

CU: 10  
Expedient:2022 / 076825 / B

La Comissió Territorial d'Urbanisme de l'Arc Metropolità de Barcelona, en la sessió de 25 d'abril de 2022, ha adoptat, a reserva de la redacció que resulti de l'aprovació de l'acta, l'acord següent:

L'expedient de Pla especial del bé catalogat Casa Imbert i modificació puntual de la Fitxa T9 Casa Imbert del Pla especial i catàleg de protecció del patrimoni arquitectònic, arqueològic i natural de Rubí, ha estat promogut per Cruells i Díez, Comunitat de Béns, i tramès per Ajuntament de Rubí.

Vist l'informe dels serveis tècnics, els apartats valoratius del qual es reproduïxen a continuació:

**Objecte**

Modificar la fitxa T9 "Casa Imbert" del Catàleg de protecció del patrimoni arquitectònic, arqueològic i natural de Rubí, per tal d'admetre l'ampliació del cos annex a la façana est de l'edifici principal i, així, possibilitar la creació d'un nou nucli de comunicació vertical i la reutilització de l'edifici per a usos col·lectius.

**Àmbit d'actuació**



L'àmbit d'actuació es correspon amb l'immoble de la Casa Imbert situat a la part sud del nucli urbà de Rubí, en l'entorn de l'estació dels FGC. Concretament, s'ubica a la cantonada entre l'Avinguda Barcelona i el carrer del General Prim (confrontant amb la plaça del Doctor Pearson).

L'edifici existent, construït cap a l'any 1918, consta de planta soterrani, planta baixa i dues plantes pis i constitueix una volumetria cúbica aïllada que ocupa una posició de cantonada, si bé la planta baixa limita en gran part amb les mitgeres dels immobles veïns. La composició de les dues façanes principals s'ordena a partir de tres eixos verticals, de composició asimètrica, situant-se la porta d'accés a l'avinguda de Barcelona 61-63, i disposant d'un accés al jardí des del carrer General Prim 31. Destaca la decoració neogòtica de les façanes principals.

D'acord amb aixecament topogràfic la superfície de la parcel·la és de 214,68 m2, i la superfície construïda és de 425,73 m2 (50 m2 de soterrani vinculat a l'ús d'habitatge, 305,47 m2 sobre rasant destinats a habitatge unifamiliar, 42,34 m2 a local comercial i 27,92 m2 a garatge).

En quant a l'entorn immediat de la Casa Imbert, cal destacar l'existència en el front de la plaça Pearson d'un edifici de PB+4PP destinat a usos terciaris, el qual ha generat una paret mitgera de grans dimensions en el límit est de l'edifici protegit.

**Planejament urbanístic vigent**

	Doc. original signat per: Ariadna Carmona Martínez 04/05/2022	Document electrònic garantit amb signatura electrònica. Podeu verificar la seva integritat al web <a href="http://csv.gencat.cat">csv.gencat.cat</a> fins al 05/05/2025	Data creació còpia: 05/05/2022 10:00:51
		Original electrònic / Còpia electrònica autèntica	
		CODI SEGUR DE VERIFICACIÓ	Pàgina 1 de 7
			
		02PYW6VGY85I3HWQG3UPERFB4C7YLLRC	

La revisió del Programa d'actuació urbanístic i modificacions de Pla general d'ordenació urbana de Rubí (PGO) aprovat definitivament per la Comissió d'Urbanisme de Barcelona el 14 d'octubre de 1987 i publicat el 21 de març de 1988; així com també el Tex refós de les normes urbanístiques del Pla general aprovat definitivament per la Comissió d'Urbanismes de Barcelona el 22 de setembre de 2005 i publicat el 16 de gener de 2006.

El planejament general vigent classifica l'àmbit de sòl urbà consolidat i el qualifica de Zona Residencial en illa tancada, en la modalitat d'eixample.

En el plànol d'ordenació 8.2 s'estableixen els paràmetres següents:

- Fondària màxima de les plantes pis de 13,00 m.
- Nombre màxim de plantes i alçada reguladora màxima: PB+2 (10,00 m).

L'article 98 de la normativa urbanística regula les condicions d'ús de la Zona Residencial en illa tancada, i admet els següents: residencial, hotelier, comercial, oficines, educatiu, recreatiu (amb limitacions), esportiu, socio-cultural, sanitari-assistencial, industrial en determinades categories i situacions, i aparcament.

El Pla especial i catàleg del patrimoni arquitectònic, arqueològic i natural de Rubí, aprovat definitivament per la CTUB en data 17 de març de 2004 i publicat el 30 de març de 2004, inclou la fitxa T9 "Casa Imbert", amb un nivell de protecció total i categoria de BCIL (bé cultural d'interès local).

Es protegeix tant l'àmbit interior com l'exterior, en els següents aspectes: volumetria, formalització arquitectònica, material, cromatisme, distribució, estructura, coberta i façana. D'altra banda, dins l'entorn de protecció s'inclou el jardí de la casa i els cossos més baixos que la separen de les mitgeres de la plaça Pearson i dels immobles situats a l'avinguda de Barcelona.

Es defineix com a intervenció necessària la conservació, i s'admet la consolidació, la restauració i la reutilització.

Es determina que els usos admesos són els que disposa el PGO.

L'article 3 de la normativa urbanística determina que la protecció dels edificis no és incompatible amb una actualització de la seva funcionalitat, sempre que es faci des del respecte als valors objecte de protecció.

L'article 7 estableix que es podran redactar els instruments de planejament derivat que siguin necessaris per tal d'assegurar la conservació dels elements protegits o la seva integració en la trama urbana.

D'altra banda, la Casa Imbert està inclosa també en l'àmbit del Conjunt urbà del nucli històric, fitxa A1 del Catàleg, en la categoria de Protecció Ambiental; així com en la fitxa Q29 relativa al Jaciment del Nucli Històric de Rubí.





Modificació puntual del Pla especial i catàleg del patrimoni arquitectònic, arqueològic i natural de Rubí pel que fa a la fitxa A1 "Conjunt urbà del nucli històric", aprovada definitivament el 15 de novembre de 2007 i publicada el 18 de gener de 2008.

El Pla especial del centre urbà de Rubí, aprovat definitivament el 30 de novembre de 1988 i publicat el 5 d'abril de 1989.

El Pla especial de l'àrea comercial de Rubí, aprovat definitivament el 25 d'octubre de 1989 i publicat el 19 de febrer de 1990. Aquest document estableix determinades limitacions respecte l'ús residencial en planta baixa, l'ús industrial i l'ús de garatge-aparcament.

Per últim, cal tenir en compte la Modificació del PGO a l'àmbit de la plaça Pearson, aprovada definitivament el 21 de novembre de 1994 i publicada el 19 de maig de 1995, la qual si bé no va incidir directament sobre la parcel·la de la Casa Imbert, va atorgar un major aprofitament i una alçada màxima de PB+4PP al solar del costat, confrontant amb la plaça. La modificació va establir l'obligació de reular la planta baixa de l'edifici Pearson, creant un porxo que connecta visualment amb el pati de la Casa Imbert a través de la reixa lateral. Així mateix, les dues plantes pis superiors de l'esmentat edifici també estan reculades, fet que millora la transició entre aquest edifici i el bé cultural.

#### **Descripció de la proposta**

La casa Imbert ha estat al llarg del temps la residència de diverses generacions de la família Imbert. Tanmateix, l'ús d'habitatge unifamiliar actualment ha quedat obsolet i no pot fer front a l'obligació de mantenir els valors històrics i arquitectònics de l'edifici catalogat. Per això, la propietat veu la necessitat de rehabilitar l'edifici i adequar la seva funcionalitat per a altres usos admesos pel planejament urbanístic.

Es proposa l'ampliació de l'edifici existent, amb l'objectiu principal de configurar un nucli de comunicació vertical (escala, ascensor i serveis) i un nou vestíbul d'accés des de la plaça, en l'espai comprès entre la façana est de l'edifici principal i la paret mitgera de PB+4PP de l'edifici veí, i així, poder donar resposta a les necessitats de reutilització de l'edifici amb usos col·lectius, diferents a l'ús actual d'habitatge unifamiliar. Aquest nou volum se situa entretirat respecte el pla de la façana, de manera que es preserva un espai del jardí.

D'altra banda, es proposa la modificació d'alguns envans secundaris de l'interior de l'edifici principal, la modernització de les instal·lacions, la modificació o substitució d'elements concrets sense valor arquitectònic (com és el sostre del local de PB annex de l'Avinguda de Barcelona), la consolidació de la coberta i la restitució d'elements puntuals desapareguts.

A la fitxa T9 del Catàleg s'estableixen les condicions d'ampliació següents:

- Edificabilitat màxima de l'ampliació: 95,51 m<sup>2</sup> (PB: 14,47 m<sup>2</sup>, P1: 40,52 m<sup>2</sup>, P2: 40,52 m<sup>2</sup>).
- Ocupació màxima: el gàlib màxim definit en el plànol O.1 "Proposta d'ordenació".
- Nombre de plantes: planta baixa i dues plantes pis.
- Alçada reguladora màxima: 10,00 m.



- Façanes del volum de l'ampliació: es tractaran amb materials diferenciats de l'edifici principal, d'aparença neutra, que harmonitzin amb les característiques arquitectòniques de l'edifici protegit.

S'afegeix a les determinacions normatives de la fitxa la prohibició de la divisió horitzontal per a garantir la unitat de l'edifici que es vol protegir, i es manté la determinació genèrica de que els usos són els admesos pel PGO a la zona.

Tanmateix, a la memòria justificativa es desaconsellen alguns dels usos admesos pel PGO, com són l'habitatge plurifamiliar, l'hoteler, l'esportiu i l'aparcament, ja que la seva implantació comportaria una transformació excessiva de l'edifici que difícilment podria ser compatible amb la seva protecció. Es posa de manifest que per les característiques arquitectòniques i històriques de l'edifici, així com per la seva ubicació, resulten preferents els usos col·lectius o d'equipament comunitari (sociocultural, educatiu i administratiu).

Així mateix, també es consideren compatibles els usos terciaris, comercials, recreatiu i d'oficines, amb les limitacions introduïdes pel Pla especial del centre urbà de Rubí i pel Pla especial de l'àrea comercial de Rubí.

Els quadres següents estableixen la comparativa entre les característiques d'edificabilitat i ocupació actuals, les proposades i les admeses pel planejament vigent:

Ocupació de l'edificació dins la parcel·la			
	Superfície actual	Proposta PE	Ocupació màxima PGO
Ocupació P Baixa	181,49 (84,54%)	<b>195,96 (91,28%)</b>	214,68 (100%)
Pati exterior	33,19	<b>18,72</b>	
<b>Total</b>	<b>214,68</b>	<b>214,68</b>	<b>214,68</b>

Superfícies construïdes				
	Superfície actual	Proposta PE ampliació	Proposta PE total	Edificabilitat màxima PGO
P Baixa	181,49	14,47	<b>195,96</b>	214,68
P Primera	97,12	40,52	<b>137,64</b>	212,81
P Segona	97,12	40,52	<b>137,64</b>	212,81
<b>Total</b>	<b>375,73</b>	<b>95,51</b>	<b>471,24</b>	<b>640,30</b>

#### Tramitació municipal i informes d'organismes sectorials

El document va ser aprovat inicialment per la Junta de Govern Local en sessió de 28 de juliol de 2021 i es va exposar al tràmit d'informació pública mitjançant publicació al BOPB de data 9 d'agost de 2021, al diari El Periódico de data 10 d'agost de 2021, i a la Seu electrònica de l'Ajuntament.





Segons consta en certificat municipal, durant el tràmit d'informació pública no es va presentar cap escrit d'al·legacions.

Posteriorment, el Ple de l'Ajuntament en sessió de 25 de novembre de 2021 va aprovar provisionalment el document.

Pel que fa als informes dels organismes sectorials, en data 16 de març de 2022 l'Ajuntament de Rubí ha sol·licitat informe al Departament de Cultura en relació amb el document aprovat provisionalment, atès que la sol·licitud municipal d'aquest informe de data 30 de juliol de 2021 no es va tramitar correctament.

El Departament de Cultura en data 30 de març ha informat en sentit favorable amb una condició.

**Normativa**

El document aporta la nova fitxa T9 "Casa Imbert" de caràcter normatiu.

**Valoració de l'expedient**

En el document es posa de manifest que l'edifici no disposa d'un nucli de comunicació vertical, ascensor i escala, que compleixi amb les condicions obligatòries d'accessibilitat i seguretat, i és difícil poder reformar l'actual escala i instal·lar un aparell elevador a l'interior de l'edifici principal sense afectar i alterar l'estructura i distribució actuals.

En aquest sentit, l'ampliació plantejada fora de l'edifici principal, en un cos annex, permet alliberar els espais interiors de la casa de servituds de circulació i serveis, i afavoreix la funcionalitat i polivalència dels espais per a nous usos col·lectius d'equipaments (sociocultural, educatiu i administratiu) i terciaris.

L'article 15.3 del Pla especial i catàleg del patrimoni arquitectònic, arqueològic i natural de Rubí (PECPAN) determina que en els casos en que no s'hagi esgotat el sostre assignat per la qualificació urbanística del planejament vigent, i quan el nivell de protecció o les característiques de l'element ho permetin, es podrà ampliar l'edificació o l'ocupació de la parcel·la fins al límit de sostre resultant de la regulació zonal, sempre garantint l'adequació volumètrica, mitjançant la redacció d'un Pla especial, que haurà d'estar informat pel Departament de Cultura.

L'article 16.7 del PECPAN defineix l'ampliació com aquella intervenció física per la qual s'incrementa la superfície o el volum construït en una parcel·la sense modificar o sobrepassar la coberta.

Cal dir que la proposta s'ajusta als paràmetres establerts en el planejament general vigent per a la Zona Residencial en illa tancada, atès que comporta un sostre total sobre rasant de 471,24 m2st (375,73 m2st actuals + 95,51 m2st de l'ampliació) i, per tant, no se supera el sostre màxim admissible a la parcel·la de 640,30 m2st. Així mateix, es respecta l'alçada reguladora màxima de PB+2 (10m).





D'altra banda, en el document es fa constar que els cossos annexos actuals de planta baixa es corresponen amb intervencions posteriors a la construcció del cos principal, i no reuneixen cap valor arquitectònic. L'ampliació proposada se situa en l'espai comprès entre la façana est de l'edifici principal i la paret mitgera veïna, on actualment hi ha el garatge. Es preveu un volum de PB+2PP reculat 4,8 m respecte l'alineació del carrer del General Prim, el qual no sobrepassa l'alçada de la cornisa de l'edifici protegit.

A més a més, s'observa que la proposta comporta la minimització de l'impacte visual de l'actual paret mitgera.

El document ha d'estat informat favorablement pel Departament de Cultura amb posterioritat a l'aprovació provisional, amb la condició següent:

- *Cal incloure dins la normativa específica del pla especial i a les fitxes tant de l'element corresponent: Fitxa T9 "Casa Imbert", com del seu entorn, Fitxa A1 "Conjunt urbà del nucli històric", a més a més de la normativa aplicable: Llei 9/93, de 30 de setembre, del patrimoni català i Decret 78/2022 de 5 de març, del reglament de protecció del patrimoni arqueològic i paleontològic de Catalunya, el precepte que, l'emissió de qualsevol Llicència d'Obres que impliqui remoció de terres en el subsòl de la finca i/o el seu entorn, haurà d'estar condicionada a la realització ja sigui de forma prèvia o durant la fase d'obres, d'una intervenció arqueològica preventiva de control i, si s'escau, excavació i documentació de les possibles restes arqueològiques que s'hi puguin trobar segons l'estipulat en la normativa legal vigent.*

Per tant, caldrà donar compliment a la condició determinada en el moment d'execució de la proposta, però no caldrà redactar text refós per dita condició, donant-se per informat favorablement.

#### **Fonaments de dret**

Vist el Text refós de la Llei d'urbanisme, aprovat pel Decret legislatiu 1/2010, de 3 d'agost, modificat per la Llei 3/2012, de 22 de febrer, i el seu Reglament, aprovat pel Decret 305/2006, de 18 de juliol.

Vist l'article 96, en relació amb l'article 85, del Text refós de la Llei d'urbanisme, sobre el procediment per a la modificació dels plans urbanístics.

Vist l'article 80 del Text refós de la Llei d'urbanisme, sobre les competències de les comissions territorials d'urbanisme en l'aprovació definitiva dels plans urbanístics.

Vist l'article 92 del Text refós de la Llei d'urbanisme, relatiu a les resolucions definitives sobre els plans urbanístics.

#### **Acord**

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

-1 Aprovar definitivament el Pla especial del bé catalogat Casa Imbert i modificació puntual de la Fitxa T9 Casa Imbert del Pla especial i catàleg de protecció del patrimoni







Generalitat de Catalunya  
**Departament de la Vicepresidència  
i de Politiques Digitals i Territori**

«codi\_uorg»/«codi\_sigeda\_classif»/«num\_complert»/«numint\_doc»

arquitectònic, arqueològic i natural, de Rubí, promogut per la societat Cruells i Díez, Comunitat de Béns i tramès per l'Ajuntament.

-2. Publicar aquest acord i les normes urbanístiques corresponents al DOGC a l'efecte de la seva executivitat immediata, tal com indica l'article 106 del Text refós de la Llei d'urbanisme, aprovat pel Decret legislatiu 1/2010, de 3 d'agost, modificat per la Llei 3/2012, de 22 de febrer.

-3 Comunicar-ho a l'Ajuntament, al promotor.

Ariadna Carmona Martinez  
La Secretària suplent de la Comissió Territorial  
d'Urbanisme de l'Arc Metropolità de Barcelona

Signat electrònicament



Doc. original signat per:  
Ariadna Carmona Martinez  
04/05/2022

Document electrònic garantit amb signatura electrònica. Podeu verificar la seva integritat al  
web [csv.gencat.cat](http://csv.gencat.cat) fins al 05/05/2025

Original electrònic / Còpia electrònica autèntica

CODI SEGUR DE VERIFICACIÓ



02PYW6VGY85I3HWQG3UPERFB4C7YLLRC

Data creació còpia:  
05/05/2022 10:00:51

Pàgina 7 de 7