Hola, me interesa este inmueble y me gustaría hacer una visita.
Un saludo

Contactar por chat

Ver teléfono

Referencia del anuncio
3183

Profesional
FINQUES COLOMER

Edificio

- Bajo
- Fachada de 9 m. lineales

FINQUES COLOMER
Rubí



Pregunta al anunciante

Hola, me interesa este inmueble y me gustaría hacer una visita.
Un saludo

Contactar por chat

Ver teléfono

Referencia del anuncio
3183

Profesional
FINQUES COLOMER

FINQUES COLOMER
Rubí



Pregunta al anunciante

Hola, me interesa este inmueble y me gustaría hacer una visita.
Un saludo

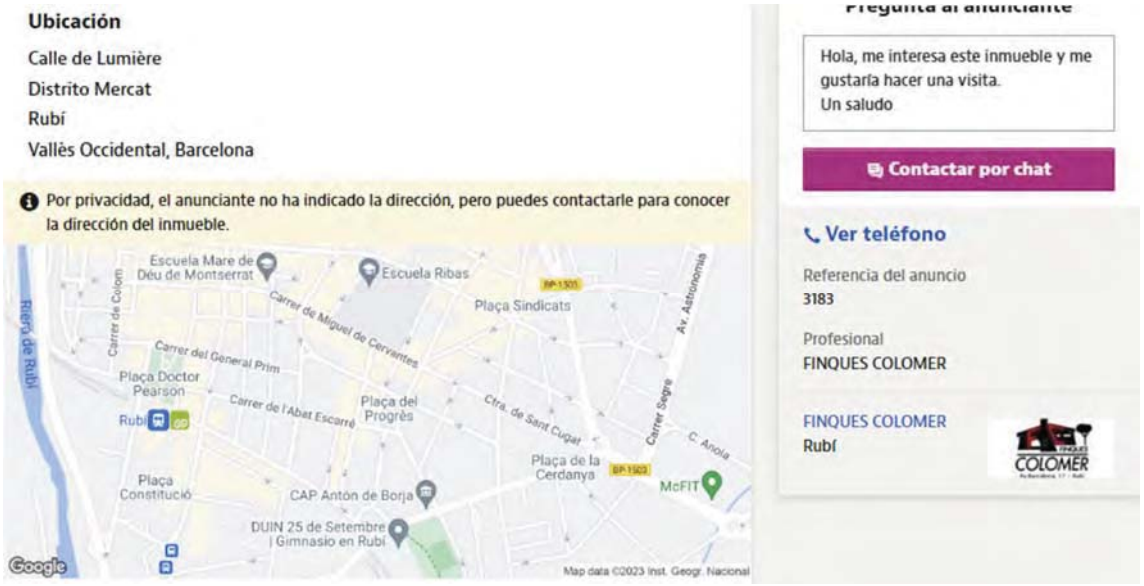
Contactar por chat

Ver teléfono

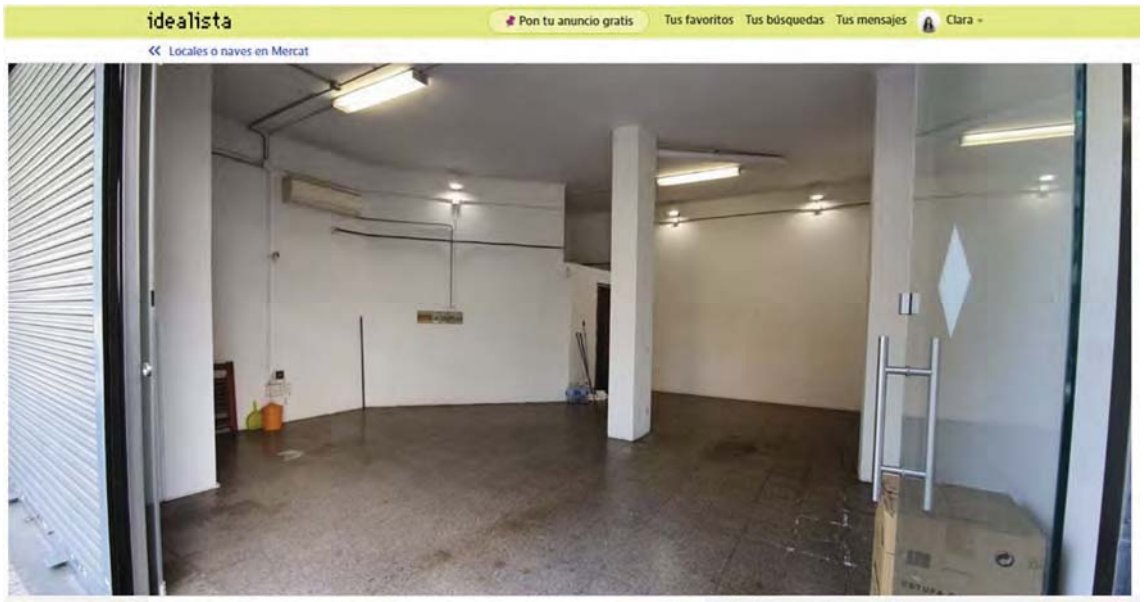
Referencia del anuncio
3183

Profesional
FINQUES COLOMER

FINQUES COLOMER
Rubí


Ubicación
Calle de Lumière
Distrito Mercat
Rubí
Vallès Occidental, Barcelona
Por privacidad, el anunciante no ha indicado la dirección, pero puedes contactarle para conocer la dirección del inmueble.
Escuela Mare de Déu de Montserrat
Escuela Ribas
Plaça Sindicats
Carrer de Miguel de Cervantes
Carrer del General Prim
Plaça Doctor Pearson
Carrer de l'Abat Escarré
Plaça del Progrès
Ctra. de Sant Cugat
Carrer Segre
Av. Astronomia
C. Anoia
Plaça de la Cerdanya
Plaça Constitució
CAP Antón de Borja
McFIT
DUIN 25 de Setembre i Gimnasio en Rubí
Riera de Rubí
Rubí
Google
Map data ©2023 Inst. Geogr. Nacional
Pregunta al anunciante
Hola, me interesa este inmueble y me gustaría hacer una visita.
Un saludo
Contactar por chat
Ver teléfono
Referencia del anuncio
3183
Profesional
FINQUES COLOMER
FINQUES COLOMER
Rubí

02.


idealista
Pon tu anuncio gratis
Tus favoritos
Tus búsquedas
Tus mensajes
Clara
Locales o naves en Mercat

12 fotos

Local en venta en Mercat

Rubí Ver mapa

60.000 €

Calcular hipoteca Estudiar hipoteca

60 m² | 1.000 €/m²

Favorito Descartar Compartir

Escribe una nota personal (sólo tú podrás verla)

Comentario del anunciante

Disponible en: Español | English | Otros idiomas

Local muy céntrico de 60 m2 con entrada de vehículos.
Dispone de acceso directo a la calle, entrada para varios coches, furgonetas, etc... y acceso a toda la superficie del parking.
Se dispone amplio local en gran altura y tiene una estancia destinada a wc reformado.
Las instalaciones de luz y agua están dados de alta.
Tiene 2 persianas enrollables y puerta de entrada de vidrio instalada ya en el local.
Hay instalado un aparato de aire acondicionado para toda la estancia. La finca es del año 1981 y se paga de comunidad unos 300 euros aprox. anualmente.

Informamos que realizamos un Estudio Financiero gratuito para encontrar la mejor opción según sus posibilidades.
Tecnocasa cobra el 3000 euros + iva al comprador por localización del inmueble.
Venga a vernos a nuestras oficinas de Tecnocasa, nos encontramos en la Plaza de la Iglesia de Sant Pere y delante del colegio los Maristas.

Características básicas

- 60 m² construidos, 54 m² útiles
- Segunda mano/buen estado
- Distribución 2 estancias
- 1 aseos o baños
- Situado a pie de calle
- 2 escaparates
- Última actividad: GARAJE
- Construido en 1981

Edificio

- Bajo
- Fachada de 6 m. lineales

Equipamiento

- Aire acondicionado

Certificado energético

- En trámite

Pregunta al anunciante

Hola, me interesa este inmueble y me gustaría hacer una visita.
Un saludo

Contactar

Ver teléfono

Referencia del anuncio
LOCAL C

Profesional
TECNOCASA RUBI

Tecnocasa Rubí
Rubí







Pregunta al anunciante

Hola, me interesa este inmueble y me gustaría hacer una visita.
Un saludo

Contactar

Ver teléfono

Referencia del anuncio
LOCAL C

Profesional
TECNOCASA RUBI

Tecnocasa Rubi
Rubí



Pregunta al anunciante

Hola, me interesa este inmueble y me gustaría hacer una visita.
Un saludo

Contactar

Ver teléfono

Referencia del anuncio
LOCAL C







Pregunta al anunciante

Hola, me interesa este inmueble y me gustaría hacer una visita.
Un saludo

Contactar

Ver teléfono

Referencia del anuncio
LOCAL C

Profesional
TECNOCASA RUBI

Tecnocasa Rubi
Rubí



Pregunta al anunciante

Hola, me interesa este inmueble y me gustaría hacer una visita.
Un saludo

Contactar

Ver teléfono

Referencia del anuncio
LOCAL C



Pregunta al anunciante

Hola, me interesa este inmueble y me gustaría hacer una visita.
Un saludo

Contactar

Ver teléfono

Referencia del anuncio
LOCAL C

Profesional
TECNOCASA RUBI

Ubicación

Distrito Mercat
Rubí
Vallès Occidental, Barcelona

Por privacidad, el anunciante no ha indicado la dirección, pero puedes contactarle para conocer la dirección del inmueble.



Ampliar mapa

Pregunta al anunciante

Hola, me interesa este inmueble y me gustaría hacer una visita.
Un saludo

Contactar

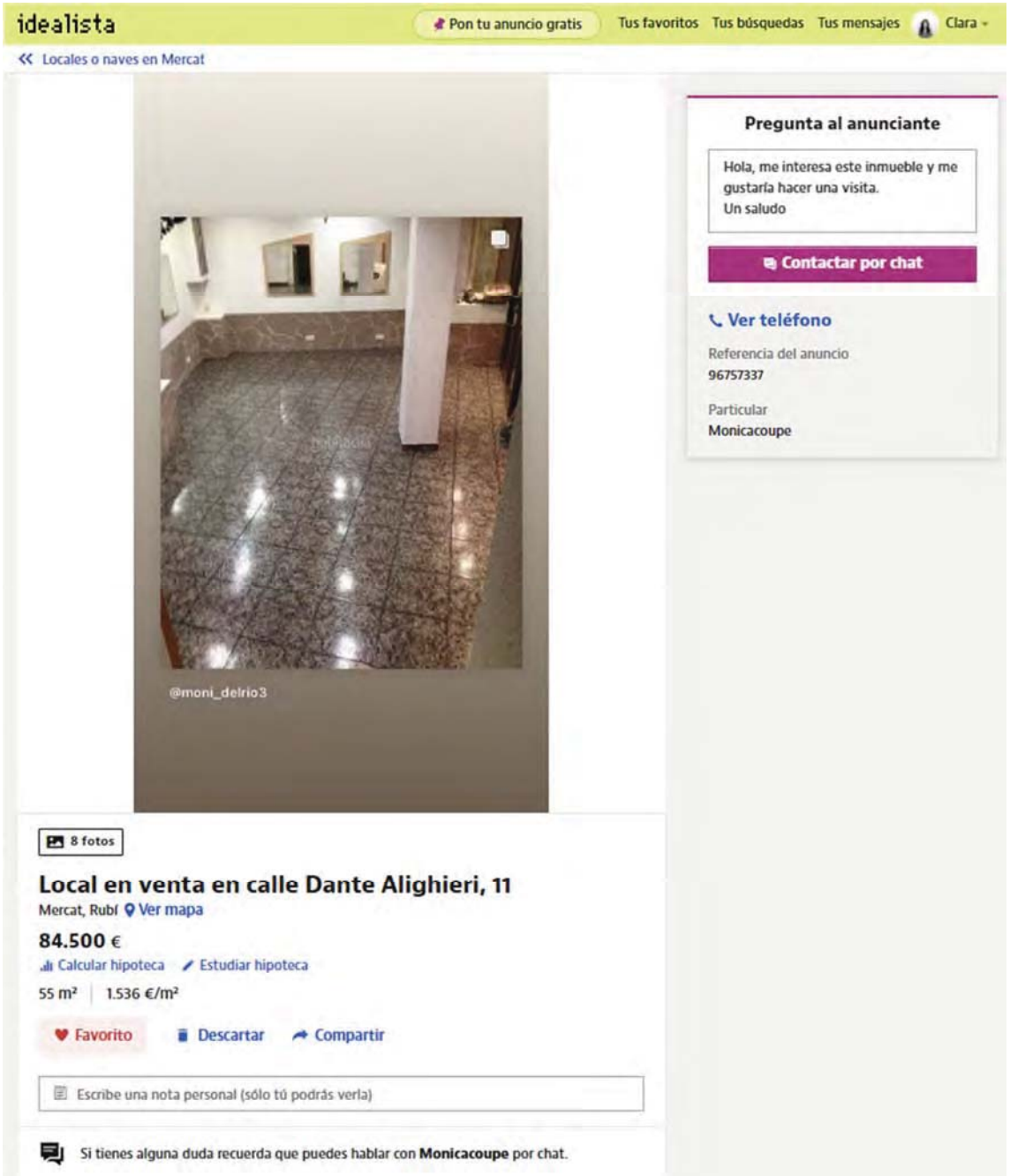
Ver teléfono

Referencia del anuncio
LOCAL C

Profesional
TECNOCASA RUBI

Tecnocasa Rubi
Rubí

03.


idealista
Pon tu anuncio gratis
Tus favoritos
Tus búsquedas
Tus mensajes
Clara
Locales o naves en Mercat
@moni_delrio3
8 fotos
Local en venta en calle Dante Alighieri, 11
Mercat, Rubí
Ver mapa
84.500 €
Calcular hipoteca
Estudiar hipoteca
55 m²
1.536 €/m²
Favorito
Descartar
Compartir
Escribe una nota personal (sólo tú podrás verla)
Si tienes alguna duda recuerda que puedes hablar con Monicacoupe por chat.
Pregunta al anunciante
Hola, me interesa este inmueble y me gustaría hacer una visita.
Un saludo
Contactar por chat
Ver teléfono
Referencia del anuncio
96757337
Particular
Monicacoupe



Un saludo

Contactar por chat

Ver teléfono

Referencia del anuncio
96757337

Particular
Monicacoupe



Pregunta al anunciante

Hola, me interesa este inmueble y me gustaría hacer una visita.
Un saludo

Contactar por chat

Ver teléfono

Referencia del anuncio
96757337

Particular
Monicacoupe









Pregunta al anunciante

Hola, me interesa este inmueble y me gustaría hacer una visita.
Un saludo

Contactar por chat

Ver teléfono

Referencia del anuncio
96757337

Particular
Monicacoupe



Pregunta al anunciante

Hola, me interesa este inmueble y me gustaría hacer una visita.
Un saludo

Contactar por chat

Ver teléfono

Referencia del anuncio
96757337

Particular
Monicacoupe

Ubicación

Calle Dante Alighieri, 11
Distrito Mercat
Rubí
Vallès Occidental, Barcelona



Pregunta al anunciante

Hola, me interesa este inmueble y me gustaría hacer una visita.
Un saludo

Contactar por chat

Ver teléfono

Referencia del anuncio
96757337

Particular
Monicacoupe

04.

idealista

Pon tu anuncio gratis | Tus favoritos | Tus búsquedas | Tus mensajes | Clara

« Locales o naves en Mercat



6 fotos

Local en venta en calle d'Eduard Fontserè, 1 -6

Mercat, Rubí Ver mapa

95.000 €

Calcular hipoteca | Estudiar hipoteca

95 m² | 1.000 €/m²

Favorito | Descartar | Compartir

Escribe una nota personal (sólo tú podrás verla)

Comentario del anunciante

Disponible en: Español | English | Otros idiomas

Disponemos de locales comerciales desde 95 a 200 metros, todos con salidas de humos, diáfanos para poner todo tipo de negocio en una de las mejores zonas de Rubí. Aprovecha la ocasión y solicite información sin compromiso.

Si tienes alguna duda recuerda que puedes hablar con **ONCISA** por chat.

Pregunta al anunciante

Hola, me interesa este inmueble y me gustaría hacer una visita.
Un saludo

Contactar por chat

Ver teléfono

Referencia del anuncio
38068907

Particular
ONCISA



Pregunta al anunciante

Hola, me interesa este inmueble y me gustaría hacer una visita.
Un saludo

Contactar por chat

Ver teléfono

Referencia del anuncio
38068907

Particular
ONCISA





Pregunta al anunciante

Hola, me interesa este inmueble y me gustaría hacer una visita.
Un saludo

Contactar por chat

Ver teléfono

Referencia del anuncio
38068907

Particular
ONCISA

Ubicación

Calle d'Eduard Fontserè, 1 -6
Distrito Mercat
Rubí
Vallès Occidental, Barcelona



Ampliar mapa

Pregunta al anunciante

Hola, me interesa este inmueble y me gustaría hacer una visita.
Un saludo

Contactar por chat

Ver teléfono

Referencia del anuncio
38068907

Particular
ONCISA

05.

idealista

Pon tu anuncio gratis | Tus favoritos | Tus búsquedas | Tus mensajes | Clara

« Locales o naves en Mercat



9 fotos

Local en venta en calle de Víctor Balaguer, 10

Mercat, Rubí · Ver mapa

140.000 €

Calcular hipoteca | Estudiar hipoteca

140 m² | 1.000 €/m²

Favorito | Descartar | Compartir

Escribe una nota personal (sólo tú podrás verla)

Comentario del anunciante

Disponible en: Español | English | Otros idiomas

Vendo local comercial en calle Víctor Balaguér Nº 10 bajos. Zona del mercado de Rubí y al lado de dos colegios importantes (Maristas y Luis Ribas) Preparado para cualquier negocio. con suelo y placas de techos instalados y con luz y agua. Lavabo, dos despachos y instalaciones de internet y alarma.

Si tienes alguna duda recuerda que puedes hablar con **Alfonso** por chat.

Pregunta al anunciante

Hola, me interesa este inmueble y me gustaría hacer una visita.
Un saludo

Contactar por chat

Ver teléfono

Referencia del anuncio
94761745

Particular
Alfonso

Características básicas

- 140 m² construidos
- 5 plantas
- Segunda mano/buen estado
- Distribución diáfana
- 1 aseos o baños
- Situado a pie de calle
- 2 escaparates
- Última actividad: Clases de refuerzo escolar.

Edificio

- Bajo

Certificado energético

- Consumo: 29 kWh/m² año
- Emisiones:

Ver etiqueta de calificación energética

Pregunta al anunciante

Hola, me interesa este inmueble y me gustaría hacer una visita.
Un saludo

Contactar por chat

Ver teléfono

Referencia del anuncio
94761745

Particular
Alfonso







Pregunta al anunciante

Hola, me interesa este inmueble y me gustaría hacer una visita.
Un saludo

Contactar por chat

Ver teléfono

Referencia del anuncio
94761745

Particular
Alfonso







Pregunta al anunciante

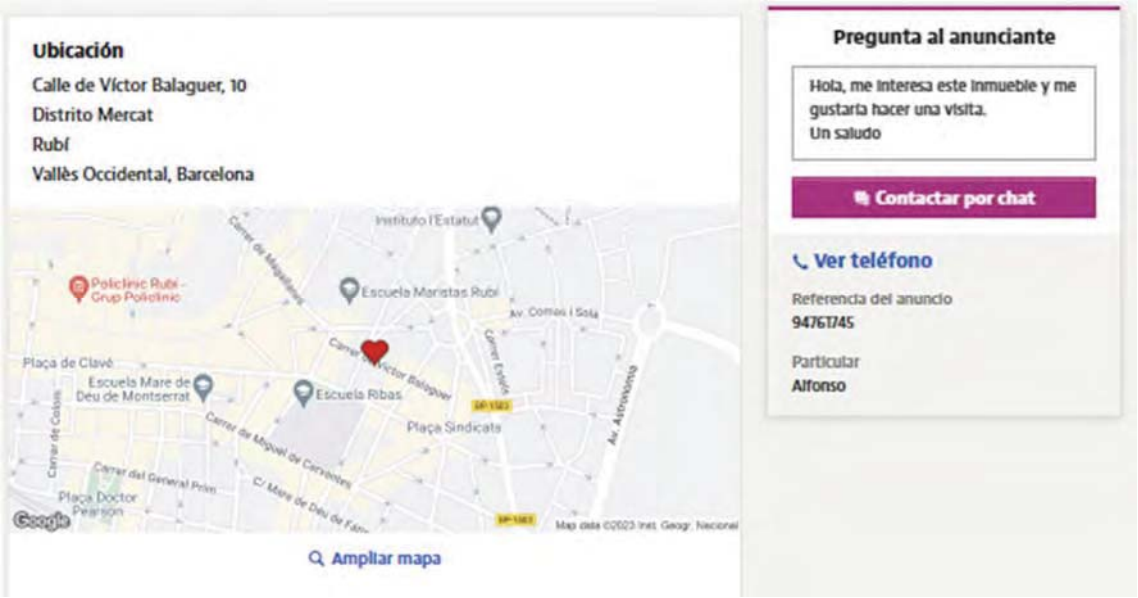
Hola, me interesa este inmueble y me gustaría hacer una visita.
Un saludo

Contactar por chat

Ver teléfono

Referencia del anuncio
94767745

Particular
Alfonso


Ubicación
Calle de Víctor Balaguer, 10
Distrito Mercat
Rubí
Vallès Occidental, Barcelona
Instituto l'Estatut
Policlínic Rubí - Grup Policlínic
Escuela Maristas Rubí
Av. Comas i Sola
Carrer Víctor Balaguer
Carrer Espelt
Plaça de Clavé
Escuela Mare de Déu de Montserrat
Escuela Ribas
Plaça Sindicats
Av. Astronomia
Carrer de Cabos
Carrer de Miguel de Cervantes
Carrer del General Prim
Plaça Doctor Pearson
C/ Mare de Déu de Fátima
Google
Map data ©2023 Inst. Geogr. Nacional
Ampliar mapa
Pregunta al anunciante
Hola, me interesa este inmueble y me gustaría hacer una visita.
Un saludo
Contactar por chat
Ver teléfono
Referencia del anuncio
94767745
Particular
Alfonso

06.

idealista

Pon tu anuncio gratis | Tus favoritos | Tus búsquedas | Tus mensajes | Clara

« Locales o naves en Mercat



7 fotos | Plano | Vídeo

Local en venta en calle d'Eduard Fontserè, 19

Mercat, Rubí · Ver mapa

140.000 €

Calcular hipoteca · Estudiar hipoteca

100 m² | 1.400 €/m²

Favorito · Descartar · Compartir

Escribe una nota personal (sólo tú podrás verla)

Comentario del anunciante

Disponible en: Español | English | Otros idiomas

Local en barrio consolidado, diáfano, tiene luz natural, con salida de humos, actualmente es una escuela de Yoga, escaparate, el local da a dos calles. En activo, (hay posibilidad de traspaso del negocio en funcionamiento por 25.000. -€).

Creada en 2021 y con sede en Sant Cugat del Vallès - Barcelona, Maonlof Api SL. gestiona la compra, venta, alquiler y administración de inmuebles en Cataluña y en todo el mundo.

En Maonlof, nuestros cualificados y experimentados agentes saben que la gestión inmobiliaria no es sólo cuestión de precio, sino también de relaciones humanas.

Sabemos que comprar o vender una propiedad, al igual que elegir un lugar para alquilar, no es una simple transacción comercial, sino que es ante todo un nuevo comienzo.

Por eso ofrecemos una amplia gama de servicios además de una relación personalizada de tú a tú, haciendo que el proceso sea lo más sencillo y agradable posible.

Visita nuestra web y redes sociales para saber más .

Pregunta al anunciante

Hola, me interesa este inmueble y me gustaría hacer una visita.
Un saludo

Contactar por chat

Ver teléfono

Referencia del anuncio
99487934

Profesional
Maonlof Real Estate

Maonlof Real Estate
Sant Cugat Del Vallès

MAONLOF

Características básicas

- 100 m² construidos, 99 m² útiles
- Segunda mano/buen estado
- Distribución 6 estancias
- 1 aseos o baños, adaptados para minusválidos
- Situado a pie de calle
- 3 escaparates
- Última actividad: Escuela de yoga
- Construido en 2003

Equipamiento

- Calefacción
- Aire acondicionado
- Sistema de alarma
- Salida de humos

Certificado energético

- Consumo: 2,5 kWh/m² año
- Emisiones: 25 kg CO2/m² año

Ver etiqueta de calificación energética

Edificio

- Bajo
- Fachada de 10 m. lineales

Anuncio actualizado hace más de 3 meses

Visita este inmueble sin moverte de casa

Ya puedes contactar y pedir una primera visita guiada de este inmueble de la mano de Maoniof Real Estate con toda la tranquilidad y sin desplazarte.

Solicitar visita guiada virtual

Pregunta al anunciante

Hola, me interesa este inmueble y me gustaría hacer una visita.
Un saludo

Contactar por chat

Ver teléfono

Referencia del anuncio
99487934

Profesional
Maoniof Real Estate

Maoniof Real Estate
Sant Cugat Del Vallès

MAONLOF







Pregunta al anunciante

Hola, me interesa este inmueble y me gustaría hacer una visita.
Un saludo

Contactar por chat

Ver teléfono

Referencia del anuncio
99487934

Profesional
Maonlof Real Estate

Ubicación

Calle d'Eduard Fontserè, 19
Distrito Mercat
Rubí
Vallès Occidental, Barcelona



Ampliar mapa

Pregunta al anunciante

Hola, me interesa este inmueble y me gustaría hacer una visita.
Un saludo

Contactar por chat

Ver teléfono

Referencia del anuncio
99487934

Profesional
Maonlof Real Estate

Maonlof Real Estate
Sant Cugat Del Vallès

MAONLOF

07.

idealista

Pon tu anuncio gratis | Tus favoritos | Tus búsquedas | Tus mensajes | Clara

« Locales o naves en Mercat



12 fotos

Local en venta en calle Cal Gerrer, 18

Mercat, Rubí · Ver mapa

170.000 €

Calcular hipoteca · Estudiar hipoteca

181 m² | 939 €/m²

Favorito · Descartar · Compartir

Escribe una nota personal (sólo tú podrás verla)

Si tienes alguna duda recuerda que puedes hablar con **Alfonso** por chat.

Publicidad

Características básicas

- 181 m² construidos, 180 m² útiles
- Segunda mano/buen estado
- Distribución diáfana
- 2 aseos o baños
- Situado a pie de calle
- 1 escaparates

Edificio

- Fachada de 5 m. lineales

Equipamiento

- Aire acondicionado
- Salida de humos

Certificado energético

- Consumo: 148 kWh/m² año
- Emisiones: 29 kg CO2/m² año

Ver etiqueta de calificación energética

Pregunta al anunciante

Hola, me interesa este inmueble y me gustaría hacer una visita.
Un saludo

Contactar por chat

Ver teléfono

Referencia del anuncio
2258388

Particular
Alfonso







Pregunta al anunciante

Hola, me interesa este inmueble y me gustaría hacer una visita.
Un saludo

Contactar por chat

Ver teléfono

Referencia del anuncio
2258388

Particular
Alfonso







Pregunta al anunciante

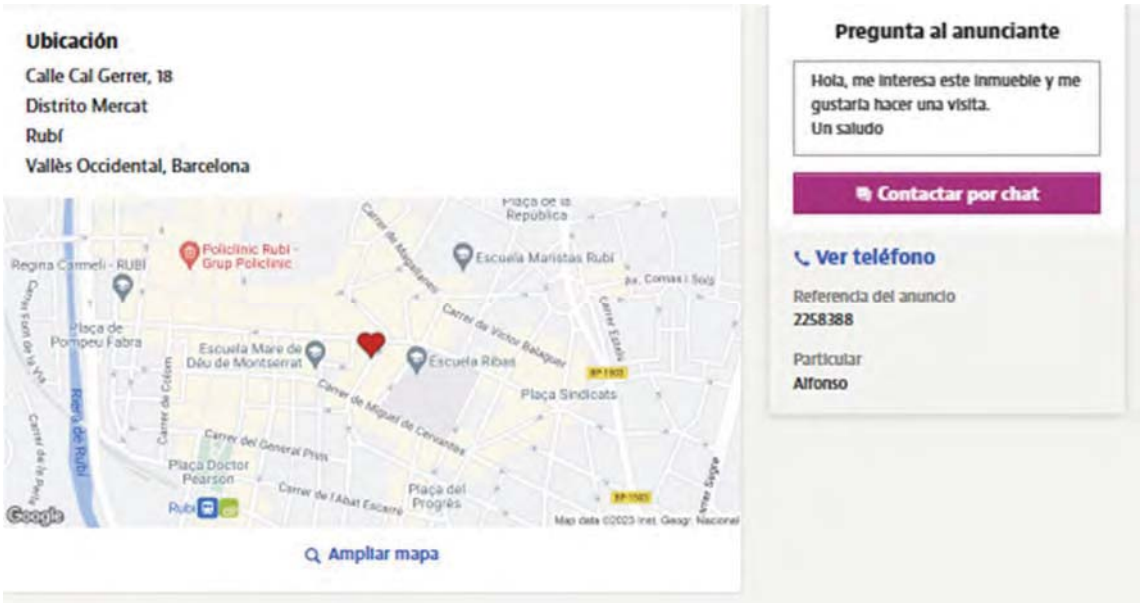
Hola, me interesa este inmueble y me gustaría hacer una visita.
Un saludo

Contactar por chat

Ver teléfono

Referencia del anuncio
2258388

Particular
Alfonso


Ubicación
Calle Cal Gerrer, 18
Distrito Mercat
Rubí
Vallès Occidental, Barcelona
Policlínic Rubí - Grup Policlínic
Escuela Maristas Rubí
Regina Carmeli - RUBÍ
Plaça de Pompeu Fabra
Escuela Mare de Déu de Montserrat
Escuela Ribas
Plaça Sindicats
Riera de Rubí
Plaça Doctor Pearson
Plaça del Progrés
Google
Ampliar mapa
Pregunta al anunciante
Hola, me interesa este inmueble y me gustaría hacer una visita.
Un saludo
Contactar por chat
Ver teléfono
Referencia del anuncio
2258388
Particular
Alfonso

08.

idealista

Pon tu anuncio gratis | Tus favoritos | Tus búsquedas | Tus mensajes | Clara

« Locales o naves en Mercat



4 fotos | Plano

Local en venta en calle de Monturiol

Mercat, Rubí Ver mapa

199.990 €

Calcular hipoteca | Estudiar hipoteca

257 m² | 778 €/m²

Favorito | Descartar | Compartir

Escribe una nota personal (sólo tú podrás verla)

Comentario del anunciante

Disponible en: Español | English | Otros idiomas

LOCALES CON INQUILINOS - SOLO INVERSORES

Rentabilidad: 5,46%
Inicio del contrato: 01/06/ 1996
Fin del contrato: 31/05/2026
Renta: 910€

Local comercial con inquilinos construido en 1978 en Rubí, Barcelona. Es un local de 257 m2 útiles. Son dos locales unidos. Se encuentran en buen estado de mantenimiento.

Inviertis es un marketplace para inversores inmobiliarios donde encontrar conocimientos y herramientas para comprar propiedades rentables que ya están alquiladas. Los inversores inmobiliarios pueden acceder a viviendas que tienen inquilinos en un proceso de fricción, sin problemas y en línea y comprar una propiedad como si fuera un activo financiero. El comprador tiene acceso a una herramienta financiera desde donde encontrar el ROI, las rentabilidades, descargar todo el documento y los datos.

Inviertis ayuda de esta manera a los pequeños y medianos inversores a la vez que ayuda a los inquilinos a conservar sus viviendas. Infórmate más en Inviertispro. com.

Características básicas

- 257 m² construidos, 223 m² útiles
- Segunda mano/buen estado
- Distribución diáfana
- 1 aseos o baños
- Situado a pie de calle
- Construido en 1978

Certificado energético

- No indicado

Pregunta al anunciante

Hola, me interesa este inmueble y me gustaría hacer una visita.
Un saludo

Contactar

Ver teléfono

Referencia del anuncio
1707

Profesional
Inviertis properties

Inviertis Properties
Mataró

inviertis

Edificio

- Bajo







Pregunta al anunciante

Hola, me interesa este inmueble y me gustaría hacer una visita.
Un saludo

Contactar

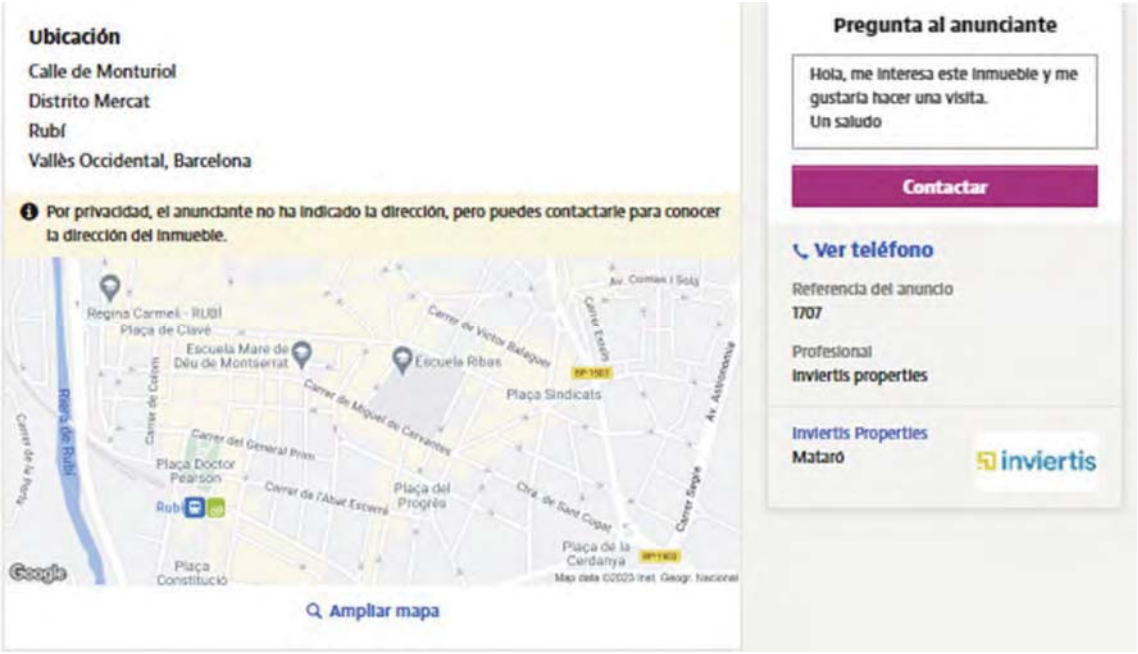
Ver teléfono

Referencia del anuncio
1707

Profesional
inviertis properties

Inviertis Properties
Mataró

inviertis


Ubicación
Calle de Monturiol
Distrito Mercat
Rubí
Vallès Occidental, Barcelona
Por privacidad, el anunciante no ha indicado la dirección, pero puedes contactarle para conocer la dirección del inmueble.
Regina Carmeli - RUBÍ
Plaça de Clavé
Escuela Mare de Déu de Montserrat
Escuela Ribas
Plaça Sindicats
Riera de Rubí
Plaça Doctor Pearson
Plaça del Progrés
Plaça Constitució
Plaça de la Cerdanya
Ampliar mapa
Pregunta al anunciante
Hola, me interesa este inmueble y me gustaría hacer una visita.
Un saludo
Contactar
Ver teléfono
Referencia del anuncio
1707
Profesional
inviertis properties
Inviertis Properties
Mataró
inviertis

09.

idealista

Pon tu anuncio gratis | Tus favoritos | Tus búsquedas | Tus mensajes | Clara

« Locales o naves en Mercat



9 fotos

Local en venta en calle del Riu Ebre, 16

Mercat, Rubí Ver mapa

220.000 €

Calcular hipoteca | Estudiar hipoteca

297 m² | 741 €/m²

Favorito | Descartar | Compartir

Escribe una nota personal (sólo tú podrás verla)

Comentario del anunciante

Disponible en: Español | English | Otros idiomas

Ideal para almacen, taller o garage. 207 m2 a nivel de calle y 3'60 mts. De h. + 90 mts de terraza superior. Rectangular y diáfano. Estamos construyendo oficinas en terraza con mucha luz natural, que tendrá baño, cocina y salida a terraza soleada con vistas. No paga vado. A la entrada de rubi, cerca accesos autopistas. Cerca Leroy Merlin, Caprabo, Lidl, gimnasio, etc.

Si tienes alguna duda recuerda que puedes hablar con **Carlos** por chat.

Pregunta al anunciante

Hola, me interesa este inmueble y me gustaría hacer una visita.
Un saludo

Contactar por chat

Ver teléfono

Referencia del anuncio
28868032

Particular
Carlos

Características básicas

- 297 m² construidos, 227 m² útiles
- 2 plantas
- Segunda mano/buen estado
- Distribución 2 estancias
- 1 aseos o baños
- Situado a pie de calle
- Última actividad: ALMACEN

Edificio

- Bajo
- Fachada de 5 a 8 m. lineales

Equipamiento

- Almacén/archivo
- Salida de humos

Certificado energético

- Consumo: 127 kWh/m² año
- Emisiones: 25 kg CO2/m² año

Ver etiqueta de calificación energética

Pregunta al anunciante

Hola, me interesa este inmueble y me gustaría hacer una visita.
Un saludo

Contactar por chat

Ver teléfono

Referencia del anuncio
28868032

Particular
Carlos







Pregunta al anunciante

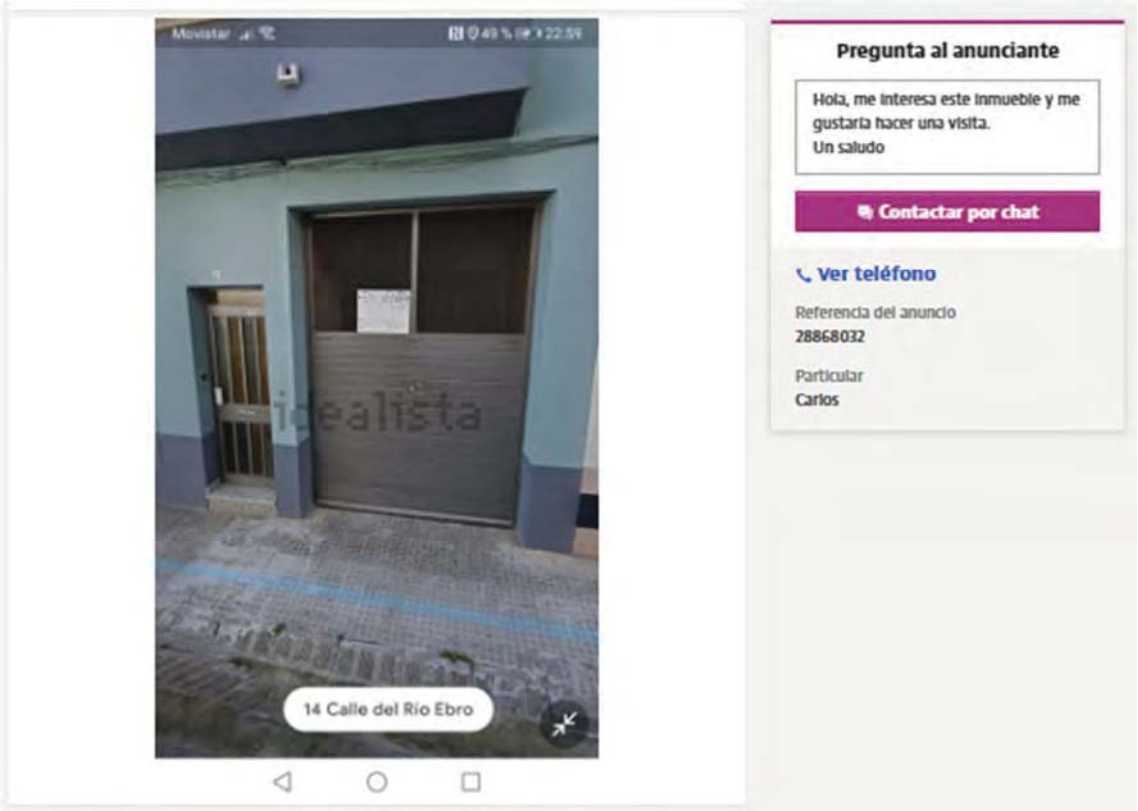
Hola, me interesa este inmueble y me gustaría hacer una visita.
Un saludo

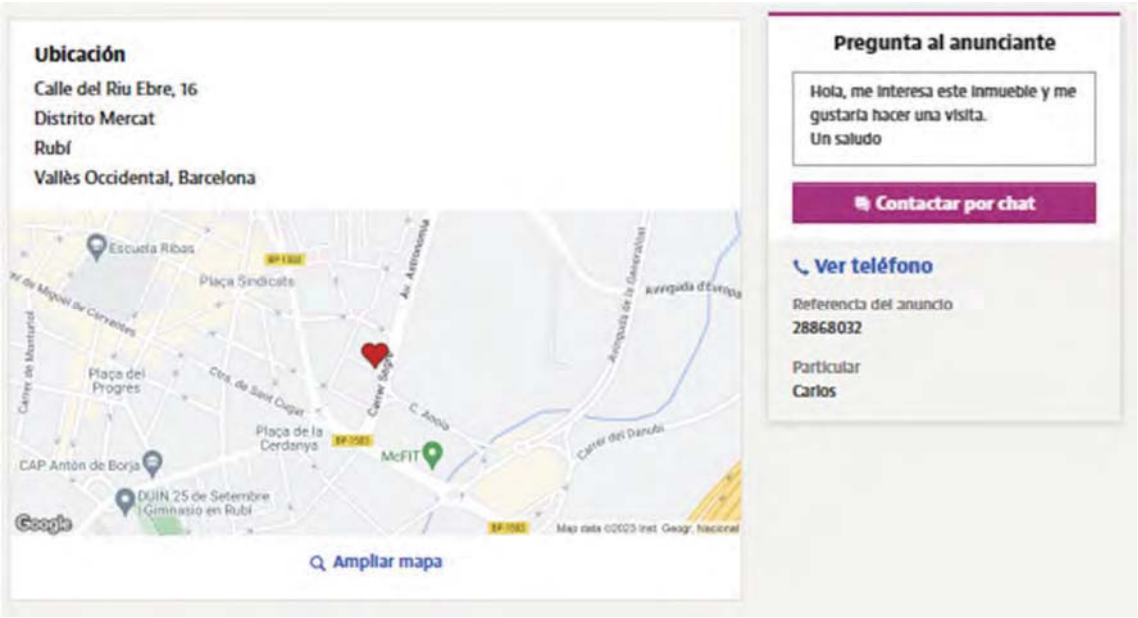
Contactar por chat

Ver teléfono

Referencia del anuncio
28868032

Particular
Carlos


14 Calle del Río Ebro
Pregunta al anunciante
Hola, me interesa este inmueble y me gustaría hacer una visita.
Un saludo
Contactar por chat
Ver teléfono
Referencia del anuncio
28868032
Particular
Carlos


Ubicación
Calle del Riu Ebre, 16
Distrito Mercat
Rubí
Vallès Occidental, Barcelona
Escuela Ribas
Plaça Sindicats
Plaça del Progrés
Plaça de la Cerdanya
CAP Antón de Borja
McFIT
Ampliar mapa
Pregunta al anunciante
Hola, me interesa este inmueble y me gustaría hacer una visita.
Un saludo
Contactar por chat
Ver teléfono
Referencia del anuncio
28868032
Particular
Carlos

10.

idealista

Pon tu anuncio gratis | Tus favoritos | Tus búsquedas | Tus mensajes | Clara

« Locales o naves en Mercat



7 fotos | Plano | Vídeo

Local en venta en progreso

Mercat, Rubí Ver mapa

380.000 €

Calcular hipoteca | Estudiar hipoteca

223 m² | 1.704 €/m²

Favorito | Descartar | Compartir

Escribe una nota personal (sólo tú podrás verla)

Comentario del anunciante

Disponible en: Español | English | Otros idiomas

Amplio local acondicionado con todas las necesidades para seguir con el negocio, las licencias están activas para:

5 despachos
1 Sala para reconocimientos médicos / permisos de conducir etc.
1 Sala de Rehabilitación grande (Cuenta con 4-5 cabinas individuales para RHB)
1 Sala de Curas
1 Sala de Análisis / Reconocimientos
1 Sala RX grande con su apartado para Revelación de Radiografías
1 Recepción grande toda diseñada con grandes archivos y enseres necesarios
1 Estancia propia para Archivo
3 cuartos de baño (1 para personas con movilidad reducida)
1 Cocina/Office pequeña para el personal Empresa.

Pregunta al anunciante

Hola, me interesa este inmueble y me gustaría hacer una visita.
Un saludo

Contactar por chat

Ver teléfono

Referencia del anuncio
99379559

Profesional
Maonlof Real Estate

Maonlof Real Estate
Sant Cugat Del Vallés

MAONLOF

Si tienes alguna duda recuerda que puedes hablar con **Maoniof Real Estate** por chat.

Características básicas

- 223 m² construidos, 200 m² útiles
- Segunda mano/buen estado
- Distribución 7 estancias
- 3 aseos o baños, adaptados para minusválidos
- Situado a pie de calle
- 3 escaparates
- Última actividad: centro medico
- Construido en 1982

Edificio

- Bajo
- Fachada de 7 m. lineales

Equipamiento

- Calefacción
- Aire acondicionado
- Sistema de alarma
- Salida de humos
- Cocina completamente equipada

Certificado energético

- Consumo: 2,5 kWh/m² año
- Emisiones: 25 kg CO2/m² año

Ver etiqueta de calificación energética

Pregunta al anunciante

Hola, me interesa este inmueble y me gustaría hacer una visita.
Un saludo

Contactar por chat

Ver teléfono

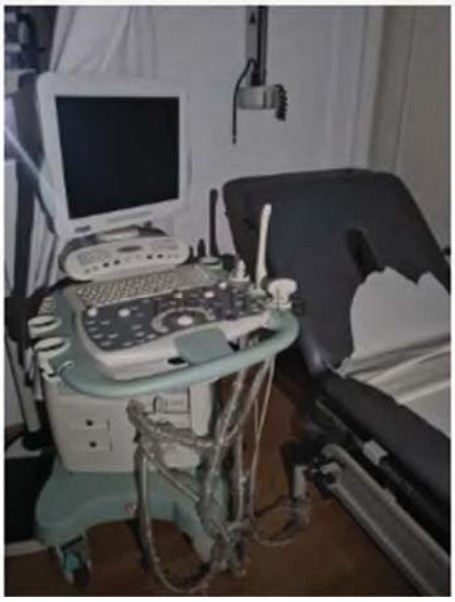
Referencia del anuncio
99379559

Profesional
Maoniof Real Estate

Maoniof Real Estate
Sant Cugat Del Vallés

MAONLOF





Pregunta al anunciante

Hola, me interesa este inmueble y me gustaría hacer una visita.
Un saludo

Contactar por chat

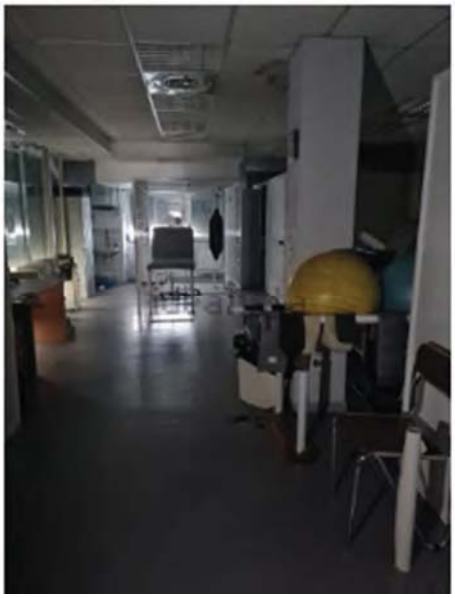
Ver teléfono

Referencia del anuncio
99379559

Profesional
Maoniof Real Estate

Maoniof Real Estate
Sant Cugat Del Vallés

MAONLOF





Pregunta al anunciante

Hola, me interesa este inmueble y me gustaría hacer una visita.
Un saludo

Contactar por chat

Ver teléfono

Referencia del anuncio
99379559

Profesional
Maonlof Real Estate

Maonlof Real Estate
Sant Cugat Del Vallès

MAONLOF



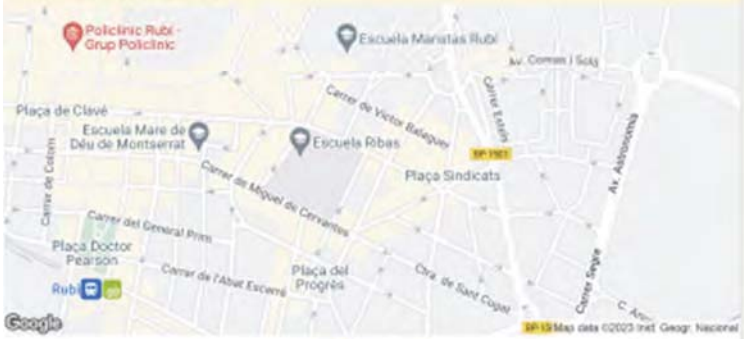




Ubicación

progreso
Distrito Mercat
Rubí
Vallès Occidental, Barcelona

Por privacidad, el anunciante no ha indicado la dirección, pero puedes contactarle para conocer la dirección del inmueble.



Ampliar mapa

Pregunta al anunciante

Hola, me interesa este inmueble y me gustaría hacer una visita.
Un saludo

Contactar por chat

Ver teléfono

Referencia del anuncio
99379559

Profesional
Maonlof Real Estate

Maonlof Real Estate
Sant Cugat Del Vallés

MAONLOF

Document 1

Recull de les mostres de mercat. Places d'aparcament

Places d'aparcament

01.



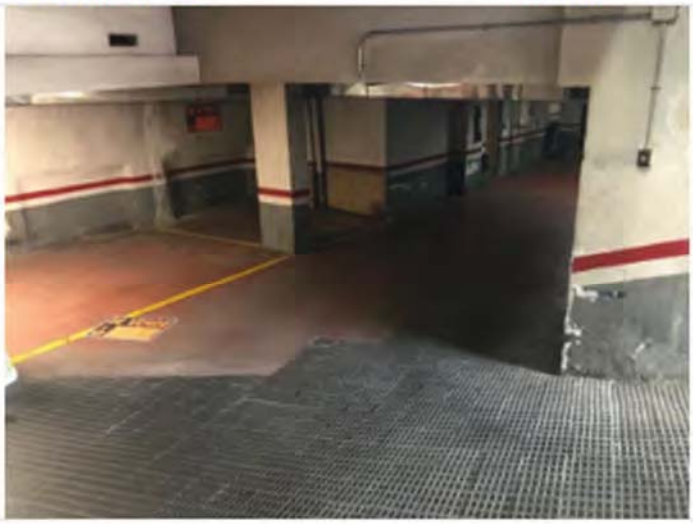


02.

idealista

Pon tu anuncio gratis | Tus favoritos | Tus búsquedas | Tus mensajes | Enric

« Garajes en tu zona dibujada | 2 de 27 garajes | < Anterior | Siguiente >



4 fotos

Garaje en venta en calle de Cal Gerrer

Mercat, Rubí Ver mapa

6.490 €

Calcular hipoteca | Estudiar hipoteca

Plaza para coche y moto | 9 m²

♡ Guardar favorito | Descartar | Compartir

Escribe una nota personal (sólo tú podrás verla)

Comentario del anunciante

Disponible en: Español | English | Otros idiomas

Plaza de parking medidas 3,4 m2 x 2,97 m2 de ancho para coche pequeño o plaza para dos motos!
Se sitúa al lado del mercado, cerca de transporte público y estaciones de metro y Renfe.
Con sistema de alarme y finca tranquila.
Opción de venta o ALQUILER!

Características básicas

- Plaza para coche y moto
- 9 m²
- Cubierta

Extras

- Puerta automática de garaje
- Alarma
- Cámaras de seguridad

Pregunta al anunciante

Hola, me interesa este garaje y me gustaría hacer una visita.
Un saludo

Contactar

Ver teléfono

Referencia del anuncio
100476012

Profesional
Diana Murillo

NewCasa
Terrassa

03.

idealista

Pon tu anuncio gratis | Tus favoritos | Tus búsquedas | Tus mensajes | Enric

« Garajes en tu zona dibujada | 3 de 27 garajes | < Anterior | Siguiente >



9 fotos | 2 planos | Vídeo

Garaje en venta en Mercat

Rubí Ver mapa

7.000 €

Calcular hipoteca | Estudiar hipoteca

Plaza para coche grande | 11 m²

Guardar favorito | Descartar | Compartir

Escribe una nota personal (sólo tú podrás verla)

Comentario del anunciante

Disponible en: Español | English | Otros idiomas

Plaza de Parking para coche y moto en Mercat.

CARACTERÍSTICAS:
La puerta de entrada es automática. La plaza esta situada al final del parking frente a la pared entre 2 columnas
Es un parking de una sola planta, de fácil acceso y facilidad de maniobra.

UBICACIÓN:
Zonas Mercado/ Biblioteca:
La zona Mercado corresponde a los límites comprendidos entre: Biblioteca municipal (al Norte), Mercado municipal (al oeste), Avenida del Estatut (al Este) y el Teatro La Sala (al Sur).
Esta zona dispone de comercio de proximidad (supermercados varios, mercado municipal, tiendas comerciales, restaurantes), farmacias y ambulatorios. Dispone también de varias plazas con parques para niños y zonas de descanso. También existe una amplia oferta formativa como la escuela Germans Maristes, la escuela Ribas y diversas guarderías.
Desde aquí se puede ir fácilmente caminando al centro (apenas 7 minutos), habiendo también buena conexión con el centro por transporte público (Líneas de bus L2, L4 y L5) donde encontramos la estación de los FF. GG. CC. que comunican Rubí con otras ciudades del Vallès y Barcelona.
En coche, este barrio dispone de buenas conexiones hacia las principales autopistas y carreteras, como la AP7, a partir de la Avenida del Estatut.

Pregunta al anunciante

Hola, me interesa este garaje y me gustaría hacer una visita.
Un saludo

Contactar

Ver teléfono

Referencia del anuncio
PK011

Profesional
HAVITEC

Havitec
Rubí

HAVITEC


HAVITEC

04.

idealista

Pon tu anuncio gratis | Tus favoritos | Tus búsquedas | Tus mensajes | Enric

« Garajes en tu zona dibujada | 4 de 27 garajes | < Anterior | Siguiente >



4 fotos

Garaje en venta en calle juan ramon jimenez

Mercat, Rubí | Ver mapa

7.500 € ~~10.000 €~~ ↓ 25%

Calcular hipoteca | Estudiar hipoteca

Plaza para coche pequeño | 10 m²

Guardar favorito | Descartar | Compartir

Escribe una nota personal (sólo tú podrás verla)

Comentario del anunciante

Disponible en: Español | English | Otros idiomas

FINQUES MAJES vende PLAZA DE PARKING en calle JUAN RAMON JIMENEZ, zona Mercat. de 10,3 m² construidos con rampa de acceso y puerta metálica, zona de fácil maniobra.

LLAMA E INFÓRMATE!

Cataluña. El Inmueble se encuentra afecto a las medidas establecidas en el Decreto Ley 1/2015, de 24 marzo, de medidas extraordinarias y urgentes para la movilización de las viviendas provenientes de procesos de ejecución hipotecaria y en virtud de ello, al ejercicio del Derecho de Tanteo y Retracto establecido en los artículos 87 al 91 y los artículos 134 al 136 de la Ley 18/2007, de 28 de Diciembre del Derecho a la Vivienda, por la Generalidad de Cataluña, por encontrarse en una de las áreas de demanda residencial fuerte y acreditada que prevé el anexo I del Decreto 75/2014, de 27 de mayo del Plan para el derecho a la vivienda en Catalunya.

Si tienes alguna duda recuerda que puedes hablar con **Finques Majes** por chat.

Características básicas

- Plaza para coche pequeño
- 10 m²
- Cubierta

Extras

- Puerta automática de garaje
- Alarma
- Cámaras de seguridad

Pregunta al anunciante

Hola, me interesa este garaje y me gustaría hacer una visita.
Un saludo

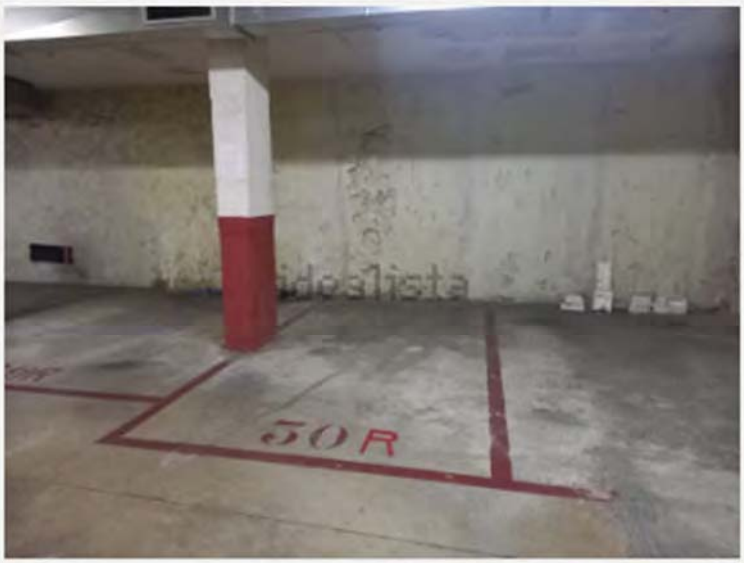
Contactar por chat

Ver teléfono

Referencia del anuncio
10531

Profesional
Finques Majes

Finques Majes
Terrassa







Pregunta al anunciante

Hola, me interesa este garaje y me gustaría hacer una visita.
Un saludo

Contactar por chat

Ver teléfono

Referencia del anuncio
10531

Profesional
Finques Majes

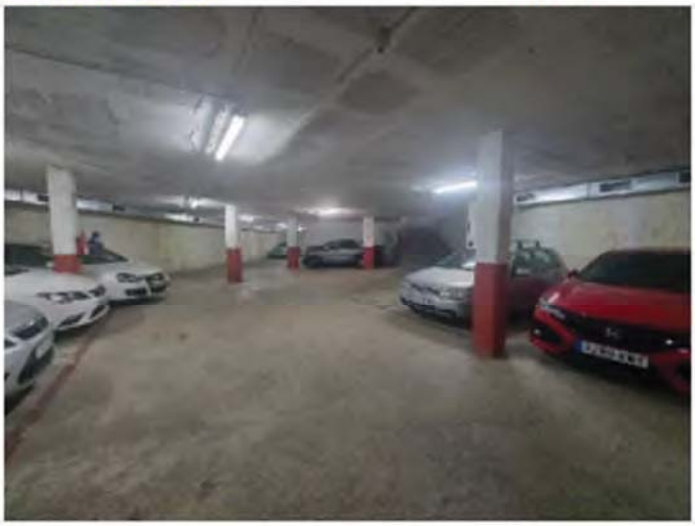
Finques Majes
Terrassa

05.

idealista

Pon tu anuncio gratis | Tus favoritos | Tus búsquedas | Tus mensajes | Enric

« Garajes en tu zona dibujada | 5 de 27 garajes | < Anterior | Siguiente >



5 fotos

Garaje en venta en calle de Juan Ramon Jiménez

Mercat, Rubí | Ver mapa

7.500 €

Calcular hipoteca | Estudiar hipoteca

Plaza para coche grande | 10 m²

Guardar favorito | Descartar | Compartir

Escribe una nota personal (sólo tú podrás verla)

Comentario del anunciante

Disponible en: Español | English | Otros idiomas

Deja de dar vueltas y más vuetas para encontrar sitio para aparcar, no malgastes más tiempo buscando y rebuscando un pequeño sitio para aparcar tu coche, tenemos la plaza que estabas buscando en Rubí? Excelente oportunidad de adquirir en propiedad esta plaza de parking con una superficie de 10,3 m² ubicada en la localidad de Rubí, provincia de Barcelona. Dispone de buenos accesos, maniobrabilidad y está bien comunicada. ¿Quieres más información? No dudes en ponerte en contacto con nosotros. Visita sin compromiso, sin comisiones de intermediación. Más información rellenando el formulario de contacto o por teléfono. Estaremos encantados de atenderte.

Características básicas

- Plaza para coche grande
- 10 m²
- Con ascensor

Pregunta al anunciante

Hola, me interesa este garaje y me gustaría hacer una visita.
Un saludo

Contactar

Ver teléfono

Referencia del anuncio
DKRE-09104

Garaje De Banco

Portal
www.portalnow.com
Madrid

Portal

06.

idealista

Pon tu anuncio gratis | Tus favoritos | Tus búsquedas | Tus mensajes | Enric

« Garajes en tu zona dibujada | 7 de 27 garajes | < Anterior | Siguiente >



3 fotos

Garaje en venta en Carretera de Sant Cugat

Mercat, Rubí Ver mapa

8.265 €

Calcular hipoteca | Estudiar hipoteca

Obra nueva Plaza para coche grande | 29 m²

♡ Guardar favorito | Descartar | Compartir

Escribe una nota personal (sólo tú podrás verla)

Comentario del anunciante

Disponible en: Español | English | Otros idiomas

Promoción Aparcamientos Portal de Can en Rubí.

Características básicas

- Plaza para coche grande
- 29 m²
- Con ascensor

Pregunta al anunciante

Hola, me interesa este garaje y me gustaría hacer una visita.
Un saludo

Contactar

Ver teléfono

Referencia del anuncio
SRB0001073647

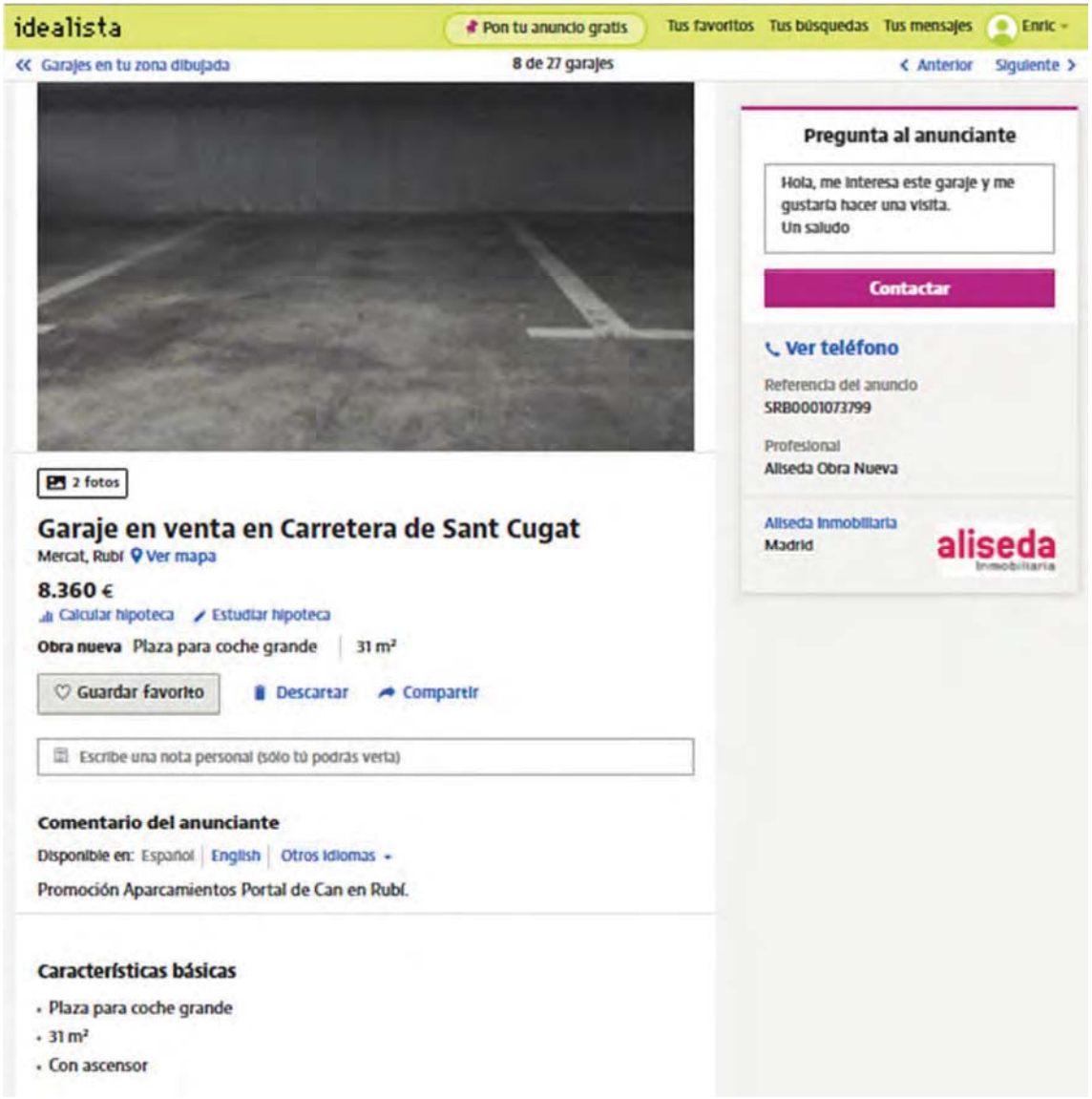
Profesional
Aliseda Obra Nueva

Aliseda Inmobiliaria
Madrid

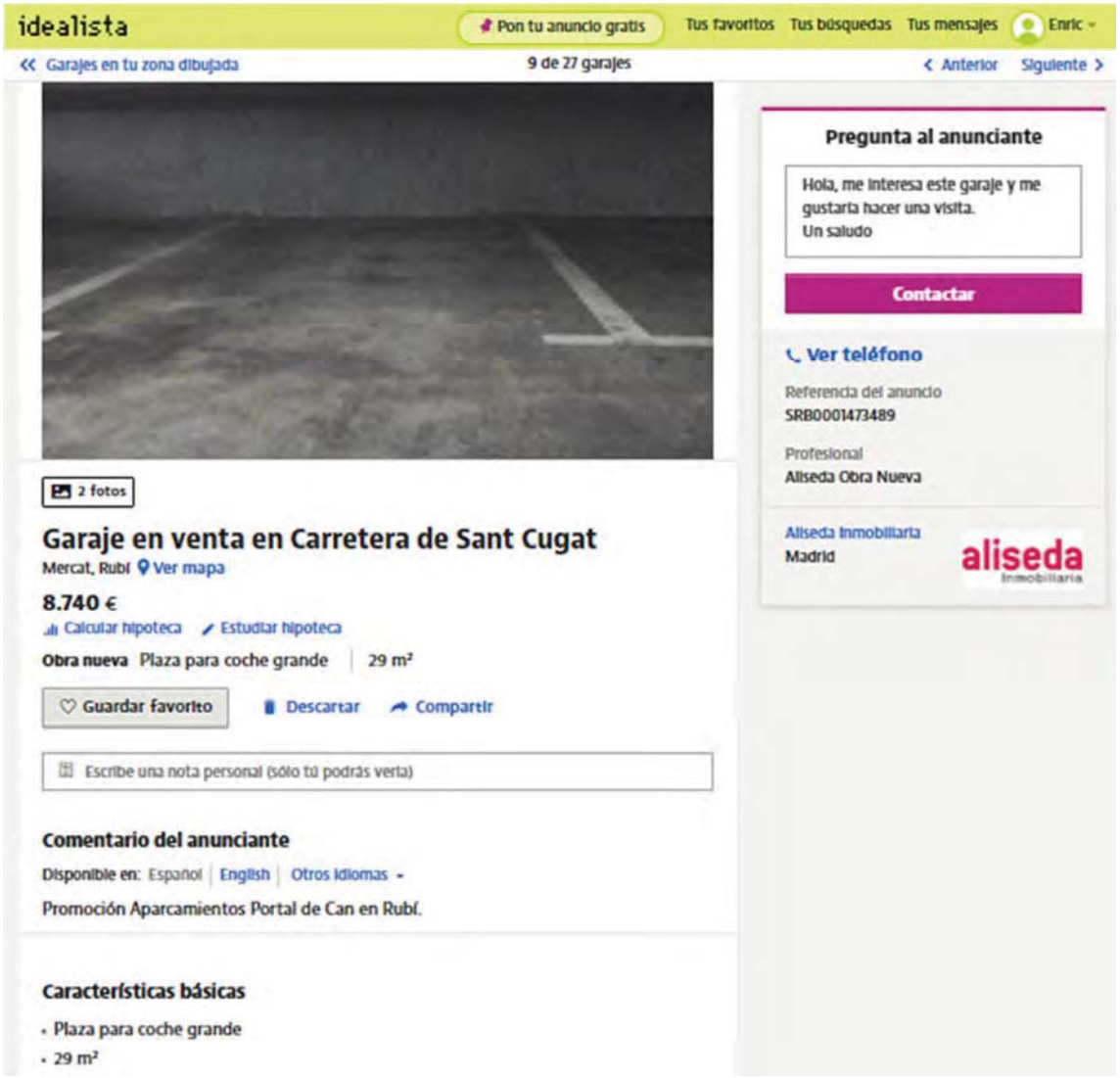
aliseda Inmobiliaria



07.


idealista
Pon tu anuncio gratis
Tus favoritos
Tus búsquedas
Tus mensajes
Enric
Garajes en tu zona dibujada
8 de 27 garajes
Anterior
Siguiente
Pregunta al anunciante
Hola, me interesa este garaje y me gustaría hacer una visita.
Un saludo
Contactar
Ver teléfono
Referencia del anuncio
SRB0001073799
Profesional
Aliseda Obra Nueva
Aliseda Inmobiliaria
Madrid
aliseda
Inmobiliaria
2 fotos
Garaje en venta en Carretera de Sant Cugat
Mercat, Rubí Ver mapa
8.360 €
Calcular hipoteca
Estudiar hipoteca
Obra nueva Plaza para coche grande | 31 m²
Guardar favorito
Descartar
Compartir
Escribe una nota personal (sólo tú podrás verla)
Comentario del anunciante
Disponible en: Español | English | Otros idiomas
Promoción Aparcamientos Portal de Can en Rubí.
Características básicas
Plaza para coche grande
31 m²
Con ascensor

08.

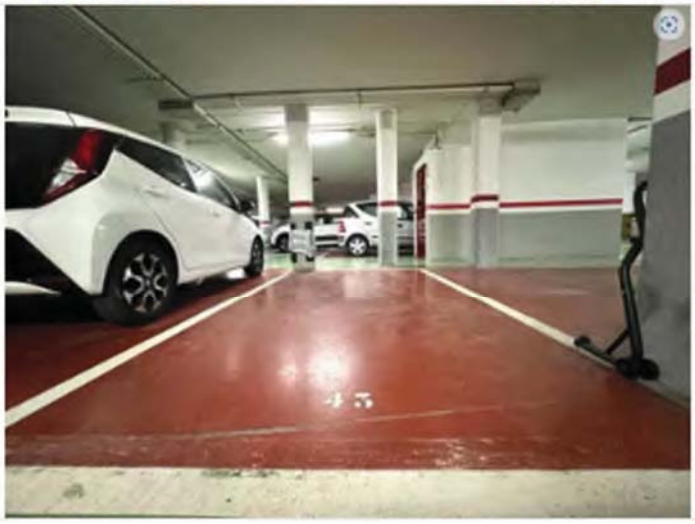

idealista
Pon tu anuncio gratis
Tus favoritos
Tus búsquedas
Tus mensajes
Enric
« Garajes en tu zona dibujada
9 de 27 garajes
< Anterior
Siguiente >
2 fotos
Garaje en venta en Carretera de Sant Cugat
Mercat, Rubí Ver mapa
8.740 €
Calcular hipoteca
Estudiar hipoteca
Obra nueva Plaza para coche grande | 29 m²
Guardar favorito
Descartar
Compartir
Escribe una nota personal (sólo tú podrás verla)
Comentario del anunciante
Disponible en: Español | English | Otros idiomas
Promoción Aparcamientos Portal de Can en Rubí.
Características básicas
• Plaza para coche grande
• 29 m²
Pregunta al anunciante
Hola, me interesa este garaje y me gustaría hacer una visita.
Un saludo
Contactar
Ver teléfono
Referencia del anuncio
SRB0001473489
Profesional
Aliseda Obra Nueva
Aliseda Inmobiliaria
Madrid
aliseda
Inmobiliaria

09.

idealista

Pon tu anuncio gratis | Tus favoritos | Tus búsquedas | Tus mensajes | Enric

« Garajes en tu zona dibujada | 10 de 27 garajes | < Anterior | Siguiente >



6 fotos

Garaje en venta en Mercat

Rubí | Ver mapa

8.950 € ~~9.950 €~~ ↓ 10%

Calcular hipoteca | Estudiar hipoteca

Plaza para coche grande | 11 m²

♡ Guardar favorito | Descartar | Compartir

Escribe una nota personal (sólo tú podrás verla)

Comentario del anunciante

Disponible en: Español | English | Otros idiomas

Plaza de garaje de 9m2 útiles con fácil acceso coche mediano al lado de los juzgados de la Carretera Sant Cugat. (El PVP indicado no incluye impuestos ni gastos de Escritura).
PARA PROPIETARIOS:
¿Necesitas vender para comprar? te ayudamos coordinándolo todo y con hipoteca cambio de casa.
¿Tienes prisa en vender? te ofrecemos una venta rápida con todas las garantías.
¿Necesitas una hipoteca? en donpiso la encuentras y en condiciones preferentes.
¿Herencias? , ¿Divorcios? , te ayudamos y coordinamos todo.
Infórmate: 669 011 355 -.

Características básicas

- Plaza para coche grande
- 11 m²

Pregunta al anunciante

Hola, me interesa este garaje y me gustaría hacer una visita.
Un saludo

Contactar

Ver teléfono

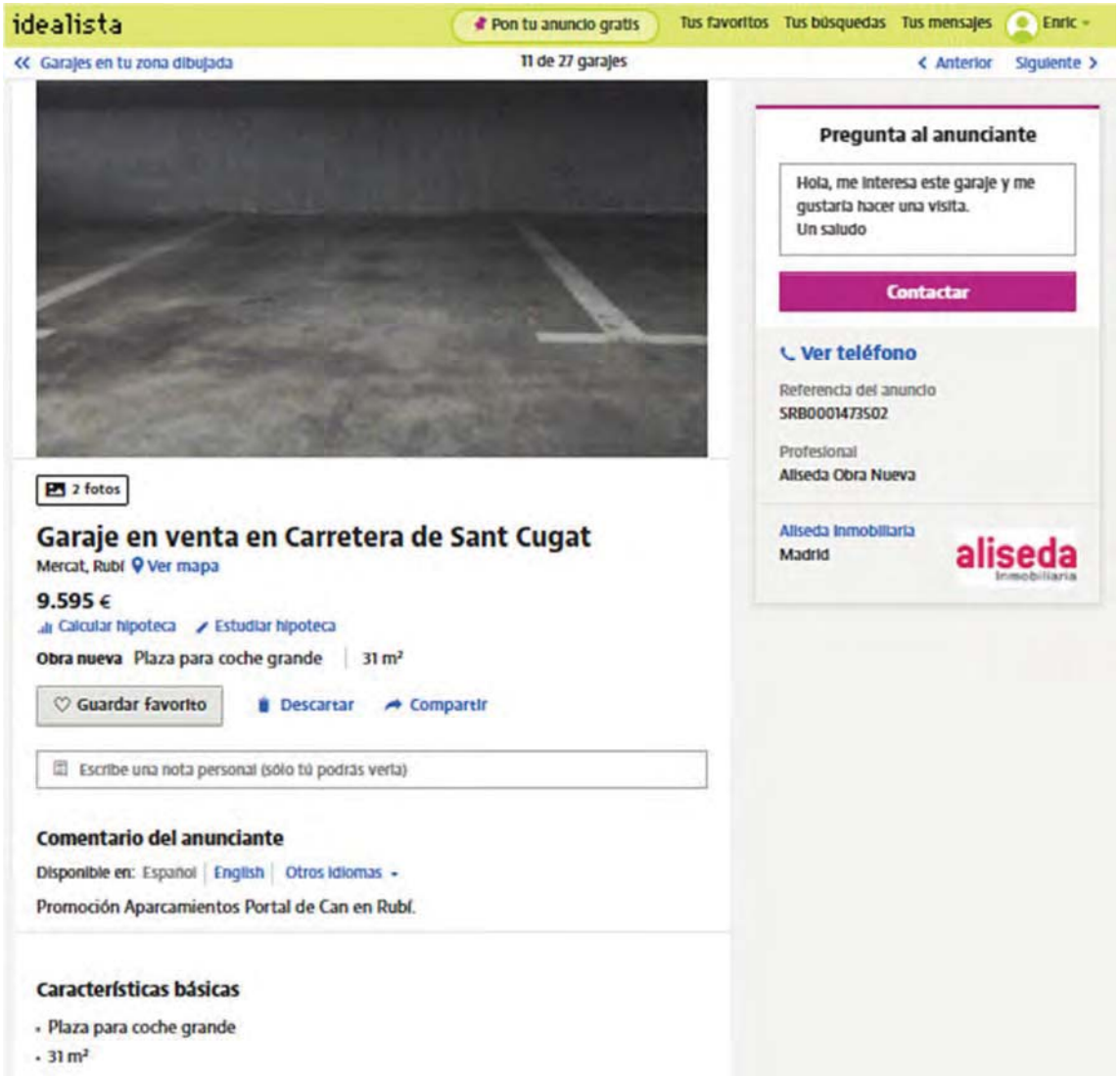
Referencia del anuncio
267958

Profesional
donpiso Rubí

donpiso
Barcelona

donpiso

10.

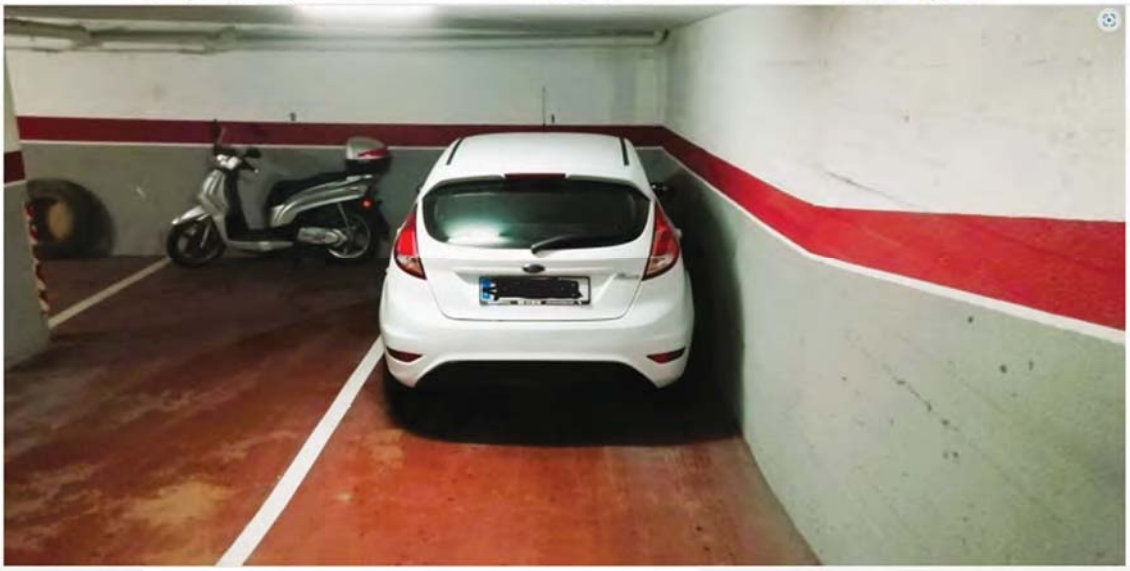

idealista
Pon tu anuncio gratis
Tus favoritos
Tus búsquedas
Tus mensajes
Enric
Garajes en tu zona dibujada
11 de 27 garajes
Anterior
Siguiente
2 fotos
Garaje en venta en Carretera de Sant Cugat
Mercat, Rubí Ver mapa
9.595 €
Calcular hipoteca
Estudiar hipoteca
Obra nueva Plaza para coche grande | 31 m²
Guardar favorito
Descartar
Compartir
Escribe una nota personal (sólo tú podrás verla)
Comentario del anunciante
Disponible en: Español | English | Otros idiomas
Promoción Aparcamientos Portal de Can en Rubí.
Características básicas
Plaza para coche grande
31 m²
Pregunta al anunciante
Hola, me interesa este garaje y me gustaría hacer una visita.
Un saludo
Contactar
Ver teléfono
Referencia del anuncio
SRB0001473502
Profesional
Aliseda Obra Nueva
Aliseda Inmobiliaria
Madrid
aliseda
Inmobiliaria

11.

idealista

Pon tu anuncio gratis | Tus favoritos | Tus búsquedas | Tus mensajes | Enric

« Garajes en tu zona dibujada | 12 de 27 garajes | < Anterior | Siguiente >



Garaje en venta en calle de Duran i Bas

Mercat, Rubí Ver mapa

10.000 €

Calcular hipoteca | Estudiar hipoteca

Plaza para coche pequeño | 14 m²

Guardar favorito | Descartar | Compartir

Escribe una nota personal (sólo tú podrás verla)

Comentario del anunciante

Disponible en: Español | English | Otros idiomas

Plaza de garaje de muy fácil acceso. Situada en la calle Duran i Bas, Dispone de una superficie construida aproximada de 16m2 metros cuadrados, 2,29m2 ancho y 7m largo.

El acceso es directo a pie de calle desde el vestíbulo que conecta con el aparcamiento superior del edificio. Dispone de puerta automática, mando a distancia.

Cerca de la plaza de aparcamiento, encontramos todo tipo de servicios, como, el Mercado Municipal, restaurantes, áreas de servicio, supermercados, sucursales bancarias o paradas de autobús.

Si tienes alguna duda recuerda que puedes hablar con **FINQUES** por chat.

Características básicas

- Plaza para coche pequeño
- 14 m²
- Cubierta

Extras

- Puerta automática de garaje

Pregunta al anunciante

Hola, me interesa este garaje y me gustaría hacer una visita.
Un saludo

Contactar por chat

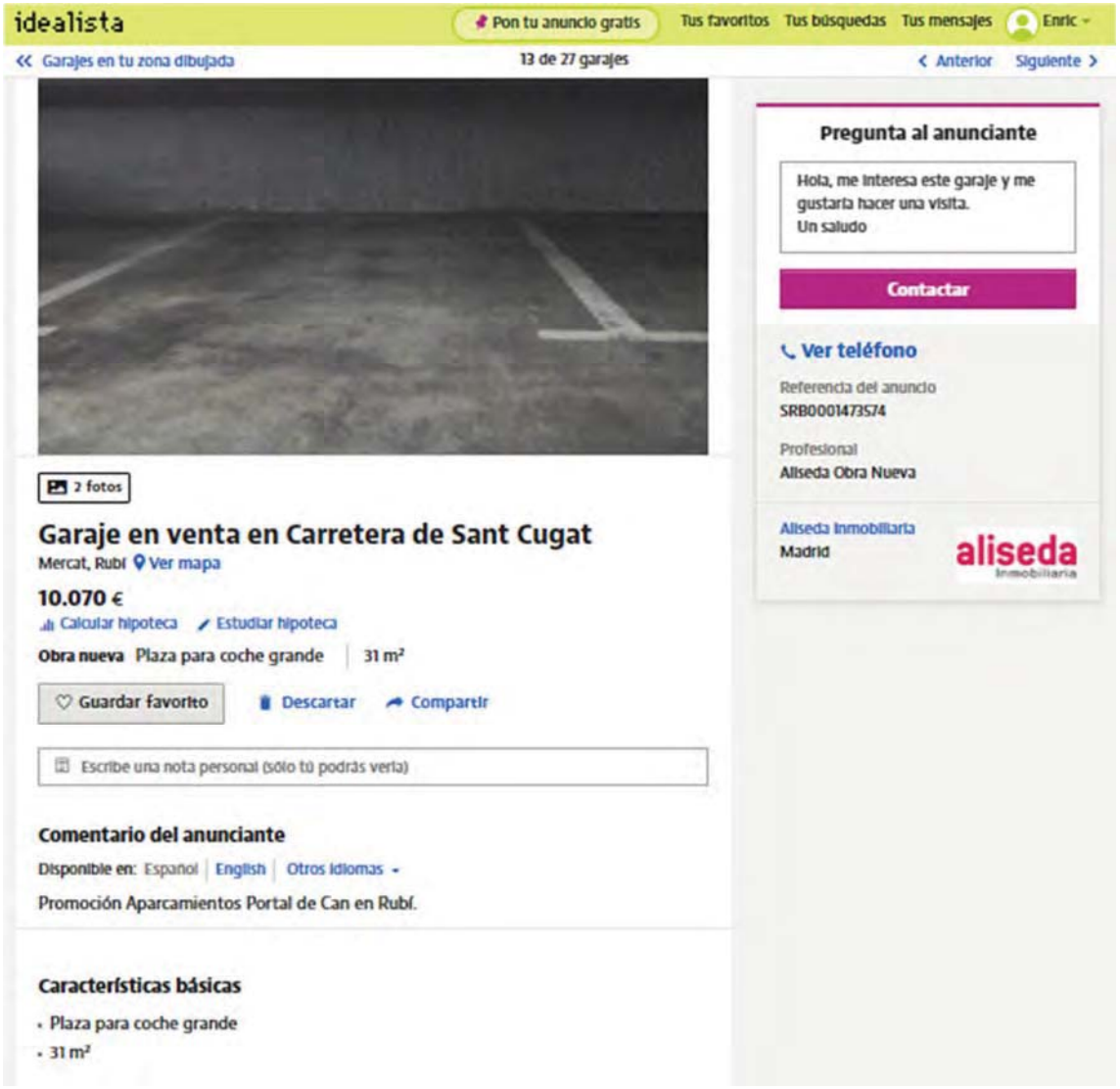
Ver teléfono

Referencia del anuncio
2795

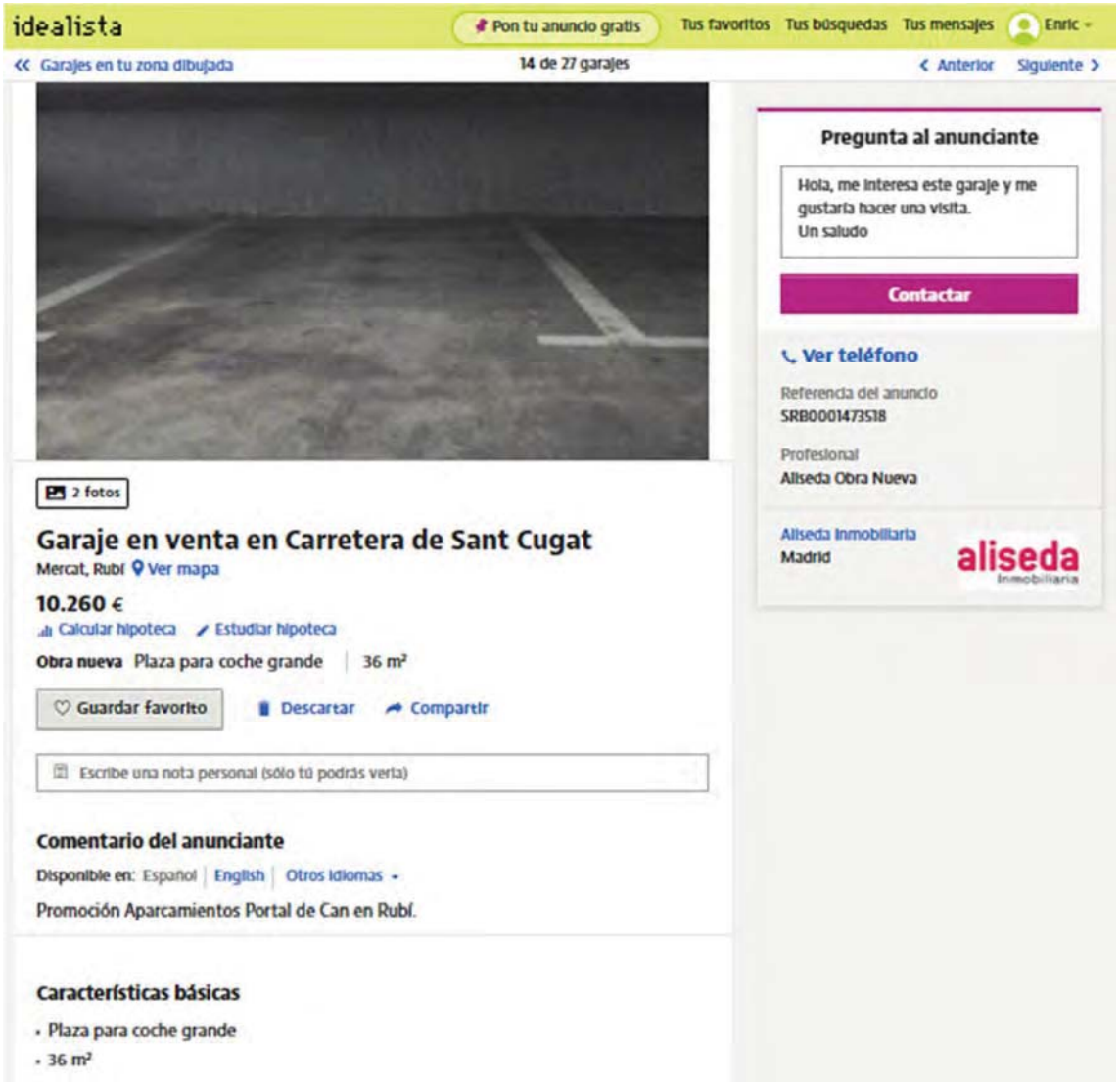
Profesional
FINQUES COLOMER

FINQUES COLOMER
Rubí

12.


idealista
Pon tu anuncio gratis
Tus favoritos
Tus búsquedas
Tus mensajes
Enric
Garajes en tu zona dibujada
13 de 27 garajes
Anterior
Siguiente
2 fotos
Garaje en venta en Carretera de Sant Cugat
Mercat, Rubí Ver mapa
10.070 €
Calcular hipoteca
Estudiar hipoteca
Obra nueva Plaza para coche grande | 31 m²
Guardar favorito
Descartar
Compartir
Escribe una nota personal (sólo tú podrás verla)
Comentario del anunciante
Disponible en: Español | English | Otros idiomas
Promoción Aparcamientos Portal de Can en Rubí.
Características básicas
Plaza para coche grande
31 m²
Pregunta al anunciante
Hola, me interesa este garaje y me gustaría hacer una visita.
Un saludo
Contactar
Ver teléfono
Referencia del anuncio
SRB0001473574
Profesional
Aliseda Obra Nueva
Aliseda Inmobiliaria
Madrid
aliseda
Inmobiliaria

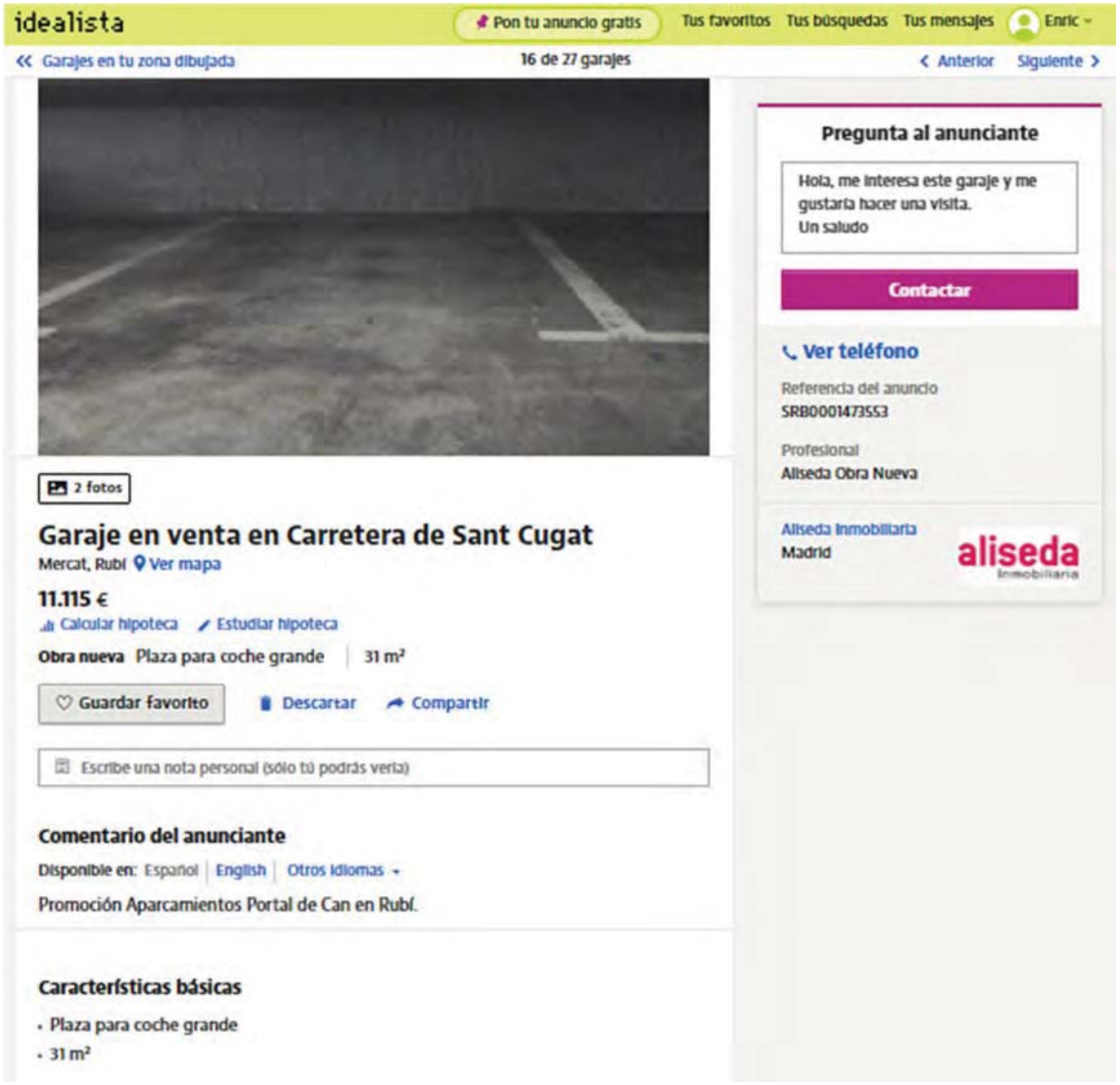
13.


idealista
Pon tu anuncio gratis
Tus favoritos
Tus búsquedas
Tus mensajes
Enric
« Garajes en tu zona dibujada
14 de 27 garajes
< Anterior
Siguiente >
2 fotos
Garaje en venta en Carretera de Sant Cugat
Mercat, Rubí Ver mapa
10.260 €
Calcular hipoteca
Estudiar hipoteca
Obra nueva Plaza para coche grande | 36 m²
Guardar favorito
Descartar
Compartir
Escribe una nota personal (sólo tú podrás verla)
Comentario del anunciante
Disponible en: Español | English | Otros idiomas
Promoción Aparcamientos Portal de Can en Rubí.
Características básicas
Plaza para coche grande
36 m²
Pregunta al anunciante
Hola, me interesa este garaje y me gustaría hacer una visita.
Un saludo
Contactar
Ver teléfono
Referencia del anuncio
SRB0001473518
Profesional
Aliseda Obra Nueva
Aliseda Inmobiliaria
Madrid
aliseda
Inmobiliaria

14.


idealista
Pon tu anuncio gratis
Tus favoritos
Tus búsquedas
Tus mensajes
Enric
« Garajes en tu zona dibujada
15 de 27 garajes
< Anterior
Siguiente >
2 fotos
Garaje en venta en Carretera de Sant Cugat
Mercat, Rubí Ver mapa
10.355 €
Calcular hipoteca
Estudiar hipoteca
Obra nueva Plaza para coche grande | 31 m²
Guardar favorito
Descartar
Compartir
Escribe una nota personal (sólo tú podrás verla)
Comentario del anunciante
Disponible en: Español | English | Otros idiomas
Promoción Aparcamientos Portal de Can en Rubí.
Características básicas
Plaza para coche grande
31 m²
Pregunta al anunciante
Hola, me interesa este garaje y me gustaría hacer una visita.
Un saludo
Contactar
Ver teléfono
Referencia del anuncio
SRB0001473569
Profesional
Aliseda Obra Nueva
Aliseda Inmobiliaria
Madrid
aliseda
Inmobiliaria

15.


idealista
Pon tu anuncio gratis
Tus favoritos
Tus búsquedas
Tus mensajes
Enric
Garajes en tu zona dibujada
16 de 27 garajes
Anterior
Siguiente
Pregunta al anunciante
Hola, me interesa este garaje y me gustaría hacer una visita.
Un saludo
Contactar
Ver teléfono
Referencia del anuncio
SRB0001473553
Profesional
Aliseda Obra Nueva
Aliseda Inmobiliaria
Madrid
aliseda
Inmobiliaria
2 fotos
Garaje en venta en Carretera de Sant Cugat
Mercat, Rubí Ver mapa
11.115 €
Calcular hipoteca
Estudiar hipoteca
Obra nueva Plaza para coche grande | 31 m²
Guardar favorito
Descartar
Compartir
Escribe una nota personal (sólo tú podrás verla)
Comentario del anunciante
Disponible en: Español | English | Otros idiomas
Promoción Aparcamientos Portal de Can en Rubí.
Características básicas
Plaza para coche grande
31 m²

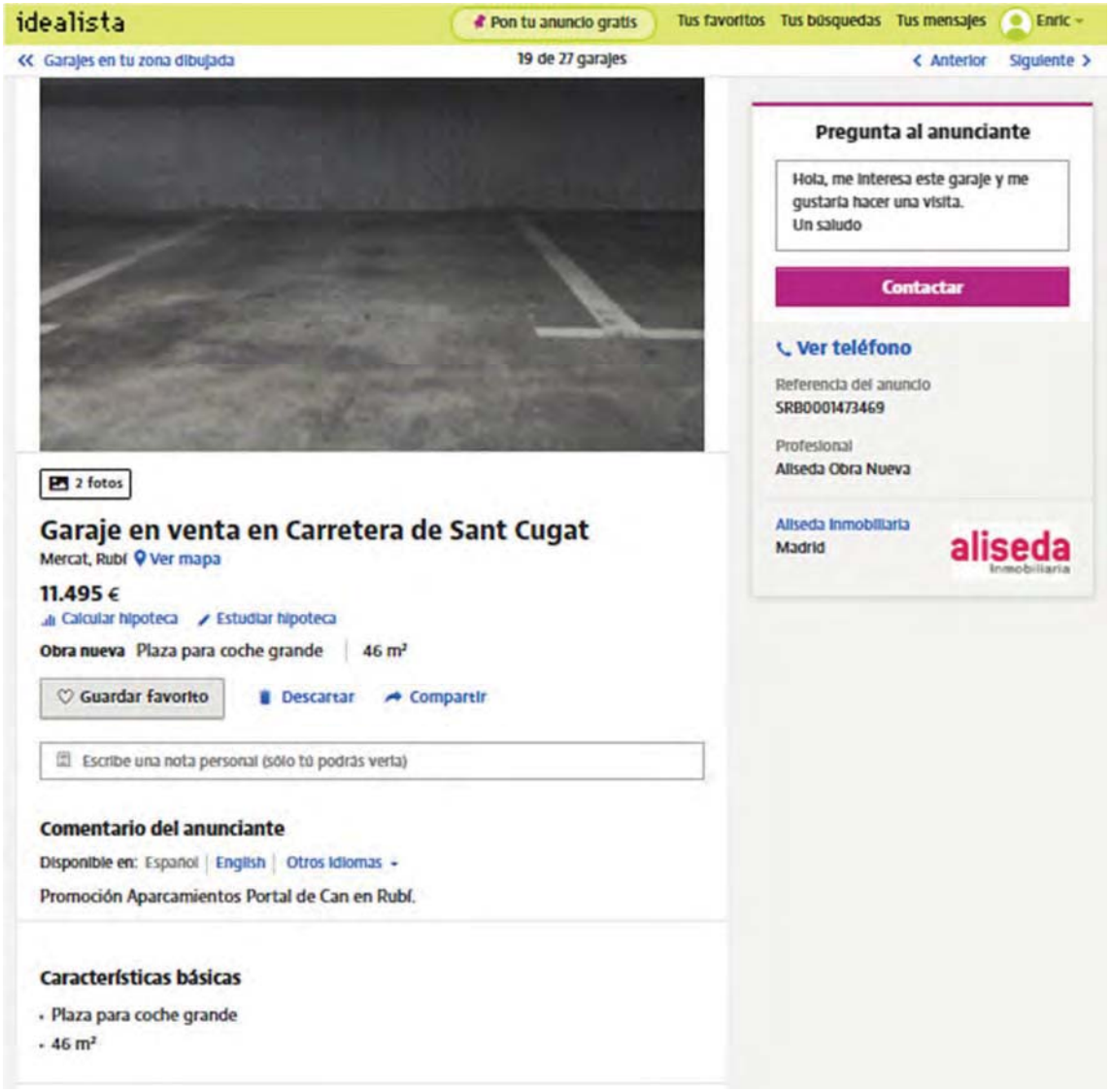
16.


idealista
Pon tu anuncio gratis
Tus favoritos
Tus búsquedas
Tus mensajes
Enric
« Garajes en tu zona dibujada
17 de 27 garajes
‹ Anterior
Siguiente ›
2 fotos
Garaje en venta en Carretera de Sant Cugat
Mercat, Rubí Ver mapa
11.210 €
Calcular hipoteca
Estudiar hipoteca
Obra nueva Plaza para coche grande | 31 m²
Guardar favorito
Descartar
Compartir
Escribe una nota personal (sólo tú podrás verla)
Comentario del anunciante
Disponible en: Español | English | Otros idiomas
Promoción Aparcamientos Portal de Can en Rubí.
Características básicas
Plaza para coche grande
31 m²
Pregunta al anunciante
Hola, me interesa este garaje y me gustaría hacer una visita.
Un saludo
Contactar
Ver teléfono
Referencia del anuncio
SRB0001473575
Profesional
Aliseda Obra Nueva
Aliseda Inmobiliaria
Madrid
aliseda
inmobiliaria

17.


idealista
Pon tu anuncio gratis
Tus favoritos
Tus búsquedas
Tus mensajes
Enric
« Garajes en tu zona dibujada
18 de 27 garajes
< Anterior
Siguiente >
2 fotos
Garaje en venta en Carretera de Sant Cugat
Mercat, Rubí Ver mapa
11.305 €
Calcular hipoteca
Estudiar hipoteca
Obra nueva Plaza para coche grande | 31 m²
Guardar favorito
Descartar
Compartir
Escribe una nota personal (sólo tú podrás verla)
Comentario del anunciante
Disponible en: Español | English | Otros idiomas
Promoción Aparcamientos Portal de Can en Rubí.
Características básicas
• Plaza para coche grande
• 31 m²
Pregunta al anunciante
Hola, me interesa este garaje y me gustaría hacer una visita.
Un saludo
Contactar
Ver teléfono
Referencia del anuncio
SRB0001473474
Profesional
Aliseda Obra Nueva
Aliseda Inmobiliaria
Madrid
aliseda
Inmobiliaria

18.


idealista
Pon tu anuncio gratis
Tus favoritos
Tus búsquedas
Tus mensajes
Enric
Garajes en tu zona dibujada
19 de 27 garajes
Anterior
Siguiente
2 fotos
Garaje en venta en Carretera de Sant Cugat
Mercat, Rubí
Ver mapa
11.495 €
Calcular hipoteca
Estudiar hipoteca
Obra nueva
Plaza para coche grande
46 m²
Guardar favorito
Descartar
Compartir
Escribe una nota personal (sólo tú podrás verla)
Comentario del anunciante
Disponible en: Español | English | Otros idiomas
Promoción Aparcamientos Portal de Can en Rubí.
Características básicas
Plaza para coche grande
46 m²
Pregunta al anunciante
Hola, me interesa este garaje y me gustaría hacer una visita.
Un saludo
Contactar
Ver teléfono
Referencia del anuncio
SRB0001473469
Profesional
Aliseda Obra Nueva
Aliseda Inmobiliaria
Madrid
aliseda
inmobiliaria

19.


idealista
Pon tu anuncio gratis
Tus favoritos
Tus búsquedas
Tus mensajes
Enric
Garajes en tu zona dibujada
20 de 27 garajes
Anterior
Siguiente
2 fotos
Garaje en venta en Carretera de Sant Cugat
Mercat, Rubí
Ver mapa
11.970 €
Calcular hipoteca
Estudiar hipoteca
Obra nueva
Plaza para coche grande
36 m²
Guardar favorito
Descartar
Compartir
Escribe una nota personal (sólo tú podrás verla)
Comentario del anunciante
Disponible en: Español | English | Otros idiomas
Promoción Aparcamientos Portal de Can en Rubí.
Características básicas
Plaza para coche grande
36 m²
Pregunta al anunciante
Hola, me interesa este garaje y me gustaría hacer una visita.
Un saludo
Contactar
Ver teléfono
Referencia del anuncio
SRB0001473516
Profesional
Aliseda Obra Nueva
Aliseda Inmobiliaria
Madrid
aliseda
Inmobiliaria

20.

idealista

Pon tu anuncio gratis | Tus favoritos | Tus búsquedas | Tus mensajes | Enric

« Garajes en tu zona dibujada | 21 de 27 garajes | < Anterior | Siguiente >



4 fotos

Garaje en venta en avenida de l'Estatut

Mercat, Rubí Ver mapa

12.000 €

Calcular hipoteca | Estudiar hipoteca

♡ Guardar favorito | Descartar | Compartir

Escribe una nota personal (sólo tú podrás verla)

Comentario del anunciante

Disponible en: Español | English | Otros idiomas

Parking 31 situado en el sótano 2 de la calle Joaquim Bartrina, 43 de Rubí. Vinculado a la compra de un piso.

Pregunta al anunciante

Hola, me interesa este garaje y me gustaría hacer una visita.
Un saludo

Contactar

Ver teléfono

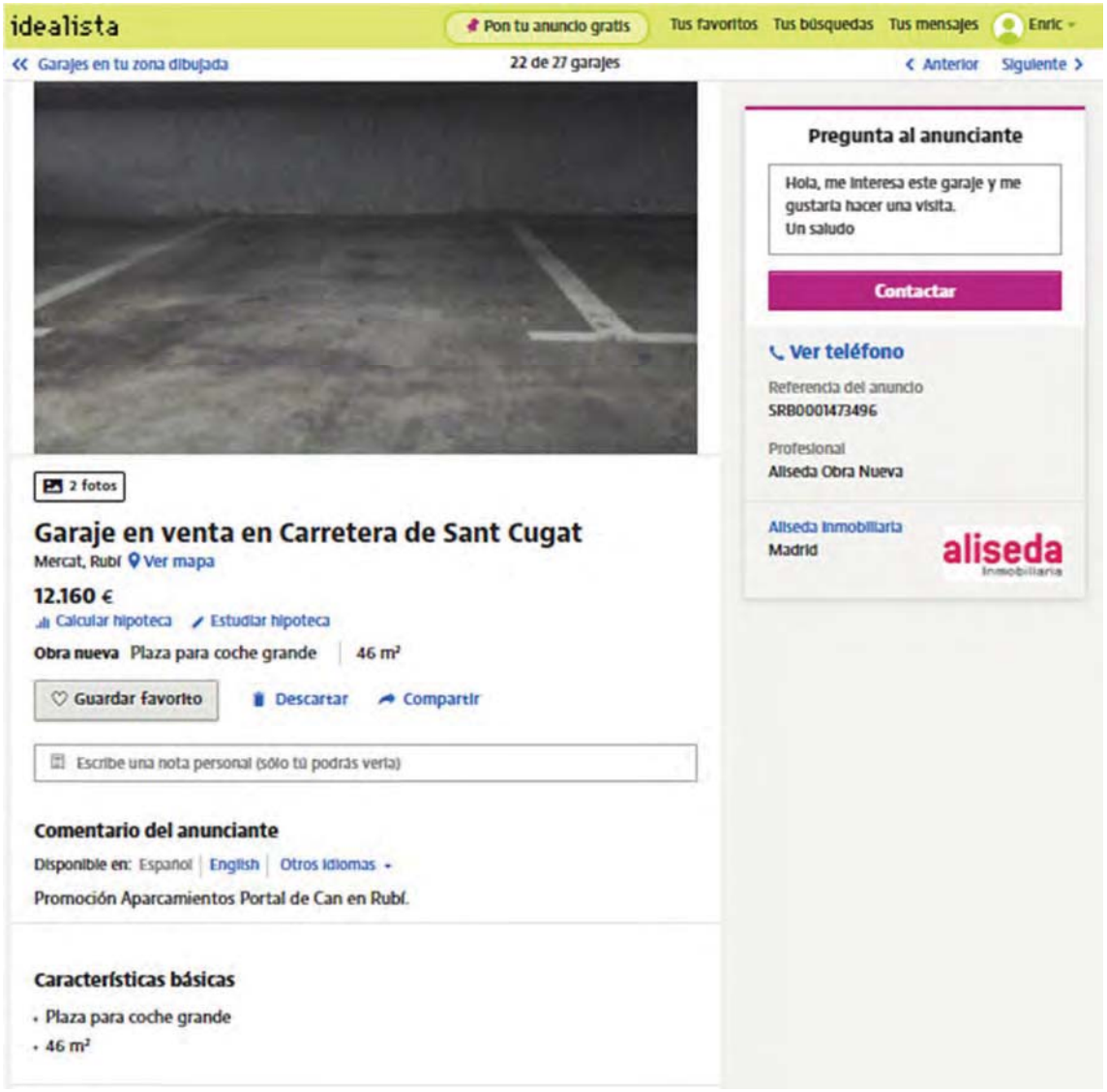
Referencia del anuncio
7250142-VE

Garaje De Banco

Haya Real Estate
Madrid



21.


idealista
Pon tu anuncio gratis
Tus favoritos
Tus búsquedas
Tus mensajes
Enric
Garajes en tu zona dibujada
22 de 27 garajes
Anterior
Siguiente
2 fotos
Garaje en venta en Carretera de Sant Cugat
Mercat, Rubí
Ver mapa
12.160 €
Calcular hipoteca
Estudiar hipoteca
Obra nueva
Plaza para coche grande
46 m²
Guardar favorito
Descartar
Compartir
Escribe una nota personal (sólo tú podrás verla)
Comentario del anunciante
Disponible en: Español | English | Otros idiomas
Promoción Aparcamientos Portal de Can en Rubí.
Características básicas
Plaza para coche grande
46 m²
Pregunta al anunciante
Hola, me interesa este garaje y me gustaría hacer una visita.
Un saludo
Contactar
Ver teléfono
Referencia del anuncio
SRB0001473496
Profesional
Aliseda Obra Nueva
Aliseda Inmobiliaria
Madrid
aliseda
Inmobiliaria

22.


idealista
Pon tu anuncio gratis
Tus favoritos
Tus búsquedas
Tus mensajes
Enric
« Garajes en tu zona dibujada
23 de 27 garajes
‹ Anterior
Siguiente ›
Pregunta al anunciante
Hola, me interesa este garaje y me gustaría hacer una visita.
Un saludo
Contactar
Ver teléfono
Referencia del anuncio
7262120-VE
Garaje De Banco
Haya Real Estate
Madrid
8 fotos
Garaje en venta en calle de Bartrina
Mercat, Rubí Ver mapa
12.800 €
Calcular hipoteca
Estudiar hipoteca
Guardar favorito
Descartar
Compartir
Escribe una nota personal (sólo tú podrás verla)
Comentario del anunciante
Disponible en: Español | English | Otros idiomas
Plaza de garaje de aproximadamente veintiseis metros cuadrados y de fácil accesos por carretera. Se encuentra ubicada junto Avenida de l'Estatut y muy próximo a Mercado municipal y centro urbano, en la localidad de Rubí.
El acceso es directo por rampa. Disponede puerta automática.
Dispone de buena comunicación.
Cuyo precio es de 12.900 €.

23.

idealista

Pon tu anuncio gratis | Tus favoritos | Tus búsquedas | Tus mensajes | Enric

« Garajes en tu zona dibujada | 25 de 27 garajes | < Anterior | Siguiente >



3 fotos

Garaje en venta en avenida de l'Estatut

Mercat, Rubí Ver mapa

17.500 €

Calcular hipoteca | Estudiar hipoteca

Plaza para coche grande | 10 m²

Guardar favorito | Descartar | Compartir

Escribe una nota personal (sólo tú podrás verla)

Comentario del anunciante

Disponible en: Español | English | Otros idiomas

Plaza de pk en venta en zona mercado de unos 10m2
Las medidas de la plaza son 2.20 X 4.50
De fácil acceso.

Pídenos información y ven a verla!

Características básicas

- Plaza para coche grande
- 10 m²

Pregunta al anunciante

Hola, me interesa este garaje y me gustaría hacer una visita.
Un saludo

Contactar

Ver teléfono

Referencia del anuncio
101146677

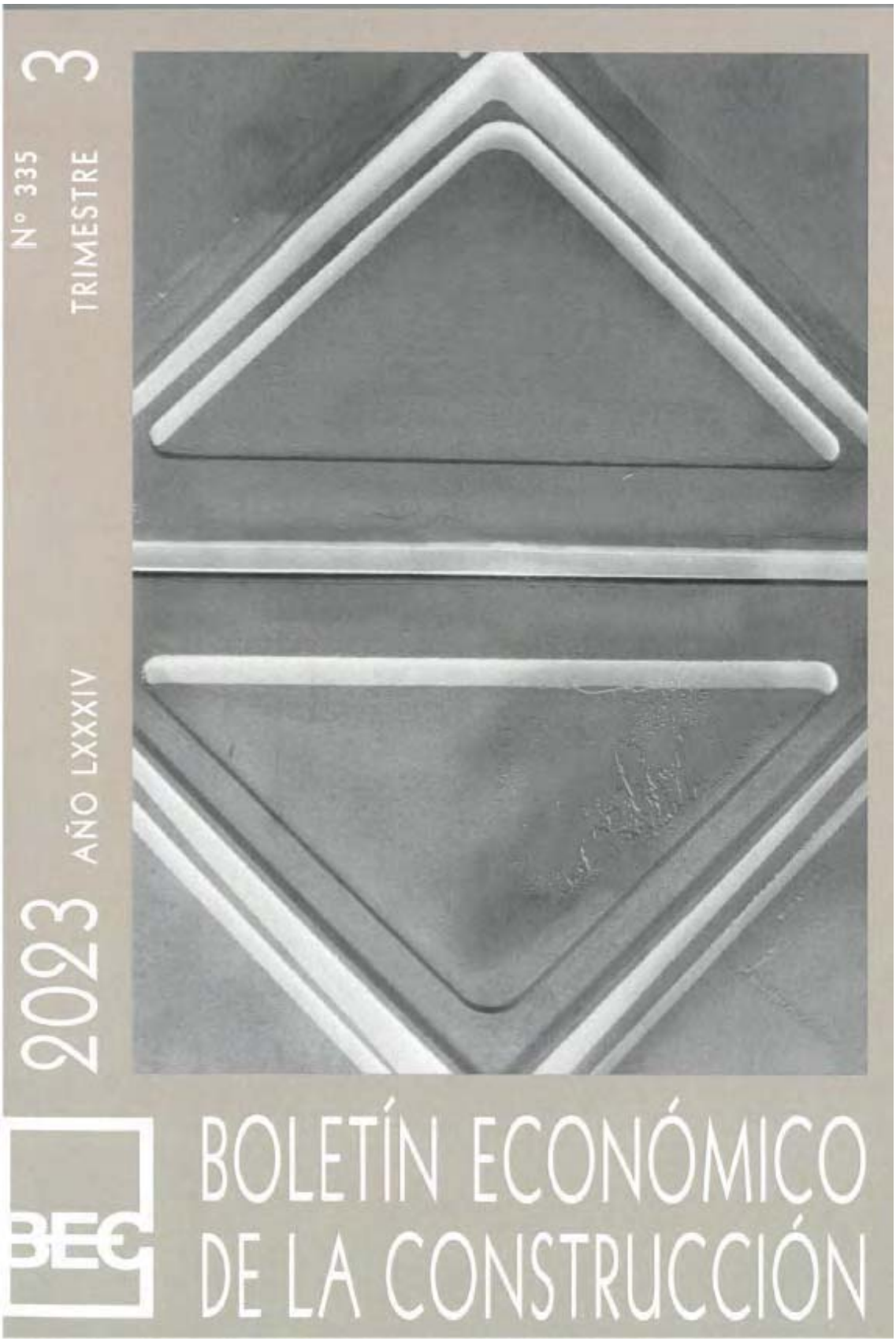
Profesional
Finques MR CASAS

Finques MR CASAS
Rubí

MR CASAS

Document 2

Reproducció parcial de la revista BEC del tercer trimestre de 2023


Nº 335 3 TRIMESTRE
2023 AÑO LXXXIV
BOLETÍN ECONÓMICO DE LA CONSTRUCCIÓN

CASA DE RENTA NORMAL ENTRE MEDIANERAS



Valor en € por m² edificado sobre rasante, incluido el 20 % b. industrial y g. generales

Movimiento de tierras	6,44
Cimentación	11,76
Estructura	192,90
Saneamiento (horizontal y vertical)	39,59
Albañilería gruesa	231,55
» azoteas e impermeab.	34,25
» acabados de fachada	37,17
» solados	87,38
» acabados interiores	51,39
» ayudas a industriales	35,41
Yesería y cielorrasos	57,63
Cerrajería	38,95
Carpintería exterior	58,82
» interior	61,98
Persianas	8,19
Fontanería	44,93
Renovación aire	14,07
*Energía solar (A.C.S.)	48,99
Material sanitario y grifería	35,62
Electricidad	68,55
Calefacción	54,67
Instalaciones especiales	18,22
Fumistería y muebles de cocina	62,16
Ascensores	11,54
Vidriería	18,00
Pintura y estuco	52,83
Total	**1.383,09**
Seguridad y salud, 2 %	27,66
Honorarios técnicos y permisos de obra, 11,25 %	155,60
Total €/m²	**1.566,35**

*Agua caliente sanitaria

DESCRIPCION

Movimiento de tierras: La necesaria para cimentación. – **Cimentación:** Zapatas y riostras de hormigón armado. – **Estructura:** Pilares de hormigón, jácenas planas y forjado semiviguetas (luz 6 m). – **Saneamiento:** Red separativa hasta el sifón general. – **Albañilería gruesa:** Fábrica de ladrillo de 15 cm en antepechos fachada, tabicones de 7+7 cm, aislamiento térmico-acústico con paneles de fibra mineral (MW) de espesor 4 cm entre viviendas y elementos comunes, divisiones interiores con superhalfon de 8x25x50 cm y trasdosado fachada de 4x25x50 cm. – **Albañilería azoteas e impermeabilización:** Cubierta plana transitable con el aislamiento térmico correspondiente. – **Albañilería acabados de fachada:** Revoco y estucado combinado con piedra artificial y obra vista de gero. – **Albañilería solados:** recrecido previo con mortero de 4 cm espesor, suelo laminado de resinas, imitación parquet de madera, sobre fieltro goma-espuma en sala de estar-comedor y gres esmaltado de 40x40 cm en el resto. – **Albañilería acabados interiores:** Piezas serigrafiadas color de 30x40 cm incluso cenefa. – **Albañilería ayudas a industriales:** Las necesarias. – **Yesería y cielorrasos:** Paredes y techos a buena vista, regrada en zócalos, ángulos y aristas. Placas de yeso laminado en cocina, baño, aseo y pasillo. – **Cerrajería:** Barandillas de perfiles huecos laminados de acero, y debidamente soldados. – **Carpintería exterior:** De aluminio lacado en blanco. – **Carpintería interior:** Marco "faco" y revestimiento con tablero conglomerado chapado madera fina al igual que las puertas. – **Persianas:** De aluminio con cinta en todas las aberturas. – **Fontanería:** Red de agua fría y caliente con tubería de polietileno reticular, piezas de unión especiales de latón resistentes al descincado e instalación de gas con tubería de cobre rígido. – **Renovación aire:** Según indica el Código Técnico de la Edificación apartado HS3.– **Energía solar:** Agua caliente sanitaria producida por placas solares. – **Material sanitario y grifería:** Nacional calidad normal. – **Electricidad:** Grado de electrificación básica (5 circuitos). – **Calefacción:** Monotubular, radiadores de chapa y caldera mixta a gas. – **Instalaciones especiales:** Portero electrónico, red telefónica interior, antena colectiva TV-FM e infraestructura de telecomunicaciones. – **Fumistería y muebles de cocina:** Placa cocción de 3 fuegos, horno, campana extractora y 5 ml de muebles de cocina acabados en melamina. – **Ascensores:** Practicable con puertas correderas de chapa de acero inox. y motor incorporado en hueco. – **Vidriería:** Vidrio 4-6-8 y balconeras con vidrio de seguridad 4-6-33,1. – **Pintura:** Al plástico (dos manos) en paredes y techos.

Para obtener una Calificación Energética A, se deberá incrementar en 220,00 €/m².

Para obtener el coste del m² construido en sótano, destinado a aparcamiento, se aplicará según la dificultad de ejecución, entre el 45% y 50% del valor construido sobre rasante.

208

VIVIENDA PLURIFAMILIAR AISLADA. RENTA SOCIAL ALTURA B+4 PLANTAS



Valor en € por m² edificado sobre rasante, incluido el 20 % b. industrial y g. generales

Movimiento de tierras	2,37	*Energía solar (A.C.S.)	16,07
Cimentación	7,70	Material sanitario y grifería	12,38
Estructura	118,27	Electricidad	39,46
Saneamiento (horizontal y vertical)	37,55	Calefacción	48,56
Albañilería gruesa	242,96	Instalaciones especiales	13,56
» azoteas e impermeab.	16,16	Fumistería y muebles de cocina	40,35
» acabados de fachada	34,56	Ascensores	8,53
» solados	47,61	Vidriería	20,87
» acabados interiores	36,58	Pintura	28,22
» ayudas a industriales	23,80	**Total**	**1.026,41**
Yesería y cielorrasos	61,10	Seguridad y salud, 2 %	20,53
Cerrajería	27,63	Honorarios técnicos y permisos de obra, 10,65 %	109,31
Carpintería exterior	48,22	**Total €/m²**	**1.156,25**
» interior	36,70		
Persianas	7,93		
Fontanería	31,72		
Renovación aire	17,55		

*Agua caliente sanitaria

DESCRIPCION

Movimiento de tierras: La necesaria para desbroce del solar y cimentación. – **Cimentación:** Zapatas flexibles de H.A. arriostradas. – **Estructura:** Forjado reticular, nervios de 15 cm, cuadrícula de 85x85 cm, canto 22+6 cm. – **Saneamiento:** Red separativa de PVC (4 atm), colgado de techo sótano, doble sifón. – **Albañilería gruesa:** Fábrica de ladrillo de 15 cm en antepechos fachada, tabicones de 7+7 cm, aislamiento térmico-acústico con paneles de lana mineral (MW) de espesor 4 cm entre viviendas y elementos comunes, divisiones interiores con supermahon de 6x25x50 cm y trasdosado fachada de 4x25x50 cm. – **Albañilería azoteas e impermeabilización:** 80% cubierta invertida no transitable (grava de 20 cm) aislada con EPX 60 mm, geotextil y tela asfáltica 14 mm, 20% cubierta transitable invertida acabado con rasilla fina. – **Albañilería acabados de fachada:** Placas de hormigón prefabricado de 6x2x0,12 m, acabado visto, aplacado con placas de aluminio en dinteles y aberturas fachada, antepechos de ladrillo hueco 15 cm revocado con mortero de c.p., celosía graduable de lamas de aluminio en escaleras. – **Albañilería solados:** Recrecido de 6 cm de mortero, lámina anti-impacto, acabados interiores en gres esmaltado de 35x35 cm y en exteriores (terrado transitable y balcones) gres extrusionado de 25x25 cm. – **Albañilería acabados interiores:** Alicatados de 20x35 cm en baños, pared perimetral banco cocina y frontal lavadero. – **Albañilería ayudas a industriales:** Las necesarias para las diversas instalaciones. – **Yesería y Cielorrasos:** A buena vista con formación de aristas y plano para zócalo, cielorraso plancha yeso laminado en cocina, distribuidores y baño. – **Cerrajería:** Barandillas, puertas armarios contadores, RITS y RITE, tendaderos terrado transitable, sombrerete chimeneas ventilación y calderas. – **Carpintería exterior:** Oscilobatientes de aluminio lacado color, incluidos premarco de acero galvanizado y caja de persiana registrable. – **Carpintería interior:** Puertas lisas para pintar (ancho mínimo 80 cm). – **Persianas:** Enrollable de aluminio extrusionado, lamas de 3x0,6 cm sin ganchos y rellenas de espuma de poliuretano. – **Fontanería:** Gas en tubería rígida de cobre, agua fría y caliente con tubo de polietileno reticular enfundado en tubo corrugado de PVC, piezas unión resistentes al descincado, llaves de cierre en todos los locales húmedos. – **Calefacción:** Sistema monotubular, tubos polietileno reticular, colocados en recrecido pavimento, radiadores de aluminio lacados en blanco. – **Renovación aire:** Conductos y maquinaria según indica el C.T.E. – **Energía solar:** Instalación de placas solares térmicas y conducciones, complemento producción A.C.S. (acumulación individual). – **Material sanitario y grifería:** Porcelana blanca, bañeras de chapa y grifería nacional de calidad sencilla. – **Electricidad:** Grado electrificación (7 circuitos). – **Instalaciones especiales:** Portero electrónico, instalación telecomunicaciones, TV, conducciones telefonía y extintor. – **Fumistería y muebles de cocina:** Armarios superiores e inferiores (=3 m), campana extractora, placa vitrocerámica, horno eléctrico, encimera granito nacional 2 cm, fregaderos de dos senos en acero inox. – **Ascensores:** Practicable (6 plazas), puertas automáticas para pintar, maquinaria incorporada en hueco. – **Vidriería:** Vidrio 4-12-6 en ventanas y 4-12-3.3 en balconeras y puerta vestíbulo general. – **Pintura:** Interior y exterior al plástico (dos manos), elementos de cerrajería al esmalte (dos manos).

Para obtener una Calificación Energética A se deberá incrementar en 152,50 €/m².

Para obtener el coste del m² construido en sótanos (dos plantas), destinados a aparcamiento, se aplicará según la dificultad de ejecución entre el 55% y el 85% del valor construido sobre rasante.

AJUNTAMENT DE RUBÍ

MODIFICACIÓ PUNTUAL DEL PGOU DE RUBÍ

ANNEX V

ESTUDI DE SOSTENIBILITAT ECONÒMICA



ÀMBIT DE LA UA 14.2

C/ DEL FRANCOLÍ

Aprovació Inicial

Novembre 2023

Promotor:

MAS VILANOVA. S.L.

Equip redactor:

OUA-GAMMA, s.l.
c/Viladomat, 317 Ent. 08029 BCN

Direcció tècnica
Jordi Artigas Masdeu Arquitecte
Mauro Mas Pujó, Arquitecte
Núria Noguer Pujadas, Arquitecta

Direcció i coordinació de processos GIS
Carles Cabellos Pruna, Arquitecte

Coordinació
Núria Noguer Pujadas, Arquitecta

Equip
Nuria Noguer Pujadas, arquitecta
Clara Alvau Morales, urbanista
Marta Torres, advocada
Ramon Font, enginyer

Col·laboradors:

Informe Ambiental, Estudi d'Avaluació de la Mobilitat Generada
TRAÇA Estudi de Serveis Ambientals
Enric de Bargas Sellarés, ambientòleg
Carles E. Casabona Ferré, ambientòleg

Memòria Social i de Gènere
PROJECTES URBANS, Arquitectura i Territori
Georgina Vázquez Utzet, arquitecte

Estudi Viabilitat econòmica i financera, Sostenibilitat econòmica
VIA, Economia i Urbanisme, SLP
Enric González Duran, arquitecte

VIA VIABILITAT ECONÒMICA APLICADA A L'URBANISME

Informe de sostenibilitat econòmica de la MP del PGO de Rubí a l'àmbit de la UA 14.2

Redactat per:
Enric González Duran, arquitecte
Georgina Vázquez Utzet, arquitecta
VIA, ECONOMIA i URBANISME, SLP

Sol·licitat per:
OUA-Gamma SL

Data: novembre 2023
Referència interna VIA: V-20575.ISE.Ap. In.

Índex

1. INTRODUCCIÓ 2

2. MARC LEGAL 3

3. DESCRIPCIÓ DE LA MODIFICACIÓ PUNTUAL 4

3.1 Àmbit de la modificació 4

3.2 Abast de la modificació 5

3.3 Criteris i Objectius 5

4. PARÀMETRES URBANÍSTICS 8

5. JUSTIFICACIÓ DE LA SUFICIÈNCIA I ADEQUACIÓ DEL SÒL DESTINAT A USOS PRODUCTIUS 9

6. LA HISENDA MUNICIPAL 10

6.1 Ingressos municipals 10

6.2 Despeses municipals 11

7. EL PRESSUPOST MUNICIPAL DE RUBÍ 12

7.1 Evolució del pressupost municipal 12

7.2 Evolució dels ingressos 13

7.3 Evolució de les despeses 14

8. INGRESSOS 15

8.1 Ingressos derivats de l'operació 15

8.2 Càlcul dels nous ingressos vinculats a l'operació 15

9. DESPESES 16

9.1 Despeses derivades de l'operació 16

9.2 Càlcul de les despeses derivades de l'operació 17

10. SOSTENIBILITAT ECONÒMICA. CONCLUSIONS DE L'ESTUDI 19

1. INTRODUCCIÓ

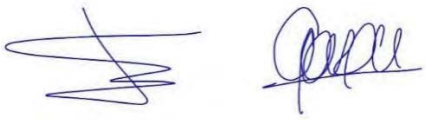
Aquest document d'Informe de Sostenibilitat econòmica està redactat per Enric González Duran arquitecte DALF expert en valoracions urbanístiques i Georgina Vázquez Utzet arquitecta Màster en Gestió Urbanística; del despatx professional VIA, ECONOMIA i URBANISME, SLP; per encàrrec del despatx MAS VALIENTE ARQUITECTOS, SLP.

El present document analitza la sostenibilitat econòmica de la Modificació puntual del PGO de Rubí a l'àmbit de la UA 14.2.

L'objecte del present Informe de Sostenibilitat Econòmica (ISE) és ponderar l'impacte de les actuacions previstes en el present expedient en les finances públiques de les administracions responsables de la implantació i manteniment de les infraestructures i de la implantació i prestació dels serveis necessaris. Així com de la suficiència i adequació d'usos productius.

L'objectiu és justificar que el desenvolupament de la proposta de planejament proposada no té un impacte negatiu en les finances municipals.

Barcelona, novembre de 2023



Enric González Duran, arquitecte
Georgina Vázquez Utzet, arquitecta
VIA, economia i urbanisme, SLP

2. MARC LEGAL

El Decret legislatiu 1/2010, de 3 d'agost, pel qual s'aprova el Text refós de la Llei d'Urbanisme determina en l'article 96 que les modificacions de planejament estan subjectes a les mateixes disposicions que en regeixen la formació.

L'article 59.3.d determina que els documents de planejament general han d'incloure:

> *L'informe de sostenibilitat econòmica, que ha de contenir la justificació de la suficiència i adequació del sòl destinat a usos productius, i la ponderació de l'impacte de les actuacions previstes en les finances públiques de les administracions responsables de la implantació i el manteniment de les infraestructures i de la implantació i prestació dels serveis necessaris.*

L'objecte del present informe de sostenibilitat econòmica és ponderar l'impacte de les actuacions previstes en el present expedient en les finances públiques de les administracions responsables de la implantació i manteniment de les infraestructures i de la implantació i prestació dels serveis necessaris. Així com justificar la suficiència i adequació del sòl destinat a usos productius.

L'objectiu és justificar que el desenvolupament de la proposta de planejament proposada no té un impacte negatiu en les finances municipals.

3. DESCRIPCIÓ DE LA MODIFICACIÓ PUNTUAL

Nota: Aquest apartat és un recull de la documentació facilitada per OUA-gamma.

3.1 Àmbit de la modificació

(Reproducció parcial del punt 1.2.1 Situació i àmbit del sector de la Memòria d'Ordenació)

La present MPPGOU de Rubí es situa a llevant del centre de Rubí, sobre l'eix del c/ Francolí en el barri anomenat "barri del Mercat".



Ortofoto de l'àmbit objecte d'estudi. Memòria d'ordenació de la MPPGO.

L'àmbit de la present modificació es defineix a partir dels límits de la UA 14.2 prevista en el planejament vigent i també del límit del PAU 2 Carrer del Francolí que es va incloure en el POUM no tramitat.

Aquet límit s'ha redibuixat tenint en compte que es disposa de topografia recent amb definició a escala 1:500, així com també la realitat física de l'entorn, i a cadastre. Tenint en compte aquests ajustos, l'àmbit és lleugerament diferent als previstos en el PGOU (2.670m²) i el POUM (2.817m²), abastant una superfície total de 2.764 m².

Aquest àmbit està delimitat per l'Avinguda de l'Estatut, el carrer Francolí i pel carrer del poeta Dante Alighieri així com per les edificacions i espai lliure consolidat a la part superior de l'illa delimitada per aquets carrers.

L'àmbit, respecte el nucli urbà i el municipi, es situa en una posició que podem definir com estratègica ja que es situa en una de les entrades principals al nucli des de l'AP-7 a partir de la carretera de St. Cugat, la BP-1503, que és, a més, la via principal de relació del nucli de Rubí amb el nucli de Sant Cugat.

3.2 Abast de la modificació

[La informació d'aquest apartat ha estat facilitada per OUA-gamma SL.]

El PGO de Rubí delimita els sòls objecte de la present proposta com Unitat d'Actuació de transformació 14.2 amb els paràmetres següents, recollits en l'article 138 de la Normativa del PGOU.

- La superfície delimitada és de 2.670 m²
- La intensitat d'edificació es fixa en 1,5 m²st/m²sòl
- L'ocupació màxima es fixa en el 60%
- L'espai adscrit a jardí urbà previst en el PGOU quina superfície és de 700 m², serà de cessió gratuïta
- En tant no es desenvolupi la Unitat d'Actuació es permet la continuïtat de les actuals condicions industrials

Entre 2006 i 2008, en la parcel·la objecte d'aquesta proposta i delimitada com a UA 14.2, es van enderrocar les edificacions industrials anteriors, deixant el solar buit a l'espera de tirar endavant el previst el PGOU.

La modificació vol modificar els paràmetres d'ordenació i qualificació per tal d'obtenir una ordenació més adequada tot aproximant-se a la nova ordenació proposada pel POUM que es tramità a finals de l'any 2005.

A finals de l'any 2005, l'Ajuntament de Rubí va iniciar la tramitació del nou POUM. Aquest finalment es va desestimar, però va arribar gairebé al final del seu procés i tramitació, mancant únicament l'aprovació pel Ple de l'Ajuntament del Text refós i la posterior tramesa del document aprovat a la Comissió Territorial d'Urbanisme de Barcelona.

En tant que la unitat d'actuació 14.2 no havia estat desenvolupada, el document del POUM la va recollir, ja des de la seva primera versió d'aprovació inicial, amb una nova ordenació, delimitant el PAU 02 Carrer del Francolí.

Donat que l'àmbit de la present proposta és un àmbit de Sòl urbà no consolidat sense grans implicacions a nivell municipal, propietat i Ajuntament han acordat tramitar una MP del PGOU vigent en línia del que el POUM desestimat ja va preveure, amb l'objectiu de garantir la consolidació de la façana d'Avinguda Estatut, la previsió d'una zona verda generosa i la previsió d'habitatge social sense necessitat de dependre del nou POUM que just inicia la seva tramitació.

La Modificació puntual de Pla general en l'àmbit de la UA 14.2 preveu 50 habitatges. D'aquests, 23 són de protecció pública. També preveu 720 metres quadrats de sostre comercial.

3.3 Criteris i Objectius

(Reproducció del punt 2.3 Criteris i objectius de la ordenació de la Memòria d'Ordenació)

Fruit de l'anàlisi i diagnosi de l'àmbit de la UA 14.2, es proposa aquesta MPPGOU de Rubí amb l'objecte fonamental de reconsiderar el model territorial previst per el polígon i apostar per una ordenació que inclogui principalment l'ús residencial, amb una petita proporció d'usos comercials i una àmplia reserva d'espais lliures. La barreja d'usos ajudarà a dinamitzar la zona alhora que s'aportaran nous habitatges de protecció pública al municipi i s'ampliarà la seva xarxa d'espais lliures.

La proposta de la MPPGOU afronta els reptes de la qualitat urbana, l'accés a l'habitatge i la dotació de serveis públics i privats que permetin activar i reforçar l'estructura urbana existent entre d'altres.

En concret, la proposta es planteja en relació a 6 objectius:

1. Modificar el planejament vigent, definint una ordenació volumètrica detallada, en coherència amb l'entorn consolidat, que permeti desenvolupar el polígon i regenerar el

model de ciutat, millorant la imatge de l'entrada est a la població i l'estructura urbana actual del centre de Rubí.

2. Afavorir l'habitatge assequible al municipi, per tal de cobrir part del dèficit actual i garantir la viabilitat de la transformació.
3. Proposar una ordenació que optimitzi els espais lliures com a part central de referencia i identitat, posant en valor totes les permeabilitats amb la trama urbana consolidada de l'entorn.
4. Afavorir la diversitat i complexitat urbana, incorporant nous usos residencials que permetin densificar alhora que potenciar les activitats en planta baixa, apostant per una ciutat compacta, complexa, inclusiva i sostenible.
5. Millorar i afavorir la mobilitat sostenible i la integració del sistema viari existent.
6. Establir una ordenació que faciliti una gestió optimitzada del desenvolupament de l'àmbit.

En base a aquests objectius l'ordenació proposada s'estableix seguint els següents criteris d'ordenació:

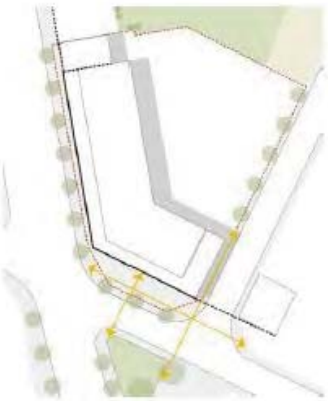
1. **Reconsiderar els paràmetres previstos al planejament vigent** per tal de fer efectiva la regeneració d'aquest enclavament garantint la viabilitat i execució de la transformació. Per això es redefineix l'ordenació volumètrica de l'edificació en coherència amb l'entorn edificat:

   - Donar continuïtat a la façana de l'Avinguda de l'Estatut, resolent el contacte amb la mitgera existent.
   - Donar continuïtat a l'alineació de l'edificació existent del carrer Dante Alighieri amb c/del Riu Francolí, generant major amplitud en aquest punt que alhora dona continuïtat a la cruïlla peatonal existent a la part sud de l'àmbit i afavoreix també, la visibilitat i accés al nou espai lliure previst en l'ordenació i situat a l'interior obert de l'illa.
   - Consolidar la cantonada del carrer Dante Alighieri i l'Avinguda de l'Estatut com a punt de referència a l'entrada de Rubí.
   - Preveure una alçada dels volums homogènia i coherent. La proposta aposta per una alçada homogènia i acotada en pb+4+àtic en coherència amb les alçades reals de l'entorn, sigui a l'avinguda de l'Estatut, sigui al carrer Dante Alighieri, apostant per una imatge de ciutat homogènia, que reforça la definició de la façana de l'avinguda de l'Estatut com un dels eixos principals de connexió.
   - Tal i com s'ha vist, l'avinguda de l'Estatut compta amb 20m de secció de vial, es considera per tant, que una alçada de PB+4+àtic, i no de PB+2 tal com preveia el PGOU, genera una façana coherent amb les dimensions i la importància d'aquest eix, reforçant la imatge urbana i la coherència volumètrica de l'entorn.





- Assegurar noves obertures i connexions entre l'àmbit i el seu entorn més immediat, determinant una servitud de pas, sobre sòl privat d'ús públic. La connexió es fa a través de l'edifici, a l'avinguda de l'Estatut, en el punt de contacte amb la mitgera existent, generant una servitud de pas porxada de 7 metres d'amplada i amb una alçada lliure de pb+1 per tal de donar continuïtat a l'eix peatonal que connecta fins al c/ Angel Guimerà i seguidament fins la carretera de Sant Cugat i l'espai públic lineal comprès entre el c/ d'Edison i el c/ Tres d'Abril.
- Determinar, en aquests primers 7 metres d'edificació en contacte amb l'edificació existent, una fondària edificable de 12 metres, equivalent a la fondària de l'edificació existent. Els 7 metres previstos amb aquesta fondària de 12, son suficients per tal de garantir una correcta integració i transició de l'edificació existent amb la proposta.
- Determinar la fondària edificable del sòl residencial restant, en 16 metres per tal de possibilitar una optimització de la distribució tipològica dels habitatges així com la optimització de la planta aparcament.
- Determinar un espai de pas, sobre sòl privat d'ús públic i lliure d'edificació sobre rasant, en la part interior d'illa, en contacte amb l'espai lliure de l'edificació paral·lela a l'avinguda de l'Estatut. Aquest sòl privat d'ús públic d'amplada 2 metres, permet resoldre, diferenciar i segregar, els accessos residencials des de la part interior de l'ordenació garantint que tot el front a avinguda de l'Estatut i Dante Alighieri serà únicament comercial.
- Definir i regular els vols màxims dels cossos sortints, diferenciant entre els diferents fronts de vial. A la façana principal, en el front de vial de l'avinguda de l'Estatut, es limitarà el vol a 1,20 m tal com s'indica en les NNUU del PGOU, així com en el front de façana del carrer de Dante Alighieri; a la façana del carrer del Riu Francolí, el vol es limitarà a 1,10 m, mentre a la façana interior es limitarà a 2,00 m, en correspondència de la delimitació del sòl privat d'ús públic.
- Enretirar la planta àtic un total de 7 metres respecte l'edifici colindant, seguint la projecció del límit de la servitud de pas, i un total de 3 metres respecte a l'alineació a vial.
- Fixar que la urbanització de la servitud de pas definida es resoldrà amb materials idèntics als de l'espai públic confrontant així com adaptar la seva rasant amb continuïtat a la del espai públic garantint que l'espai públic resultant, quantitativament sigui major al estrictament previst en planejament.





2. Establir el **40% del sostre residencial** de la modificació en règim **d'habitatge de protecció**, incrementant la reserva mínima exigible d'un 10% addicional.

3. **Preveure una amplia reserva d'espai lliure** en la proposta i com element principal d'aquesta, esponjant el teixit de l'entorn i reforçant la connectivitat cívica del desenvolupament de forma coherent amb la realitat consolidada. Generar un espai lliure central, que sigui obert i ben connectat, accessible des de les diferents parts de l'àmbit i

que es configura en continuïtat als espais lliures existents en el seu entorn, possibilitant la generació d'un espai de referència en aquest enclavament.

4. **Proposar un creixement residencial** propiciant que aquest ús sigui el motor principal de la regeneració urbana i ordenar el sostre d'activitat econòmica en planta baixa completant els eixos actuals i connectant els pols existents d'activitat reforçant les relacions cíviques i l'estructura urbana actual del municipi.

5. **Optimitzar el sistema viari actual** millorant la relació d'aquest amb l'espai públic i l'ordenació prevista. La proposta eixampla i consolida les voreres actuals per garantir una correcta relació amb l'espai lliure. Tot i que des d'un punt de vista de planejament la reserva d'espai lliure és de 1.333,00 m²; aquest eixamplament previst garanteix que la percepció funcional i qualitativa de l'espai lliure sigui major.

6. **Establir una ordenació que faciliti una gestió optimitzada** del desenvolupament de l'àmbit, que garanteixi la seva viabilitat econòmica i possibiliti la seva execució.

4. PARÀMETRES URBANÍSTICS

Nota: Aquest apartat és un recull de la documentació facilitada per l'equip redactor de la MP del PGOU.

A continuació s'exposen els paràmetres urbanístics necessaris per a la redacció del present document.

QUADRE RESUM SECTOR PAU 14.2 C/ DEL FRANCOLÍ
Rubí

		Planejament Vigent PGOU		PROPOSTA MP		DIFERENCIA vs PGOU
UA 14.2		**2.670,00 m²s**	**100,00%**	**2.764,00 m²s**	**100,00%**	**94,00 m²s**
SISTEMES		**700,00 m²s**	**26,22%**	**1.406,00 m²s**	**50,87%**	**706,00 m²s**
Sistema viari principal		0,00 m²s	0,00%	73,00 m²s	2,64%	73,00 m²s
Sistema viari secundàri		0,00 m²s	0,00%	0,00 m²s	0,00%	
Espai lliure Local	**ELL-JU**	700,00 m²s	26,22%	1.333,00 m²s	48,23%	633,00 m²s
ZONES		**1.970,00 m²s**	**73,78%**	**1.358,00 m²s**	**49,13%**	**-612,00 m²s**
Residencial	**14**	1.970,00 m²s	0,00%	0,00 m²s	0,00%	-1.970,00 m²s
Residencial illa tancada. Modalitat i consolidació R-hp PAU 14.2	**R-hp PAU 14.2**	0,00 m²s	0,00%	1.358,00 m²s	49,13%	1.358,00 m²s
Edificabilitat bruta TOTAL Edificabilitat neta **SOSTRE TOTAL**		**1,50 m²st/m²s** 2,03 m²st/m²s **4.005,00 m²st**		**2,17 m²st/m²s** 4,42 m²st/m²s **6.000,00 m²st**		**0,67 m²st/m²s** 2,39 m²st/m²s **1.995,00 m²st**
Sostre residencial		**4.005,00 m²st**	**100,00%**	**5.280,00 m²st**	*88,00%*	**1.275,00 m²st**
Habitatge Lliure		*4.005,00 m²st*	*100,00%*	*3.168,00 m²st*	*60,00%*	*-837,00 m²st*
Habitatge Protecció Genèric		*0,00 m²st*	*0,00%*	*2.112,00 m²st*	*40,00%*	*2.112,00 m²st*
Sostre Complementari		**0,00 m²st**	**0,00%**	**720,00 m²st**	**12,00%**	**720,00 m²st**
HABITATGES TOTALS		**50 hab.**		**50 hab.**		**0 hab.**
Habitatge Lliure		*50 hab.*		*27 hab.*		*-23 hab.*
Habitatge Protecció Genèric		*0 hab.*		*23 hab.*		*23 hab.*

5. JUSTIFICACIÓ DE LA SUFICIÈNCIA I ADEQUACIÓ DEL SÒL DESTINAT A USOS PRODUCTIUS

El present apartat té per objectiu la justificació de la suficiència i adequació de sòl destinat a usos productius.

Com a premissa inicial cal destacar que l'objecte de la modificació és l'edificació d'un edifici residencial que incorpora 50 habitatges en plantes pis i l'ús terciari en les plantes baixes.

Cal posar de manifest que l'àmbit de la modificació es troba a l'inici de la trama urbana consolidada residencial des de la carretera de Sant Cugat. Aquesta zona disposa de comerç en planta baixa, especialment a l'Avinguda de l'Estatut. A més, l'emplaçament es troba al costat del parc d'activitat econòmica de Can Sant Joan. Per tant, es tracta d'un teixit que disposa d'activitat econòmica, tant pel que fa a llocs de treball, com per donar servei als residents.

Per tant, només caldria avaluar la suficiència i adequació de sòl per a usos productius, vinculats als nous habitatges previstos en la modificació.

En aquest sentit, tal i com s'ha indicat, la modificació preveu nou sostre terciari (és a dir, nou sostre productiu, d'activitat econòmica) en les plantes baixes per tal de facilitar la implantació d'activitat econòmica que doni resposta a les noves necessitats de comerç que es preveuen atenent al creixement de la població provocat pels nous habitatges previstos.

Per tant, es considera que **el sòl productiu previst és suficient per donar resposta a les necessitats del nou sostre residencial** que es crea com a conseqüència de la modificació.

6. LA HISENDA MUNICIPAL

En aquest apartat s'analitzen les principals magnituds econòmiques de la Hisenda municipal que poden veure's afectades per l'operació. En els següents punts s'analitzen els diferents tipus d'ingressos i despeses per tal de poder determinar com poden veure's afectats per l'operació i, per tant, condicionar la sostenibilitat de l'operació.

6.1 Ingressos municipals

Les administracions municipals tenen 3 tipus de fonts d'ingressos:

- Ingressos corrents: Són els ingressos habituals i repetitius de cada any (impostos i taxes)
- Ingressos de capital: Són aquells que augmenten el passiu del patrimoni municipal.
- Ingressos financers: ingressos en la recaptació de dipòsits immobilitzats.

Si analitzem amb més detall els diferents tipus d'ingressos veiem que aquests estan composats per:

Ingressos corrents:

- Impostos directes: Graven la font de la renda: IBI, impost de circulació, ...
- Impostos indirectes: Impost sobre construccions, ...
- Taxes i altres ingressos: taxes, preus públics i contribucions especials per la realització d'una contraprestació municipal.
- Transferències corrents: transferències de l'Estat i de la Comunitat Autònoma.

Ingressos de capital:

- Alienació d'inversions reals: venda de solars i finques rústiques.
- Transferències de capital: ingressos de naturalesa no tributària destinats a finançar despeses de capital: Fons de la UE, ...

Ingressos financers:

- Actius financers: devolució de fiances o dipòsits immobilitzats.
- Passius financers: crèdits sol·licitats a entitats privades.

Analitzant els pressupostos municipals s'observa que, amb caràcter general, les principals fonts d'ingressos són:

1. Les transferències no condicionades de l'Estat i la Comunitat Autònoma: Es poden destinar a qualsevol despesa de la seva competència.
2. Les subvencions condicionades o finalistes: S'han de destinar a l'objectiu específic al qual s'atorguen.
3. Els impostos obligatoris:
    a. L'Impost de Béns Immobles (IBI) grava la titularitat dels béns immobles de naturalesa urbana i rústica.
    b. L'Impost d'Activitats Econòmiques (IAE) grava l'exercici d'activitat econòmica amb un import net de volum de negoci superior a 1.000.000 €.
    c. L'Impost de Vehicles de Tracció Mecànica (IVTM) grava la titularitat dels vehicles d'aquesta naturalesa aptes per a circular per les vies públiques.
4. Els impostos potestatius:
    a. L'Impost sobre Construccions, Instal·lacions i Obres (ICIO), grava la realització de qualsevol construcció, instal·lació o obra que necessiti la corresponent llicència urbanística.
    b. L'Impost sobre l'Increment de Valor dels Terrenys de Naturalesa Urbana (Plusvàlua) que grava l'increment de valor que experimenten els terrenys de naturalesa urbana.
5. Les taxes: S'apliquen per la prestació d'un determinat servei o activitat administrativa. Exemple: recollida de residus, clavegueram, tramitació de llicències.

6. Els preus públics: S'apliquen a determinats serveis o beneficis de caràcter voluntari: Exemple: Abonament piscina, poliesportiu, transport, ...
7. Les contribucions especials: S'apliquen per finançar determinades obres públiques o per establir o ampliar un servei públic que comporti un benefici pels particulars o un increment del valor dels seus béns.

La font principal d'ingressos municipals són els impostos i les taxes, sent la quantitat més elevada l'IBI i les transferències de l'Estat.

6.2 Despeses municipals

Les administracions municipals tenen 3 tipus de despeses principals:

- Despeses corrents: Despeses habituals necessàries per al funcionament dels serveis públics (despeses de personal, despeses de funcionament,..)
- Despeses de capital: Despeses extraordinàries d'inversions reals o el seu finançament (creació d'infraestructures i adquisició de béns de caràcter inventariable)
- Despeses financeres: Despeses en l'adquisició d'actius financers o per l'amortització dels préstecs.

Si analitzem els diferents tipus de despeses s'observa que estan composades per:

Despeses corrents:

- Despeses de personal: retribucions, indemnitzacions, cotitzacions i plans de pensions per a tot el personal contractat.
- Despeses corrents i serveis: subministraments, materials i despeses de serveis o treballs realitzats per empreses alienes contractades.
- Interessos: pagament d'interessos derivats d'operacions financeres.
- Transferències corrents: aportacions a altres entitats o administracions (estatals, autonòmiques o empreses privades) per finançar operacions corrents.

Despeses de capital:

- Inversions reals: creació de nous equipaments o infraestructures i adquisició de béns inventariables.
- Transferències de capital: pagament de crèdits per finançar operacions de capital, que hagin finançat inversions reals.

Despeses financeres:

- Actius financers: adquisició de préstecs, accions, dipòsits bancaris i fiances.
- Passius financers: pagament d'amortització de deute.

Per tant, les despeses principals que es veuran afectades per l'operació seran les despeses corrents. En concret les despeses de personal i serveis.

D'altra banda, les despeses municipals també es poden classificar de manera funcional, on pel que fa a l'objecte del present estudi cal destacar les despeses vinculades als serveis públics bàsics que incorporen:

- Seguretat i mobilitat ciutadà: Despeses dels serveis relacionats amb la seguretat i mobilitat ciutadana. Inclou la seguretat ciutadana, l'ordenació del trànsit i de l'estacionament, i protecció civil.
- Habitatge i urbanisme: Despeses dels serveis relacionats amb l'habitatge i l'urbanisme, així com serveis complementaris. Inclou Urbanisme, habitatge i vies públiques
- Benestar comunitari: Despeses relatives a actuacions i serveis per la millora de la qualitat de vida en general. Inclou Clavegueram, recollida, gestió i tractament de residus, neteja viària i enllumenat públic.
- Medi ambient: Despeses relatives a la protecció i millora del medi ambient. Inclou medi ambient, parcs i jardins i protecció i millora del medi ambient.

Les principals despeses municipals es corresponen amb els serveis públics bàsics

7. EL PRESSUPOST MUNICIPAL DE RUBÍ

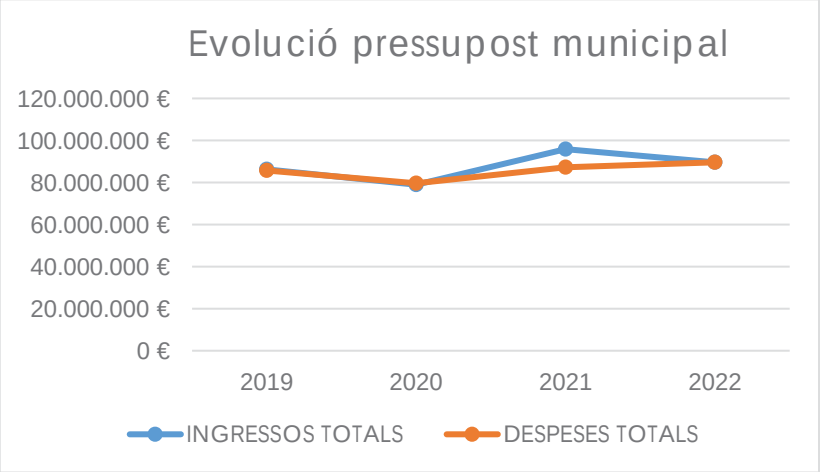
Aquest apartat pretén fer un anàlisi del pressupost municipal en el darrer quinquenni i ha de permetre contextualitzar l'estudi de sostenibilitat econòmica.

7.1 Evolució del pressupost municipal

L'anàlisi del pressupost municipal dels darrers anys ens ha de permetre veure l'evolució de les finances municipals i per tant, ens permetrà establir patrons.

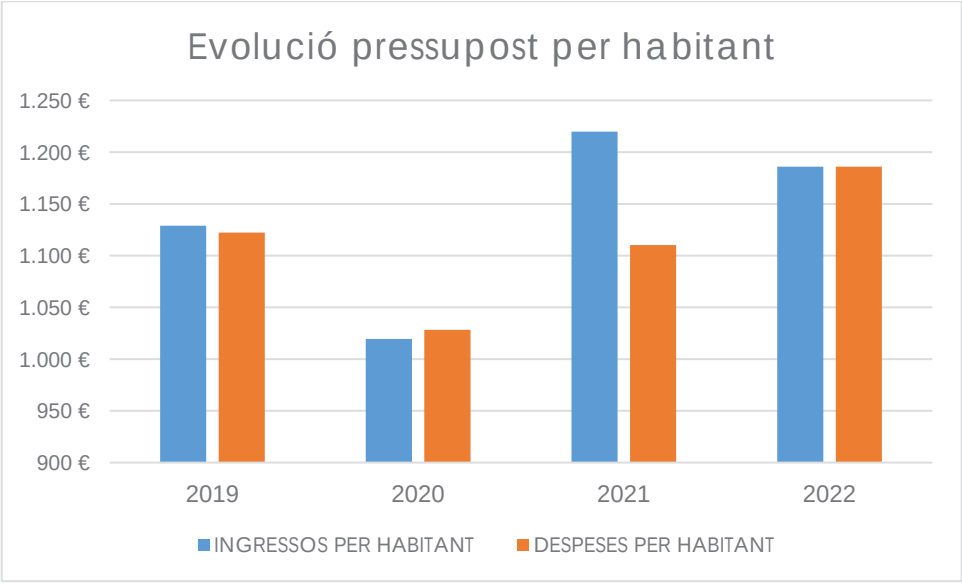
S'han extret les dades de liquidació del pressupost dels darrers anys que facilita el portal de transparència municipal, a excepció de l'any 2022, en tant que no es disposa de les dades de pressupost liquidat. Per a aquest any s'han obtingut les dades del pressupost previst.

Si analitzem el pressupost municipal dels darrers anys podem observar una lleugera tendència a l'alça tant pel que fa als ingressos com les despeses.



Font: elaboració pròpia en base a les dades del Portal transparència municipal

Pel que fa als ingressos i despeses per habitant es pot observar que hi ha una certa variabilitat amb una davallada l'any 2020 que es va recuperar el 2021. Tot i això, els ingressos i despreses estan equilibrats per anys, tot i que l'any 2021 va haver-hi un augment considerable dels ingressos.



Font: elaboració pròpia en base a les dades del Portal transparència municipal

7.2 Evolució dels ingressos

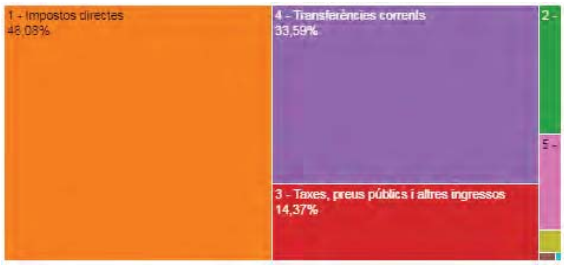
Si analitzem els ingressos municipals per subgrups es pot observar que el gruix dels ingressos es corresponen amb els impostos directes, que equivalen aproximadament a la meitat dels ingressos municipals totals.

Ingressos 2019: 86.275.308 €



Capítol	Import	Per persona
1 - Impostos directes	40.786.038,41 €	533,69 €
2 - Impostos indirectes	1.819.394,20 €	23,81 €
3 - Taxes, preus públics i altres ingressos	13.473.983,48 €	176,31 €
4 - Transferències corrents	25.589.355,98 €	334,84 €
5 - Ingressos patrimonials	363.272,59 €	4,75 €
7 - Transferències de capital	369.233,35 €	4,83 €
8 - Actius financers	45.466,98 €	0,59 €
9 - Passius financers	3.828.562,65 €	50,10 €
Total	86.275.307,64 €	1.128,92 €

Ingressos 2020: 78.967.074 €



Capítol	Import	Per persona
1 - Impostos directes	37.967.408,41 €	490,13 €
2 - Impostos indirectes	1.577.420,01 €	20,36 €
3 - Taxes, preus públics i altres ingressos	11.351.275,58 €	146,54 €
4 - Transferències corrents	26.523.011,40 €	342,39 €
5 - Ingressos patrimonials	1.169.532,34 €	15,10 €
7 - Transferències de capital	283.700,34 €	3,66 €
8 - Actius financers	25.242,44 €	0,33 €
9 - Passius financers	69.483,91 €	0,90 €
Total	78.967.074,43 €	1.019,40 €

Ingressos 2021: 95.867.254 €



Capítol	Import	Per persona
1 - Impostos directes	41.480.078,24 €	527,80 €
2 - Impostos indirectes	2.950.736,80 €	37,55 €
3 - Taxes, preus públics i altres ingressos	14.740.727,28 €	187,56 €
4 - Transferències corrents	25.076.004,69 €	319,07 €
5 - Ingressos patrimonials	1.001.038,18 €	12,74 €
7 - Transferències de capital	3.238.840,75 €	41,21 €
8 - Actius financers	22.069,73 €	0,28 €
9 - Passius financers	7.357.758,45 €	93,62 €
Total	95.867.254,12 €	1.219,82 €

Ingressos 2022: 21.461.204 €



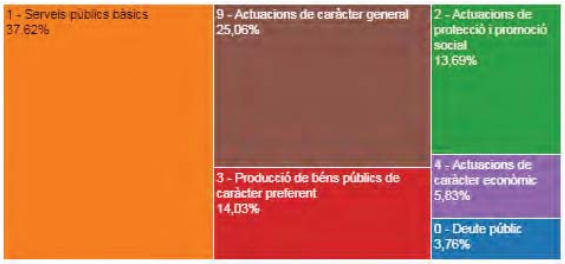
Capítol	Import	Per persona
1 - Impostos directes	42.001.377,76 €	555,81 €
2 - Impostos indirectes	3.191.779,46 €	42,24 €
3 - Taxes, preus públics i altres ingressos	15.810.858,34 €	209,23 €
4 - Transferències corrents	25.842.868,29 €	341,98 €
5 - Ingressos patrimonials	943.340,76 €	12,48 €
8 - Actius financers	120.000,00 €	1,59 €
9 - Passius financers	1.713.060,57 €	22,67 €
Total	89.623.285,20 €	1.186,00 €

Dins dels impostos directes, la principal font d'ingressos és l'IBI, que en el cas del pressupost de de l'any 2022 es correspon amb 343 € per habitant.

7.3 Evolució de les despeses

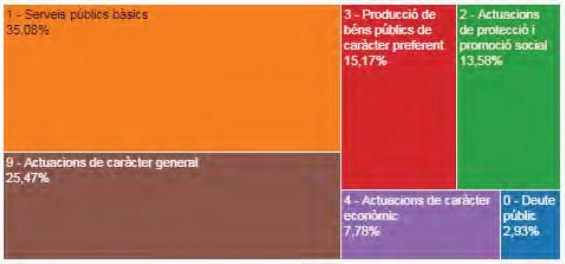
Si analitzem les despeses per subgrups es pot observar que les principals despeses estan vinculades als serveis públics.

Despeses 2019: 85.762.669 €



Àrea de despesa	Import	Per persona
0 - Deute públic	3.227.739,39 €	42,24 €
1 - Serveis públics bàsics	32.263.622,82 €	422,17 €
2 - Actuacions de protecció i promoció social	11.743.515,26 €	153,66 €
3 - Producció de béns públics de caràcter prefere..	12.030.058,13 €	157,41 €
4 - Actuacions de caràcter econòmic	5.002.868,24 €	65,46 €
9 - Actuacions de caràcter general	21.494.865,20 €	281,26 €
Total	85.762.669,04 €	1.122,21 €

Despeses 2020: 79.649.708 €



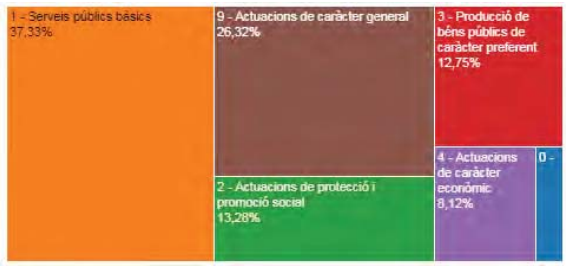
Àrea de despesa	Import	Per persona
0 - Deute públic	2.330.096,96 €	30,08 €
1 - Serveis públics bàsics	27.941.254,35 €	360,70 €
2 - Actuacions de protecció i promoció social	10.813.561,99 €	139,59 €
3 - Producció de béns públics de caràcter prefere..	12.080.549,82 €	155,95 €
4 - Actuacions de caràcter econòmic	6.198.847,53 €	80,02 €
9 - Actuacions de caràcter general	20.285.397,27 €	261,87 €
Total	79.649.707,94 €	1.028,22 €

Despeses 2021: 87.249.737 €



Àrea de despesa	Import	Per persona
0 - Deute públic	6.690.831,16 €	85,13 €
1 - Serveis públics bàsics	28.514.691,79 €	362,83 €
2 - Actuacions de protecció i promoció social	11.436.075,76 €	145,51 €
3 - Producció de béns públics de caràcter prefere..	12.581.019,82 €	160,08 €
4 - Actuacions de caràcter econòmic	5.979.574,12 €	76,08 €
9 - Actuacions de caràcter general	22.047.344,51 €	280,53 €
Total	87.249.737,16 €	1.110,17 €

Despeses 2022: 89.623.285 €



Àrea de despesa	Import	Per persona
0 - Deute públic	1.973.930,14 €	26,12 €
1 - Serveis públics bàsics	33.453.318,65 €	442,69 €
2 - Actuacions de protecció i promoció social	11.904.416,71 €	157,53 €
3 - Producció de béns públics de caràcter prefe..	11.425.317,54 €	151,19 €
4 - Actuacions de caràcter econòmic	7.277.643,88 €	96,31 €
9 - Actuacions de caràcter general	23.588.658,08 €	312,15 €
Total	89.623.285,20 €	1.186,00 €

En el cas del pressupost de l'any 2022, els serveis públics bàsics es corresponen amb el 37,33% del total de les despeses, amb una despesa de 442 € per habitant.

8. INGRESSOS

8.1 Ingressos derivats de l'operació

Per tal de poder determinar l'increment dels ingressos derivats de l'operació s'analitzen els diferents tipus d'ingressos per tal d'avaluar quins poden condicionar la sostenibilitat de l'operació.

1. Transferències no condicionades de l'Estat: És una de les principals fonts d'ingressos i s'estima que es mantindran estables. Tot i que probablement augmentaran com a conseqüència de la transformació del sòl, al augmentar la població resident, no es pot garantir ni quantificar aquest augment i, per tant, no es tenen en consideració.
2. Subvencions condicionades: No tenen incidència en l'operació.
3. Impostos obligatoris:
    a. IBI: Serà la principal font d'ingressos donat que la modificació implica la creació de nous immobles de naturalesa urbana. Caldrà determinar els ingressos vinculats a les diferents tipologies.
    b. IAE: No es preveu que les activitats que es puguin implantar dins de l'àmbit de la modificació hagin de satisfer aquest import.
    c. IVTM: La modificació puntual comportarà un increment del parc de vehicles. Per tant, hi haurà ingressos derivats de la recaptació de l'impost de vehicles de tracció mecànica.
4. Impostos potestatius:
    a. ICIO: Tot i que la construcció de tot el sostre previst implicarà uns ingressos pel concepte de llicència d'obres, es tracta d'un ingrés puntual que no garanteix la sostenibilitat a llarg termini de l'operació. Per tant, no es tenen en consideració.
    b. Plusvàlua: Tot i que la transformació del sòl a urbà implicarà uns ingressos, es tracta d'un ingrés puntual que no garanteix la sostenibilitat a llarg termini. Per tant, no es tenen en consideració.
5. Taxes: Les taxes de residus i clavegueram estan destinades a pagar un determinat servei. Per tant, no són ingressos reals.
6. Preus públics: Es considera que no són d'aplicació.
7. Contribucions especials: Es considera que no són d'aplicació.

Per tant, per tal de determinar els ingressos municipals vinculats a l'operació que poden condicionar la sostenibilitat de les finances municipals caldrà analitzar principalment l'increment d'ingressos derivats de la creació de nous immobles de naturalesa urbana (IBI).

També s'incrementarà el Patrimoni Municipal de Sòl i Habitatge amb la cessió obligatòria i gratuïta de l'aprofitament urbanístic del sector que pertoqui. Es tracta de béns que posteriorment poden ser alienats per destinar-ne el resultat a allò previst a la legislació vigent. Aquests possibles ingressos no es poden destinar a qualsevol ús i, per tant, no es tenen en consideració. Així mateix, tampoc poden considerar-se al tractar-se d'uns ingressos puntuals i no recurrents.

8.2 Càlcul dels nous ingressos vinculats a l'operació

Per tal de determinar l'increment d'ingressos derivats de la creació de nous immobles de naturalesa urbana, caldrà fer una previsió dels ingressos previstos en concepte d'IBI vinculats al nou sostre previst en funció del seus usos, així com dels ingressos previstos per l'augment del parc de vehicles (IVTM).

Per tal de determinar l'increment d'ingressos s'ha analitzat el pressupost municipal del 2022 el qual determinen que els ingressos en concepte d'IBI i IVTM són:

PRESSUPOST 2022 RUBÍ		
font: Portal transparència municipal		
INGRESSOS	Ingrés total	Ingrés per habitant
Impost sobre bens immobles (urbana)	25.935.215 €	343 €
Impost sobre vehicles de tracció mecànica	4.300.000 €	57 €
	30.235.215 €	400 €

Tenint en compte que l'augment total d'habitatges previstos pel sector és de 50 habitatges, amb una mitjana segons el Cens del 2011 de 2,63 habitants per habitatge (font: Idescat), s'estima un augment de població de 132 habitants.

En base a aquest augment de població, l'augment d'ingressos en concepte d'IBI i IVTM s'estima:

INGRESSOS	Increment ingressos
Impost sobre bens immobles (urbana)	45.131 €
Impost sobre vehicles de tracció mecànica	7.482 €
Total	**52.613 €**

Font: elaboració pròpia en base a les dades del pressupost municipal del 2022, les previsions de planejament i les dades dels Cens del 2011.

Els ingressos totals en concepte d'IBI i IVTM s'estimen en 52.613 € anuals.

9. DESPESES

9.1 Despeses derivades de l'operació

La principal despesa derivada del desenvolupament urbanístic del Pla es centrarà en aquella despesa associada al manteniment dels nous sistemes (vials i zones verdes), així com l'ampliació de serveis urbans (enllumenat públic, neteja viaria, seguretat ciutadana, jardineria, ...).

No s'inclouen en aquest apartat aquelles despeses que són recuperables mitjançant taxes com són el manteniment del clavegueram o la recollida d'escombraries. Aquestes despeses ja es pagaran mitjançant les corresponents taxes municipals.

Per tant, pel càlcul de les despeses vinculades als desenvolupament del Pla s'han tingut en compte les següents partides del pressupost funcional:

- Seguretat i mobilitat ciutadà: S'han considerat les despeses vinculades a la seguretat ciutadana, i protecció civil.
- Habitatge i urbanisme: Corresponen a les despeses vinculades al manteniment de les vies públiques. En tant que la vialitat inclosa en l'àmbit de la modificació és existent, el manteniment d'aquesta vialitat ja s'efectua a dia d'avui, per la qual cosa aquestes depeses no es tenen en consideració.
- Benestar comunitari: Correspon a les despeses vinculades a la neteja viària i l'enllumenat públic. Tenint en compte que la vialitat ja es manté, es computen les despeses vinculades a l'enllumenat públic. No s'han considerat el clavegueram, recollida, gestió i tractament de residus donat que es financen mitjançant taxes.

- Medi ambient: S'han considerat totes les despeses vinculades al medi ambient, parcs i jardins.

9.2 Càlcul de les despeses derivades de l'operació

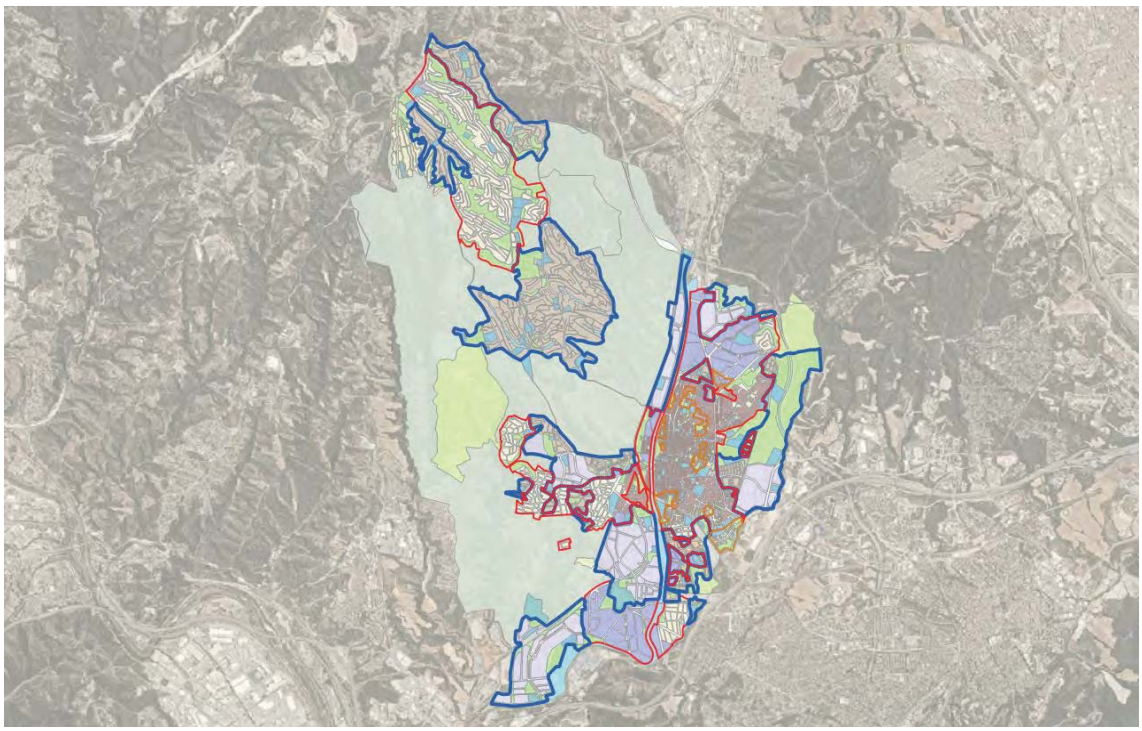
Caldrà determinar les despeses associades al manteniment de les noves zones verdes i vials que es crearan amb l'operació, així com de l'ampliació del serveis públics d'enllumenat públic, neteja viària, seguretat ciutadana i jardineria.

Donat que l'Ajuntament no disposa d'un barem que permeti determinar el cost de la prestació d'aquests serveis, per tal de determinar l'augment de despeses que representarà el desenvolupament del sector s'han estudiat els pressupostos municipals per tal de determinar la despesa en aquests conceptes. En base a aquesta despesa s'establirà un ràtio que permetrà estimar l'increment de despeses que representarà el sector un cop desenvolupat.

D'acord amb el Pressupost del 2022, les despeses per la prestació dels serveis descrits sumen:

PRESSUPOST 2022 RUBÍ		
font: Portal transparència municipal		
DESPESES:	Import despeses	Despesa per habitant
Seguretat i mobilitat ciutadana	7.427.247 €	98 €
Enllumenat públic	2.329.148 €	31 €
Neteja viària	3.758.112 €	50 €
Jardineria	2.832.413 €	37 €
Via pública	4.799.874 €	64 €
	21.146.794 €	**280 €**

Per tal d'extraure'n valors unitaris que permetin calcular les noves despeses derivades del desenvolupament de l'operació, aquestes despeses s'han dividit entre la superfície de sòl urbà afectada pels diferents serveis.



Plànol d'elaboració pròpia amb les qualificacions urbanístiques per al sòl classificat de sòl urbà. Font: Ortofoto de base: ICGC. Dades urbanístiques: MUC

La superfície estimada de cada tipus de sòl és:

Superfície zones verdes	142,11	Ha
Superfície vials	245,59	Ha

Per al càlcul del valor unitari de cada servei, s'ha considerat que la despesa en seguretat ciutadana està principalment vinculada a la superfície de vials i espais públics, de la mateixa manera que l'enllumenat públic. D'altra banda, la neteja viària i el manteniment de la via pública està relacionat amb la superfície de vialitat, i el servei de jardineria amb la superfície de zones verdes. Tenint en compte el manteniment actual de la vialitat ja existent, les despeses associades al desenvolupament de l'àmbit seran les relatives a les zones verdes: seguretat ciutadana, enllumenat públic i jardineria.

DESPESES:	Import despeses	Tipus superfície afectada	Despesa municipal per Ha	
Seguretat ciutadana	7.427.247 €	zones verdes	19.157,46	€/Ha
Enllumenat públic	2.329.148 €	zones verdes	9.483,98	€/Ha
Jardineria	2.832.413 €	zones verdes	19.931,55	€/Ha

Finalment caldrà aplicar aquests valors unitaris de despesa a la superfície del sector per tal de determinar les despeses públiques estimades vinculades al sector. A efectes de manteniment, s'ha considerat una superfície nul·la de nous vials a mantenir.

SUPERFICIES SISTEMES SECTOR	Ha
Superfície vials	0,00
Superfície zones verdes	0,13

Les despeses previstes seran:

DESPESES:	Tipus superfície afectada	Despesa municipal per Ha		Superficie afectada	Despeses serveis
Seguretat ciutadana	zones verdes	19.157,46	€/Ha	0,13	2.554 €
Enllumenat públic	zones verdes	9.483,98	€/Ha	0,13	1.264 €
Jardineria	zones verdes	19.931,55	€/Ha	0,13	2.657 €
					6.475 €

Les despeses derivades del desenvolupament del sector s'estimen en 6.475 €.

10. SOSTENIBILITAT ECONÒMICA. CONCLUSIONS DE L'ESTUDI

Un cop analitzades les finances municipals pel que fa a ingressos i despeses s'extreuen les següents conclusions:

Ingressos:

1. L'increment d'ingressos municipals vinculats al desenvolupament del sector estaran determinats principalment pels ingressos derivats de la creació de nous immobles de naturalesa urbana.

2. La previsió d'increment dels ingressos en concepte d'IBI vinculats al sector és de 45.131€ anuals, i de 7.482 € en concepte d'IVTM.

3. Es preveuen altres ingressos derivats de l'operació tals com increment de les Transferències de l'Estat, IAE, etc. Tot i això, atès que no es poden quantificar, no s'han tingut en consideració com a ingressos.

4. Tampoc no s'han considerat els ingressos derivats de l'ICIO i la Plusvàlua atès que es consideren ingressos puntuals que no garanteixen la sostenibilitat a llarg termini.

Els ingressos totals derivada del desenvolupament del sector s'estimen en 52.613 € anuals.

Despeses:

1. La despesa derivada del desenvolupament urbanístic del Pla es centrarà en aquella despesa associada al manteniment dels nous sistemes de zones verdes, així com l'ampliació de serveis urbans (enllumenat públic, seguretat ciutadana, jardineria, ...).

2. L'àmbit inclou la reurbanització de part de la vialitat perimetral de mançana; en tant que aquesta vialitat ja és existent, el seu manteniment i serveis vinculats s'han considerat inclosos en el còmput global de manteniment de la vialitat del municipi (enllumenat públic en vials, neteja viària, mobilitat ciutadana).

3. No s'han considerat aquelles despeses que són recuperables mitjançant taxes com són el manteniment del clavegueram o la recollida d'escombraries.

Les despeses derivades del desenvolupament del sector s'estimen en 6.475 €.

Balanç:

En base a les estimacions d'ingressos per tributs locals generats en l'àmbit i el cost de la prestació dels serveis, l'impacte en el pressupost corrent de l'Ajuntament de l'actuació s'estima en **46.138 € anuals positius.**

Per tant, **s'estima que l'actuació urbanística generarà un impacte positiu en el pressupost corrent de l'Ajuntament.**

Barcelona, novembre de 2023

Enric González Duran, arquitecte
Georgina Vázquez Utzet, arquitecta
VIA, economia i urbanisme, SLP

OUA-GAMMA, S.L
c/Viladomat, 317 Ent. 08029 BCN

AJUNTAMENT DE RUBÍ

MODIFICACIÓ PUNTUAL DEL PGOU DE RUBÍ

ANNEX VI

COMPLIMENT ARTICLE 99 TRLU



ÀMBIT DE LA UA 14.2

C/ DEL FRANCOLÍ

Aprovació Inicial

Abril 2024

OUA-GAMMA, S.L
c/Viladomat, 317 Ent. 08029 BCN

Promotor:

MAS VILANOVA. S.L.

Equip redactor:

OUA-GAMMA, s.l.
c/Viladomat, 317 Ent. 08029 BCN

Direcció tècnica
Jordi Artigas Masdeu Arquitecte
Mauro Mas Pujó, Arquitecte
Núria Noguer Pujadas, Arquitecta

Direcció i coordinació de processos GIS
Carles Cabellos Pruna, Arquitecte

Coordinació
Núria Noguer Pujadas, Arquitecta

Equip
Nuria Noguer Pujadas, arquitecta
Clara Alvau Morales, urbanista
Marta Torres, advocada
Ramon Font, enginyer

Col·laboradors:

Informe Ambiental, Estudi d'Avaluació de la Mobilitat Generada
TRAÇA Estudi de Serveis Ambientals
Enric de Bargas Sellarés, ambientòleg
Carles E. Casabona Ferré, ambientòleg

Memòria Social i de Gènere
PROJECTES URBANS, Arquitectura i Territori
Georgina Vázquez Utzet, arquitecte

Estudi Viabilitat econòmica i financera, Sostenibilitat econòmica
VIA, Economia i Urbanisme, SLP
Enric González Duran, arquitecte

CONTINGUT

El document **de COMPLIMENT DE L'ART.99** de la Modificació Puntual del Pla General d'Ordenació Urbanística al Sector UA14.2 al municipi de Rubí, té el següent contingut:

ÍNDEX

1. IDENTITAT PROPIETARIS 7

IDENTIFICACIÓ DELS TITULARS INCLOSOS DINS DE L'ÀMBIT DE MODIFICACIÓ PUNTUAL DEL PGOU EN L'ÀMBIT UA 14.2 9

2. ANNEX. CERTIFICACIONS REGISTRALS 1

1 IDENTITAT PROPIETARIS

IDENTIFICACIÓ DELS TITULARS INCLOSOS DINS DE L'ÀMBIT DE MODIFICACIÓ PUNTUAL DEL PGOU EN L'ÀMBIT UA 14.2

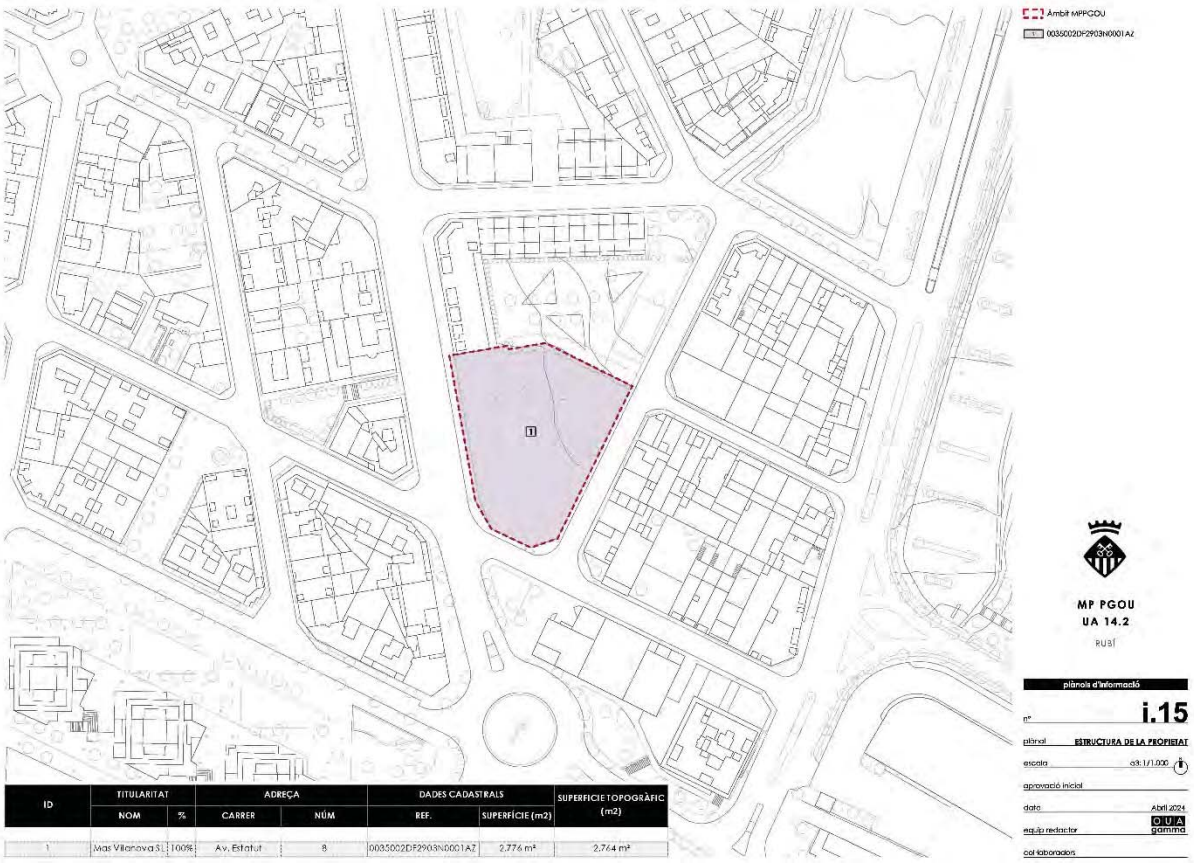
Als efectes de donar compliment a l'article 99 1 a) del Decret 1/2010, de 3 d'agost, pel qual s'aprova el Text Refós de la Llei d'Urbanisme, s'ha d'incorporar la identitat de tots els propietaris o titulars d'altres drets reals sobre les finques afectades, públiques o privades, durant els cinc anys anteriors a l'inici del procediment de modificació, i els títols en virtut dels quals han adquirit els terrenys.

Aquesta especificació es duu a terme mitjançant la incorporació a la memòria d'una relació d'aquestes persones i de les certificacions pertinents expedides pel Registre de la Propietat i, si s'escau, pel Registre Mercantil. En el cas de manca d'identificació del propietari en el Registre de la Propietat s'han de fer constar les dades del cadastre.

D'aquesta manera, en compliment de dita normativa, a continuació es detalla la identitat de tots els propietaris dins l'àmbit de la present modificació, i els títols d'adquisició de les finques durant els cinc anys anteriors a l'inici de la present Modificació i s'adjunten les diferents certificacions emeses pel registre de la propietat en relació amb les esmentades finques (Annex A), fent constar els titulars de les mateixes i els títols en virtut dels aquells han adquirit els terrenys.

A continuació s'incorpora la taula de propietaris de la finca afectada durant els cinc anys anteriors a l'inici d'aquest tràmit i els títols en virtut dels quals han adquirit els terrenys:

Titularitat	Data adquisició	Títol
Inmo Criteria Caixa, S.A.U.	03/12/2018	Ampliació de Capital
Promotora Diorama, S.L.	21/07/2022	Compravenda
Mas Vilanova, S.L.	07/09/2022	Fusió



Plànol de l'estructura de la propietat

L'àmbit d'actuació de la present MPGOU està constituït per una única finca propietat de la promotora d'aquesta instrument de planejament, coneguda com MAS VILANOVA. S.L. Aquests immoble ve identificat al Cadastre, en una finca, de titularitat privada i d'ús principal urbà. La seva superfície segons les dades subministrades per la Oficina Virtual del Cadastre, tal i com també consta a la MPGOU (pag. 26), es la següent:

ID	TITULARITAT		ADREÇA		DADES CADASTRALS		SUPERFICIE TOPOGRÀFIC (m2)
	NOM	%	CARRER	NÚM	REF.	SUPERFÍCIE (m2)	
1	Mas Vilanova S L	100%	Av. Estatut	8	0035002DF2903N0001AZ	2.776 m²	2.764 m²

Actualment la finca cadastral propietat de la mercantil MAS VILANOVA. S.L que te assignada la referència 0035002DF2903N0001AZ consta inscrita al Registre de la Propietat de Rubí, amb el número de finca registral 4.000 . Dita finca registral (4.000) és propietat, en ple domini, de la mercantil MAS VILANOVA. S.L, amb CIF B58298035, a és titular de la totalitat del ple domini, per títol de FUSIÓ en virtut d'Escriptura Pública, autoritzada pel Notari de Barcelona, Manuel Piquer Belloch, el dia 07 de setembre de 2022, amb núm. de protocol 3325/2022.

ANNEX. CERTIFICACIONS REGISTRALS

A

PAPEL EXCLUSIVO PARA DOCUMENTOS NOTARIALES

GR5566389

/2022

NOTARIA DE DON MANUEL PIQUER BELLOCH - BARCELONA -

MATRIZ

REGISTRO DE LA PROPIEDAD DE RUBÍ Nº 2
C/ General Prim, 35 1ª
Tfno: 936977802 Fax: 935953173
rubi2@registrodelapropiedad.org

==

NOTA INFORMATIVA DE DOMINIO Y CARGAS
SIN VALOR DE CERTIFICACION

Fecha: 18/07/2022 08:52:34 antes de la apertura del Libro Diario
Solicitud número: 1406
Solicitante: MANUEL PIQUER BELLOCH de BARCELONA
Petición de notaría nº: 0726/22

Datos registrales de la finca:

Finca: 4000

Referencia Catastral: NO CONSTA

Datos Registrales: Tomo: 1617 Libro: 1617 Folio: 168 Inscripción: 11
CRU: 08154000037459

Descripción de la finca:

URBANA: Porción de terreno de figura un heptágono irregular, sito en Rubí, procedente de la **heredad "Can Oriol"**, de superficie **tres mil doscientos siete metros catorce decímetros cuadrados.** LINDA: Frente, en línea quebrada de tres trazos de diez metros sesenta y cinco centímetros, catorce metros y diez metros diez centímetros, con cruce de una calle en proyecto y la carretera de Enlace; izquierda entrando, en línea de cincuenta metros, con carretera de Enlace; derecha, en línea de cincuenta y siete metros ochenta y cinco centímetros, con calle en proyecto; y fondo, en línea de dos trazos de treinta y dos metros noventa centímetros y treinta y tres metros treinta centímetros, con finca de los hermanos Fonts Matute.-

La posible constancia registral de la referencia catastral no implica la extensión de los efectos del principio de legitimación a la descripción física y ubicación de la finca, ni la presunción de su correspondencia con la delimitación geográfica de la parcela catastral, salvo en los casos en que la finca esté coordinada gráficamente con catastro.

ESTADO DE COORDINACIÓN GRÁFICA CON EL CATASTRO A FECHA DE EXPEDICION de conformidad con el artículo 10 de la Ley Hipotecaria: No coordinado con catastro.

Titular registral:

INMO CRITERIA CAIXA S.A. con NIF/CIF **A63346290** es titular **de la totalidad del pleno dominio**, por título de APORTACION en virtud de Escritura Pública, autorizada por el Notario de Barcelona, María Dolores Giménez Arbona, el día 03 de diciembre de 2018, con nº de protocolo 4024/2018.
Inscripción: 11ª Tomo: 1.617 Libro: 1.617 Folio: 168 Fecha: 22 de septiembre de 2020.

Cargas vigentes sobre la finca:

DE PROCEDENCIA

==========

REGISTRO DE LA PROPIEDAD DE RUBÍ N° 2
C/ General Prim, 35 1ª
Tfno: 936977802 Fax: 935953173
rubi2@registrodelapropiedad.org

NOTA SIMPLE INFORMATIVA

Esta información registral tiene valor puramente informativo, careciendo de garantía, pues la titularidad, libertad o gravamen de los bienes inscritos, sólo se acredita en perjuicio de tercero, por certificación del Registrador (Artículo 225 de la Ley Hipotecaria).-

Fecha: La fecha de expedición es la del documento a que acompaña antes de la apertura del Libro Diario

Datos registrales de la finca:

Finca: 4000

Referencia Catastral: NO CONSTA

Datos Registrales: Tomo: 1617 Libro: 1617 Folio: 168 Inscripción: 12
CRU: 08154000037459

Descripción de la finca:

URBANA: Porción de terreno de figura un heptágono irregular, sito en Rubí, procedente de la **heredad "Can Oriol"**, de superficie **tres mil doscientos siete metros catorce decímetros cuadrados.** LINDA: Frente, en línea quebrada de tres trazos de diez metros sesenta y cinco centímetros, catorce metros y diez metros diez centímetros, con cruce de una calle en proyecto y la carretera de Enlace; izquierda entrando, en línea de cincuenta metros, con carretera de Enlace; derecha, en línea de cincuenta y siete metros ochenta y cinco centímetros, con calle en proyecto; y fondo, en línea de dos trazos de treinta y dos metros noventa centímetros y treinta y tres metros treinta centímetros, con finca de los hermanos Fonts Matute.-

La posible constancia registral de la referencia catastral no implica la extensión de los efectos del principio de legitimación a la descripción física y ubicación de la finca, ni la presunción de su correspondencia con la delimitación geográfica de la parcela catastral, salvo en los casos en que la finca esté coordinada gráficamente con catastro.

ESTADO DE COORDINACIÓN GRÁFICA CON EL CATASTRO A FECHA DE EXPEDICION de conformidad con el artículo 10 de la Ley Hipotecaria: No coordinado con catastro.

Titular registral:

PROMOTORA DIORAMA S.L. con NIF/CIF **B5.842.302** es titular **de la totalidad del pleno dominio,** por título de COMPRAVENTA en virtud de Escritura Pública, autorizada por el Notario de Barcelona, Manuel Piquer Belloch, el día 21 de julio de 2022, con n° de protocolo 2874/2022.
Inscripción: 12ª Tomo: 1.617 Libro: 1.617 Folio: 168 Fecha: 14 de septiembre de 2022.

Cargas vigentes sobre la finca:

DE PROCEDENCIA
NO hay cargas registradas

PROPIAS DE LA FINCA
Nota fiscal, por el plazo de 5 años, Impuesto de TP/AJD, de fecha 22/09/20.

Nota fiscal, por el plazo de 5 años, Impuesto de TP/AJD, de fecha 14/09/22.

La finca de que se trata no tiene más cargas.-

Asientos pendientes de despacho:
No hay documentos pendientes de despacho

Es NOTA INFORMATIVA careciendo de garantía conforme al artículo 225 de la Ley Hipotecaria y tiene efectos hasta el día de la fecha de expedición, antes de la apertura del Diario.

Se recuerda que, conforme al Anexo de la Ley 4/2016 de 23 de Diciembre, **RUBI** es un municipio definido como *área de demanda residencial fuerte y acreditada* por lo que, conforme al artículo 2 Decreto-Ley 1/2015 de 24 de Marzo, se encuentran sujetas a los ***derechos de tanteo y retracto*** de la Administración de la Generalitat de Catalunya ***las primeras y posteriores transmisiones de viviendas*** que desde el 9 de Abril de 2008 hubieran sido adquiridas en su momento en proceso de ejecución hipotecaria o mediante compensación o pago de deuda con garantía hipotecaria. *No obstante, debe tenerse en cuenta que conforme a resolución de la Dirección General de Derecho y Entidades Jurídicas de 4 de Febrero de 2021 no habrá lugar a dichos derechos de tanteo y retracto cuando la primera transmisión se hubiera producido con anterioridad al 27 de Marzo de 2015.*

REGISTRO DE LA PROPIEDAD
JOSE SORIANO RAMIREZ
RUBI - DOS

Para obtener publicidad registral (nota simple o certificación) desde cualquier lugar y a cualquier hora puede dirigirse a la web oficial del Colegio de Registradores: www.registradores.org en el apartado ACCEDA REGISTRO ON LINE: https://www.registradores.org/registroonline/home.seam o a través de la APP oficial del CORPME

1.- Queda prohibida la incorporación de los datos que constan en la presente información registral a ficheros o bases de datos informáticas para la consulta individualizada de personas físicas o jurídicas, incluso expresando la fuente de procedencia (Instrucción de la Dirección General de los Registros y del Notariado de 17/02/98, B.O.E. 17/02/98).-
2.- Esta información no surte los efectos regulados en el artículo 354-a del Reglamento Hipotecario.-
3.- A los efectos del Reglamento General de Protección de Datos 2016/679 del Parlamento Europeo y del Consejo, de 27 de abril de 2016, relativo a la protección de las personas físicas en lo que respecta al tratamiento de datos personales y a la libre circulación de estos datos (en adelante, "RGPD"), queda informado:
- De conformidad con lo dispuesto en la solicitud de publicidad registral, los datos personales expresados en la misma han sido y serán objeto de tratamiento e incorporados a los Libros y archivos del Registro, cuyo responsable es el Registrador, siendo el uso y fin del tratamiento los recogidos y previstos expresamente en la normativa registral, la cual sirve de base legitimadora de este tratamiento.

Información Registral expedida por:

JOSE SORIANO RAMIREZ

Registrador de la Propiedad de RUBÍ Nº2

C/ General Prim, 35 1ª
08191 - RUBÍ (BCN)
Teléfono: 936977802
Fax: 935953173
Correo electrónico: rubi2@registrodelapropiedad.org

correspondiente a la solicitud formulada por:

VERTIX SA

con DNI/CIF: A58202649

INTERÉS LEGÍTIMO ALEGADO:
Investigación jurídica sobre el objeto, su titularidad o limitaciones.

IDENTIFICADOR DE LA SOLICITUD: **H40ZP67Q**

(Citar este identificador para cualquier cuestión relacionada con esta nota simple)
Su referencia:

REGISTRO DE LA PROPIEDAD DE RUBÍ Nº 2
C/ General Prim, 35 1ª
Teléfono: 936977802 Fax: 935953173
rubi2@registrodelapropiedad.org

NOTA SIMPLE INFORMATIVA

Esta información registral tiene valor puramente informativo, careciendo de garantía, pues la titularidad, libertad o gravamen de los bienes inscritos, sólo se acredita en perjuicio de tercero, por certificación del Registrador (Artículo 225 de la Ley Hipotecaria).-

Fecha: 16/04/2024 antes de la apertura del Libro Diario

Datos registrales de la finca:

Finca: 4000

Referencia Catastral: NO CONSTA

Datos Registrales: Tomo: 1617 Libro: 1617 Folio: 168 Inscripción: 13
CRU: 08154000037459

Descripción de la finca:

URBANA: Porción de terreno de figura un heptágono irregular, sito en Rubí, procedente de la **heredad "Can Oriol"**, de superficie **tres mil doscientos siete metros catorce decímetros cuadrados.** LINDA: Frente, en línea quebrada de tres trazos de diez metros sesenta y cinco centímetros, catorce metros y diez metros diez centímetros, con cruce de una calle en proyecto y la carretera de Enlace; izquierda entrando, en línea de cincuenta metros, con carretera de Enlace; derecha, en línea de cincuenta y siete metros ochenta y cinco centímetros, con calle en proyecto; y fondo, en línea de dos trazos de treinta y dos metros noventa centímetros y treinta y tres metros treinta centímetros, con finca de los hermanos Fonts Matute.-

La posible constancia registral de la referencia catastral no implica la extensión de los efectos del principio de legitimación a la descripción física y ubicación de la finca, ni la presunción de su correspondencia con la delimitación geográfica de la parcela catastral, salvo en los casos en que la finca esté coordinada gráficamente con catastro.

ESTADO DE COORDINACIÓN GRÁFICA CON EL CATASTRO A FECHA DE EXPEDICION de conformidad con el artículo 10 de la Ley Hipotecaria: No coordinado con catastro.

Titular registral:

MAS VILANOVA S.L. con NIF/CIF **B58298035** es titular **de la totalidad del pleno dominio**, por título de FUSION en virtud de Escritura Pública, autorizada por el Notario de Barcelona, Manuel Piquer Belloch, el día 07 de septiembre de 2022, con nº de protocolo 3325/2022.
Inscripción: 13ª Tomo: 1.617 Libro: 1.617 Folio: 168 Fecha: 22 de noviembre de 2022.

Cargas vigentes sobre la finca:

DE PROCEDENCIA
NO hay cargas registradas

PROPIAS DE LA FINCA
Nota fiscal, por el plazo de 5 años, Impuesto de TP/AJD, de fecha 22/09/20.

Nota fiscal, por el plazo de 5 años, Impuesto de TP/AJD, de fecha 14/09/22.

Nota fiscal, por el plazo de 5 años, Impuesto de TP/AJD, de fecha 22/11/22.

La finca de que se trata no tiene más cargas.-

Asientos pendientes de despacho:
NO hay documentos pendientes de despacho.

Es NOTA INFORMATIVA careciendo de garantía conforme al artículo 225 de la Ley Hipotecaria y tiene efectos hasta el día de la fecha de expedición, antes de la apertura del Diario.

Se recuerda que, conforme al Anexo de la Ley 4/2016 de 23 de Diciembre, **RUBI** es un municipio definido como *área de demanda residencial fuerte y acreditada* por lo que, conforme al artículo 2 Decreto-Ley 1/2015 de 24 de Marzo, se encuentran sujetas a los ***derechos de tanteo y retracto*** de la Administración de la Generalitat de Catalunya ***las primeras y posteriores transmisiones de viviendas*** que desde el 9 de Abril de 2008 hubieran sido adquiridas en su momento en proceso de ejecución hipotecaria o mediante compensación o pago de deuda con garantía hipotecaria. *No obstante, debe tenerse en cuenta que conforme a resolución de la Dirección General de Derecho y Entidades Jurídicas de 4 de Febrero de 2021 no habrá lugar a dichos derechos de tanteo y retracto cuando la primera transmisión se hubiera producido con anterioridad al 27 de Marzo de 2015.*

Para obtener publicidad registral (nota simple o certificación) desde cualquier lugar y a cualquier hora puede dirigirse a la web oficial del Colegio de Registradores: www.registradores.org en el apartado ACCEDA REGISTRO ON LINE: https://www.registradores.org/registroonline/home.seam o a través de la APP oficial del CORPME

1.- Queda prohibida la incorporación de los datos que constan en la presente información registral a ficheros o bases de datos informáticas para la consulta individualizada de personas físicas o jurídicas, incluso expresando la fuente de

procedencia (Instrucción de la Dirección General de los Registros y del Notariado de 17/02/98, B.O.E. 17/02/98).-
2.- Esta información no surte los efectos regulados en el artículo 354-a del Reglamento Hipotecario.-
3.- A los efectos del Reglamento General de Protección de Datos 2016/679 del Parlamento Europeo y del Consejo, de 27 de abril de 2016, relativo a la protección de las personas físicas en lo que respecta al tratamiento de datos personales y a la libre circulación de estos datos (en adelante, "RGPD"), queda informado:
- De conformidad con lo dispuesto en la solicitud de publicidad registral, los datos personales expresados en la misma han sido y serán objeto de tratamiento e incorporados a los Libros y archivos del Registro, cuyo responsable es el Registrador, siendo el uso y fin del tratamiento los recogidos y previstos expresamente en la normativa registral, la cual sirve de base legitimadora de este tratamiento.
- Conforme al art. 6 de la Instrucción de la Dirección General de los Registros y del Notariado de 17 de febrero de 1998, el titular de los datos queda informado que los mismos serán cedidos con el objeto de satisfacer el derecho del titular de la/s finca/s o derecho/s inscritos en el Registro a ser informado, a su instancia, del nombre o de la denominación y domicilio de las personas físicas o jurídicas que han recabado información respecto a su persona o bienes.-
- El periodo de conservación de los datos se determinará de acuerdo a los criterios establecidos en la legislación registral, resoluciones de la Dirección General de los Registros y del Notariado e instrucciones colegiales. En el caso de la facturación de servicios, dichos periodos de conservación se determinarán de acuerdo a la normativa fiscal y tributaria aplicable en cada momento. En todo caso, el Registro podrá conservar los datos por un tiempo superior a los indicados conforme a dichos criterios normativos en aquellos supuestos en que sea necesario por la existencia de responsabilidades derivadas de la prestación servicio.-
- La información puesta a su disposición es para su uso exclusivo y tiene carácter intransferible y confidencial y únicamente podrá utilizarse para la finalidad por la que se solicitó la información. Queda prohibida la transmisión o cesión de la información por el usuario a cualquier otra persona, incluso de manera gratuita.-
- De conformidad con la Instrucción de la Dirección General de los Registros y del Notariado de 17 de febrero de 1998 queda prohibida la incorporación de los datos que constan en la información registral a ficheros o bases informáticas para la consulta individualizada de personas físicas o jurídicas, incluso expresando la fuente de procedencia.-
En cuanto resulte compatible con la normativa específica y aplicable al Registro, se reconoce a los interesados los derechos de acceso, rectificación, supresión, oposición, limitación y portabilidad establecidos en el RGPD citado, pudiendo ejercitarlos dirigiendo un escrito a la dirección del Registro. Del mismo modo, el usuario podrá reclamar ante la Agencia Española de Protección de Datos (AEPD): www.agpd.es. Sin perjuicio de ello, el interesado podrá ponerse en contacto con el delegado de protección de datos del Registro, dirigiendo un escrito a la dirección dpo@corpme.es.

Este documento incorpora un sello electrónico para garantizar su origen e integridad creado por el REGISTRO PROPIEDAD DE RUBI 2 a día dieciséis de abril del dos mil veinticuatro.

(*) C.S.V. : 2081542891DD5D7A

Servicio Web de Verificación: https://www.registradores.org/csv

(*) Este documento tiene el carácter de copia de un documento electrónico. El Código Seguro de Verificación permite contrastar la autenticidad de la copia mediante el acceso a los archivos electrónicos del órgano u organismo público emisor. Las copias realizadas en soporte papel de documentos públicos emitidos por medios electrónicos y firmados electrónicamente tendrán la consideración de copias auténticas siempre que incluyan la impresión de un código generado electrónicamente u otros sistemas de verificación que permitan contrastar su autenticidad mediante el acceso a los archivos electrónicos del órgano u Organismo público emisor. (Art. 27.3 de la Ley 39/2015, de 1 de octubre, del Procedimiento Administrativo Común de las Administraciones Públicas.).