



La Junta de Govern Local en sessió del dia 17 de juliol de 2024, amb l'advertiment a què fa referència l'article 206 del ROF, adoptà entre altres el següent acord:

## 1.- ANTECEDENTS

I.- El Pla General d'Ordenació Urbana (PGO) de Rubí aprovat definitivament l'any 1981 i la Revisió del Programa d'Actuació Urbanística i text refós de modificacions del PGO aprovat definitivament i publicada al DOGC en data 21 de març de 1988, delimitaven l'Àrea d'Actuació 5, conformada per tres illes.

II.- La Comissió d'Urbanisme de Barcelona, en sessió de data 19 de novembre de 1998, va aprovar definitivament la "Modificació Puntual del PGO a l'Àrea d'Actuació 5" en la que, a banda de fixar els paràmetres urbanístics per la transformació dels usos industrials existents a usos residencials en aquesta Àrea d'Actuació, es dividia l'àmbit en dues Unitats d'Actuació (UA): la UA 5.1 -conformada per les illes 1 i 2- i la UA 5.2, conformada per l'illa 3.

III.- La UA 5.1 es troba a data d'avui completament executada, mentre que la UA 5.2 -que es troba ocupada per la indústria "Cremalleras Rubí"- està pendent de desenvolupament.

IV.- Tot i que la "Modificació Puntual del PGO a l'Àrea d'Actuació 5" determinava que pel desenvolupament de la UA 5.2 era necessari redactar un Pla especial, d'acord amb la legislació urbanística actualment vigent, conformada pel Decret Legislatiu 1/2010, de 3 d'agost, pel qual s'aprova el Text refós de Llei d'urbanisme (TRLU) i el Decret 305/2006, de 18 de juliol, pel qual s'aprova el Reglament de la Llei d'urbanisme (RLU), la referència al Pla especial s'ha d'entendre feta al Pla de millora urbana (PMU).

V.- En data 1 juliol de 2024 (RE núm.2024028853) "Xavier Sales i Associats SLP", tècnics de la mercantil Residencial Ca n'Alzamora SL, propietària de la totalitat del sòl que conforma la UA 5.2, varen presentar el "Pla de Millora Urbana Sector Cremalleras" (PMU) que té per objecte transformar els sòls actualment ocupats per la indústria Cremalleras Rubí i desenvolupar la Unitat d'Actuació 5.2, aplicant els paràmetres normatius determinats per l'esmentada modificació puntual de PGO.

## 2.- FONAMENTS DE DRET

- Decret Legislatiu 1/2010, de 3 d'agost, pel qual s'aprova el Text refós de la Llei d'urbanisme (TRLU).
- Decret 305/2006, de 18 de juliol, pel qual s'aprova el Reglament de la Llei d'urbanisme (RLU)
- Llei 6/2009, de 28 d'abril, d'avaluació ambiental de plans i programes.
- Llei estatal 21/2013, de 9 de desembre, d'avaluació ambiental.

Expedient:18/2024/TERRITORI-E

- Decret 344/2006 de 19 de setembre, de regulació dels estudis d'avaluació de la mobilitat generada.
- Llei de l'Estat 39/2015, d'1 d'octubre, del Procediment Administratiu Comú de les Administracions Públiques (LPACAP).
- Llei 7/1985, de 2 d'abril, reguladora de les Bases de Règim Local (LRBRL).

Decret Legislatiu 2/2003, de 28 d'abril, pel qual s'aprova el text refós de la Llei Municipal i de Règim Local de Catalunya (TRLRMLC).

### 3. ANÀLISI DEL PMU

L'àmbit objecte del PMU està delimitat pels carrers Mare de déu de Fàtima, Tres d'Abril, Apel·les Mestres, Marconi i Edison, abasta una superfície de 12.799,51m<sup>2</sup> -dins la que es troba inclòs el sòl ocupat per l'actual indústria Cremalleras Rubí- i es situa al sud del municipi en un entorn residencial totalment consolidat.

El PMU presentat estableix l'ordenació urbanística de les zones amb ús residencial i dels sistemes viari i d'espais lliures.

L'ordenació de les zones d'ús residencial, s'estructura a través d'una illa tancada en el perímetre de la qual s'hi posicionen els edificis residencials amb diferents alçades i profunditats edificables, en funció de la posició que ocupen, del seu entorn i de la tipologia edificatòria que es proposa. La proposta s'adapta a les alçades de les edificacions actuals de l'entorn i proposa una edificació més alta al centre de l'illa, tot creant un edifici que actua com a fita.

L'ordenació del sòl de sistemes, preveu concentrar tota la superfície destinada a espais lliures al sud de l'àmbit, circumstància que permetrà generar una nova façana al carrer Edison i apropar la ciutat al barri del 25 de setembre, avui molt segregat degut a la peça industrial que aquest PMU transforma i al propi carrer Edison; alhora que també permetrà la comunicació entre dos equipaments públics, el CAP Anton Borja i la reserva d'equipaments (avui ocupada per un aparcament en superfície) situada al carrer Edison amb el carrer Tres d'Abril.

El desenvolupament del PMU, mitjançant l'execució dels projectes de reparcel·lació i urbanització, comportarà per l'Ajuntament:

- l'obtenció de 5.551,11 m<sup>2</sup> de sòl destinat a sistema d'espais lliures.
- l'obtenció d'un parc d'habitatges de protecció pública del 30% del sostre residencial de nova implantació; el que suposa que dels 153 habitatges previstos, 52 es destinaran a protecció pública, que s'identifiquen al PMU amb la clau RIT□Hp\_PAU 5.2 Residencial en illa tancada en règim d'habitatge de protecció, i amb la qualificació genèrica, que permet l'accés a l'habitatge en regim de propietat, arrendament o altre regim de cessió de l'ús sense transmissió de la propietat. Tot els habitatges protegits es concentraran en un únic bloc, situat al carrer d'Apel·les Mestres.
- l'obtenció del 10% d'aprofitament mig, per desenvolupar polítiques en matèria d'habitatge i la implantació d'usos complementaris (comercials) que promouran un impuls econòmic a aquesta zona de la ciutat.

### 4.- CONTINGUT DEL PMU

El PMU presentat per "Xavier Sales i Associats SLP" amb data 1 de juliol de 2024 (RE núm. 2024028853) consta dels següents documents:

Expedient:18/2024/TERRITORI-E

---

Document signat electrònicament. Autenticitat verificable mitjançant el codi: 15250364461716605623 a <https://seu.rubi.cat>



- Memòria informativa.
- Memòria justificativa.
- Memòria social.
- Avaluació econòmica i informe de sostenibilitat econòmica.
- Normativa del PMU.
- Documentació gràfica: Plànols d'informació i d'ordenació i imatges virtuals.

El contingut del PMU s'ajusta a les disposicions legals vigents, concretament a l'article 70.6 del TRLU, a l'article 66 del TRLU -aplicable per remissió de l'article 70.7 d'aquest mateix cos legal-, a l'article 102 del TRLU, així com als articles concordants del RLU -articles 84 a 89-.

De la documentació a que fan referència aquests articles, el PMU presentat justifica que no s'inclouen:

- la divisió poligonal, ja que el PMU delimita un únic polígon, tal i com consta tant a l'apartat "2.13 Gestió Urbanística" de la memòria justificativa, com a l'article 20.1 de la Normativa.
- l'informe mediambiental, que d'acord amb l'article 91.2 del RLU es justifica que es innecessari, donat que el PMU no està subjecte a avaluació ambiental ja que es desenvolupa completament en sòl urbà no consolidat i no es troba inclòs en cap dels supòsits previstos a la legislació ambiental.

Aquesta circumstància no suposa cap impediment per la seva tramitació, ja que de conformitat amb l'article 70.6 TRLU i amb l'article 91.1 del RLU, els plans de millora urbana han de contenir les determinacions pròpies de llur naturalesa i finalitat, degudament justificades i desenvolupades en els estudis, plànols i normes corresponents i la documentació prevista als articles 84 a 89 del RLU, llevat que algun d'ells sigui innecessari ateses les finalitats del pla i la naturalesa de les actuacions o operacions previstes.

## 5.- TRAMITACIÓ DEL PMU

La tramitació del PMU presentat, en tant que és una figura de planejament derivat, queda subjecte a les determinacions contingudes als articles 85 i 89 del TRLU, amb les especificitats previstes a l'article 102.3 TRLU, ja que es tracta d'un pla urbanístic derivat d'iniciativa privada..

D'acord amb l'article 85.1 del TRLU, l'aprovació inicial d'aquest PMU correspon a l'Ajuntament, i més concretament a la Junta de Govern Local, de conformitat amb el què disposa l'article 53.1.s) del Decret Legislatiu 2/2003, de 28 d'abril, pel qual s'aprova el Text refós de la Llei municipal i de règim local de Catalunya, i les competències conferides a la Junta de Govern Local pel Decret de l'Alcaldia núm. 4095/2023, de data 17 de juny de 2023, publicat al Butlletí Oficial de la Província de Barcelona el 22 de juny de 2023.

Un cop adoptat l'acord d'aprovació inicial s'ha d'exposar a informació pública per un termini d'un mes (article 85.4 TRLU) mitjançant publicació del corresponent edicte al DOGC o al BOP de Barcelona i a un dels diaris de premsa periòdica de més divulgació a l'àmbit municipal o supramunicipal de conformitat amb l'article 23.1.b) del RLU. Durant el termini d'informació pública

l'expedient es podrà consultar presencialment. Així mateix, també es podrà consultar a la seu electrònica municipal i a l'e-tauler, de conformitat amb l'article 8.5.c) del TRLU i 23.2 del RLU.

Pel que fa a la sol·licitud d'informe als organismes afectats per raó de llurs competències sectorials al que fa referència l'article 85.5 TRLU, en aquest cas no és necessari sol·licitar informe a cap organisme tota vegada que es superen les distàncies necessàries a les infraestructures i elements existents als organismes que es podrien veure afectats pel PMU: Agència Catalana de l'Aigua, Serveis Ferroviaris i Carreteres.

Així mateix, de conformitat amb l'article 73.2 del TRLU l'aprovació inicial del PMU, comportarà la suspensió de la tramitació de plans urbanístics derivats concrets o de projectes de gestió urbanística o urbanització, així com també la suspensió de l'atorgament de llicències de parcel·lació, edificació, reforma, rehabilitació, instal·lació o ampliació d'activitats o usos concrets i altres autoritzacions municipals establertes per la legislació sectorial, donat que les noves determinacions previstes al PMU comporten una modificació del règim urbanístic dels terrenys inclosos dins el seu àmbit. L'àmbit de suspensió de llicències correspon amb l'àmbit del PMU i ve assenyalat al plànol S-01 "Àmbit de suspensió de llicències".

L'acord de suspensió s'ha de publicar al Butlletí Oficial de la Província, ha de concretar l'àmbit afectat, i també l'abast de les llicències i tramitacions que es suspenen, i ha d'incorporar un plànol de delimitació de l'àmbit subjecte a suspensió de llicències, que estarà també a disposició del públic a les dependències municipals del Servei de Planejament i Gestió Urbanística al llarg del termini de suspensió, de conformitat amb la previsió continguda als articles 73 del TRLU i 102 del RLU.

Mentre estigui suspesa la tramitació de procediments i l'atorgament de llicències en aplicació de l'article 73.2 TRLU es podran tramitar els instruments o atorgar les llicències fonamentats en el règim vigent que siguin compatibles amb les determinacions del nou planejament aprovat, en el cas que, per la naturalesa dels canvis proposats, no es posi en risc l'aplicació del nou planejament, una vegada definitivament aprovat, d'acord amb la previsió continguda a l'article 102.4 RLU. Per aquest motiu, es podran atorgar llicències d'enderroc.

Transcorregut el termini d'informació pública i informades, en el seu cas, les al·legacions presentades, es procedirà a proposar al Ple, com a òrgan competent, que adopti l'acord d'aprovació provisional d'aquesta Modificació, de conformitat amb el que disposen l'article 22.2.c) de la LRBRL i l'article 52.2.c) del TRLMRLC, així com la seva tramesa a la Comissió Territorial d'Urbanisme de l'Arc Metropolità de Barcelona que és l'òrgan competent per la seva aprovació definitiva, de conformitat amb l'article 80.b) del TRLU.

Vista la nota de conformitat de Secretaria de data 9 de juliol de 2024.

Vista la proposta de la directora de l'Àrea de Planificació Urbana i del regidor delegat de Planificació Urbana, Sostenibilitat i Serveis municipals de data 5 de juliol de 2024, l'informe tècnic de data 3 de juliol de 2024, l'informe jurídic de data 5 de juliol de 2024 -que a efectes de motivació es tenen per reproduïts i incorporats a aquest acord- que consten a l'expedient.

Per tot l'anterior i en ús de les facultats delegades per mitjà de Decret d'Alcaldia núm. 4095/2023, de data 17 de juny de 2023, de competències a la Junta de Govern Local, publicat al Butlletí Oficial de la Província de Barcelona el 22 de juny de 2023.

## **S'ACORDA:**

Expedient:18/2024/TERRITORI-E

---

Document signat electrònicament. Autenticitat verificable mitjançant el codi: 15250364461716605623 a <https://seu.rubi.cat>



**Primer.-** Aprovar inicialment el “Pla de Millora Urbana Sector Cremalleras” promogut per “Residencial Can Alzamora SL.”

**Segon.-** Exposar a informació pública el “Pla de Millora Urbana Sector Cremalleras” pel termini d'un mes mitjançant edicte publicat al Butlletí Oficial de la Província de Barcelona, al diari “El Periódico”, a la seu electrònica municipal i a l'e-tauler.

Durant l'esmentat termini, l'expedient, complet, juntament amb el plànol on es delimita l'àmbit de suspensió, es podrà consultar:

- A la seu electrònica municipal a l'adreça:

<https://seu.rubi.cat/urbanismeCategoriaPublic/listPublicacionsAmbCategoria?categoria.id=20&es%0DCatPrincipal=>

- Presencialment, a les dependències del Servei de Planejament i Gestió Urbanística de l'Ajuntament de Rubí, situades a la Carretera de Terrassa núm.116, 1ª planta, en horari d'atenció al públic, de 9 a 13 hores de dilluns a divendres, amb cita prèvia, a través del telèfon 93.588.70.00 (Extensió 6050).

**Tercer.-** Simultàniament al tràmit d'informació pública, concedir audiència a la mercantil RESIDENCIAL CAN ALZAMORA, SL, propietària única de la totalitat dels terrenys inclosos dins l'àmbit del PMU, amb citació personal.

**Quart.-** Suspendre, a l'àmbit identificat gràficament al plànol S-01 “Àmbit de suspensió de llicències” l'atorgament de llicències de parcel·lació de terrenys, d'edificació, reforma o rehabilitació de construccions, d'instal·lació o ampliació d'activitats o usos concrets i d'altres autoritzacions municipals connexes establertes per la legislació sectorial.

Mentre estigui suspesa la tramitació de procediments i l'atorgament de llicències en aplicació de l'article 73.2 TRLU es podran tramitar els instruments o atorgar les llicències fonamentats en el règim vigent que siguin compatibles amb les determinacions del nou planejament aprovat, en el cas que, per la naturalesa dels canvis proposats, no es posi en risc l'aplicació del nou planejament, una vegada definitivament aprovat, d'acord amb la previsió continguda a l'article 102.4 RLU. Es podran atorgar llicències d'enderroc.

Expedient:18/2024/TERRITORI-E

---

Document signat electrònicament. Autenticitat verificable mitjançant el codi: 15250364461716605623 a <https://seu.rubi.cat>