

Oleksandr Gamov Bilenko (TCAT)

Diligència per fer constar que aquest document ha estat aprovat definitivament per la Comissió Territorial d'Urbanisme de l'Arc Metropolità de Barcelona, en sessió de 18 de juliol de 2025, i que se li ha atorgat executivitat mitjançant acord de 3 de febrer de 2026. Secretari de la Comissió Territorial d'Urbanisme de l'Arc Metropolità de Barcelona
2026.02.25 11:53:29 +01'00'



AJUNTAMENT DE RUBÍ

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

Motivo: Aprobació
Text Refos el 27 de
novembre de 2025
Fecha: 2025.12.18
13:48:06 +01'00'

**MODIFICACIÓ PUNTUAL DEL
PGOU DE RUBÍ**

**DOCUMENT DE MEMÒRIA I
NORMATIVA**



ÀMBIT DE LA UA 14.2

C/ DEL FRANCOLÍ

Text refós

Agost 2025

Promotor:

MAS VILANOVA. S.L.

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

Firmado digitalmente
por JORDI
ARTIGAS
JORDI ARTIGAS

Fecha: 2025.08.06
13:22:39 +02'00'

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

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

Col·laboradors:Informe Ambiental, Estudi d'Avaluació de la Mobilitat Generada

CARLES
ENRIC CASABONA

Digitally signed by
CARLES ENRIC
CASABONA
Date: 2025.08.05 15:09:51
+02'00'

TRAÇA Estudi de Serveis Ambientals
Enric de Bargas Sellarés, ambientòleg
Carles E. Casabona Ferré, ambientòleg

VAZQUEZ UTZET,
GEORGINA
(FIRMA)

Firmado digitalmente por VAZQUEZ
UTZET, GEORGINA (FIRMA)
Nombre de reconocimiento (DN): cn=ES,
serialNumber= sn=VAZQUEZ,
givenName=GEORGINA, cn=VAZQUEZ
UTZET, GEORGINA (FIRMA)
Fecha: 2025.08.06 10:38:16 +02'00'

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

Estudi Viabilitat econòmica i financera, Sostenibilitat econòmica

ENRIC
GONZALEZ

Firmado digitalmente por ENRIC GONZALEZ (R)
Nombre de reconocimiento (DN): 2.5.4.13=Reg08005 /
HojaB-542604 / Tomo=47144 / Folio=214 / Fecha:10/12/2019 /
Inscripción:1, serialNumber=IDCES-46744370K,
givenName=ENRIC, sn=GONZALEZ DURAN, cn=
ENRIC GONZALEZ, 2.5.4.97=VATES-
o=VIA, ECONOMIA I URBANISME S.L.P., cn=ES
Fecha: 2025.08.06 11:21:45 +02'00'

VIA, Economia i Urbanisme, SLP
Enric González Duran, arquitecte

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:

ÍNDIX

1. MEMÒRIA D'INFORMACIÓ.....	13
1.1. MARC TERRITORIAL	15
1.1.1 Àmbit territorial. Rubí.....	15
1.1.2 Població	16
1.1.3 Habitatges i llars.....	17
1.1.4 Medi físic.....	17
1.1.5 Medi natural.....	18
1.2. SITUACIÓ I DIAGNOSI DEL SECTOR "UA 14.2"	21
1.2.1 Situació i àmbit del sector	21
1.2.2 Situació respecte les infraestructures i els serveis.....	22
1.2.3 Morfologia urbana de l'entorn	23
1.2.4 Antecedents històrics.....	31
1.2.5 Topografia, estat actual i usos	32
1.2.6 Estructura de la propietat.....	32
1.3. INFORMACIÓ URBANÍSTICA	33
1.3.1. El Pla Territorial General de Catalunya (PTGC)	33
1.3.2. El Pla Territorial Metropolità de Barcelona (PTMB)	33
1.3.3. Pla General d'Ordenació Urbanística (Planejament vigent)	35
1.3.4. Regulació normativa vigent a l'àmbit d'actuació	40
2. MEMÒRIA D'ORDENACIÓ	45
2.1. INTRODUCCIÓ I ANTECEDENTS.....	47
2.2. JUSTIFICACIÓ DE LA CONVENIÈNCIA I OPORTUNITAT	49
2.2.1. Justificació de la iniciativa d'aquesta modificació	49
2.2.2. Justificació de la conveniència i oportunitat d'aquesta modificació.....	49
2.3. CRITERIS I OBJECTIUS.....	52
2.4. DESCRIPCIÓ I JUSTIFICACIÓ DE LA PROPOSTA D'ORDENACIÓ	57
2.4.1. Estructura general de l'ordenació	57
2.4.2. Classificació, qualificació del sòl i aprofitament	58
2.4.3. Ordenació de l'edificació.....	60
2.4.4. Quadre resum i comparatiu del Planejament Vigent i la MPPGOU	63
2.5. DESCRIPCIÓ DE LES OBRES D'URBANITZACIÓ	64
2.5.1. Tractament de l'espai públic.....	64
2.5.2. Pressupost estimatiu	66
Xarxa de clavegueram. Aigües pluvials i aigües residuals.....	66
Xarxa d'aigua potable	67
Xarxa de Mitja Tensió	67
Xarxa de Baixa Tensió	67

Xarxa de gas	67
Xarxa de telecomunicacions	67
2.6. JUSTIFICACIÓ I COMPLIMENT DEL MARC LEGAL APLICABLE	68
2.6.1. Justificació del contingut documental o adaptació a la legislació vigent.....	68
2.6.2. Justificació i compliment del marc legal aplicable	69
2.6.3. Justificació del % de cessió d'aprofitament	70
2.6.4. Justificació de la reserva de sistemes d'Espai Lliures i d'Equipaments.....	70
2.6.5. Observança de l'objectiu de l'adequació de l'ordenació en relació a la perspectiva de gènere i l'urbanisme inclosiu així com a les necessitats de les persones que realitzen tasques de cura i gestió domèstica	72
2.7. PARTICIPACIÓ CIUTADANA.....	74
2.7.1. Mesures relacionades amb l'aprovació inicial del document	74
2.7.2. Mesures posteriors a l'exposició pública del document d'aprovació	74
2.8. PROPOSTA NORMATIVA.....	75
3. NORMATIVA	81
article 1. Àmbit de la Modificació Puntual.....	83
article 2. Contingut de la Modificació Puntual	83
article 3. Interpretació de les normes urbanístiques	83
article 4. Modificació de les determinacions gràfiques	84
article 5. Ajustos i precisió de límits	84
article 6. Iniciativa	85
article 7. Divisió poligonal	85
article 8. Desenvolupament i execució del Pla	85
article 9. Sistema d'actuació i condicions de gestió	85
article 10. Cessions obligatòries	85
article 11. Tipus d'obres d'urbanització i projectes d'urbanització	85
article 12. Classificació i qualificació del sòl	86
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	86
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.	86
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.....	87
4. GESTIÓ I PLA D'ETAPES.....	91
4.1. SISTEMA D'ACTUACIÓ	93
4.2. PLA D'ETAPES.....	93
4.3. DEURES DELS PROPIETARIS DE SÒL URBÀ CONSOLIDAT	94
4.4. CESSIÓ DE L'APROFITAMENT URBANÍSTIC	94
4.4.1 Justificació de la cessió d'aprofitament.....	94
4.4.2 Concreció i condicions de la cessió del sòl amb aprofitament.	96
4.4.3 Cessions de sòl i obra d'urbanització.....	96
4.5. CÀRREGUES D'URBANITZACIÓ.....	96
5. DOCUMENTACIÓ GRÀFICA	99

6. ANNEXES 101

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

TRAMITACIÓ URBANÍSTICA

El Ple de l'Ajuntament de Rubí, en sessió ordinària del dia 19 de desembre de 2024, va aprovar inicialment "Modificació puntual del PGO de Rubí a l'àmbit de la UA 14.2 C/ del Francolí" i es va publicar al BOPB en data 10 de gener de 2025.

Posteriorment es va sotmetre el document de la Modificació puntual del PGO de Rubí a informació pública pel termini d'un mes.

Transcorregut el termini i sense haver rebut cap al·legació, en data 27 de març, el Ple de l'Ajuntament de Rubí va aprovar provisionalment la "Modificació puntual del PGO de Rubí a l'àmbit de la UA 14.2 C/ del Francolí" i la va remetre a la Comissió territorial d'urbanisme de l'Arc Metropolità de Barcelona (CTUAMB).

La CTUAMB en la sessió de 18 de juliol de 2025, acorda:

1. *Aprovar definitivament la Modificació puntual del Pla General d'Ordenació a l'àmbit de la U.A 14.2 C/del Francolí, de Rubí, promoguda i tramesa per l'Ajuntament, i supeditar-ne la publicació al DOGC i consegüent executivitat a la presentació d'un text refós, verificat per l'òrgan que ha atorgat l'aprovació provisional de l'expedient i degudament diligenciat, que incorpori les prescripcions següents:*
 - 1.1 *Cal definir normativament la regulació dels àmbits privats d'ús públic tenint en compte l'exposat a la part valorativa:*

"Es constata que els esmentats espais privats d'ús públic (sobre rasant) se situen dins la zona R-hp d'aprofitament privat, a tocar dels límits amb els sistemes urbanístics, i s'entén que la seva execució haurà d'anar vinculada al projecte d'edificació ja que seran espais ocupats per l'aparcament soterrani.

Tanmateix, la normativa del document no concreta aquesta especificitat de la zona, essent rellevant definir normativament el tractament de l'obra urbanitzadora dels àmbits privats d'ús públic de manera que es garanteixi la correcta adequació amb els sistemes urbanístics amb que confronten, i establir l'obligació de la seva urbanització simultània a l'edificació i del manteniment de l'obra que es porti a terme."
 - 1.2 *Cal esmenar les errades detectades indicades en la part valorativa:*
 - *Pel que fa a l'espai del xamfrà s'observa que en el plànol o.03 no s'identifica com a sòl privat d'ús públic.*
 - *En l'article 14.3 de la normativa s'estableix que la superfície de la subzona Rhp és de 1.195 m², quan d'acord amb el quadre que figura a l'article 15 i d'acord amb els plànols d'ordenació hauria de ser de 1.358 m².*
2. *Indicar l'Ajuntament que el text refós inclourà el text de les normes urbanístiques i els plànols d'ordenació en suport informàtic i en format editable de tractament de textos, en compliment de l'article 17.6 del Reglament de la Llei d'urbanisme, aprovat pel Decret 305/2006, de 18 de juliol, i de l'ordre PTO/343/2005, de 27 de juliol, per la qual s'estableixen els requeriments tècnics de la presentació, en suport informàtic, de les normes urbanístiques de les figures de planejament urbanístic als òrgans de la Generalitat de Catalunya competents per a la seva aprovació definitiva.*

En resposta a l'acord de la CTUAMB es presenta aquest text refós on s'incorporen dins de les condicions d'ordenació, edificació i ús de l'article 15 de les NNUU del present document les següents determinacions:

*"Espais privats d'ús públic
Segons plànols d'ordenació (o.03a, o.03b, o.03c i o.04) de la MPPGOU àmbit UA 14.2. 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.

Aquests espais privats d'ús públic seran d'execució privada i la seva urbanització serà simultània a l'edificació."

En aquest Text refós, també s'esmenen les errades detectades en el plànol o.03 i en l'article 14.3 de les NNUU.

1.1. MARC TERRITORIAL

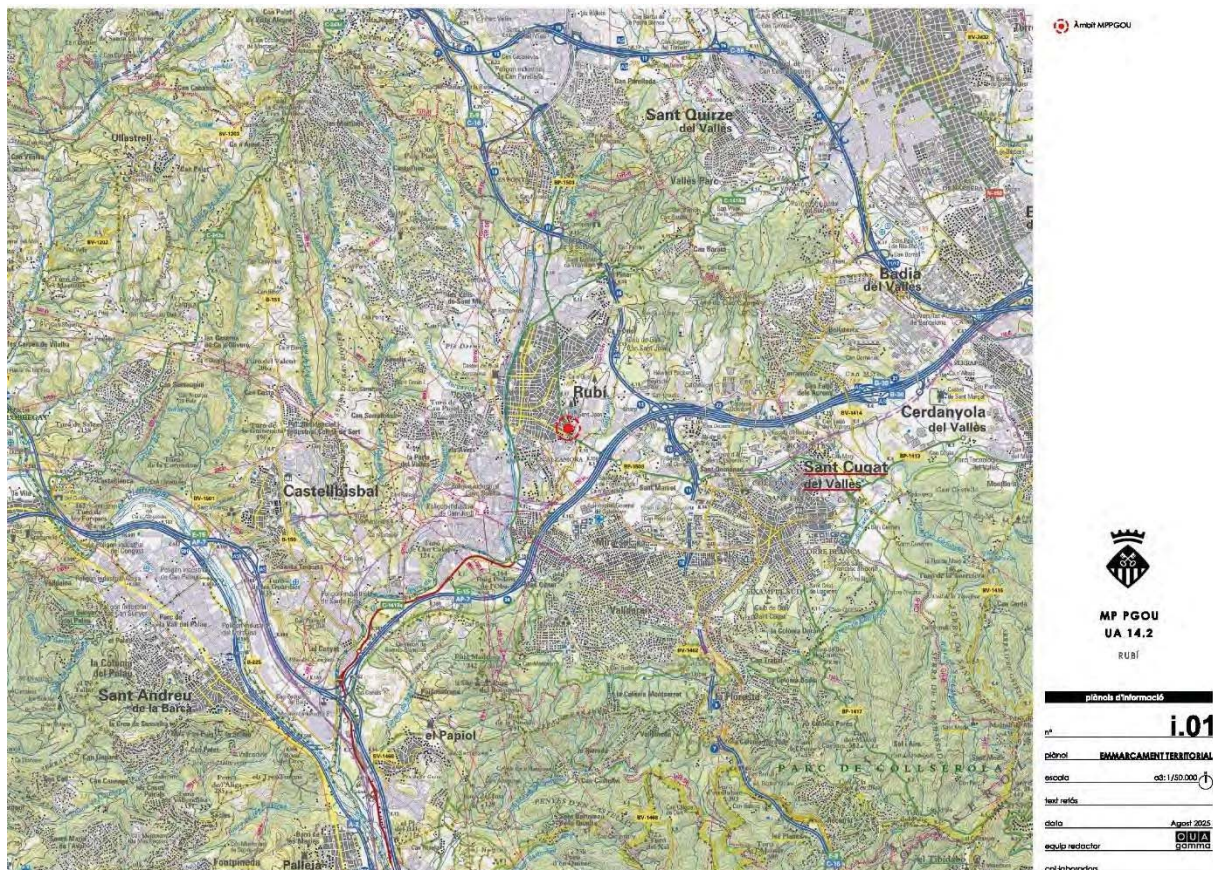
1.1.1 Àmbit territorial. Rubí

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

La comarca del Vallès 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 Sadurn 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. Enmarcament 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 arraonada. 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 Vallès 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 Vallès 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.

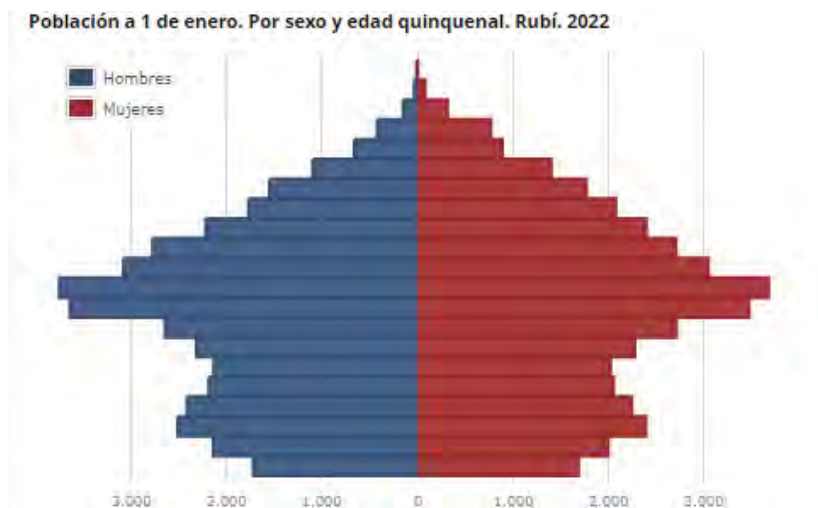
D'altra banda, després de la tràgica rierada de 1962, que va acabar amb la vida de molts rubinencs i rubinenques i va fer desaparèixer cases, fàbriques i horts, van aparèixer nous barris on, fins aleshores, s'havien aixecat les vinyes.

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 establir 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 quinquenal. 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'Oleuera 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.), limitrof 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 discontinua 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, coincidint 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 Tallafiguera, 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;

La Plana del Vallès

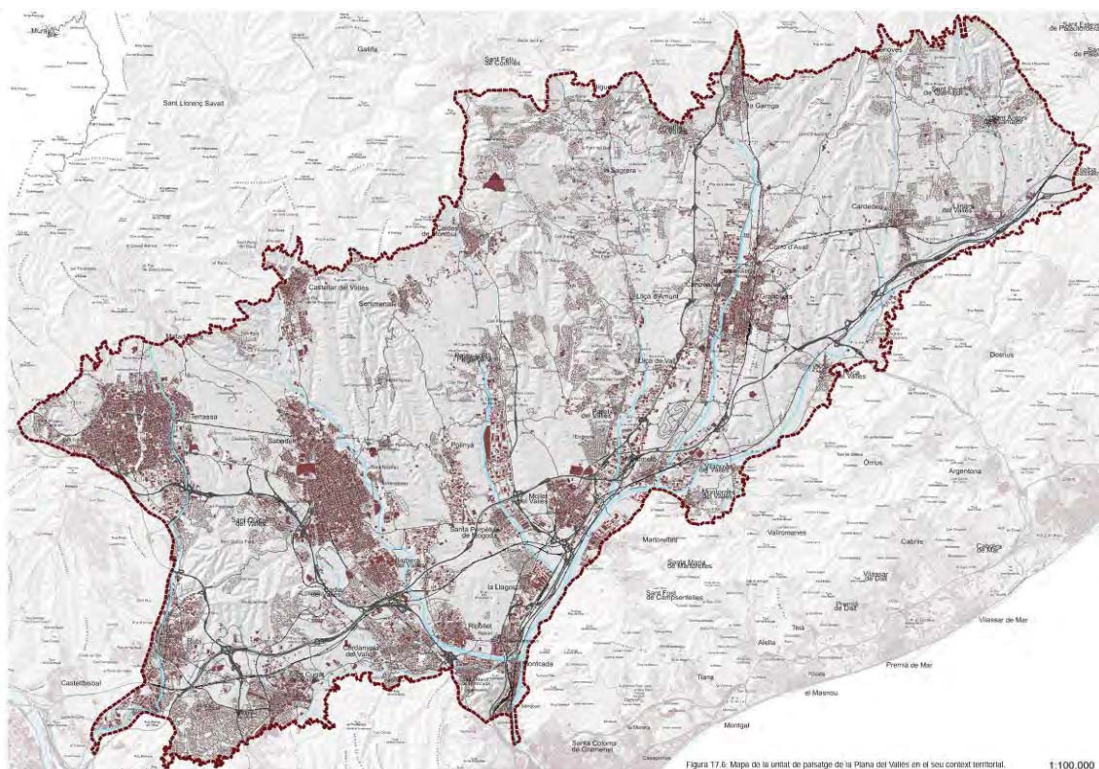
Els principals trets distintius d'aquesta zona són:

- 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'estiuieg, 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.

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.

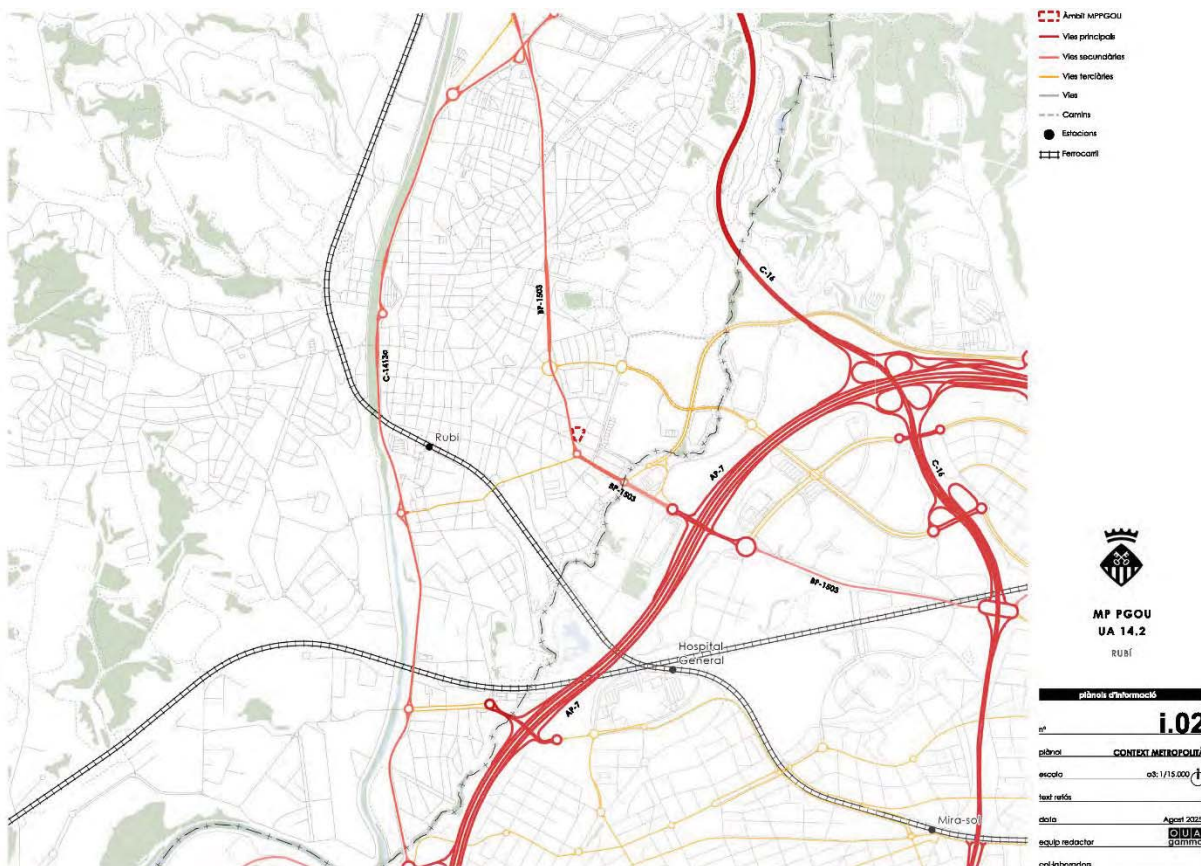
Aquest límit s'ha redibuixat tenint en compte que es disposa de topografia recent amb definició a escala 1:500, així com també la realitat física de l'entorn, i a cadastre. Tenint en compte aquests ajustos, l'àmbit és lleugerament diferent als previstos en el PGOU (2.670m²) i el POUM (2.817m²), abastant 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 la comarca de Girona i amb França.
- L'autopista C-16 o dels Túnel 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).

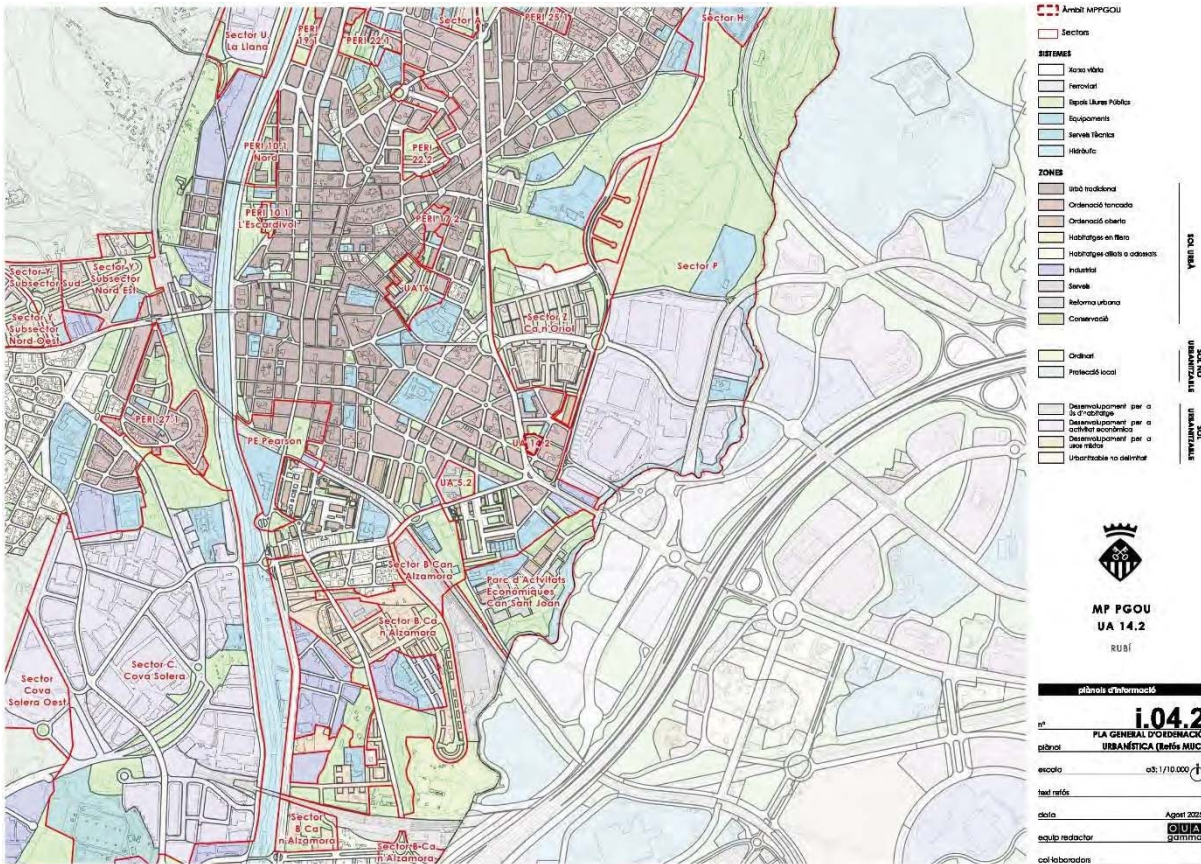
L'àmbit de la UA 14.2, s'emplaça en un context on el teixit residencial més proper, inclòs el de l'àmbit de la MP, es qualifica com a zona residencial en illa tancada, tal com es pot observar en el plànol i.04.

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

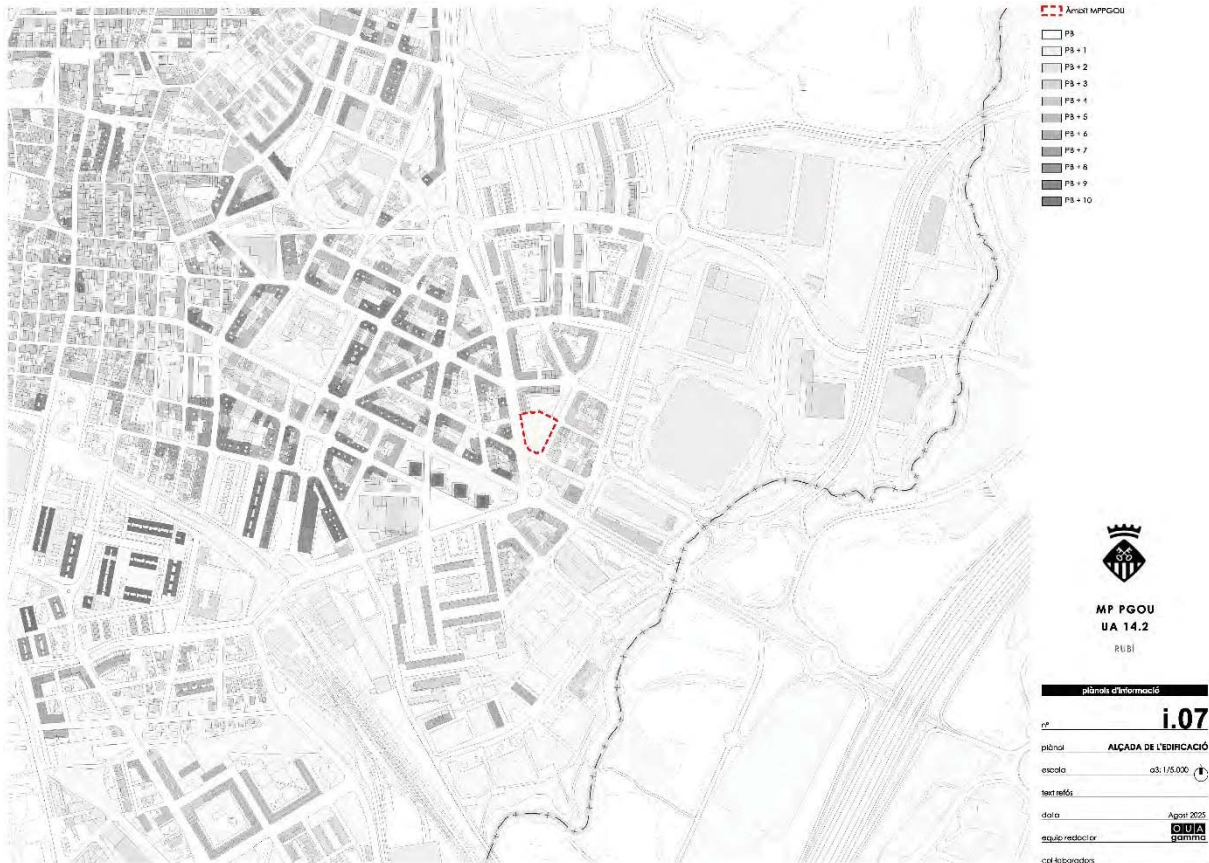


Imatge 9. Ordenació de l'àmbit segons el Planejament vigent

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.

Ahora, preveu que el desenvolupament de l'àmbit de la present MP s'ordini 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

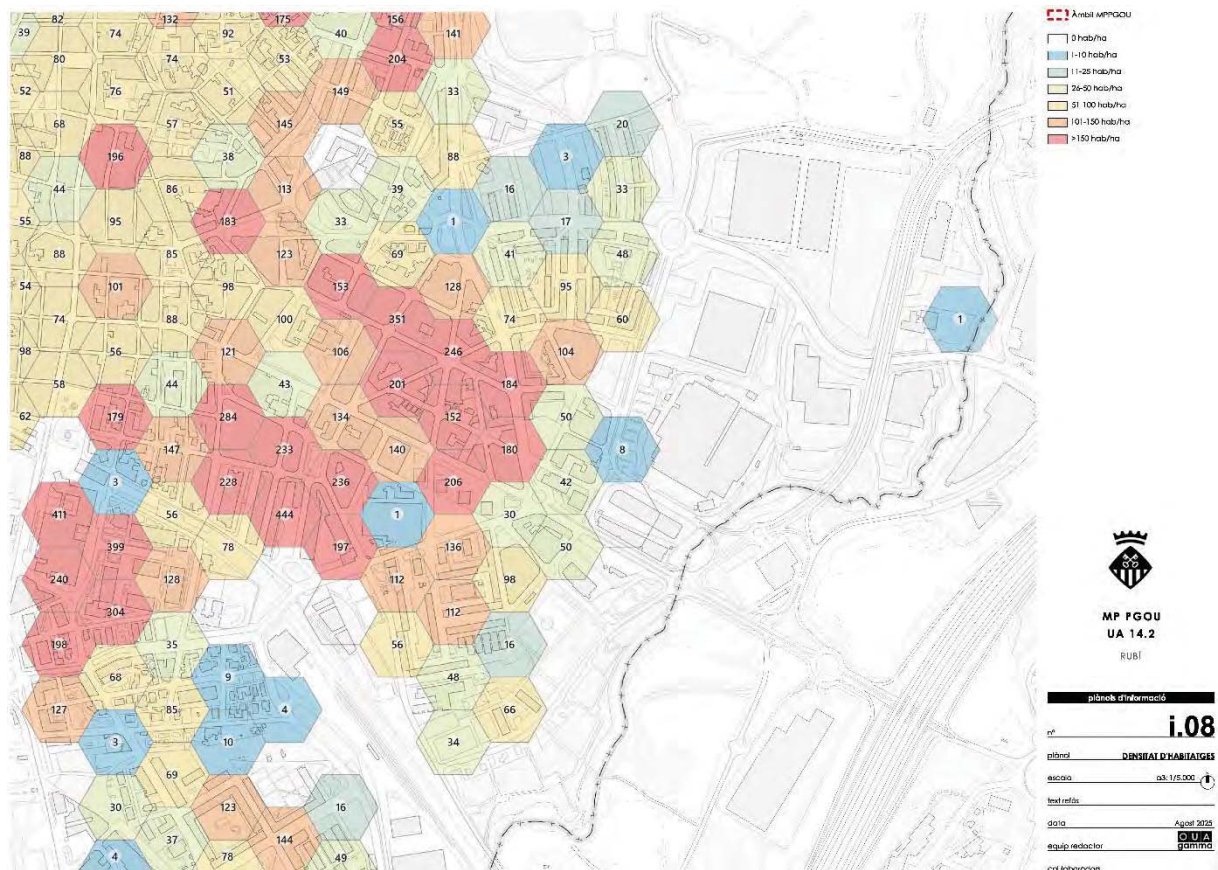
- **Densitat d'habitatges**

La densitat mitjana 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 mitjana de 200 hab/ha, mentre que, al contrari, en la seva part sud i de ponent, la densitat d'habitatges disminueix dràsticament, amb una mitjana 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 MPPGOU 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.



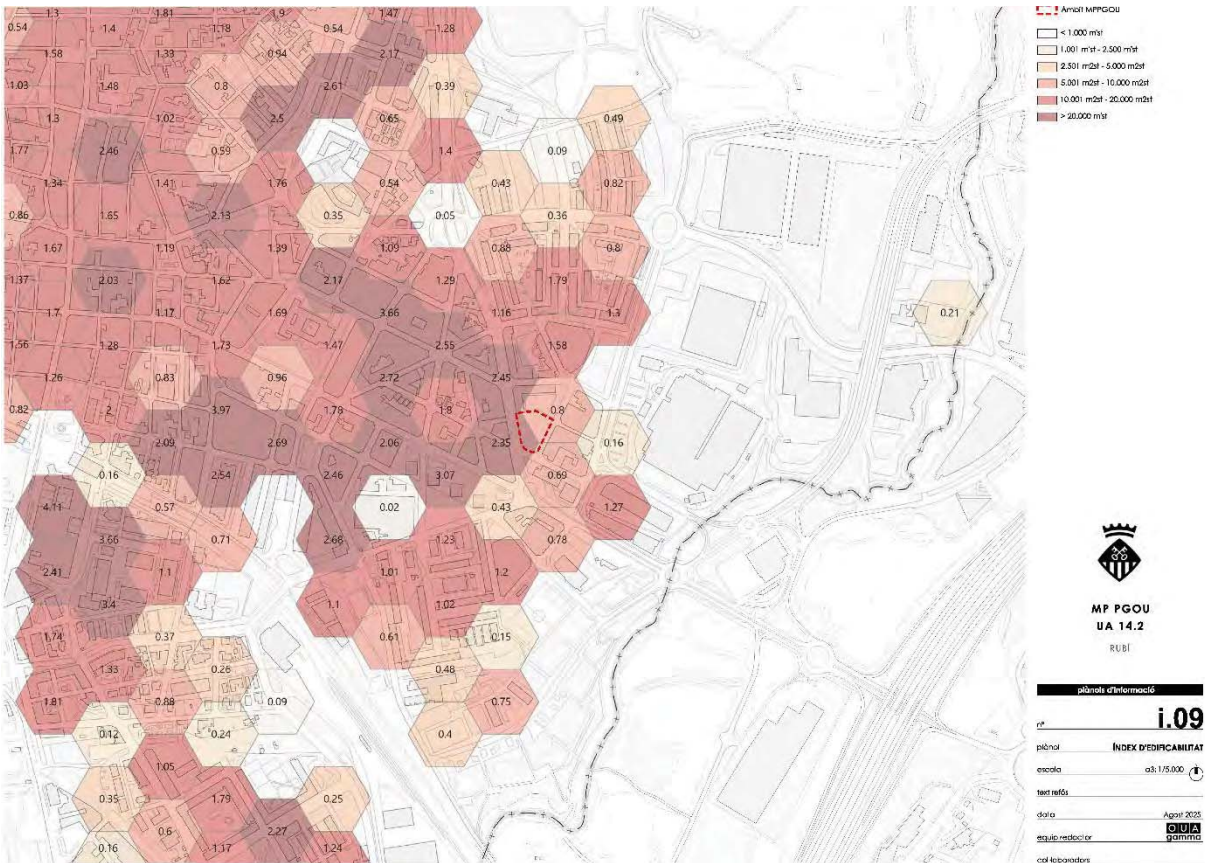
Imatge 13. Plànol i.08 – Densitat d'habitatges (hab/ha)

- **Edificabilitat**

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

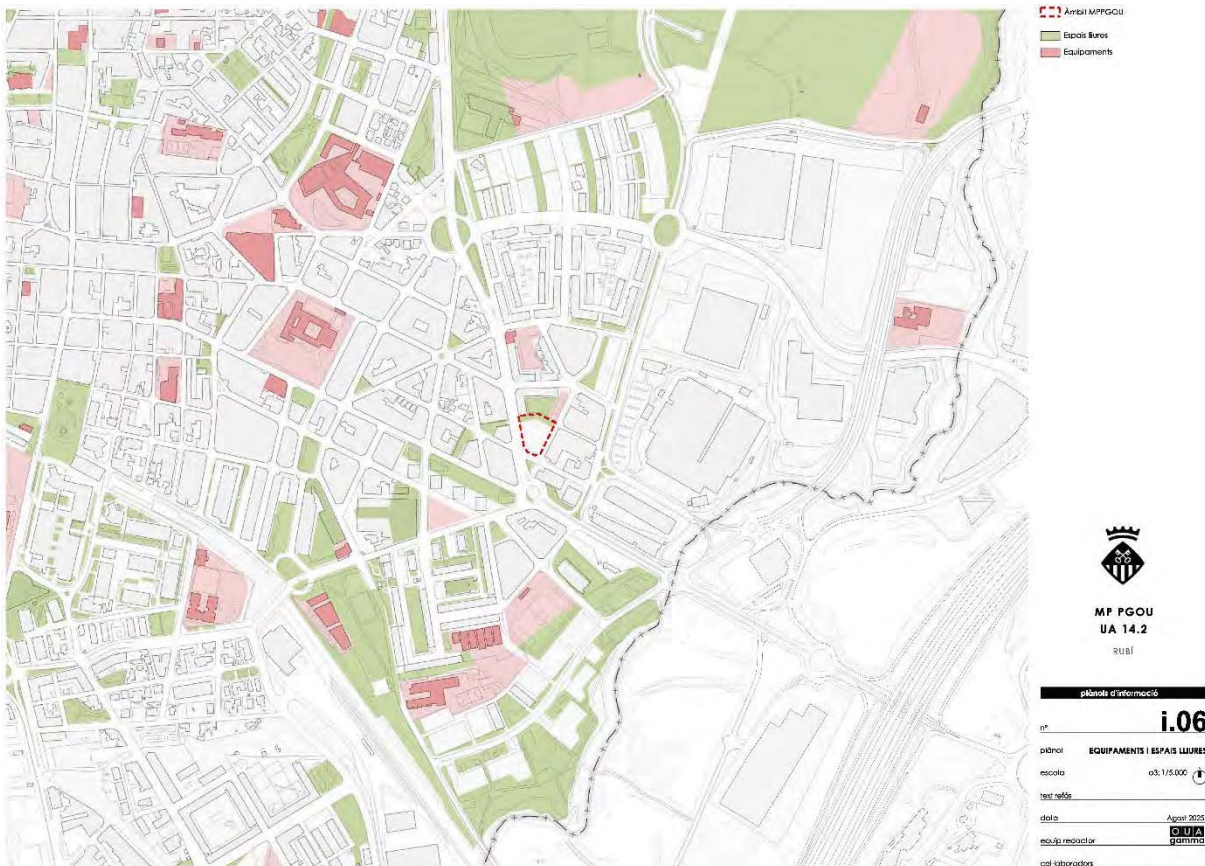
S'aprecia clarament, tal com s'ha esmentat anteriorment relativament a la densitat d'habitatges, que a la part nord i de ponent de l'àmbit, l'edificabilitat és elevada, amb una mitjana superior als 2 m²st/m²sòl. Tanmateix, en la part sud i de llevant de l'àmbit, l'edificabilitat baixa a valors amb una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

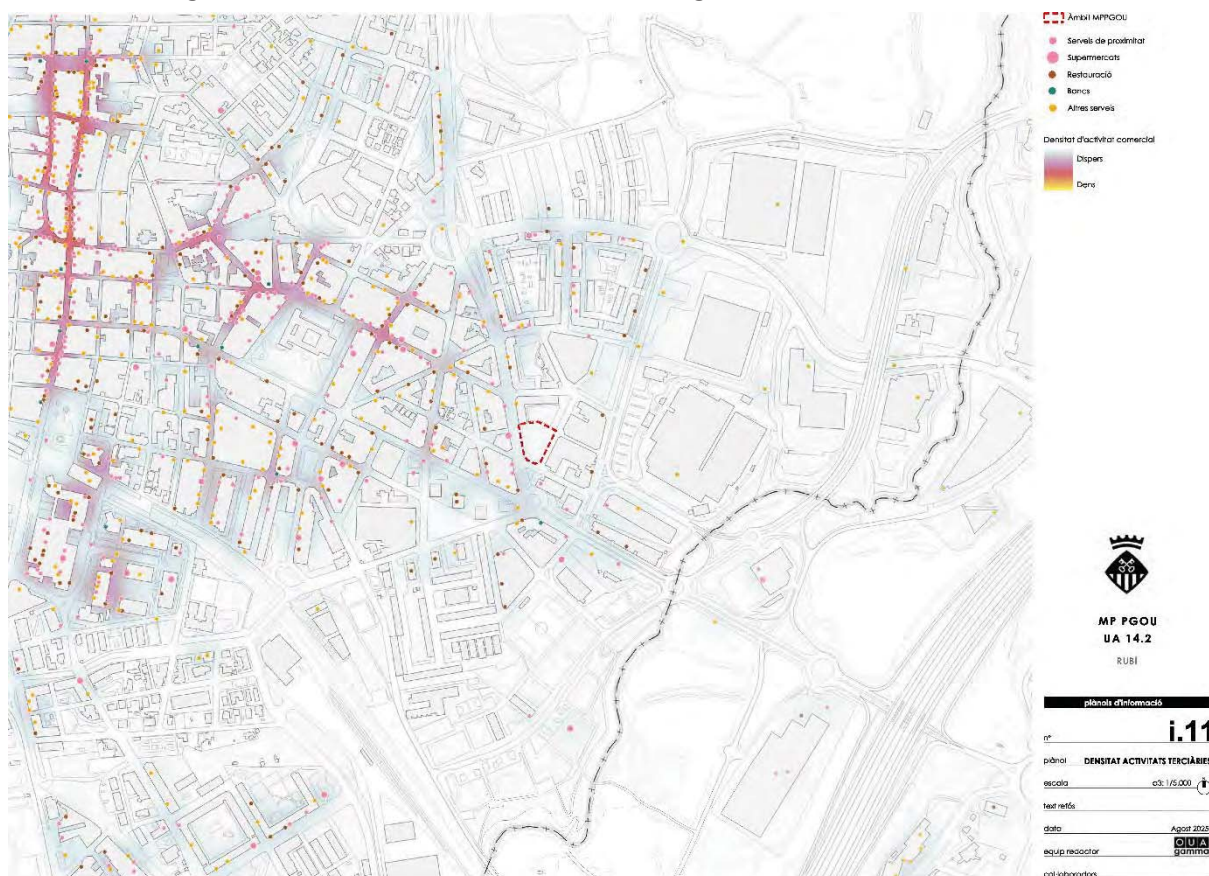
La superfície de verd urbà, s'ajusta als valors de referència recomanades per la OMS i això implica que no hi ha un dèficit, tal com es pot observar pels ratis, que indiquen que la superfície de zones verdes per habitant és força elevada amb 18,93 m²/hab si tenim en compte el Sòl Urbà Consolidat. En 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 evidència 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 evidència 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 diferència 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 evidència 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 limit 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 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, limit 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 més 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		SUPERFÍCIE TOPOGRÀFIC (m ²)
	NOM	%	CARRER	NÚM	REF.	SUPERFÍCIE (m ²)	
1	Mas Vilanova SL	100%	Av. Estatut	8	0035002DF2903N0001AZ	2.776 m ²	2.764 m ²

1.3. INFORMACIÓ URBANÍSTICA

Els terrenys objecte d'aquesta MPPGOU estan ordenats per diversos documents de planejament que s'han anat 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 Parcial, 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 recorrerien 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 - Torrebónica), 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.

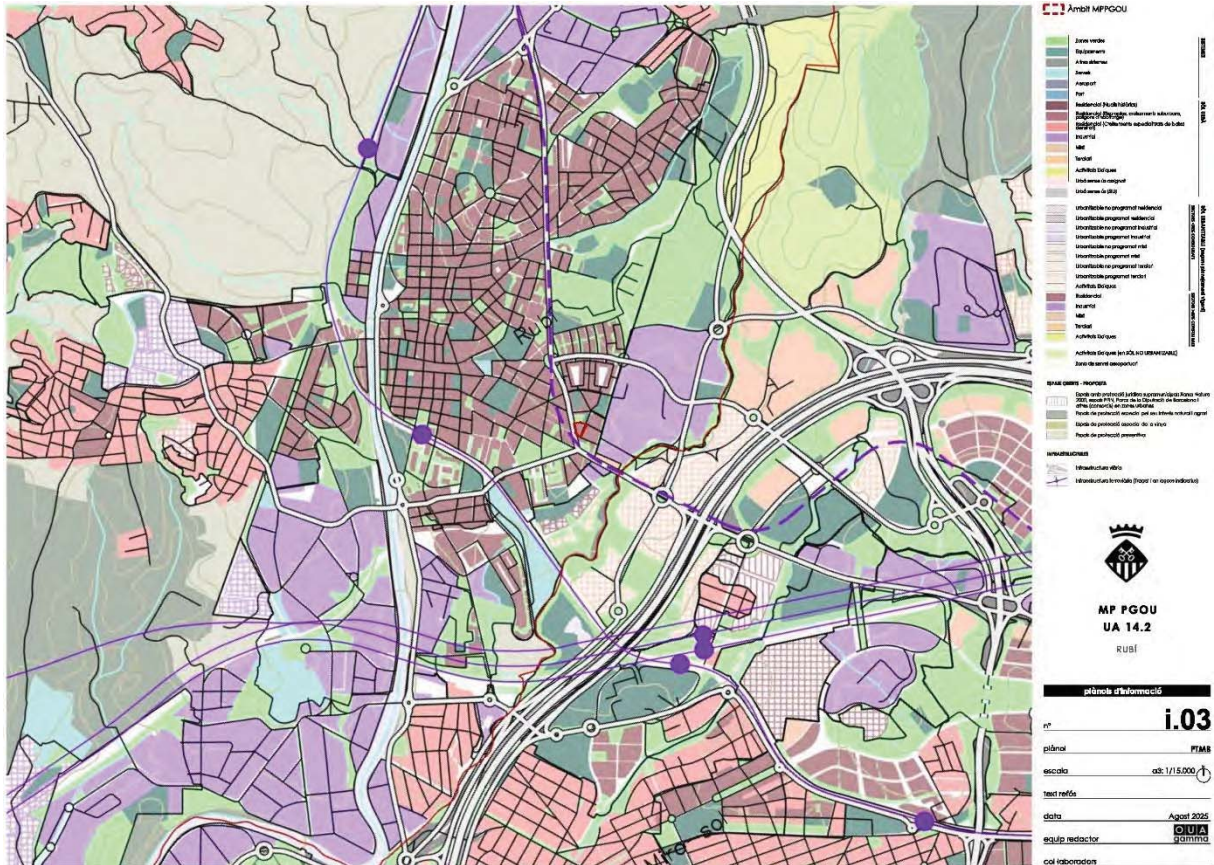
La xarxa viària es planteja com un sistema de rondes urbanes tangencials als cinc sistemes urbans de la plana que organitzen l'accessibilitat directa a les grans àrees industrials i a la resta d'àrees urbanes.

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 Valldoríolf.
- Millora i variants de la BV-5001 entre 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 específicament 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.	
Superfície	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	m ²	7,7	%
ELp	Sistema d'espais lliures (mínim)	1.505	m ²	53,4	%
Sòl d'aprofitament privat. Zones		1.095	m²	38,9	%
32/32-hp*30%	Zona de blocs alineats amb plurihabitatge	1.095	m ²	38,9	%
Sostre edificable màxim		5.795	m²st	100	%
	Residencial (màxima)	5.145	m ² st	88,8	%
	Altres usos (mínima)	650	m ² st	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	m ² st
Nombre mínim d'habitatges de protecció pública (mòdul de 70m ² /hab.)	22	unitats
Nombre màxim d'habitatges de renda lliure (mòdul de 80m ² /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.

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

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 consegüentment 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 FRANCOLI 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 secundari		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 60°, s'haurà d'aixamfrantar 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 varies 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 60° formats per façanes posteriors, s'hauran d'aixamfrantar 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 (CCA93 – 65)*
- *Assegurances i plans de pensions (CCA93 – 66)*
- *Activitats auxiliars de mediació financera (CCA93 – 67)*
- *Activitats Immobiliàries (CCA93 – 70)*
- *Altra activitats empresarials - empreses de treball temporal (CCA93 - 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 Claris
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'aixamfrantar 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.

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, limit 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 referència 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 correcta 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 ampla 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 amples 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.

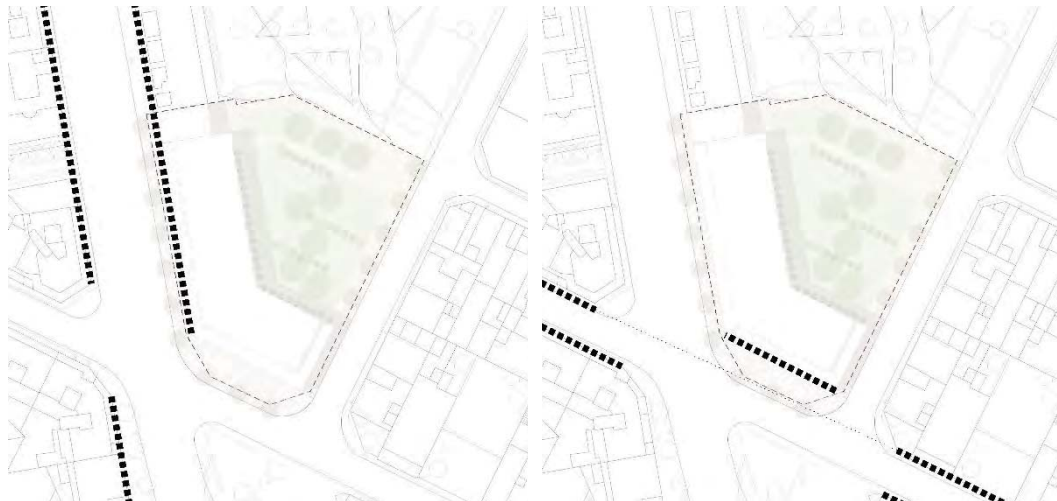
La proposta de la MPPGOU afronta els reptes de la qualitat urbana, l'accés a l'habitatge i la dotació de serveis públics i privats que permetin activar i reforçar l'estructura urbana existent entre d'altres.

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 referència 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:

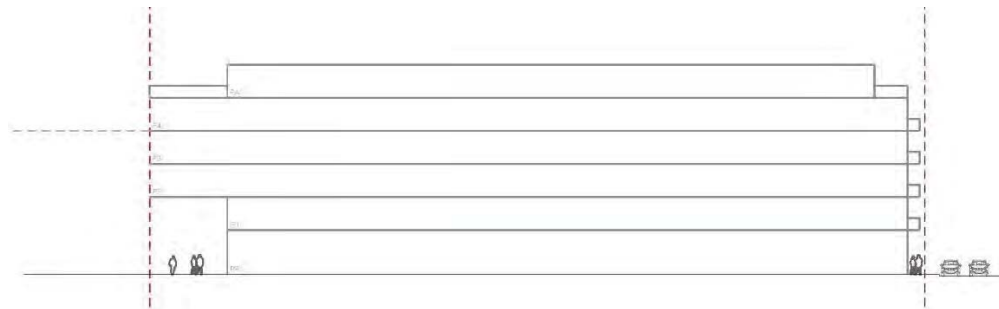
1. **Reconsiderar els paràmetres previstos al planejament vigent** per tal de fer efectiva la regeneració d'aquest enclavament garantint la viabilitat i execució de la transformació. Per això es redefeix l'ordenació volumètrica de l'edificació en coherència amb l'entorn edificat:
 - Donar continuïtat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



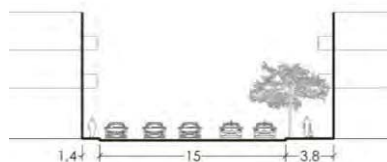
- Consolidar la cantonada del carrer Dante Alighieri i l'Avinguda de l'Estatut com a punt de referència a l'entrada de Rubí.



- 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 l'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 ampla 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.

Adicionalment, 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 contempen 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.

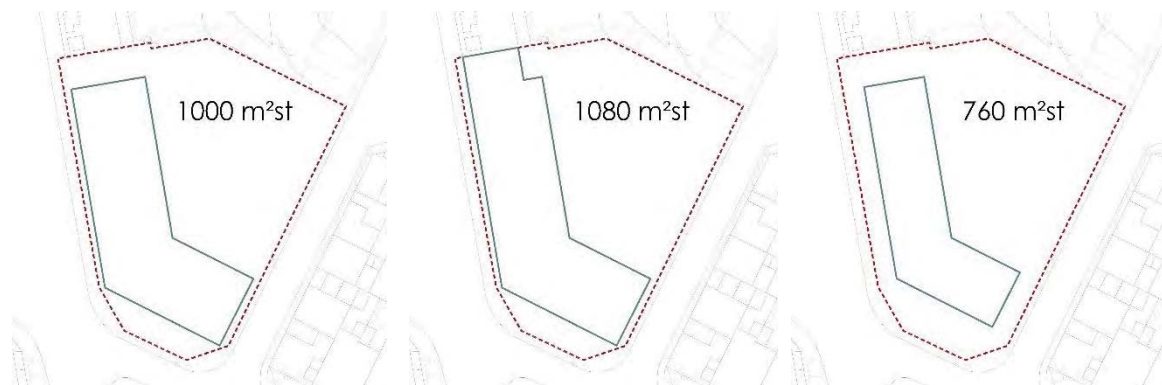
Per tal d'establir els nous paràmetres del polígon s'ha analitzat el teixit de l'entorn així com els paràmetres de la totalitat del municipi en base a la lectura i modificació de les dades extretes de cadastre tal i com queda detallat en la memòria d'informació d'aquest document.

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.

Adicionalment 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 residencial* 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. Ordenació de l'edificació

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. Gestió

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.



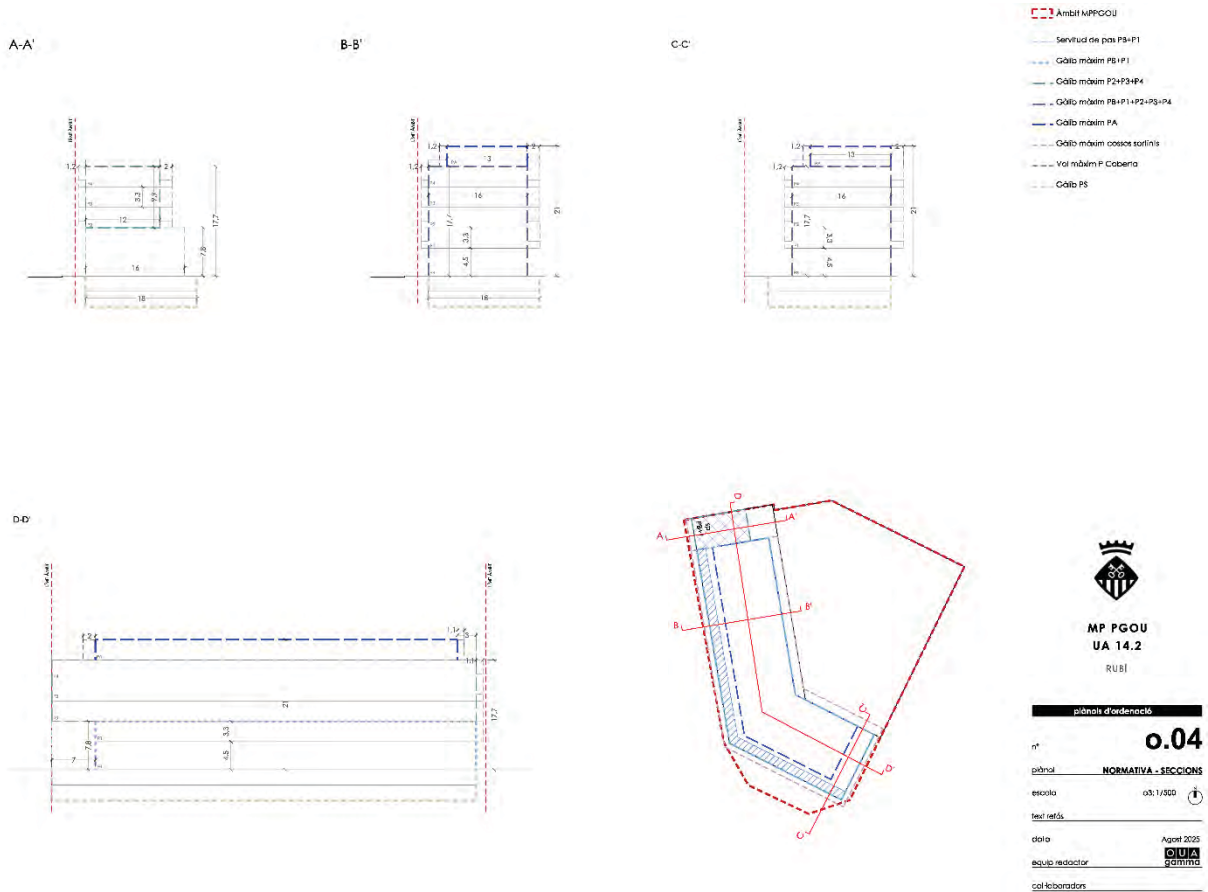
Imatge 29. Plànol o.03a Proposta Normativa



Imatge 30. Plànol o.03b Proposta Normativa



Imatge 31. Plànol o.03c Proposta Normativa



Imatge 32. Plànol 0.04 Normativa – Seccions

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

	Planejament Vigent PGOU		PROPOSTA MP		DIFERENCIA vs PGOU
	2.670,00 m ² s	100,00%	2.764,00 m ² s	100,00%	
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 m ² s	0,00%	73,00 m ² s	2,64%	73,00 m ² s
Sistema viari secundari	0,00 m ² s	0,00%	0,00 m ² s	0,00%	0,00 m ² s
Espai lliure Local ELL-JU	700,00 m ² s	26,22%	1.333,00 m ² s	48,23%	633,00 m ² s
ZONES	1.970,00 m²s	73,78%	1.358,00 m²s	49,13%	-612,00 m²s
Residencial 14	1.970,00 m ² s	0,00%	0,00 m ² s	0,00%	-1.970,00 m ² s
Residencial illa tancada Modalitat d'habitatge protegit R-hp PAU 14,2 R-hp PAU 14.2	0,00 m ² s	0,00%	1.358,00 m ² s	49,13%	1.358,00 m ² s
Edificabilitat bruta TOTAL	1,50 m²st/m²s		2,17 m²st/m²s		0,67 m²st/m²s
Edificabilitat neta	2,03 m ² st/m ² s		4,42 m ² st/m ² s		2,39 m ² st/m ² s
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 m ² st	100,00%	3.168,00 m ² st	60,00%	-837,00 m ² st
Habitatge Protecció Genèric	0,00 m ² st	0,00%	2.112,00 m ² st	40,00%	2.112,00 m ² st
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 0.06 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:

Aportació de terres de bona qualitat

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.

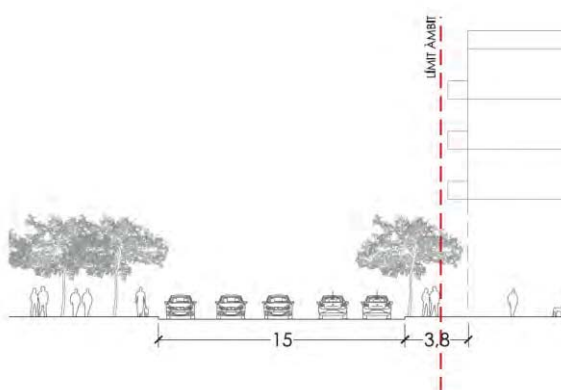
Gestió sostenible de l'aigua

Per l'aigua de reg s'aconseja 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.

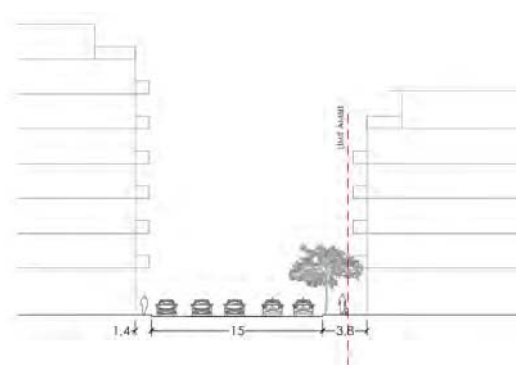
Vialitat

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.

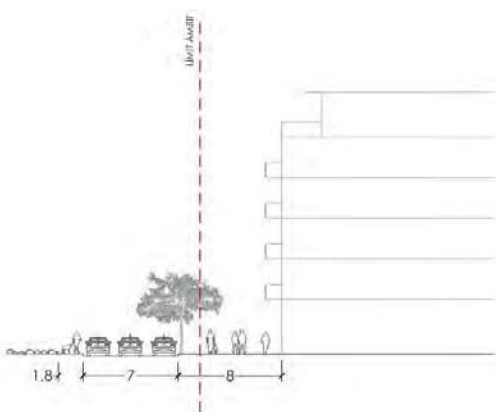
Tanmateix, la urbanització de les voreres incloses dins l'àmbit de la MPPGOU s'ajustarà i s'integrarà amb el seu entorn, com a intervenció unitària.



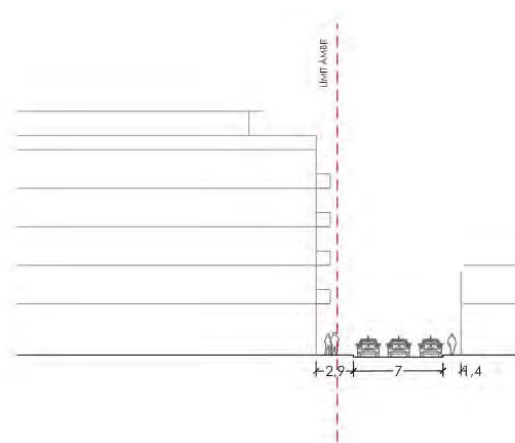
A-A' Av. de l'Estatut



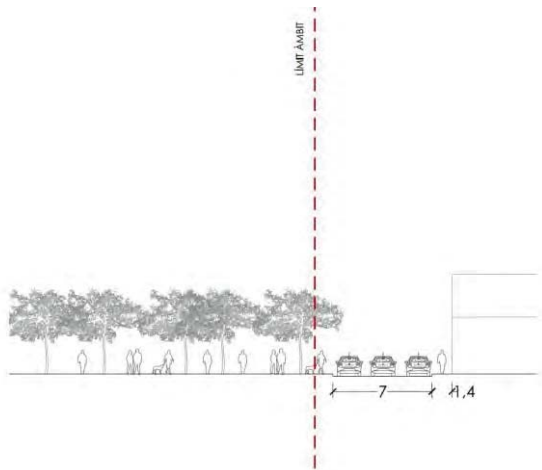
B-B' Av. de l'Estatut



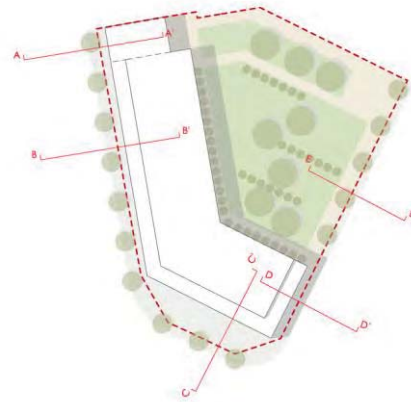
C-C' Carrer Dante



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 m ²	61,00 €/m ² s	72,59 €/m ² s	20.978,51 €
Cost d'urbanització intern					
Vialitat rodada		73,00 m ²	61,00 €/m ² s	72,59 €/m ² s	5.299,07 €
Vialitat Civica (subsòl privat)		361,00 m ²	61,00 €/m ² s	72,59 €/m ² s	26.204,99 €
Parcs i Jardins		1.333,00 m ²			
Qualitat Alta	40%	533,20 m ²	92,00 €/m ² s	109,48 €/m ² s	58.374,74 €
Qualitat Mitja	60%	799,80 m ²	50,00 €/m ² s	59,50 €/m ² s	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 poligon 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 poligon 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 Telefónica, 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 a 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 TRLUC, 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 TRLUC -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 m ² s
Increment sostre residencial (art. 100.1)	20 m ² cada 100 m ² d'increment	1275,00 m ² st increment	20	255 m ² s
Increment sostre comercial (art.100.1)	5 m ² cada 100 m ² d'increment	720,00 m ² st increment	5	36 m ² s
Cessió mínima TOTAL				991 m²s
Reserva prevista				1.333 m ² s
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 exigít.

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 potencii 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 la 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. 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.
2. 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.
3. 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 de recorreguts i de parades en cas de no complir les necessitats de la vida quotidiana.
4. 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.

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 el procés d'exposició pública del document d'aprovació inicial.

2.8. PROPOSTA NORMATIVA

La normativa d'aquesta modificació té un articulat propi. Dins d'aquest 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 regular la subzona o Modalitat d'habitatge protegit R-hp PAU 14.2 pel fet que no existia un article que regulés 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
<p>Article 94.Zones.</p> <ol style="list-style-type: none"> En funció de les principals característiques de la morfologia urbana, tipologia dels edificis i usos predominants, es distingeixen les següents zones: <ul style="list-style-type: none"> Residencial en illa tancada. Industrial en illa tancada. Residencial unifamiliar. Industrial en edificació aïllada. Conservació de polígons residencials. 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. 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: <ul style="list-style-type: none"> Eixample Suburbà Consolidació Substitució de l'edificació aïllada. <p>Així mateix, la regulació d'aquestes modalitats té valor complementari i indicatiu en la resta de supòsits.</p>	<p>Article 94.Zones.</p> <ol style="list-style-type: none"> En funció de les principals característiques de la morfologia urbana, tipologia dels edificis i usos predominants, es distingeixen les següents zones: <ul style="list-style-type: none"> Residencial en illa tancada. Industrial en illa tancada. Residencial unifamiliar. Industrial en edificació aïllada. Conservació de polígons residencials. 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. 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: <ul style="list-style-type: none"> Eixample Suburbà Consolidació Substitució de l'edificació aïllada. Habitatge protegit <p>Així mateix, la regulació d'aquestes modalitats té valor complementari i indicatiu en la resta de supòsits.</p>
<p>ARTICLE DE NOVA CREACIÓ</p>	<p><u>SUBZONA O MODALITAT D'HABITATGE PROTEGIT</u></p> <p>Article 106.bis. Definició, aplicació i regulació</p> <ol style="list-style-type: none"> <i>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.</i> <i>Seràn 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.</i> <i>Característiques específiques dels sòls qualificats de subzona R-hp:</i> <u>R-hp PAU 14.2</u>

	<ul style="list-style-type: none"> - Superfície del sòl: 1.358 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. - <i>Nombre màxim</i> 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: <ul style="list-style-type: none"> • 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 Francoli • a 2,00 m a la façana interior, en correspondència de la delimitació del sòl privat d'ús públic - Càlcul 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 quatre 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
--	---

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

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 Alighieri 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 m ² s	2,64%
Sistema viari secundari		0,00 m ² s	0,00%
Espai lliure Local		1.333,00 m ² s	48,23%
ZONES		1.358,00 m²s	49,13%
Residencial		0,00 m ² s	0,00%
Residencial illa tancada. Modalitat d'habitatge protegit R-hp PAU 14,2		1.358,00 m ² s	49,13%
Edificabilitat bruta TOTAL		2,17 m²st/m²s	
Edificabilitat neta		4,42 m ² st/m ² s	
SOSTRE TOTAL		6.000,00 m²st	
Sostre residencial		5.280,00 m²st	88,00%
Habitatge Lliure		3.168,00 m ² st	60,00%
Habitatge Protecció Genèric		2.112,00 m ² st	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*

	<p><i>La reserva adscrita a Jardins Públics (clau ELL) quina superfície és de 1.333 m², serà de cessió gratuïta i urbanització obligatòria.</i></p> <p><i>La reserva adscrita a Xarxa viària quina superfície és de 73 m², serà de cessió gratuïta i urbanització obligatòria.</i></p> <ul style="list-style-type: none"> - <i>Zones</i> <p><i>La qualificació aplicable és la d'Habitatge protegit, amb la clau R-hp PAU 14.2. La seva superfície es de 1.358 m².</i></p> <p><i>c) Condicions de gestió i execució</i></p> <ul style="list-style-type: none"> - <i>Iniciativa</i> <p><i>La formulació dels plans d'ordenació urbanística municipal i les seves modificacions corresponen als Ajuntaments (art. 76.2 TRLUC).</i></p> <p><i>L'Ajuntament de Rubí assumeix la iniciativa i formula la present proposta de modificació.</i></p> <ul style="list-style-type: none"> - <i>Divisió poligonal</i> <p><i>Aquesta modificació estableix un únic polígon d'actuació urbanística que es correspon amb la totalitat de l'àmbit.</i></p> <ul style="list-style-type: none"> - <i>Sistema d'actuació i condicions de gestió</i> <p><i>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.</i></p> <ul style="list-style-type: none"> - <i>Cessions obligatòries</i> <p><i>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).</i></p> <p><i>d) Condicions d'ordenació, edificació i ús</i></p> <p><i>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)</i></p> <ul style="list-style-type: none"> - <i>Parcel·la: Parcel·la única indivisible</i> - <i>Numero de plantes i alçada reguladora</i> <p><i>El numero de plantes queden definides a les seccions i alçats</i></p> <p><i>L'alçada reguladora màxima serà 21m corresponent a PB + 4 PP i 1 PA</i></p> <ul style="list-style-type: none"> - <i>Edificabilitat</i> <p><i>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.</i></p> <p><i>El còmput d'edificabilitat és la suma de totes les superfícies cobertes, corresponents a les plantes</i></p>
--	---

	<p><i>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.</i></p> <ul style="list-style-type: none"> - <i>Perímetre regulador i gàlib màxim</i> <i>Segons plànols d'ordenació (o.03a, o.03b, o.03c i o.04) de la MPPGOU àmbit UA 14.2.</i> - <i>Façana</i> <i>Tots els límits de l'ordenació proposada tindran consideració de façana a excepció de la paret mitgera que limita amb edificació existent.</i> - <i>Reculades</i> <i>D'acord amb perímetre regulador representats en els plànols d'ordenació (o.03a, o.03b, o.03c i o.04).</i> - <i>Cossos sortints</i> <i>El vol es limitarà de la següent manera:</i> <ul style="list-style-type: none"> • <i>a 1,20 m al front de façana de l'avinguda de l'Estatut;</i> • <i>a 1,20 m al front de façana del carrer Dante Alighieri</i> • <i>a 1,10 m al front de façana del carrer del Riu Francoli</i> • <i>a 2,00 m a la façana interior, en correspondència de la delimitació del sòl privat d'ús públic</i> - <i>Usos</i> <i>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.</i> <i>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.</i> - <i>Habitatge de protecció</i> <i>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.</i> - <i>Espais privats d'ús públic</i> <i>Segons plànols d'ordenació (o.03a, o.03b, o.03c i o.04) de la MPPGOU àmbit UA 14.2. 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.</i> <i>També apareix una franja de sòl privat d'ús públic que resol l'eixamplament de la vorera en el front del carrer Dante Alighieri. Aquesta porció de sòl serà lliure d'edificació sobre rasant i amb ús d'aparcament sota rasant.</i>
--	---

	<p><i>Aquests espais privats d'ús públic seran d'execució privada i la seva urbanització serà simultània a l'edificació.</i></p>
--	--

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 2.764,00m².

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 la 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 -0.03 i 0.04- 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 pertorqui. 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 específiques dels sols qualificats de subzona R-hp::

R-hp PAU 14.2

- Superfície del sòl: 1.358 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 té 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 Alighieri 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 m ² s	2,64%
Sistema viari secundari		0,00 m ² s	0,00%
Espai lliure Local	ELL-JU	1.333,00 m ² s	48,23%
ZONES		1.358,00 m²s	49,13%
Residencial	14	0,00 m ² s	0,00%
Residencial illa tancada. Modalitat d'habitatge protegit R-hp PAU 14,2	R-hp PAU 14.2	1.358,00 m ² s	49,13%
Edificabilitat bruta TOTAL		2,17 m²st/m²s	
Edificabilitat neta		4,42 m ² st/m ² s	
SOSTRE TOTAL		6.000,00 m²st	
Sostre residencial		5.280,00 m²st	88,00%
<i>Habitatge Lliure</i>		3.168,00 m ² st	60,00%
<i>Habitatge Protecció Genèric</i>		2.112,00 m ² st	40,00%
Sostre Complementari		720,00 m²st	12,00%
HABITATGES TOTALS		50 hab.	
<i>Habitatge Lliure</i>		27 hab.	
<i>Habitatge Protecció Genèric</i>		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 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 MPPGOU.

- Espais privats d'ús públic

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

Aquests espais privats d'ús públic seran d'execució privada i la seva urbanització serà simultània a l'edificació.

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 de 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 reallojament 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:*

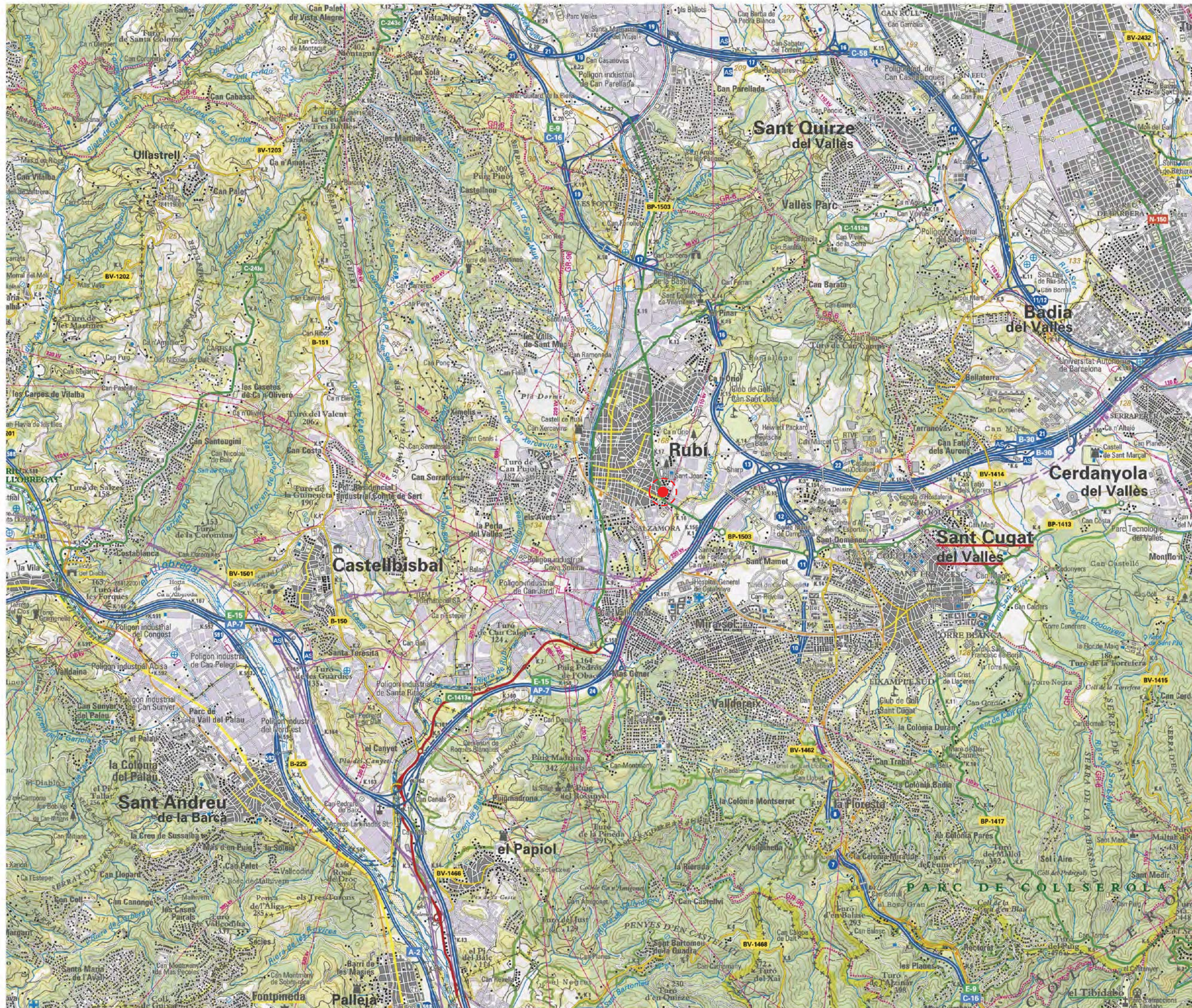
- a) *Les despeses que calgui atendre per preparar els terrenys per executar les obres d'urbanització quan la preparació esmentada exigeixi actuacions desproporcionades com a conseqüència de les accions o omissions dels seus propietaris o propietàries. A aquests efectes, són accions o omissions que comporten 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.



MP PGOU
UA 14.2
RUBÍ

plànols d'informació

nº **i.01**

plànol **EMMARCAMENT TERRITORIAL**

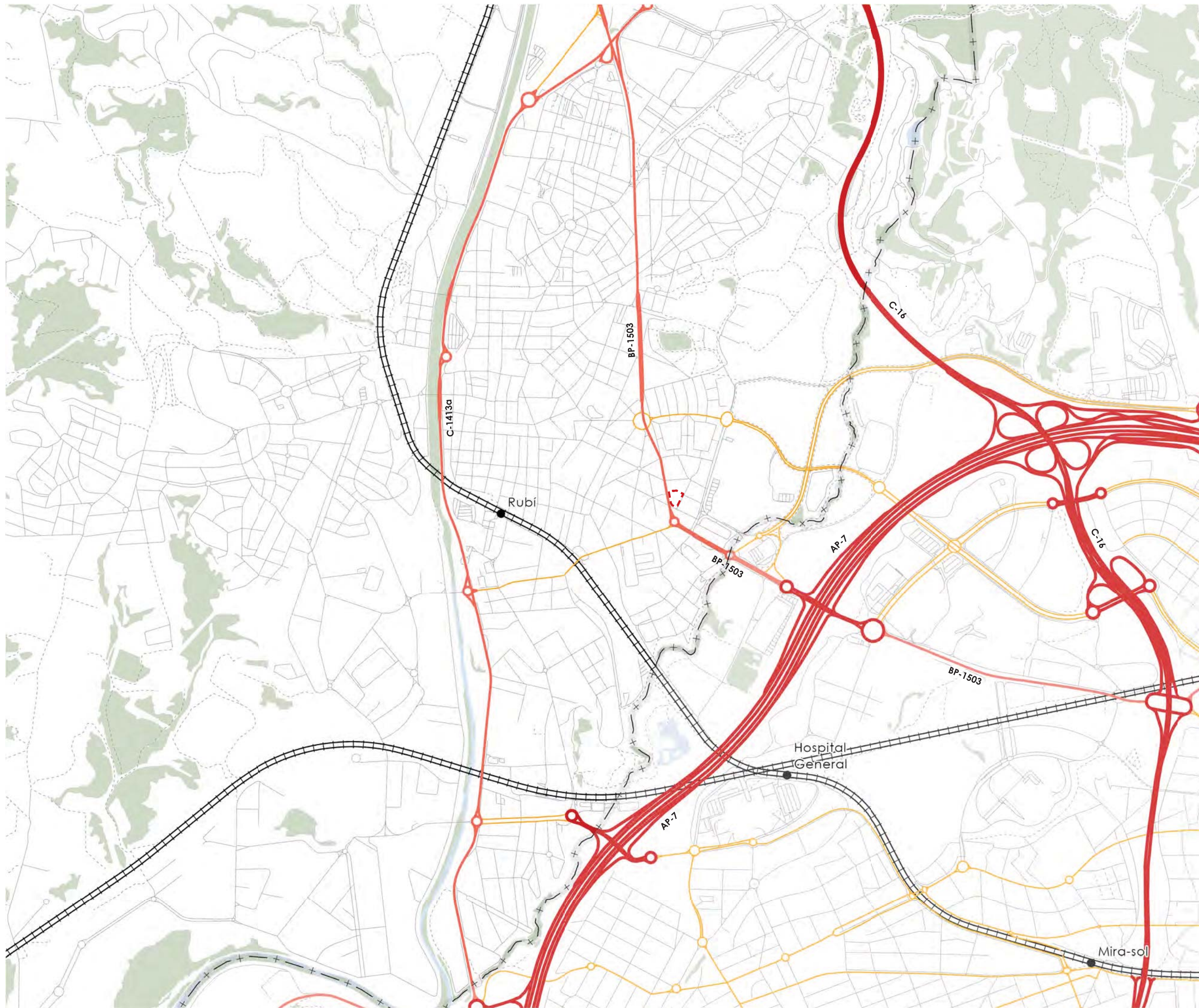
escala **a3: 1/50.000**

text refós

data **Agost 2025**

equip redactor **OUA gamma**

col·laboradors



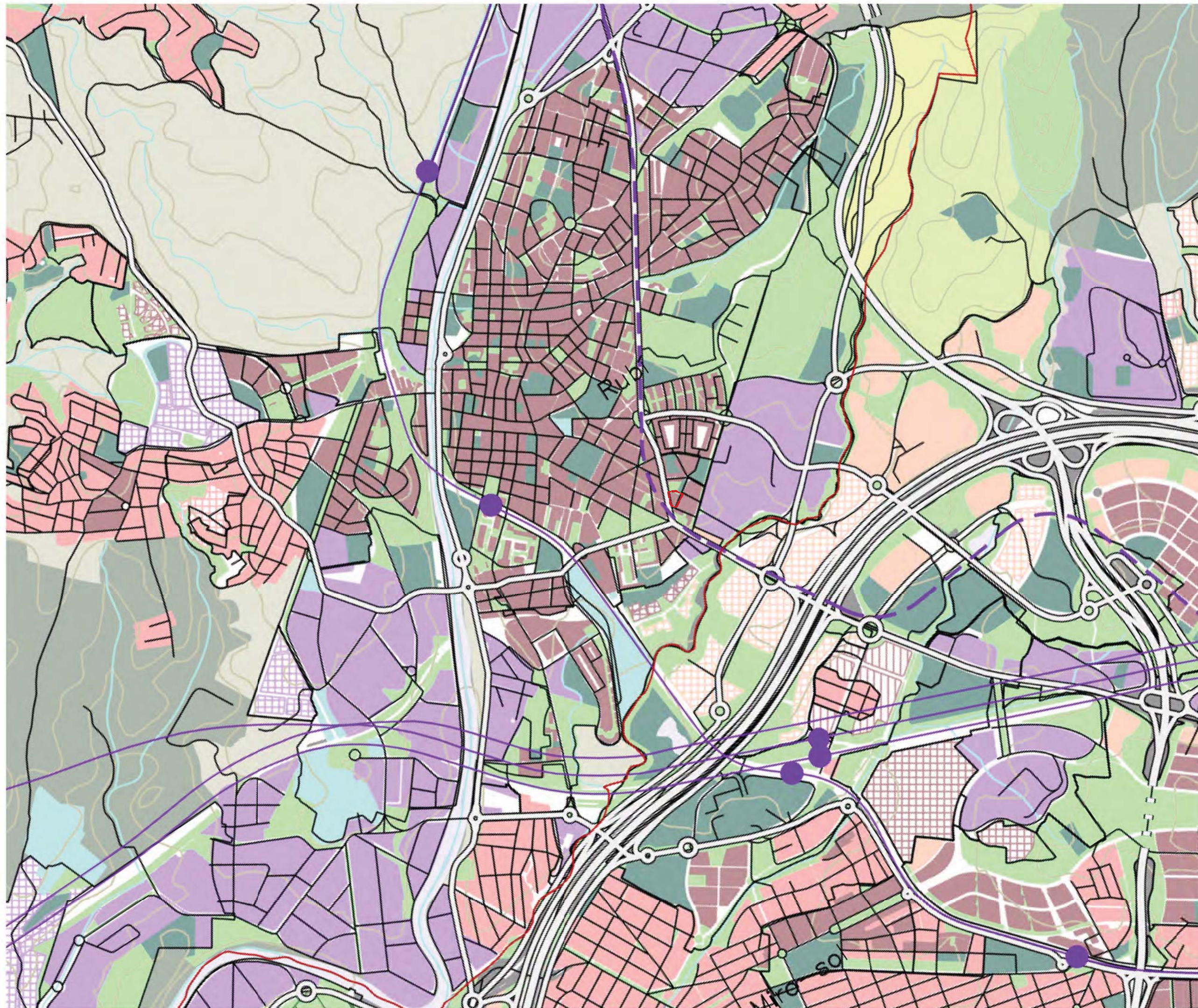
- Àmbit MPPGOU
- Vies principals
- Vies secundàries
- Vies terciàries
- Vies
- Camins
- Estacions
- Ferrocarri



MP PGOU
UA 14.2
 RUBÍ

plànols d'informació

nº	i.02
plànol	CONTEXT METROPOLITÀ
escala	a3: 1/15.000
text refós	
data	Agost 2025
equip redactor	OUA gamma
col·laboradors	



Àmbit MPPGOU

- SISTEMES**
- Zones verdes
 - Equipaments
 - Altres sistemes
 - Serveis
 - Aeroport
 - Port
 - Residencial (Nuclis històrics)
 - Residencial (Exemples, 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 URBÀ**
- 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
 - 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)

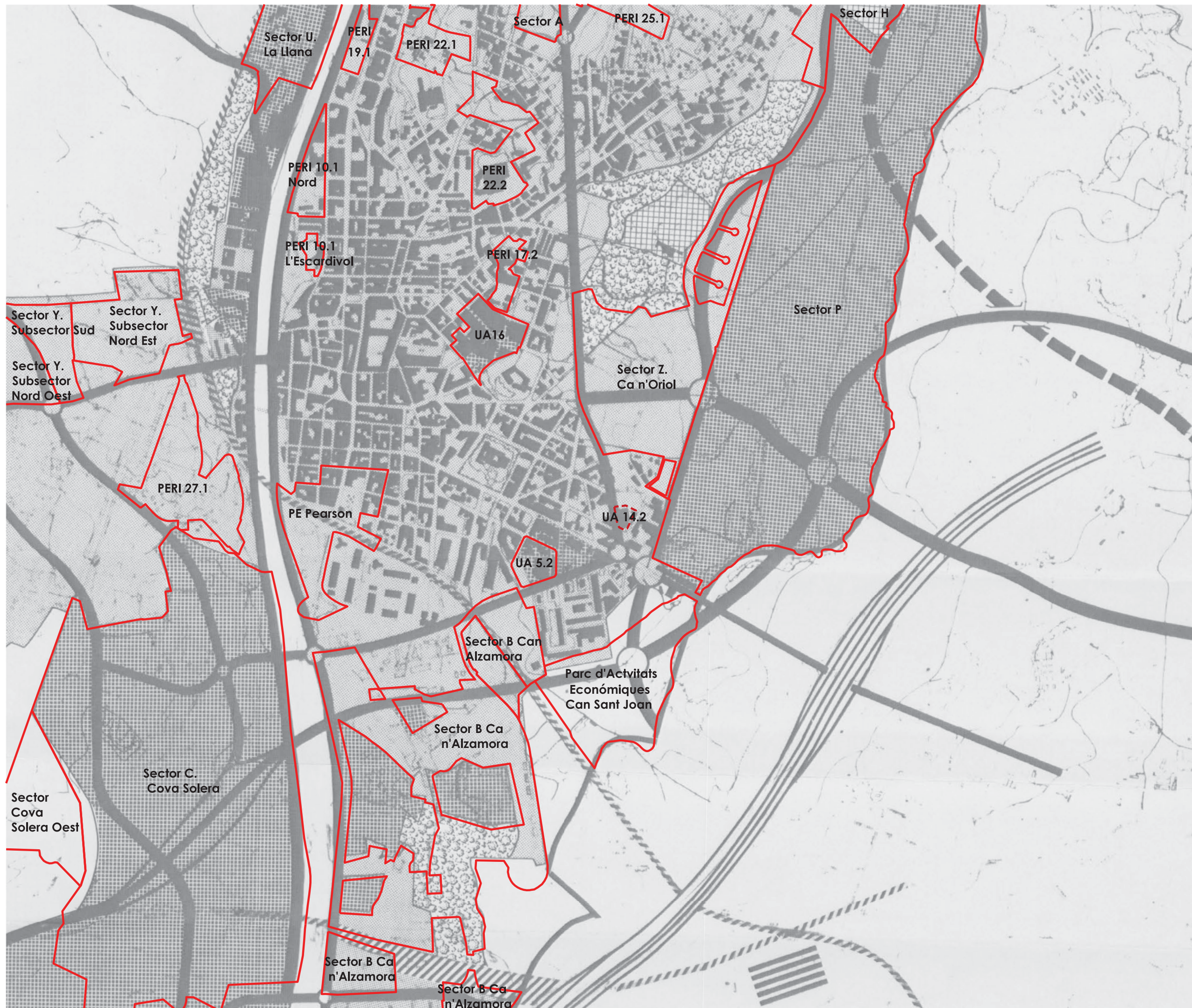


**MP PGOU
UA 14.2
RUBÍ**

plànols d'informació

nº	i.03
plànol	PTMB
escala	a3: 1/15.000
text refós	
data	Agost 2025
equip redactor	OUA gamma
col·laboradors	

SISTEMES SÒL URBÀ SÒL URBANITZABLE (segons planejament vigent) ESPAIS OBERTS CONSERVATS



Àmbit MPPGOU

Sectors

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



MP PGOU
UA 14.2
 RUBÍ

plànols d'informació

nº **i.04.1**

plànol **PLA GENERAL D'ORDENACIÓ URBANÍSTICA**

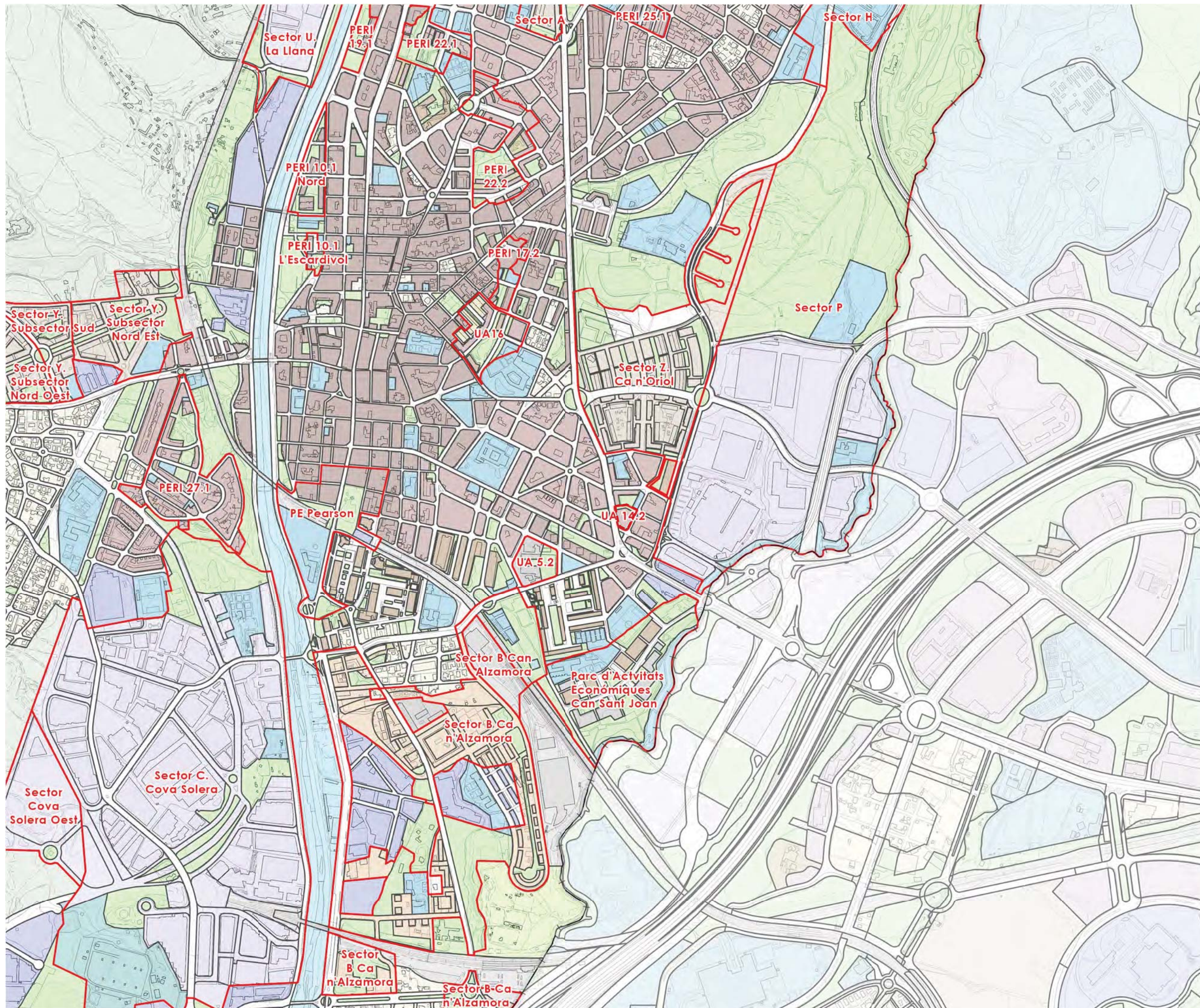
escala a3: 1/10.000

text refós

data Agost 2025

equip redactor **OUA gamma**

col·laboradors



- Àmbit MPPGOU**
- Sectors
- SISTEMES**
- Xarxa viària
 - Ferrovicari
 - Espais Lliures Públics
 - Equipaments
 - Serveis Tècnics
 - Hidràulic
- ZONES**
- Urbà tradicional
 - Ordenació tancada
 - Ordenació oberta
 - Habitatges en filera
 - Habitatges aïllats o adossats
 - Industrial
 - Serveis
 - Reforma urbana
 - Conservació
- SOL URBA**
- Ordinari
 - Protecció local
- SOL NO URBANITZABLE**
- Desenvolupament per a ús d'habitatge
 - Desenvolupament per a activitat econòmica
 - Desenvolupament per a usos mixtos
 - Urbanitzable no delimitat
- SOL URBANITZABLE**



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

text refós

data Agost 2025

equip redactor **OUA gamma**

col·laboradors



MP PGOU
UA 14.2
RUBÍ

plànols d'informació

nº **i.05**

plànol **ORTOFOTOMAPA**

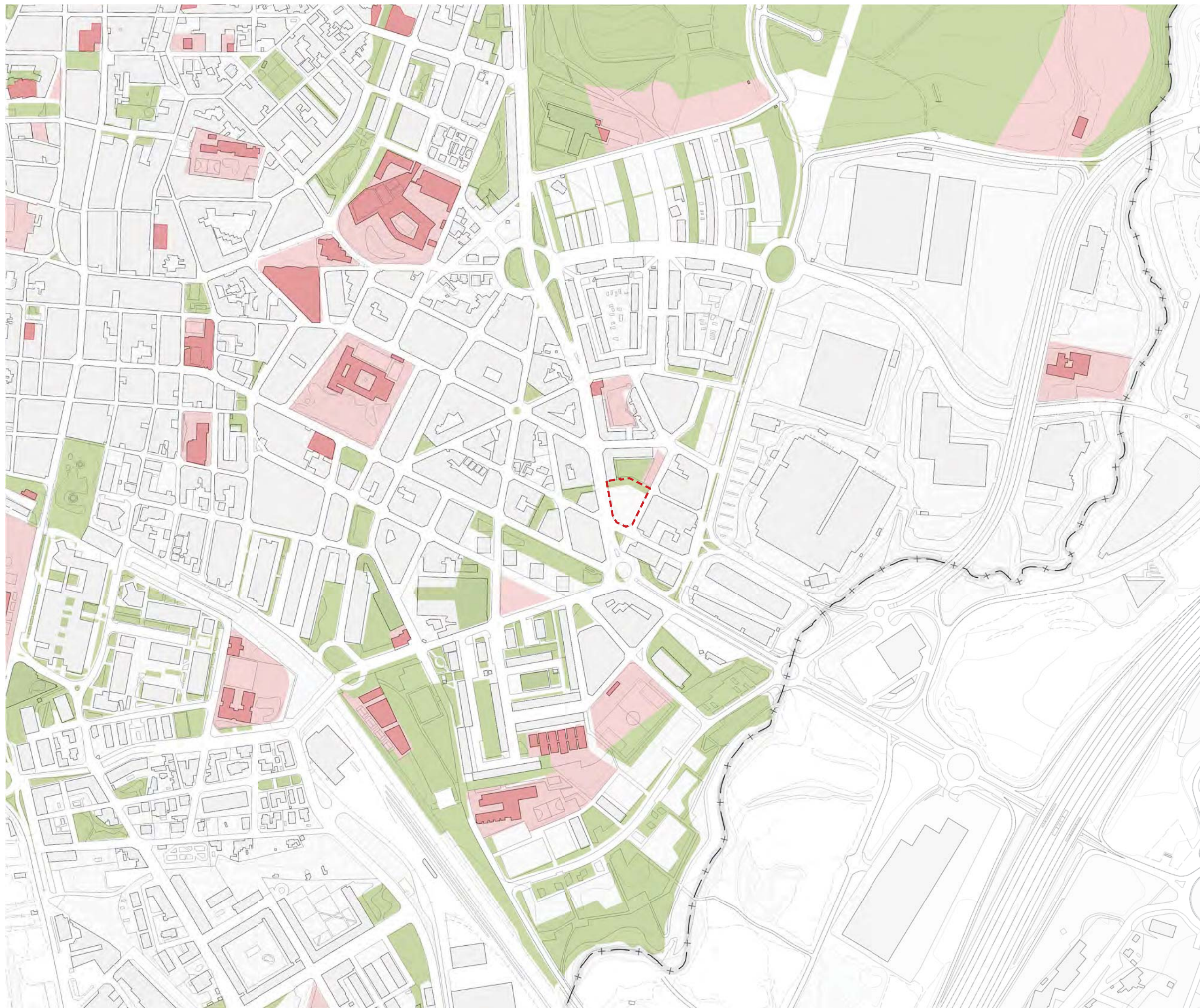
escala **a3: 1/5.000**

text refós

data **Agost 2025**

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 

text refós

data Agost 2025

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

nº **i.07**

plànol **ALÇADA DE L'EDIFICACIÓ**

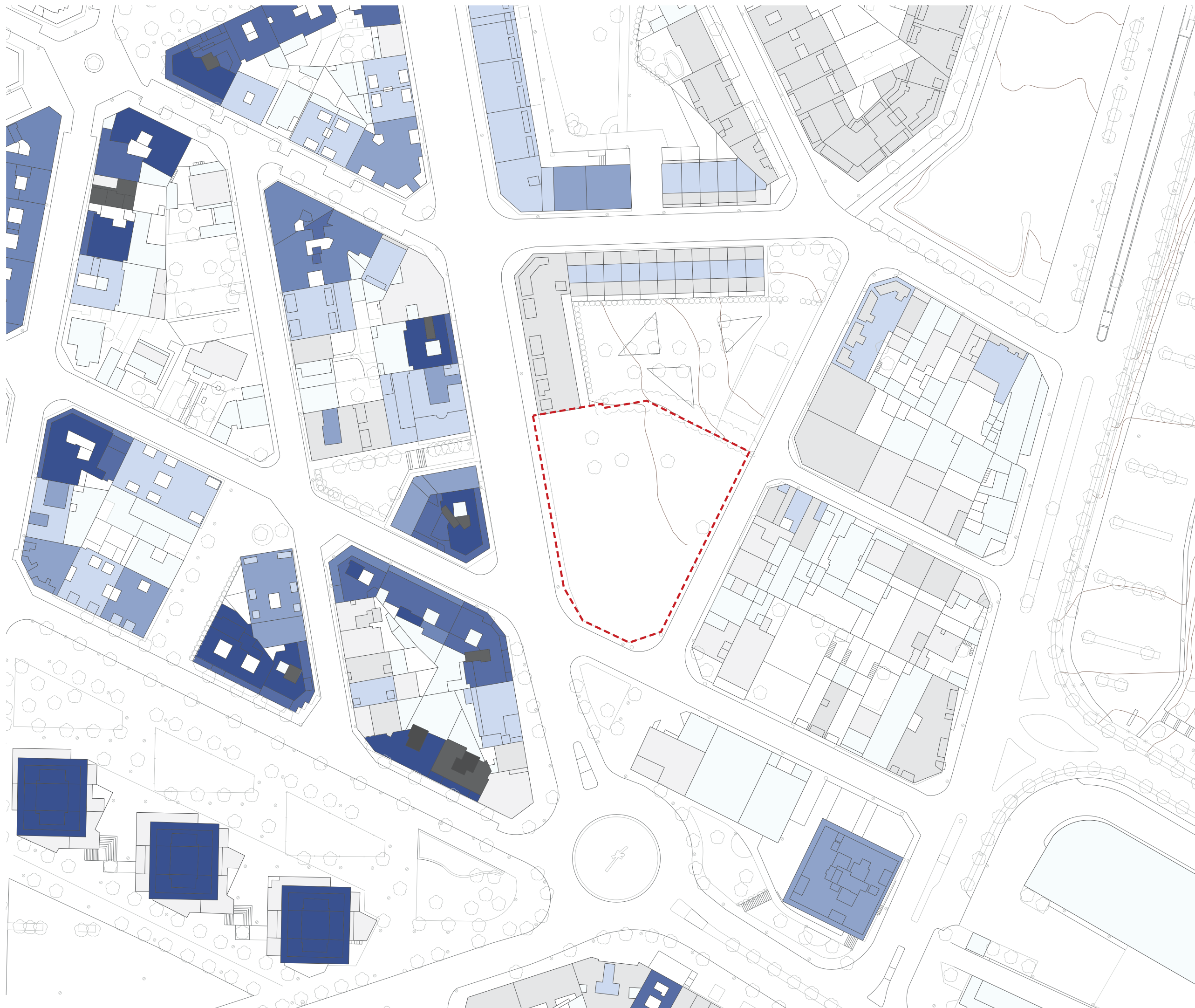
escala a3: 1/5.000

text refós

data Agost 2025

equip redactor **OJA gamma**

col·laboradors



Àmbit MPPGOU

- PB
- PB + 1
- PB + 2
- PB + 3
- PB + 4
- PB + 5
- PB + 6
- PB + 7
- PB + 8
- PB + 9



MP PGOU
UA 14.2
 RUBÍ

plànols d'informació

nº **i.07.1**

plànol **ALÇADES EDIFICACIÓ ACTUALS**

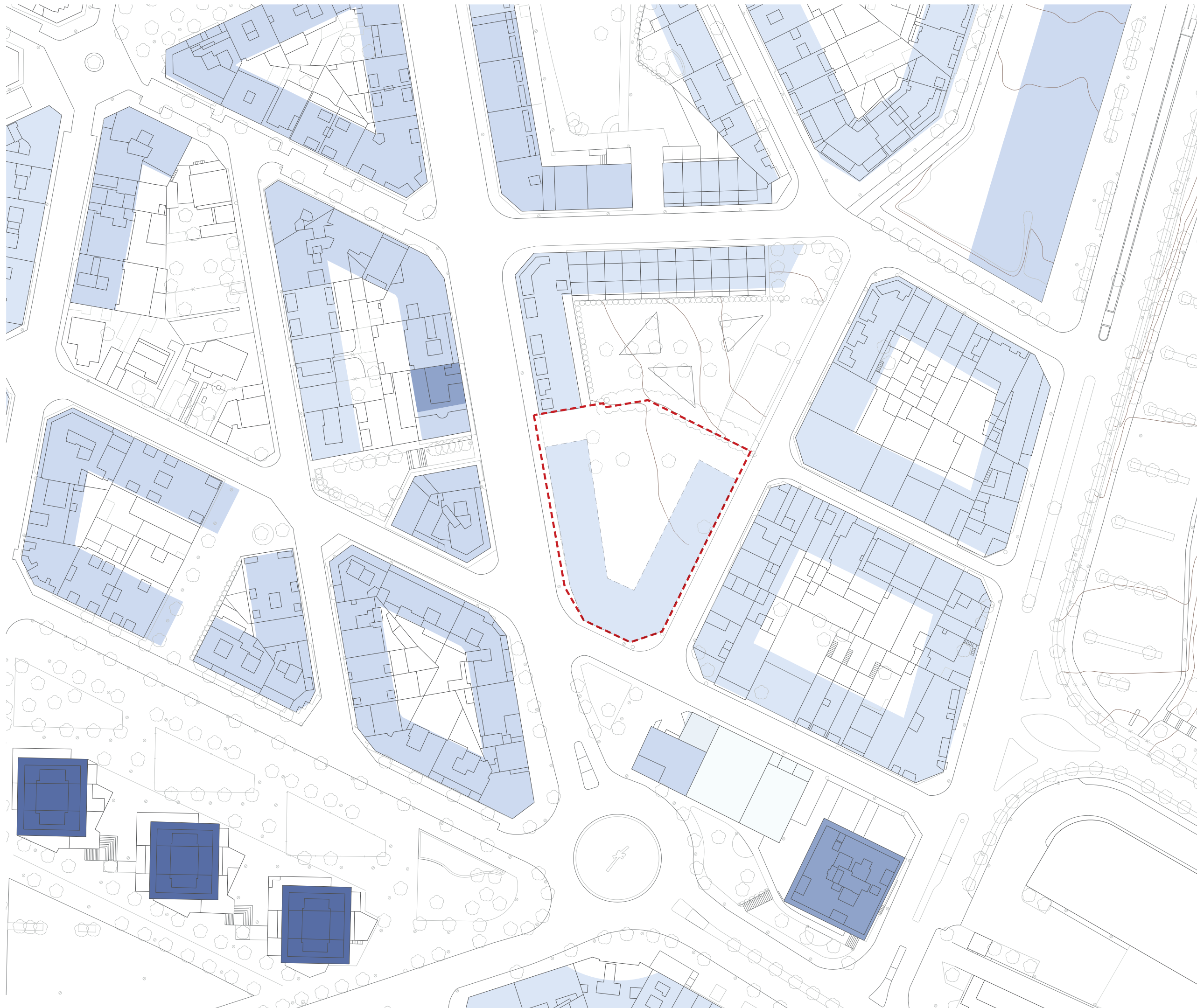
escala a3: 1/1.000

text refós

data Agost 2025

equip redactor **OJA 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**

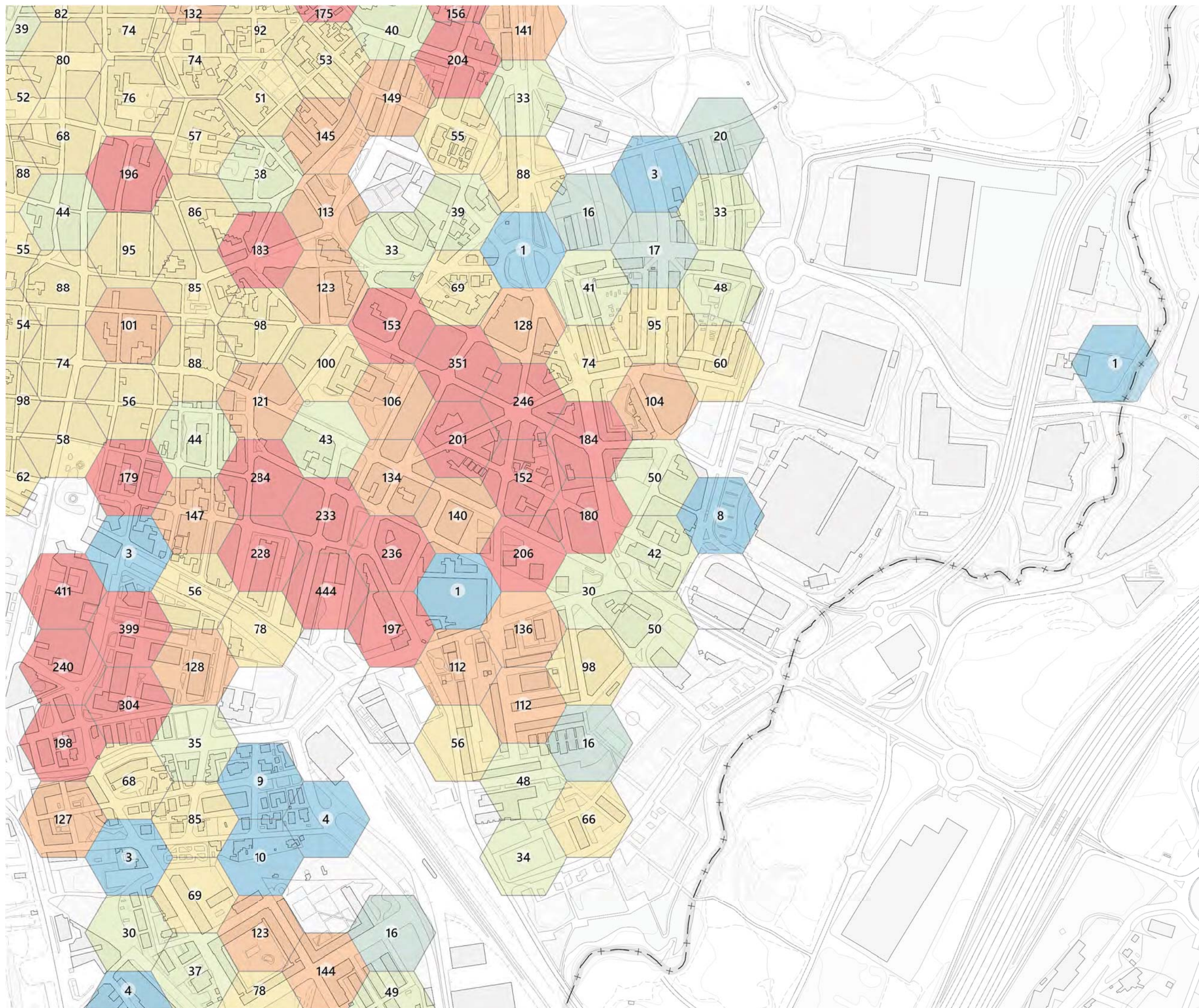
escala a3: 1/1.000

text refós

data Agost 2025

equip redactor **OJA gamma**

col·laboradors



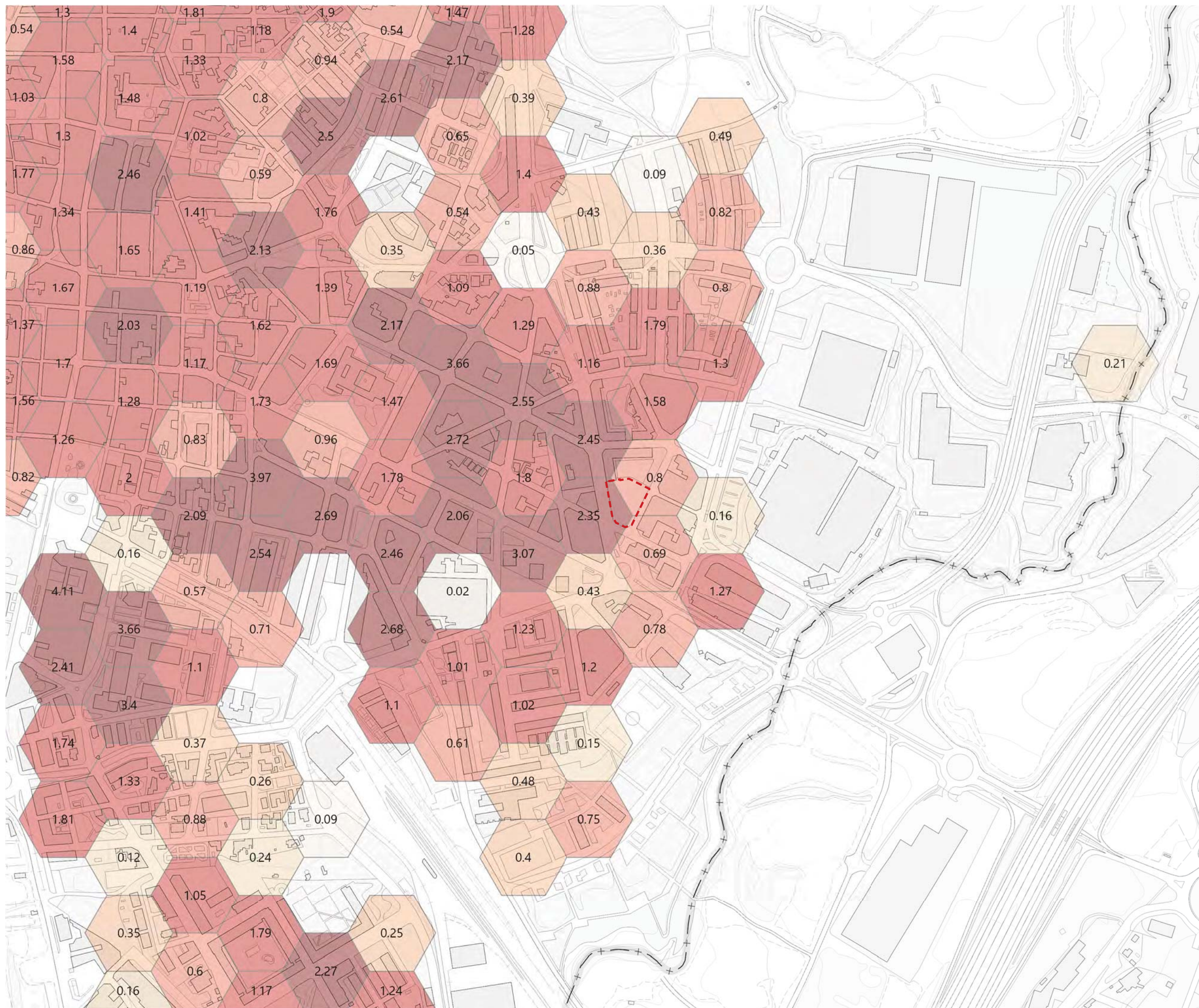
- Àmbit MPPGOU
- 0 hab/ha
 - 1-10 hab/ha
 - 11-25 hab/ha
 - 26-50 hab/ha
 - 51-100 hab/ha
 - 101-150 hab/ha
 - >150 hab/ha



MP PGOU
UA 14.2
 RUBÍ

plànols d'informació

nº	i.08
plànol	DENSITAT D'HABITATGES
escala	a3: 1/5.000
text refós	
data	Agost 2025
equip redactor	OUA gamma
col·laboradors	



- Àmbit MPPGOU
- < 1.000 m²
 - 1.001 m² - 2.500 m²
 - 2.501 m² - 5.000 m²
 - 5.001 m² - 10.000 m²
 - 10.001 m² - 20.000 m²
 - > 20.000 m²



MP PGOU
UA 14.2
 RUBÍ

plànols d'informació

nº **i.09**

plànol **ÍNDEX D'EDIFICABILITAT**

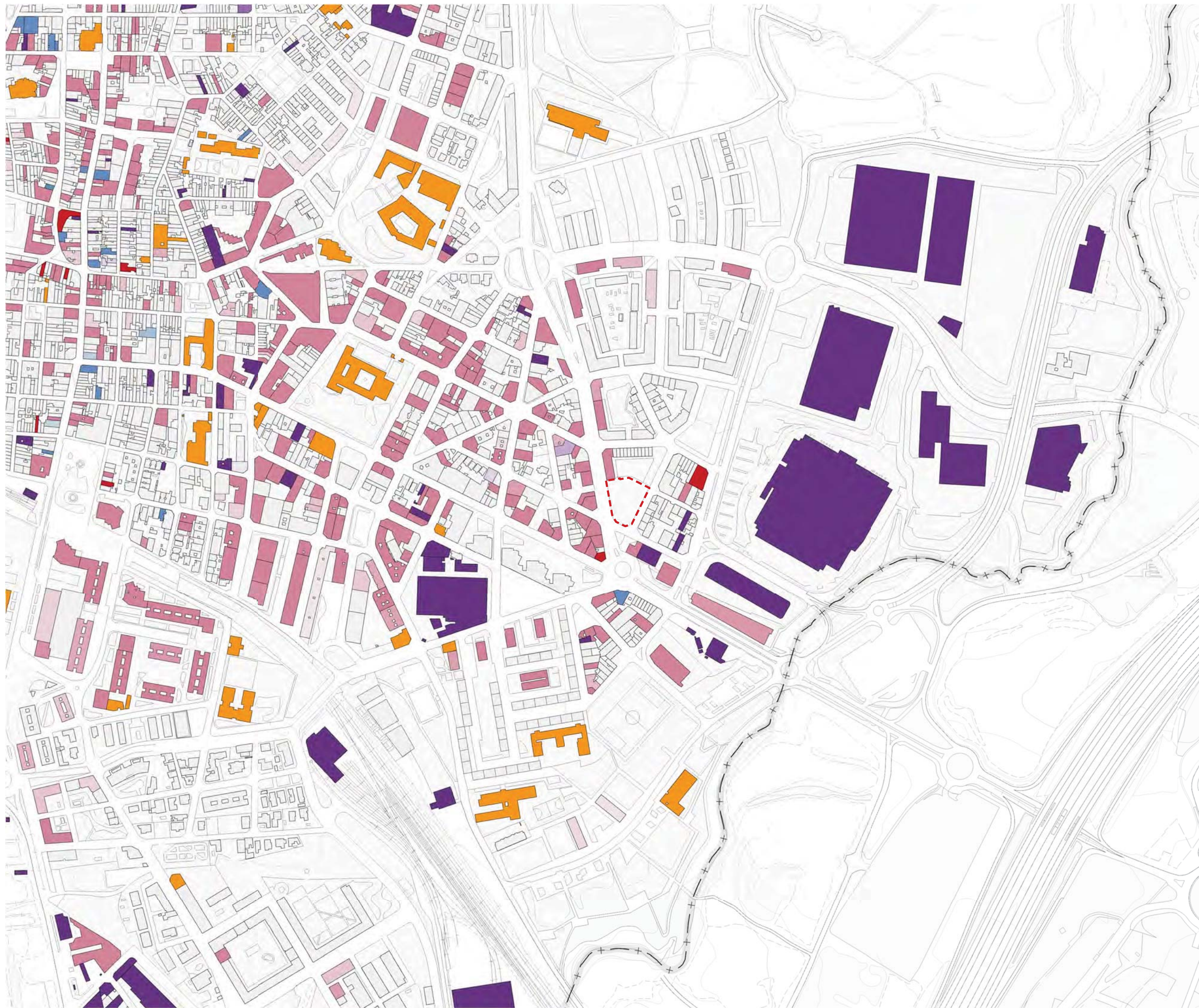
escala a3: 1/5.000







text refós

data Agost 2025

equip redactor **OUA gamma**

col·laboradors




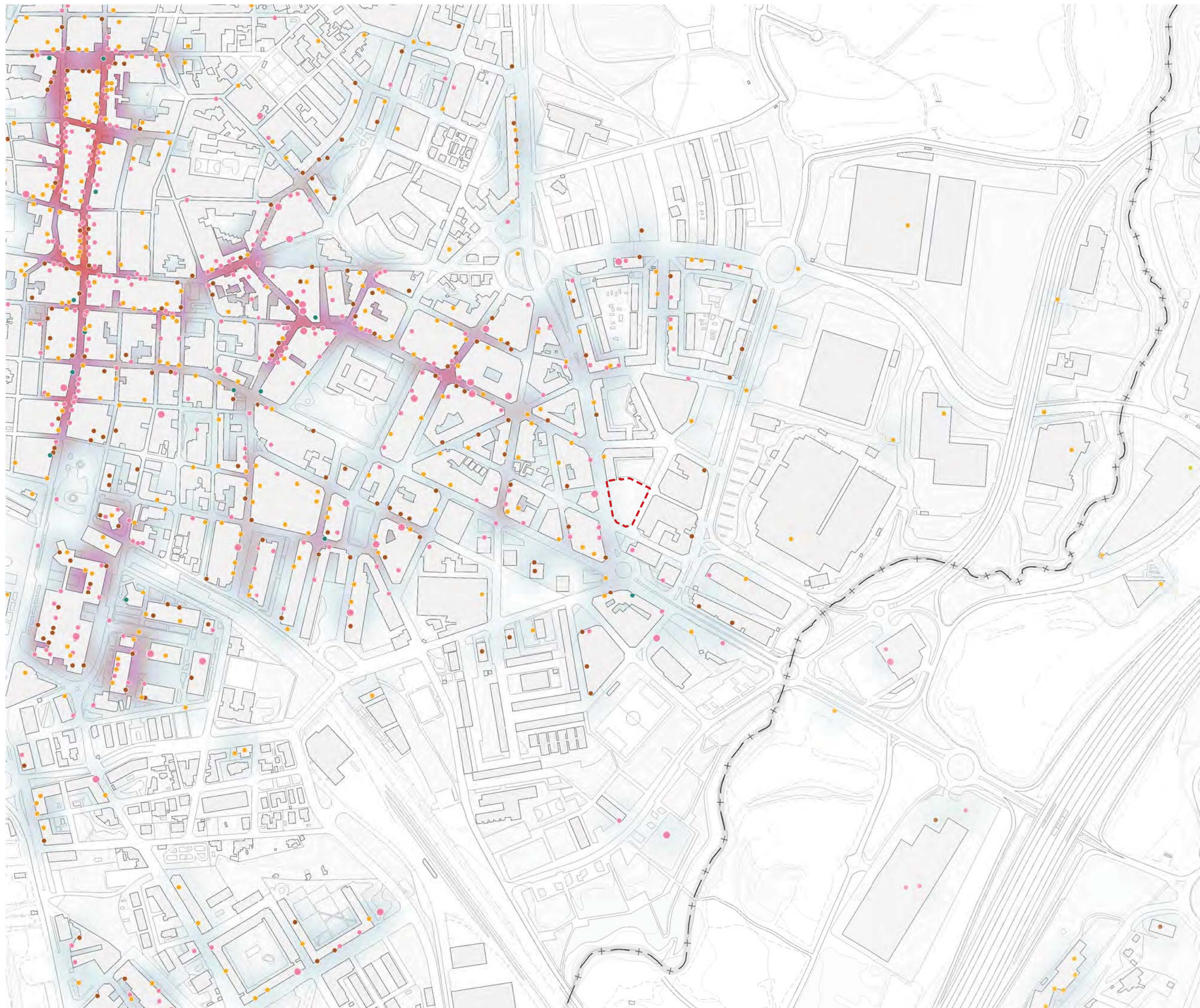
-  Àmbit MPPGOU
-  Equipaments
-  Oci i hostaleria
-  Comercial
-  Industrial
-  Oficines



MP PGOU
UA 14.2
 RUBÍ

plànols d'informació

nº	i.10
plànol	USOS EN PLANTA BAIXA
escala	a3: 1/5.000 
text refós	
data	Agost 2025
equip redactor	OUA gamma
col·laboradors	



-  Àmbit MPPGOU
 -  Serveis de proximitat
 -  Supermercats
 -  Restauració
 -  Bancs
 -  Altres serveis
- Densitat d'activitat comercial
-  Dispers
 -  Dens



MP PGOU
UA 14.2
 RUBÍ

plànols d'informació

nº **i.11**

plànol **DENSITAT ACTIVITATS TERCIÀRIES**

escala a3: 1/5.000 

text refós

data Agost 2025

equip redactor **OUA gamma**

col·laboradors



MP PGOU
UA 14.2
RUBÍ

plànols d'informació

nº **i.12**

plànol **ENCAIX URBÀ**

escala a3: 1/2.000 

text refós

data Agost 2025

equip redactor **OJA gamma**

col·laboradors



MP PGOU
UA 14.2
RUBÍ

plànols d'informació

nº **i.13**

plànol **ÀMBIT MODIFICACIÓ**

escala a3: 1/1.000 

text refós

data Agost 2025

equip redactor **OJA gamma**

col·laboradors



**MP PGOU
UA 14.2
RUBÍ**

plànols d'informació

nº **i.14**

plànol **TOPOGRÀFIC**

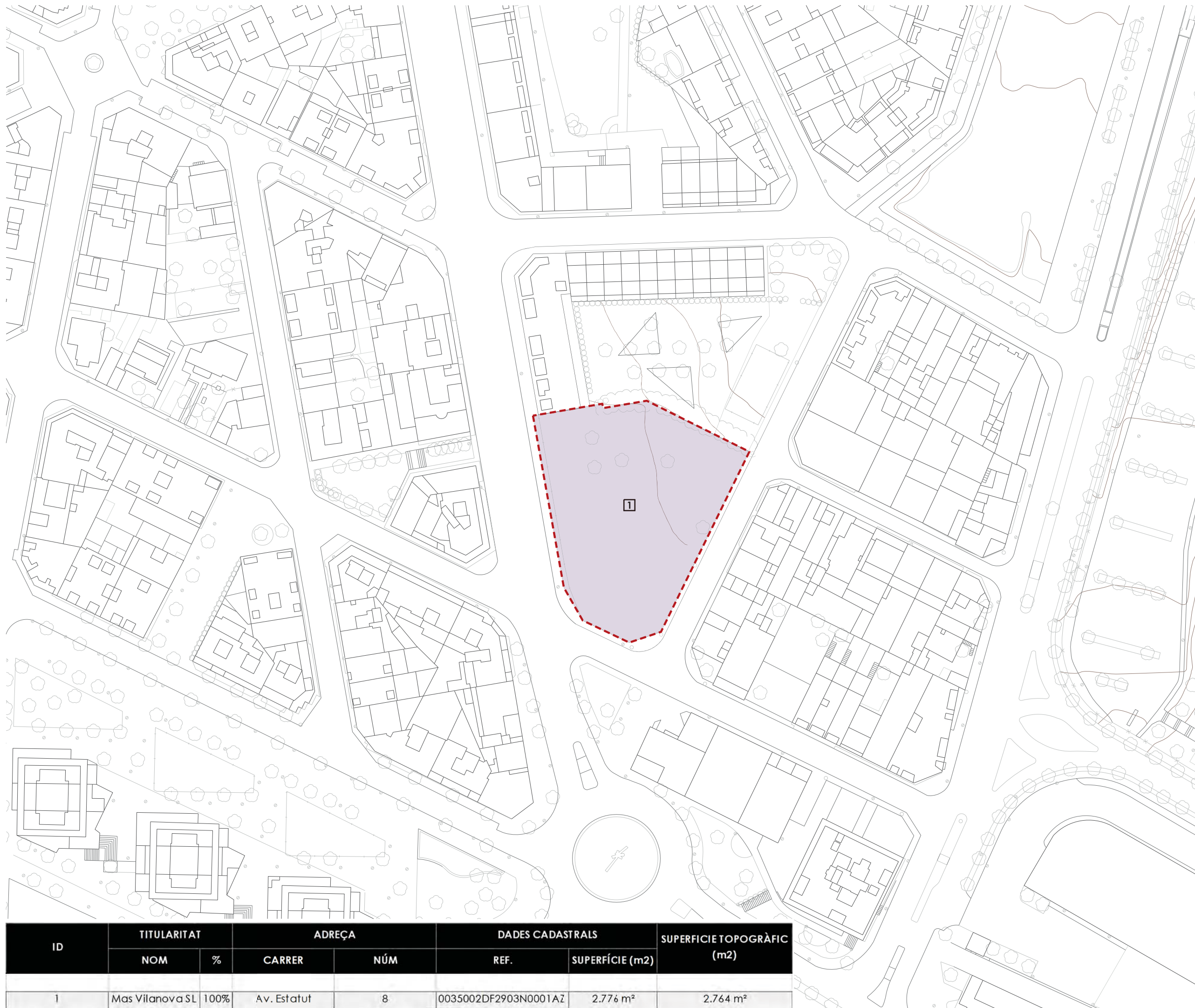
escala a3: 1/1.000 

text refós

data **Agost 2025**

equip redactor **OJA gamma**

col·laboradors



MP PGOU
UA 14.2
 RUBÍ

plànols d'informació

nº **i.15**

plànol **ESTRUCTURA DE LA PROPIETAT**

escala a3: 1/1.000

text refós

data Agost 2025

equip redactor **OJA gamma**

col·laboradors

ID	TITULARITAT		ADREÇA		DADES CADASTRALS		SUPERFÍCIE TOPOGRÀFIC (m2)
	NOM	%	CARRER	NÚM	REF.	SUPERFÍCIE (m2)	
1	Mas Vilanova SL	100%	Av. Estatut	8	0035002DF2903N0001AZ	2.776 m ²	2.764 m ²



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



MP PGOU

UA 14.2

RUBÍ

plànols d'informació

nº **i.16**

plànol **PLANEJAMENT VIGENT**

escala a3: 1/1.000

text refós

data Agost 2025

equip redactor **OJA gamma**

col·laboradors



MP PGOU
UA 14.2
RUBÍ

plànols d'ordenació

nº **0.01**

plànol **IMPLANTACIÓ**

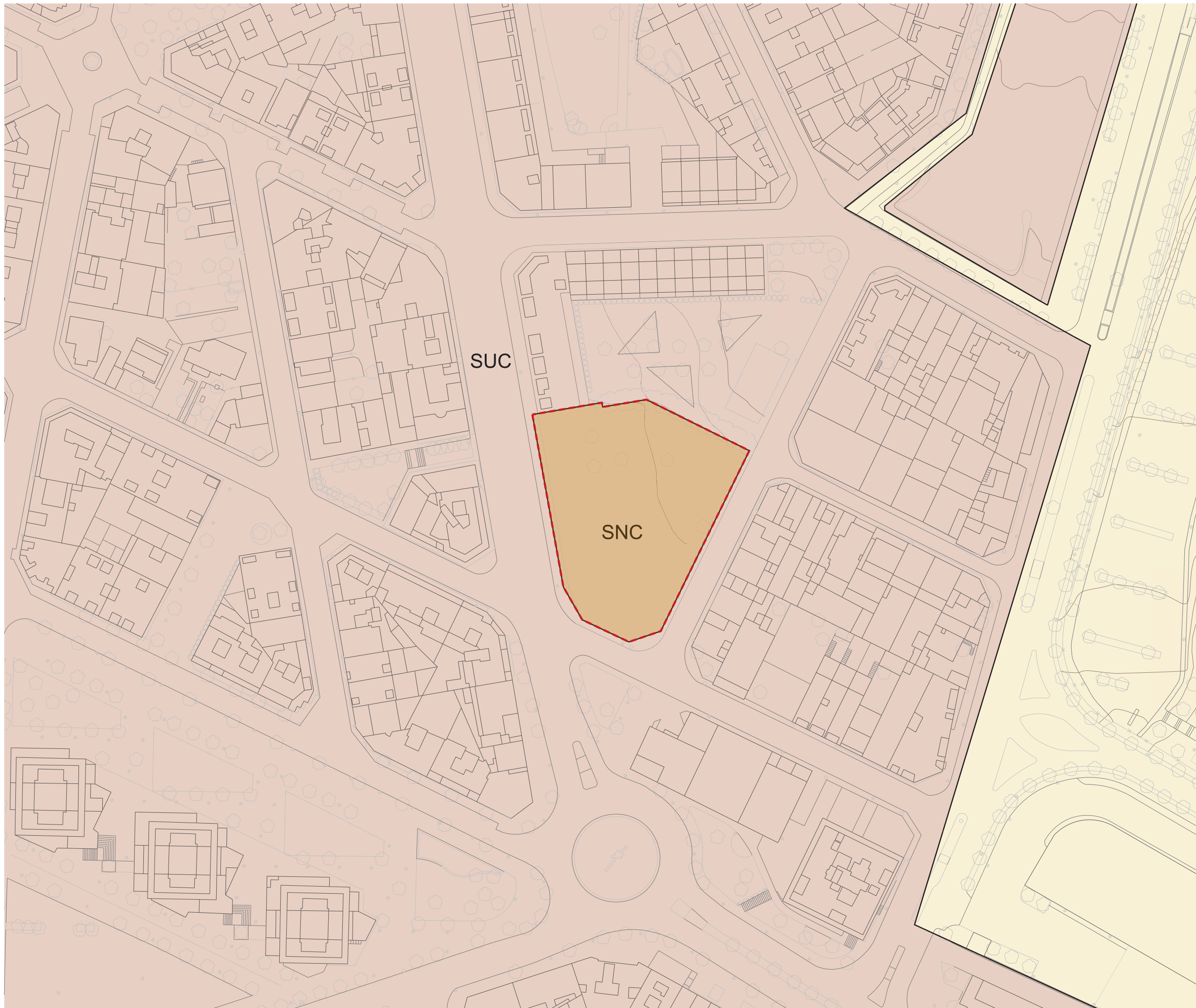
escala a3: 1/2.000 

text refós

data Agost 2025

equip redactor **OJA 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

text refós

data Agost 2025

equip redactor **OJA 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

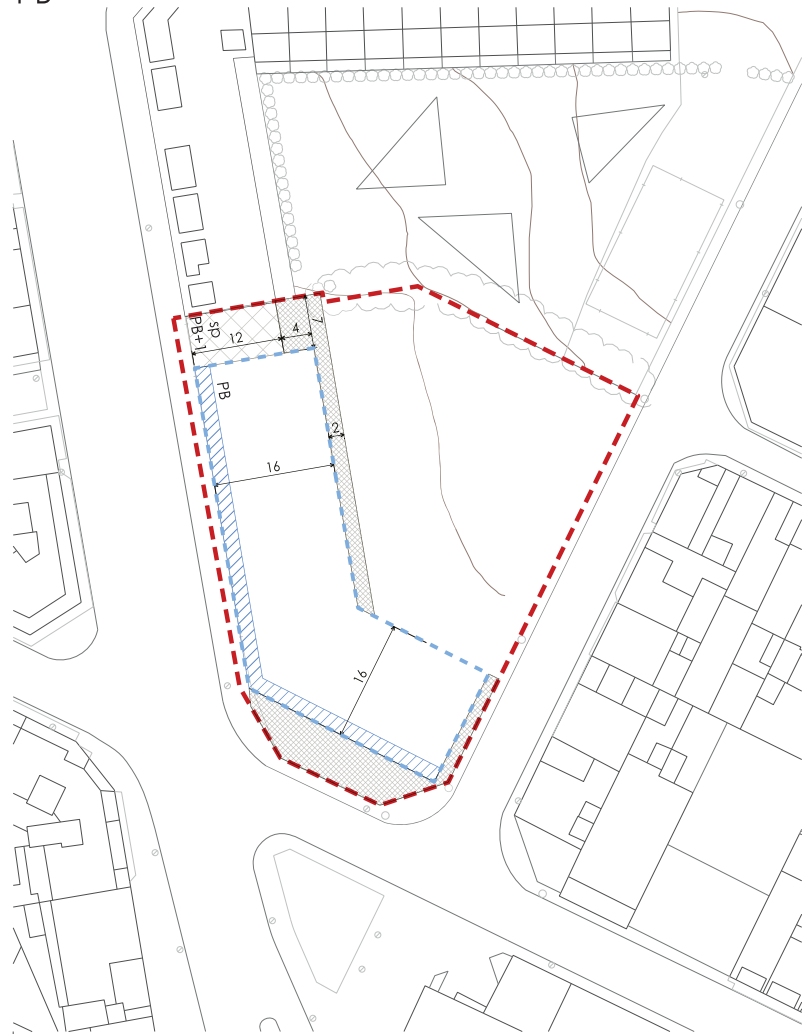
text refós

data Agost 2025

equip redactor **OJA gamma**

col·laboradors

PB



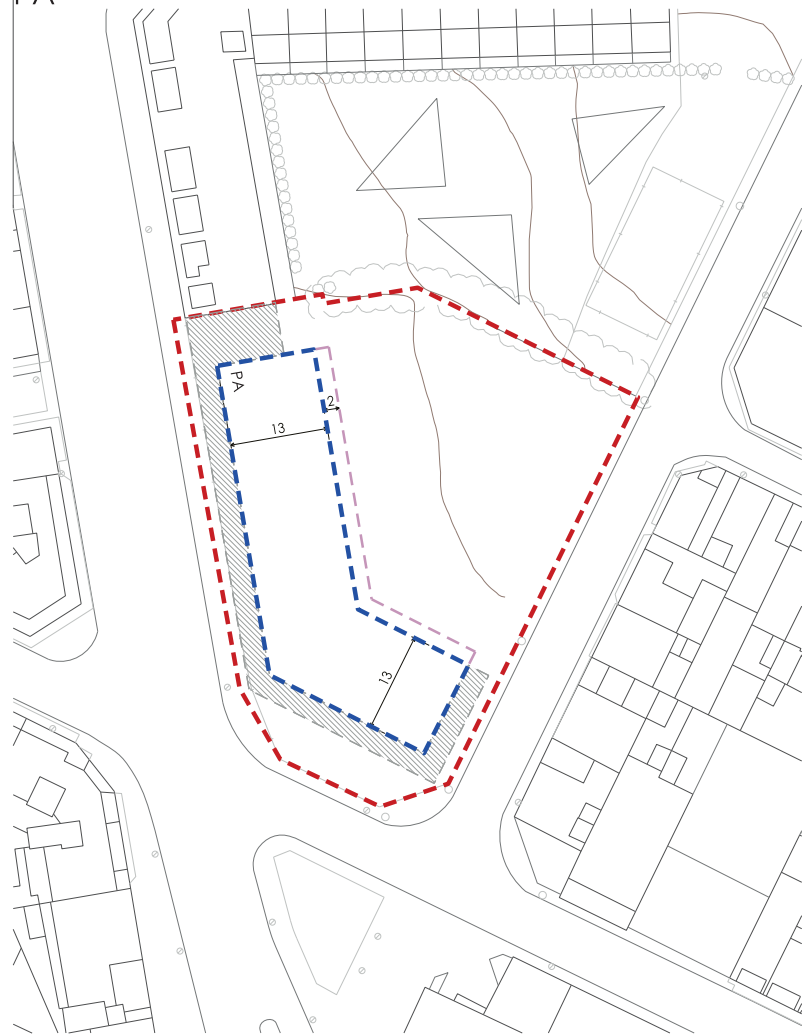
P1



P2+P3+P4



PA



P COBERTA



PS1+PS2



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



MP PGOU
UA 14.2
 RUBÍ

plànols d'ordenació

nº **0.03**

plànol **NORMATIVA**

escala a3: 1/1.000

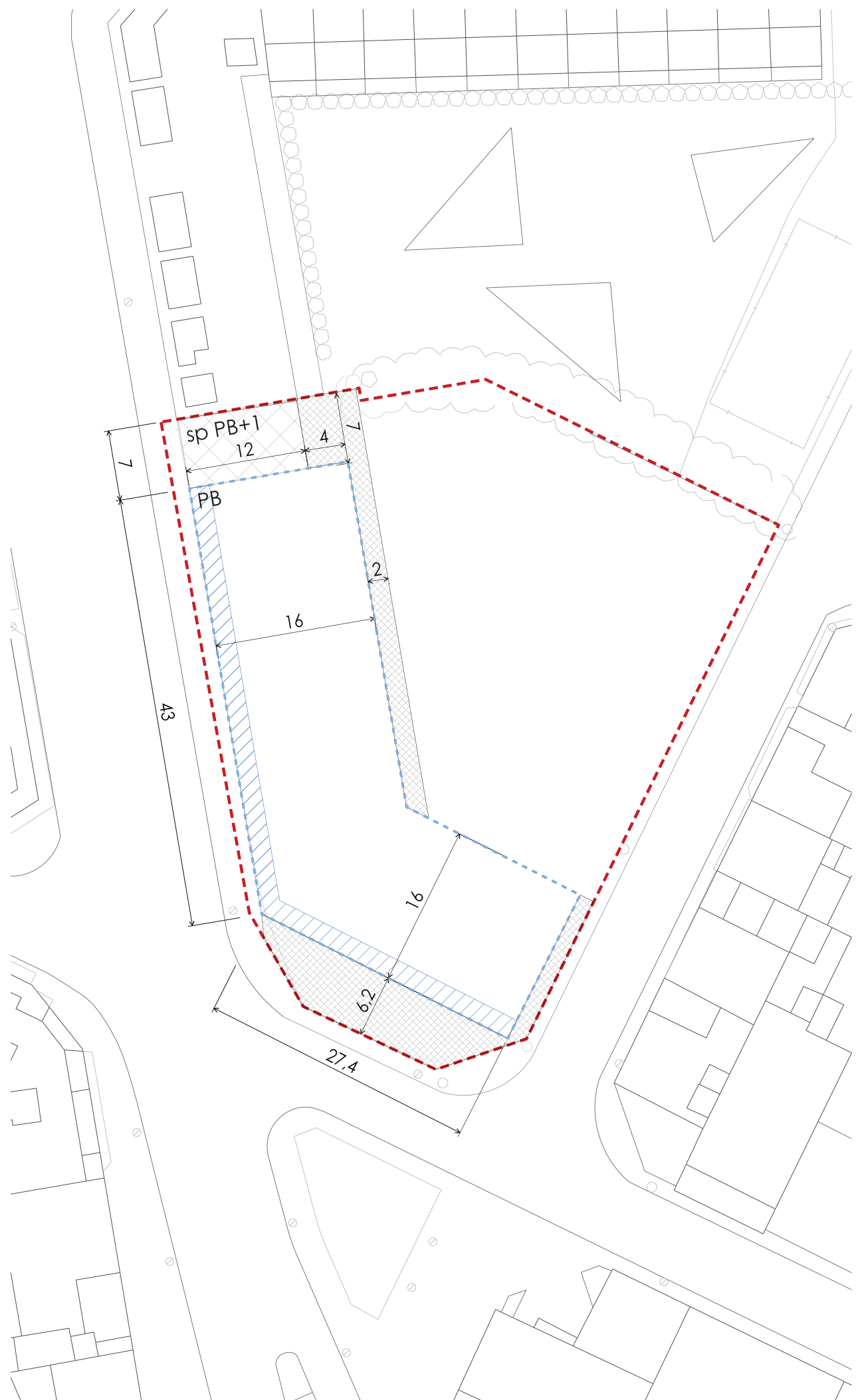
text refós

data **Agost 2025**

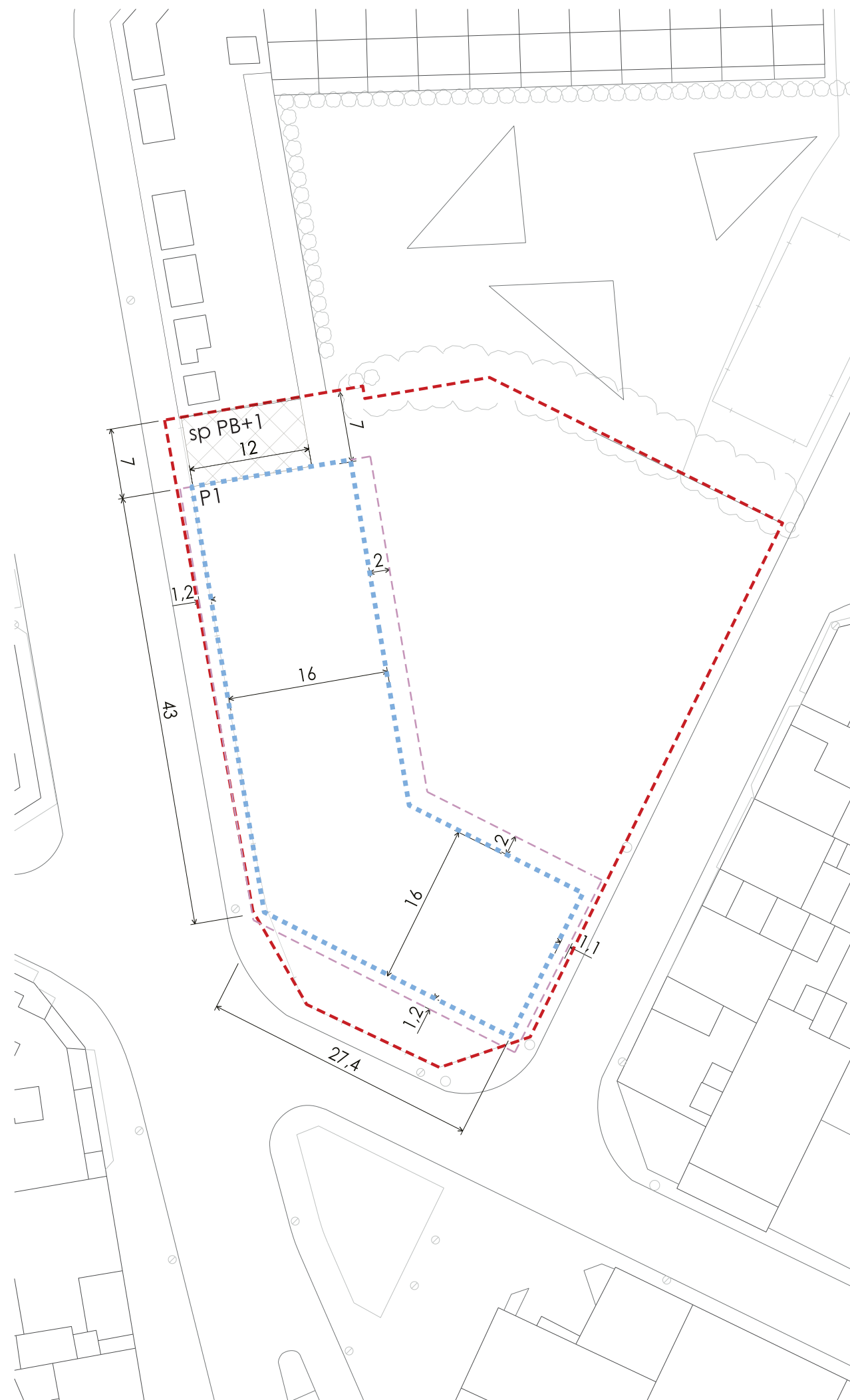
equip redactor **OJA gamma**

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

nº **o.03a**

plànol **NORMATIVA**

escala a3: 1/500

text refós

data Agost 2025

equip redactor **OJA gamma**

col·laboradors

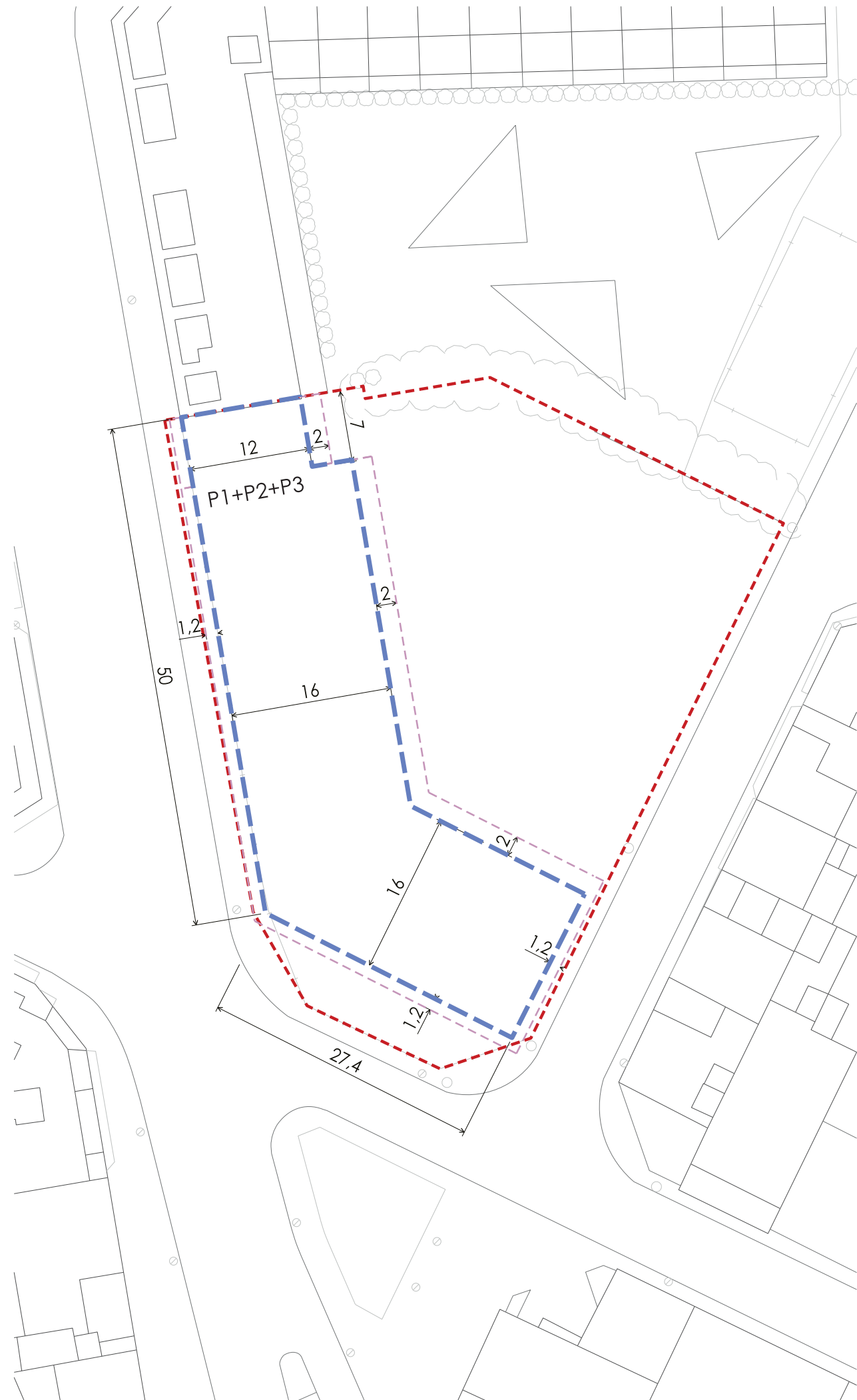
P1+P2+P3

PA

Àmbit MPPGOU

- Gàlib màxim PB+P1
- Gàlib màxim P2+P3+P4
- Gàlib màxim PA
- Gàlib màxim P5
- 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

text refós

data Agost 2025

equip redactor **OJA gamma**

col laboradors

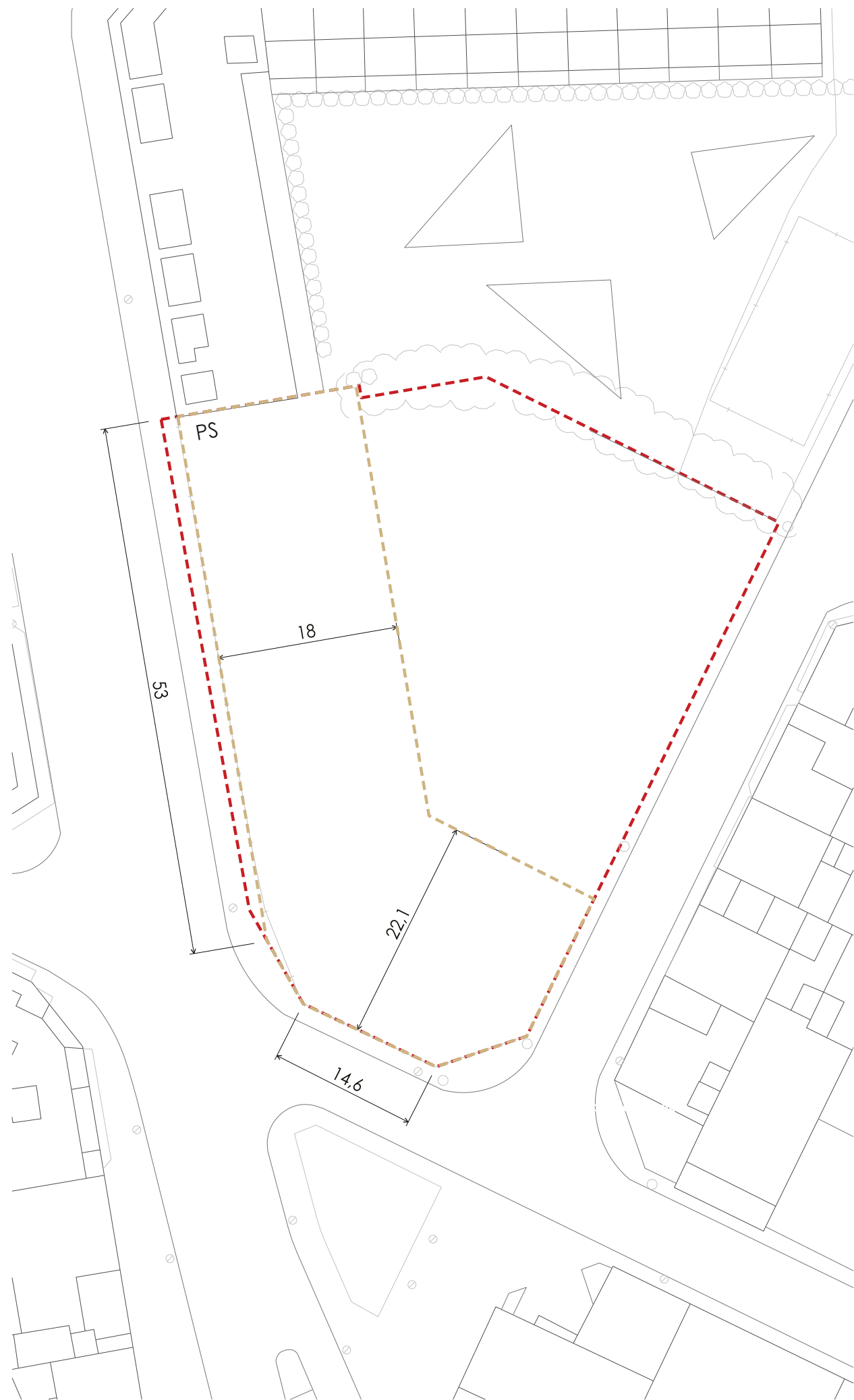
P COBERTA

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

text refós

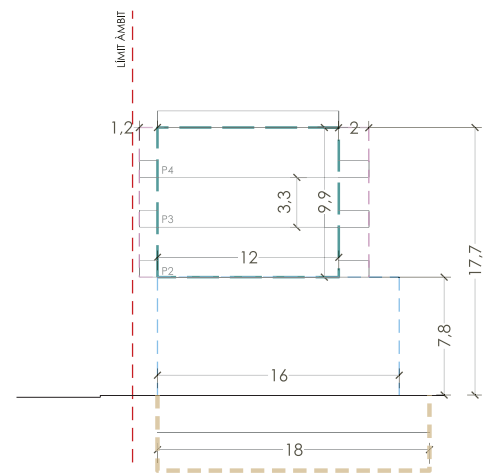
data Agost 2025

equip redactor **OJA gamma**

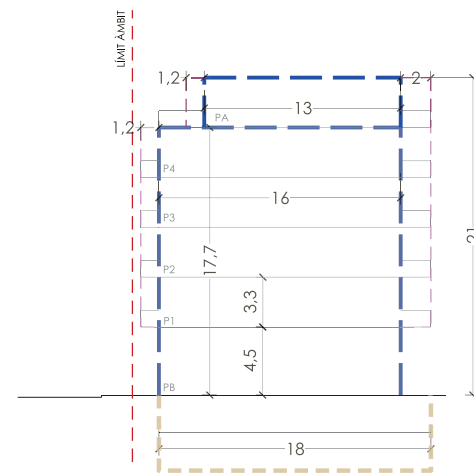
col·laboradors

Àmbit MPPGOU

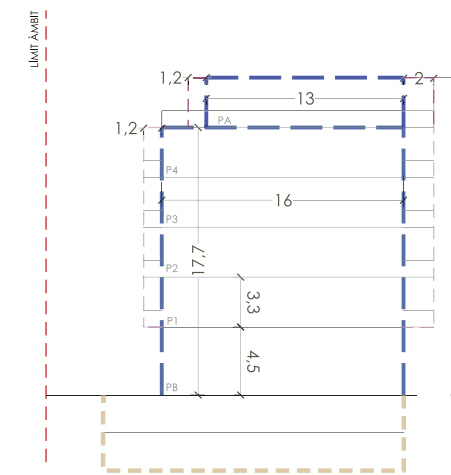
A-A'



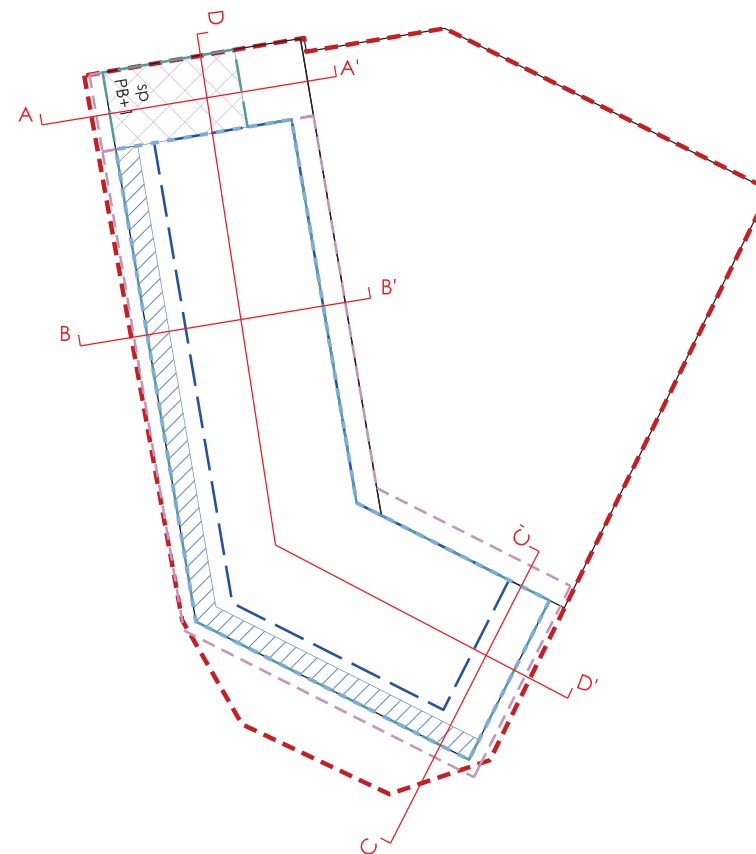
B-B'



C-C'



D-D'



--- 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



MP PGOU

UA 14.2

RUBÍ

plànols d'ordenació

nº **o.04**

plànol **NORMATIVA - SECCIONS**

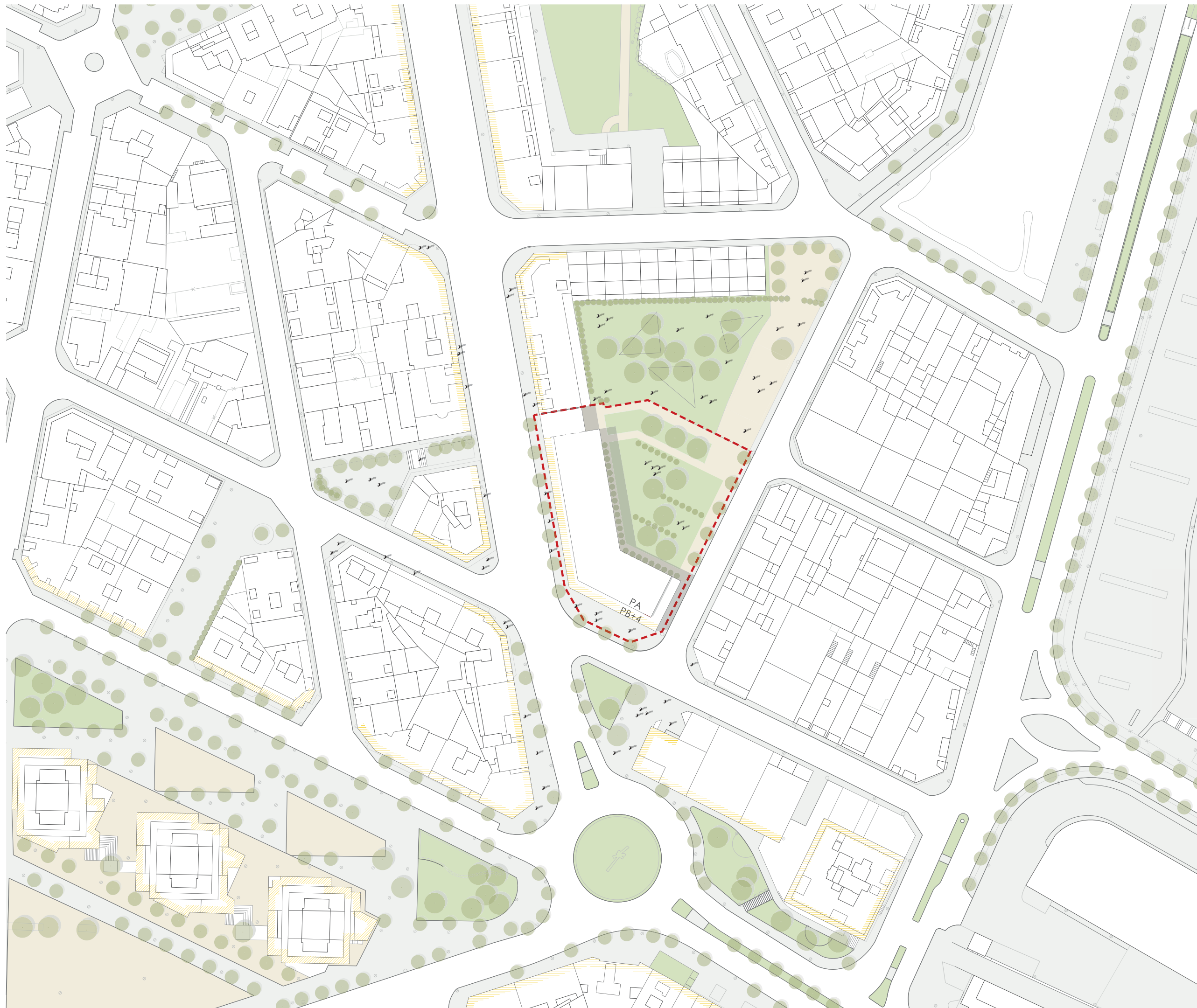
escala a3: 1/500

text refós

data Agost 2025

equip redactor **OUA gamma**

col·laboradors



(*) 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 

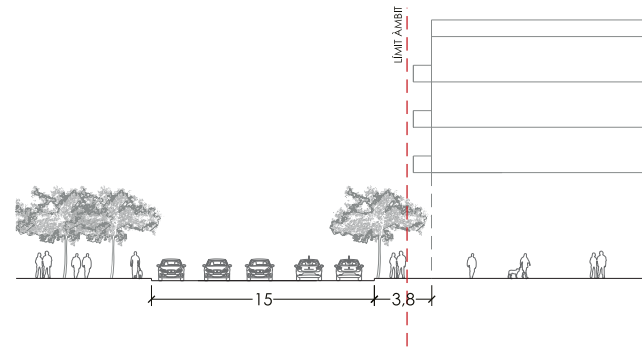
text refós

data Agost 2025

equip redactor **OJA gamma**

col·laboradors

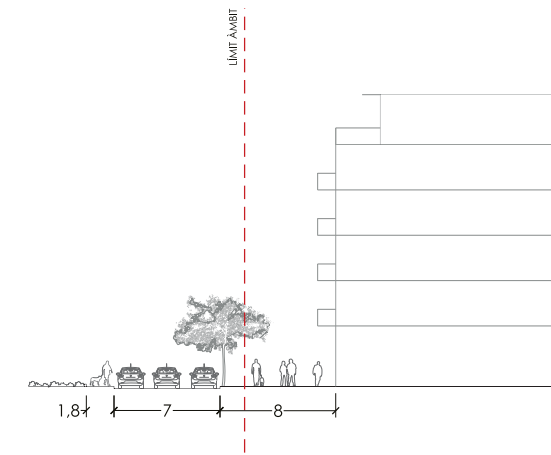
A-A'



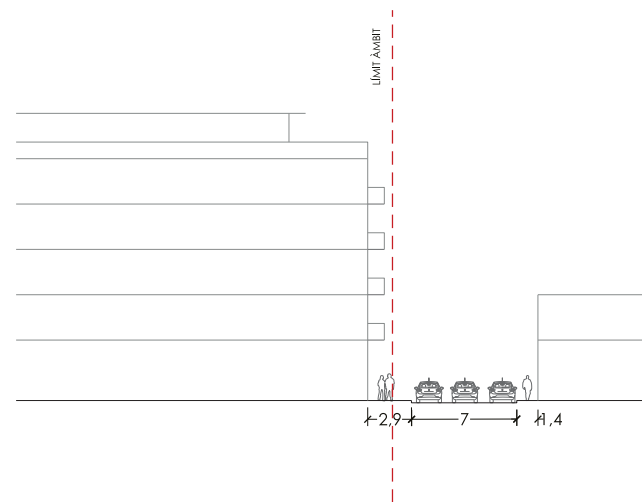
B-B'



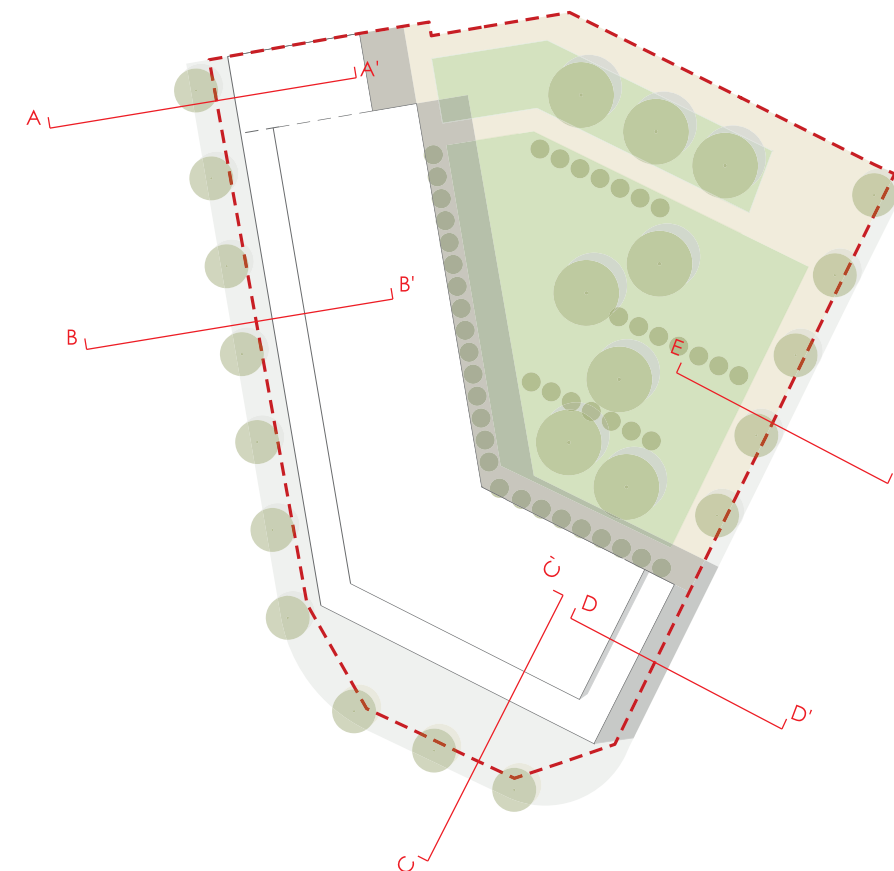
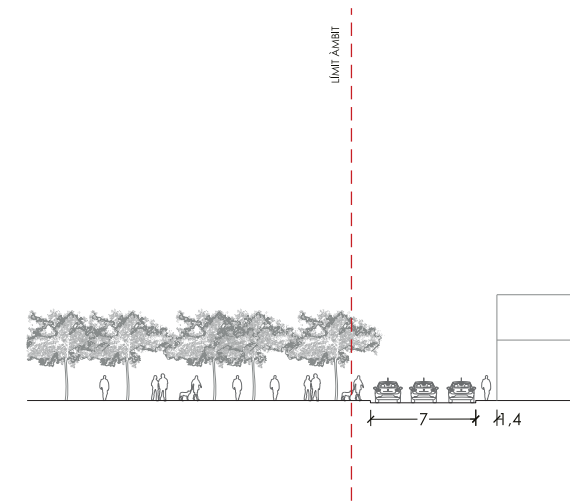
C-C'



D-D'



E-E'



(*) Ordenació indicativa no vinculant



MP PGOU
UA 14.2
RUBÍ

plànols d'urbanització

nº **u.01**

plànol **SECCIONS VIÀRIES**

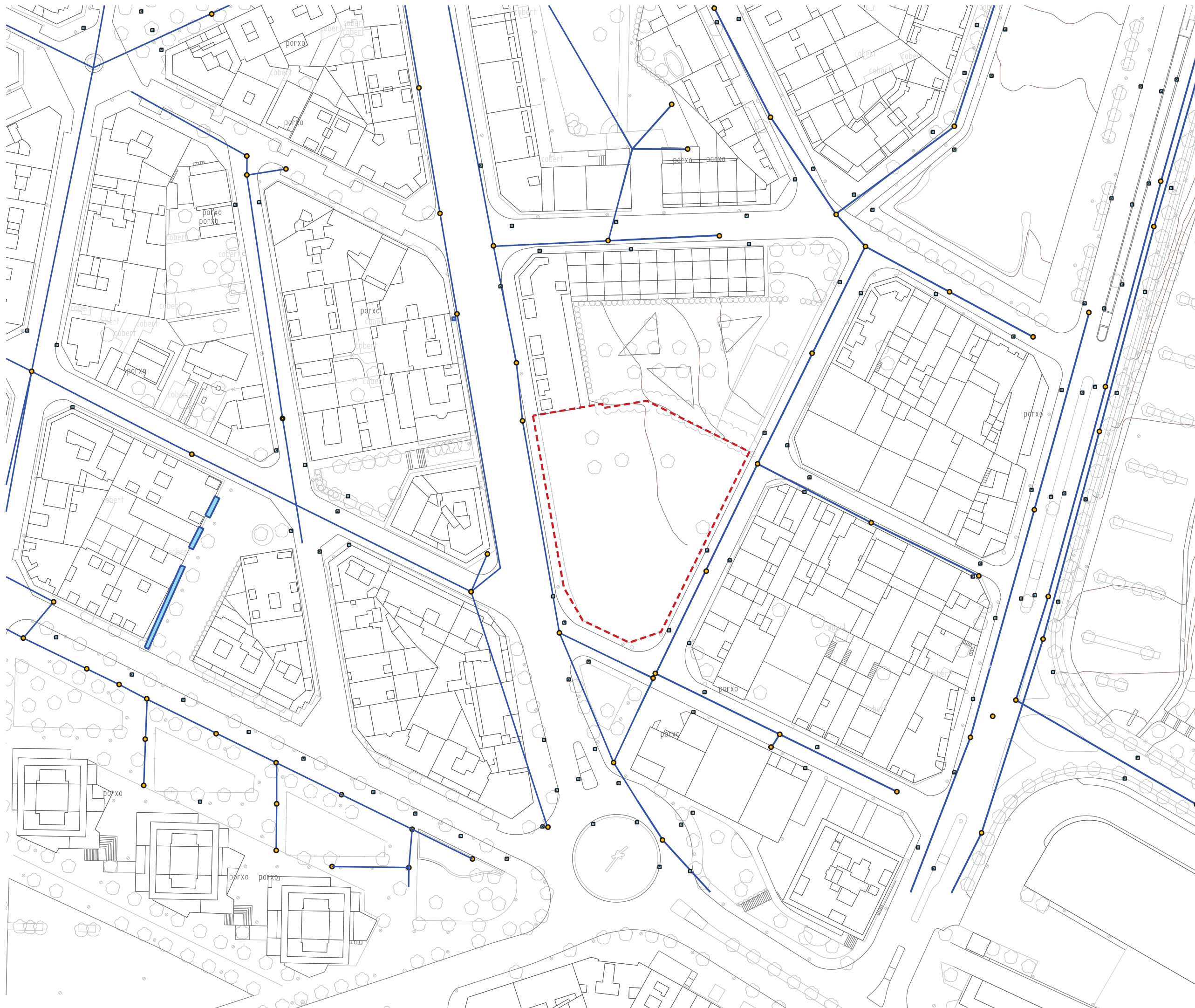
escala a3: 1/500

text refós

data Agost 2025

equip redactor **OJA 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**

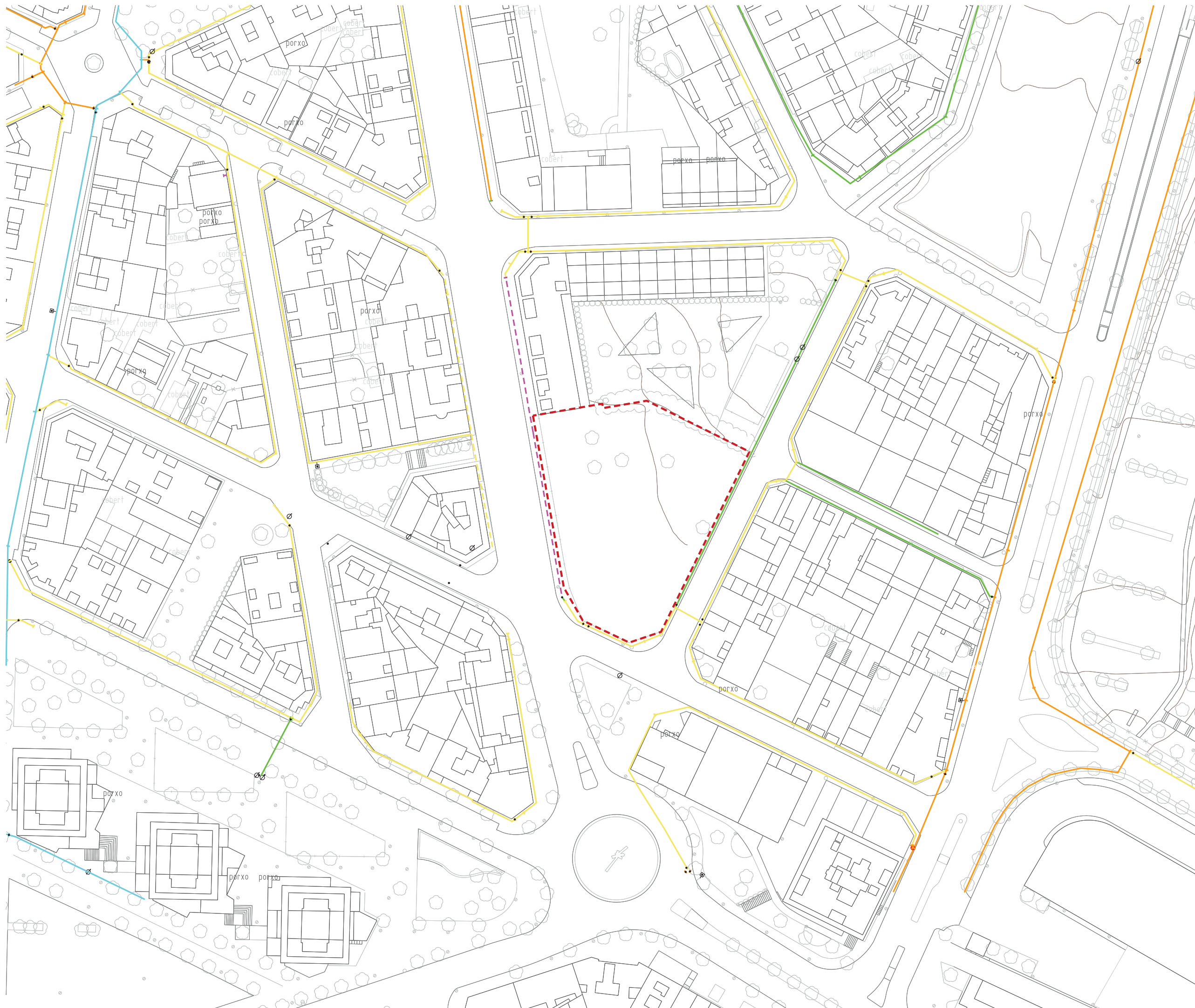
escala a3: 1/1.000

text refós

data Agost 2025

equip redactor **OJA gamma**

col·laboradors



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



MP PGOU
UA 14.2
 RUBÍ

plànols d'urbanització

nº **u.03**

plànol **XARXA D'AIGUA POTABLE**

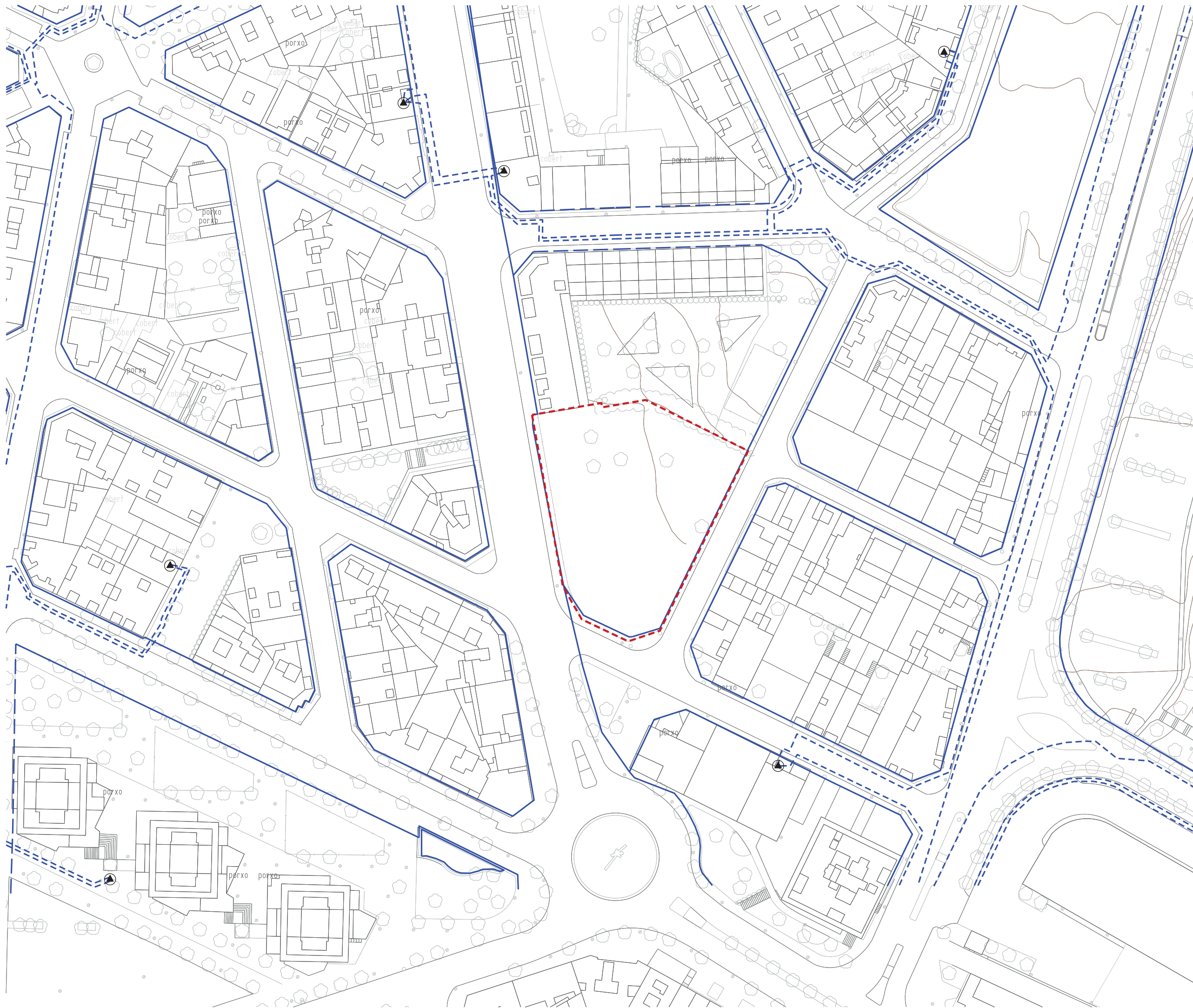
escala a3: 1/1.000

text refós

data Agost 2025

equip redactor **OJA 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

text refós

data Agost 2025

equip redactor **OJA 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**

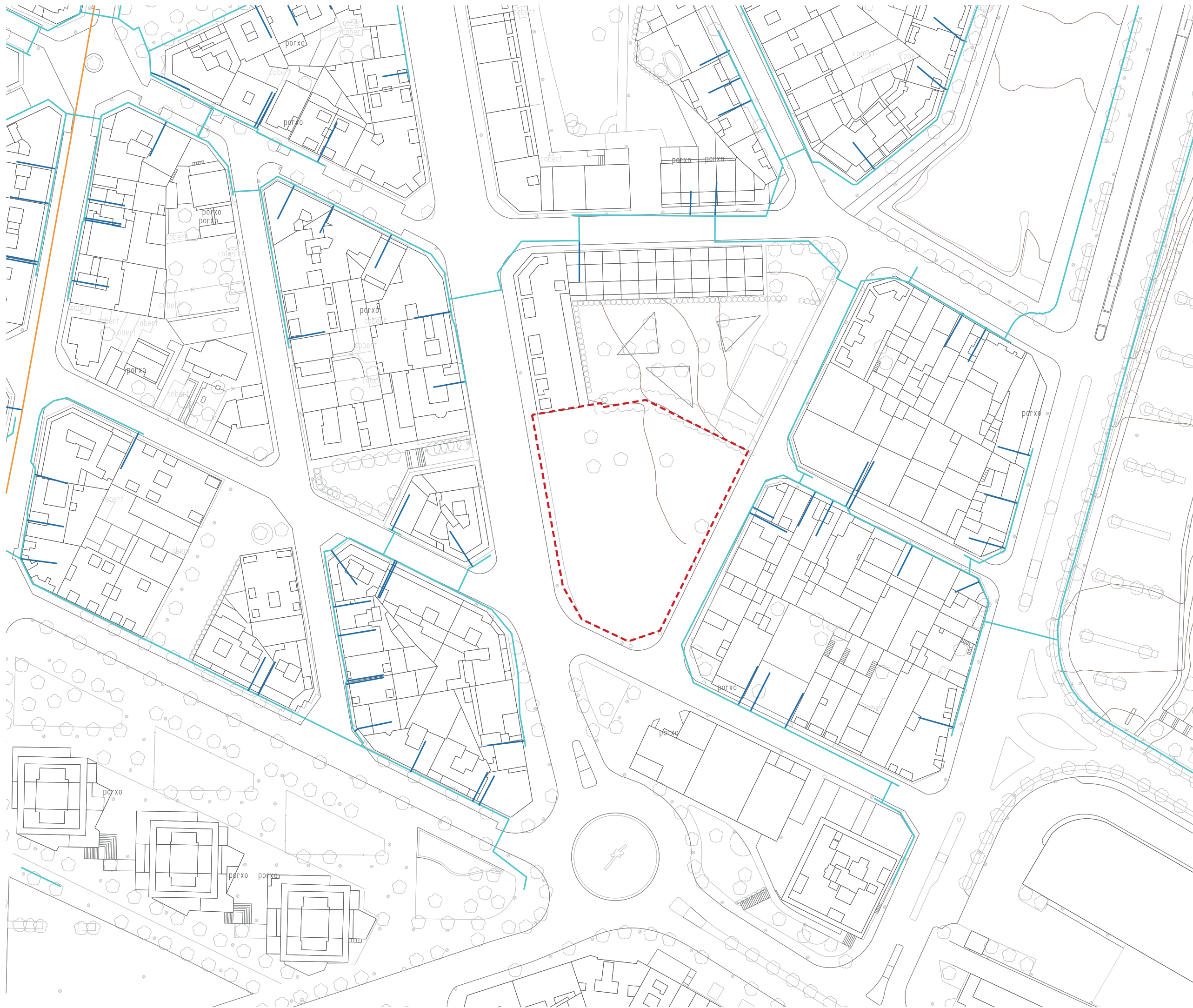
escala a3: 1/1.000

text refós

data Agost 2025

equip redactor **OJA 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**

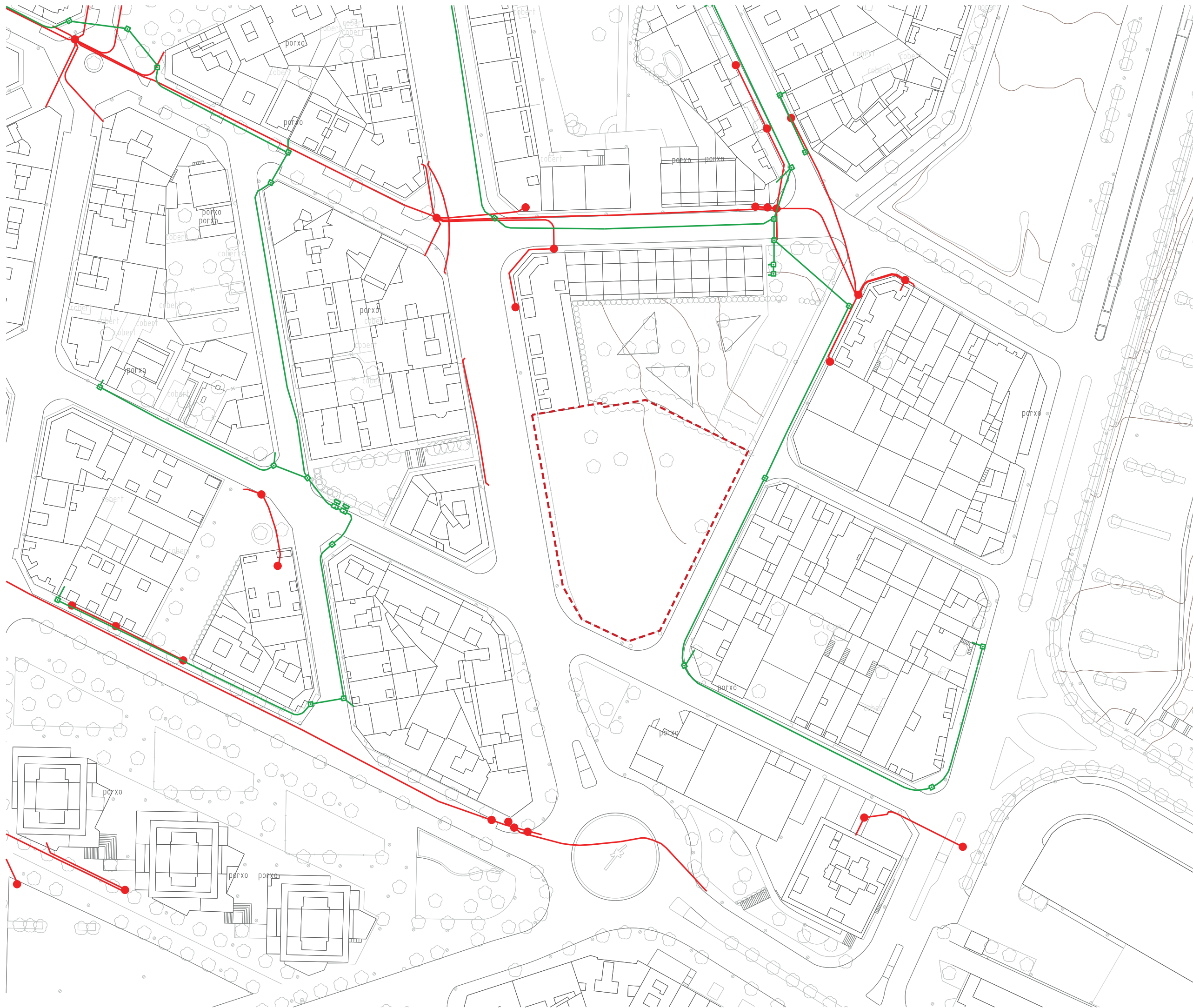
escala a3: 1/1.000

text refós

data Agost 2025

equip redactor **OJA 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

text refós

data Agost 2025

equip redactor **OJA gamma**

col·laboradors