

CU: 19
Expedient:2022 / 077391 / B

La Comissió Territorial d'Urbanisme de l'Arc Metropolità de Barcelona, en la sessió de 27 de setembre de 2022, ha adoptat, a reserva de la redacció que resulti de l'aprovació de l'acta, l'acord següent:

L'expedient de Modificació del Pla general d'ordenació en l'entorn del Pla parcial de Can Solà, ha estat promogut i tramès per l'Ajuntament de Rubí.

I.- L'Ajuntament de Rubí ha tramès el text refós de la Modificació puntual del Pla general d'ordenació en l'entorn del PP de Can Solà, verificat pel Ple de l'Ajuntament en sessió celebrada el dia 5 de setembre de 2022, per tal de donar compliment a l'acord de la Comissió Territorial d'Urbanisme de l'Arc Metropolità de Barcelona de 13 de juny de 2022 en el qual es va suspendre l'aprovació definitiva de la referida Modificació puntual del PGO, promoguda i tramesa per l'Ajuntament, fins a la presentació d'un text refós que incorporés les prescripcions següents:

- 1.1- *Cal incorporar un estudi de mobilitat que acrediti amb l'aportació de dades concretes i actualitzades que el camí d'Ullastrell pot absorbir la connectivitat general entre el nucli urbà de Rubí, les urbanitzacions i la carretera C-243c; i en el cas que quedi justificada la reducció de l'amplada del Camí de les Martines, caldrà preveure per aquest eix una reserva viària continua dins del municipi de Rubí, que garanteixi que les parcel·les confrontants puguin assolir la consideració de solar.*
- 1.2- *Cal completar la memòria del document i acreditar que tot l'àmbit que es proposa classificar com a sòl urbà consolidat (polígons 1 i 3) disposa dels serveis urbanístics bàsics assenyalats a l'article 27.1 del TRLLU, així com, que la cessió dels sistemes previstos a la proposta ha estat formalitzada. En cas contrari, caldrà mantenir un polígon d'actuació urbanística als efectes de completar la urbanització i obtenir els sistemes.*
- 1.3- *Cal justificar la modificació del paràmetre d'ocupació màxima de la parcel·la, o bé esmenar la regulació de l'article 114 mantenint el paràmetre d'ocupació vigent.*
- 1.4- *Cal clarificar la redacció de l'article 166 relatiu a l'Àrea d'actuació 41 i precisar a l'article 114 les condicions que han de reunir les parcel·les inferiors a la mínima (o bé completar la memòria amb la documentació que acrediti que es tracta de parcel·les anteriors al PGO o previstes al plànol parcel·lari d'origen), tenint en compte l'exposat a la part valorativa.*

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

II.- El text refós dona compliment a les prescripcions del referit acord de la CTUB de la forma següent:

Prescripció 1.1

1



Doc. original signat per:
Ariadna Carmona Martínez
28/09/2022

Document electrònic garantit amb signatura electrònica. Podeu verificar la seva integritat al web csv.gencat.cat fins al 29/09/2025

Original electrònic / Còpia electrònica autèntica

CODI SEGUR DE VERIFICACIÓ



0KQBU38OHB9Z96OH029CYPYU03TQBKRP

Data creació còpia:
29/09/2022 11:49:29

Pàgina 1 de 5

S'ha incorporat al text refós un Estudi de mobilitat elaborat el juliol de 2022 (Annex 8), i a partir d'un treball de camp i de l'obtenció de diferents dades de l'aforament del trànsit i de la capacitat de les vies, es conclou que el camí d'Ullastrell (fora de l'àmbit d'actuació) és la única via de xarxa primària que ha de garantir la connexió de les urbanitzacions del nord amb el centre de Rubí, la qual segons s'indica a l'estudi presenta un grau de saturació del 31% i, per tant, es troba lluny de la seva capacitat màxima de trànsit i pot absorbir molt més trànsit abans d'entrar en congestió.

L'estudi realitzat considera que el Camí de les Martines que ara ens ocupa no ha de resoldre cap funció connectora rellevant i pot tenir una funció estrictament veïnal. L'amplada existent d'aquest eix viari d'entre 7 i 8 m es considera suficient, tenint en compte que actualment només presenta un grau de saturació del 26%.

Per tant, es fa constar que l'ampliació de la secció del Camí de les Martines prevista al planejament urbanístic vigent no és necessària en termes de funcionalitat, ja que en l'actualitat el vial compleix satisfactòriament la seva funció de connectivitat i continuïtat d'itineraris amb una secció menor a la prevista pel planejament.

Així, en el text refós, s'han ajustat alguns punts de la memòria (apartats 2.6, 3.1.1 i 3.1.2) i s'ha afegeixen nous apartats (4.3.2 i 2.6.3), per tal d'introduir la justificació resultant de l'esmentat estudi de mobilitat.

D'altra banda, per tal de garantir una reserva viària contínua dins del terme municipal de Rubí, en el text refós s'ha corregit o ajustat la línia del límit del terme municipal entre Rubí i Terrassa prevista al document tramitat, fent-la coincidir amb l'eix de l'actual Camí de les Martines. Segons s'indica a l'informe tècnic municipal, s'ha dibuixat el límit del terme d'acord amb la delimitació vigent facilitada per l'Institut Cartogràfic i Geològic de Catalunya.

A aquest respecte, en la mesura que el límit del terme discorre per l'eix del vial existent, queda garantida una reserva viària contínua dins del terme municipal de Rubí.

Prescripció 1.2

En el text refós s'aclareix que l'àmbit de la Modificació abasta únicament el Polígon 1 del Pla parcial. D'altra banda, en compliment de la prescripció de l'acord de la comissió s'aporta documentació acreditativa de l'existència dels serveis urbanístics bàsics assenyalats a l'article 27.1 del TRLLU als polígons 1 i 3 que tenen la consideració de sòl urbà.

A tal efecte es corregeixen diversos apartats de la memòria (2.5.4, 3.1, 3.1.1, 3.3.2 i 3.3.3), i el document incorpora diversos annexos justificatius de l'acceptació de la cessió dels sistemes i de l'execució de les obres d'urbanització, que acrediten el règim de sòl urbà assolit en ambdós polígons.

Prescripció 1.3

Es justifica la modificació del paràmetre d'ocupació màxima, passant del 30% definit al Pla parcial de Can Solà al 40% que fixa el PGO per a la zona residencial unifamiliar. S'incorpora la justificació d'aquesta modificació puntual a l'apartat 3.1.3 de la memòria.



Prescripció 1.4

S'ha modificat el redactat de l'article 166 relatiu a l'Àrea d'Actuació 41 de la normativa urbanística, en el sentit de distingir i clarificar l'execució urbanística diferenciada dels tres polígons previstos al Pla parcial, recollint el redactat indicat a l'acord de la comissió territorial d'Urbanisme, en els termes següents:

“Compren els terrenys del Pla parcial Can Solà, aprovat definitivament el 27 de juliol de 1983. Cal distingir la situació urbanística dels tres polígons previstos al PP en funció de la seva execució i d'acord amb les determinacions següents:

- El polígon 1 reuneix la condició de sòl urbà consolidat, i la seva ordenació i regulació queda definida a nivell del planejament general.
- El polígon 2 manté el règim de sòl urbanitzable i està subjecte a les determinacions del PP aprovat definitivament per la Comissió provincial d'urbanisme de Barcelona el 27 de juliol de 1983 i publicat el 9 de maig de 1984.
- El polígon 3 reuneix la condició de sòl urbà consolidat d'acord amb l'ordenació i regulació de la Modificació del Pla parcial de Can Solà aprovada definitivament el 23 de juliol de 1997 i publicada el 14 de gener de 2003.”

Així mateix s'ha modificat l'article 114.B) “Parcel·la mínima de les subzones 41a i 41b, dins de l'apartat de condicions d'edificació de la zona residencial unifamiliar”. Concretament, en el text refós es matisen les condicions que han de complir les parcel·les amb superfície menor a la mínima proposada (< a 400 m2) per tal de ser considerades edificables.

S'escau recordar que l'acord de la Comissió Territorial d'Urbanisme de l'Arc Metropolità de Barcelona de 13 de juny de 2022, a la part valorativa, feia les observacions següents:

“Es pretén regularitzar la situació d'aquelles parcel·les de superfície inferior a la mínima proposada, les quals han de complir amb unes determinades condicions. Segons les dades que consten al document, hi ha 46 parcel·les de superfície inferior a 400 m2.

La proposta, amb l'objecte de reconèixer la realitat física existent, admet que puguin ser edificables les parcel·les inferiors a la mínima de 400 m2 que compleixin amb algun dels 3 requisits següents:

1. *Estar edificada abans de 1985.*
2. *Disposar d'una escriptura notarial amb data anterior a l'aprovació del PGO o estar inscrita al Registre de la propietat abans de l'entrada en vigor de la present Modificació del PGO.*
3. *Estar envoltada a banda i banda del front del carrer per parcel·les que han estat edificades legalment o han estat registrades abans de l'entrada en vigor de la present Modificació.*

Es valora positivament el reconeixement d'aquelles parcel·les edificades amb anterioritat a l'entrada en vigor del PP, així com, d'aquelles que es troben envoltades per parcel·les edificades legalment i que, per tant, no poden ampliar la seva superfície.

Tanmateix, cal precisar la condició que es fa constar en els punts 2 i 3 relativa a l'admissió de parcel·les inferiors a la mínima que hagin estat inscrites al Registre de la propietat abans de l'entrada en vigor de la present Modificació del PGO.



A aquest respecte, caldria completar el document amb un estudi acurat de totes les parcel·les inferiors a 400 m2 (superfície, ubicació, escriptures, certificats del Registre, any de construcció en el cas d'estar edificades, etc.) que posi de relleu que són anteriors al PGO o que ja estaven previstes al plànol parcel·lari d'origen; o bé precisar l'esmentada condició establint, de forma justificada, un termini més pròxim a l'entrada en vigor del PGO".

En el document es fa constar que el 16 de maig de 1994 es va aprovar, per part de la Comissió de Govern Municipal, un plànol parcel·lari del polígon 1 de Can Solà, en el qual es delimitava sobre una cartografia actualitzada la parcel·lació del Pla parcial.

En el text refós ara presentat, s'incorpora un annex 7 a la memòria anomenat "Dades de les parcel·les inferiors a 400 m2", el qual inclou un estudi detallat de 15 parcel·les de superfície inferior a 400 m2. En aquest estudi s'especifica que 14 d'aquestes parcel·les ja estaven previstes al plànol parcel·lari de 1994 i es poden considerar edificables d'acord amb el nou redactat de l'article 114 de la normativa. Es constata que 12 de les parcel·les considerades tenen una superfície superior a 350 m2, en la majoria dels casos molt pròxima als 400 m2.

Tenint en compte aquest estudi annex, s'ha precisat el redactat dels punts 2 i 3 de l'article 114.B) "parcel·la mínima", introduint una nova condició per a poder considerar que una parcel·la de superfície inferior a la mínima és edificable, consistent en acreditar documentalment la seva existència en el plànol parcel·lari de 1994.

Recomanació

En el text refós s'ha suprimit la darrera determinació de l'article 114 relativa al supòsit de reducció d'edificabilitat per a les parcel·les de superfície inferior a la mínima, així com, s'ha inclòs el text complet finalment proposat per als articles 112, 114 i 166 que són objecte de modificació, per tal de clarificar la lectura i aplicació de la normativa urbanística.

Per tant, s'han tingut en compte les recomanacions assenyalades a l'acord de la comissió d'urbanisme.

Per tot això, s'informa favorablement el text refós de la Modificació puntual del Pla general d'ordenació en l'entorn del PP de Can Solà, del municipi de Rubí, sense cap observació.

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.

Acord

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





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

«codi_uorg»/«codi_sigeda_classif»/«num_complert»/«numint_doc»

-1 Aprovar definitivament la Modificació del Pla general d'ordenació en l'entorn del Pla parcial de Can Solà, de Rubí, promogut/da per Ajuntament de Rubí i tramesa 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

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
28/09/2022

Document electrònic garantit amb signatura electrònica. Podeu verificar la seva integritat al
web csv.gencat.cat fins al 29/09/2025

Original electrònic / Còpia electrònica autèntica

CODI SEGUR DE VERIFICACIÓ



0KQBU38OHB9Z96OH029CYPYU03TQBKRP

Data creació còpia:
29/09/2022 11:49:29

Pàgina 5 de 5