

MODIFICACIÓ PUNTUAL DE PGO A L'ÀMBIT DE "CAN XIMELIS" RUBÍ

APROVACIÓ INICIAL

ABRIL 2024



PROMOTOR: AJUNTAMENT DE RUBÍ



Ajuntament de Rubí

EQUIP REDACTOR: TALLER D'ARQUITECTURA I TERRITORI
José González Baschwitz, arquitecte
Gloria Gómez Anell, arquitecta
Marc Modolell Rodríguez, arquitecte

tallerAT
D'ARQUITECTURA I TERRITORI

CONTINGUT DE LA MODIFICACIÓ DEL PGO

DOCUMENT 1: MEMÒRIA

Annex 1: Recull d'actes i acords

Annex 2: Taula resum de dades de les parcel·les

Annex 3: Informació pública de l'avanç. Informes sectorials

Annex 4: Dictamen de la Diputació de Barcelona

DOCUMENT 2: NORMES URBANÍSTIQUES

DOCUMENT 3: PLÀNOLS D'INFORMACIÓ I D'ORDENACIÓ

DOCUMENT 4: DOCUMENT AMBIENTAL ESTRATÈGIC

DOCUMENT 5: AVALUACIÓ ECONÒMICA I AGENDA

Annex 1: Mòduls de cost d'urbanització i de construcció

Annex 2: Estudi de valors de mercat i preus de repercussió

DOCUMENT 6: ESTUDI D'AVUACIÓ DE LA MOBILITAT GENERADA

1 MEMÒRIA

MODIFICACIÓ PUNTUAL DE PGO A L'ÀMBIT DE "CAN XIMELIS" RUBÍ

APROVACIÓ INICIAL

ABRIL 2024



PROMOTOR: AJUNTAMENT DE RUBÍ



Ajuntament de Rubí

EQUIP REDACTOR: TALLER D'ARQUITECTURA I TERRITORI
José González Baschwitz, arquitecte
Gloria Gómez Anell, arquitecta
Marc Modolell Rodríguez, arquitecte

tallerAT
D'ARQUITECTURA I TERRITORI

ÍNDEX

1	JUSTIFICACIÓ I OPORTUNITAT DE LA MODIFICACIÓ	3
1.1	ANTECEDENTS I OPORTUNITAT	3
1.2	OBJECTE DE LA MODIFICACIÓ	4
1.3	TRAMITACIÓ AMBIENTAL	4
2	INFORMACIÓ URBANÍSTICA	7
2.1	SITUACIÓ I ÀMBIT DE LA MODIFICACIÓ	7
2.2	CARACTERÍSTIQUES NATURALS DEL TERRITORI	7
2.2.1	Emplaçament	7
2.2.2	Orografia i hidrografia	7
2.2.3	Vegetació	8
2.3	ESTRUCTURA DE LA PROPIETAT DEL SÒL	9
2.3.1	Antecedents	9
2.3.2	Estat actual de la propietat	10
2.3.3	Comparatiu entre estructura documentada i topogràfica	11
2.3.4	Geometria	11
2.3.5	Consolidació	12
2.4	EDIFICACIONS, USOS I INFRAESTRUCTURES EXISTENTS	13
2.4.1	Edificacions	13
2.4.2	Vialitat i serveis urbanístics	14
2.5	PLANEJAMENT	15
2.5.1	Planejament territorial	15
2.5.2	Antecedents urbanístics. Pla Parcial de 1975	15
2.5.3	Planejament municipal vigent	17
2.5.4	Gestió i execució urbanística	21
2.6	CONCLUSIONS: RESUM DELS PARÀMETRES APLICABLES	23
2.6.1	Comparatiu entre el Pla Parcial de 1975 i el PGO vigent	23
2.6.2	Comparatiu de superfícies entre el Pla Parcial de 1975 i el PGO	23
3	PROPOSTA	25
3.1	ORDENACIÓ	25
3.1.1	Críteris	25
3.1.2	Classificació	25
3.1.3	Qualificació	26
3.1.4	Superfícies resultants de la modificació	28
3.1.5	Gestió	29
3.2	PROPOSTA NORMATIVA	30
3.2.1	Àmbit d'aplicació i Marc legal de referència	30
3.2.2	Classificació del sòl	30
3.2.3	Desenvolupament i gestió	30
3.2.4	Article 162. Àrea d'Actuació 38.	30
3.2.1	Qualificació del sòl	32
4	ADAPTACIÓ A LA LEGISLACIÓ RELATIVA AL PLANEJAMENT	33
4.1	COMPLIMENT DELS ESTÀNDARDS LEGISLATIUS	33
4.1.1	Comparativa entre Planejament vigent i proposat	33
4.1.2	Espais lliures i equipaments	33
4.1.3	Compliment de les reserves de sòl per a habitatge de protecció pública	33
4.1.4	Observança del desenvolupament urbanístic sostenible	34
4.1.5	Adequació a les directrius establertes a l'art. 9 del TRLUC i els art. 5-7 del RLUC	34
4.1.6	Adequació a les necessitats de les persones que realitzen les tasques de cura i gestió domèstica, en especial als paràmetres d'accessibilitat, mobilitat, seguretat i ús ciutadà	34

ANNEX 1: RECULL D'ACTES I ACORDS

ANNEX 2: TAULA RESUM DE DADES DE LES PARCEL·LES

ANNEX 3: INFORMACIÓ PÚBLICA DE L'AVANÇ. INFORMES SECTORIALS

ANNEX 4: DICTAMEN DE LA DIPUTACIÓ DE BARCELONA

1 JUSTIFICACIÓ I OPORTUNITAT DE LA MODIFICACIÓ

1.1 Antecedents i oportunitat

La urbanització de Can Ximelis va començar el seu desenvolupament cap al anys 70. Disposa d'un Pla Parcial que va ser aprovat inicialment per l'Ajuntament de Rubí en data de 1975. Uns anys més tard la Revisió del Pla General d'Ordenació (PGO) de 1981 va definir l'Àrea d'Actuació 38 que comprenia els terrenys inclosos en l'àmbit del Pla Parcial de Can Ximelis, qualificant-los de zona residencial unifamiliar en sòl urbà.

En data 20 de març de 1981 el Ple de l'Ajuntament va acceptar les cessions de zones verdes i d'equipaments provinents del Pla Parcial. Una de les condicions que va preveure el PGO per aquesta àrea va ser la tramitació d'un Estudi de detall amb la finalitat de precisar les condicions de vialitat i de les infraestructures tècniques.



Ortofoto de 1986

L'any 1986 ja estava desenvolupada la seva estructura viària i disposava d'un gran nombre de parcel·les edificades. Tot i això, els vials no estaven urbanitzats i en molts casos, no tenien una amplada constant ni ben definida.

L'any 1994 es va aprovar un Estudi de detall d'alineacions i rasants, i el 1998 es va aprovar el Projecte d'urbanització de Can Ximelis. Un any després s'adjudicaven les obres, que es van iniciar amb l'acta de replanteig el novembre de 1999. L'any 2000 es van imposar les contribucions especials.

Al febrer de 2002 la constructora va acabar les obres d'urbanització a excepció del soterrament de les línies d'electricitat i de telefonia (els particulars no tenien enllestides les obres de connexió) i de la urbanització del carrer Puigmal i d'un tram dels carrers Serra Nevada i Congost, per manca de disponibilitat de terrenys qualificats de sistema viari (no es disposava de la franja afectada de sistema viari d'algunes parcel·les). Per aquest motiu les obres d'urbanització de Can Ximelis van quedar incompletes.

Per altra banda, la delimitació gràfica de l'àrea d'actuació 38 del PGO és bastant diferent de la continguda en els plànols del Pla Parcial. Aquesta circumstància és deguda, fonamentalment, al fet que la cartografia del PGO no inclou el vessant oest del sector i que, en general, era molt imprecisa. En conseqüència, aquesta Modificació no incorpora cap nova finca en el seu àmbit i únicament pretén ajustar el límit de l'àrea d'actuació 38 al límit real de les finques que hi estan incloses.

Aquests fets comporten la necessitat de:

- Completar les cessions -de vialitat- i la urbanització que restin pendents a fi d'assolir sense restriccions la condició de sòl urbà consolidat.
- Ajustar el planejament als límits reals del Pla parcial, utilitzant a tal efecte una topografia actualitzada i ajustant les qualificacions, a fi de reduir la conflictivitat de la reparcel·lació, sense incrementar l'aprofitament atorgat pel planejament vigent (PGO).

1.2 Objecte de la modificació

Es pretén implementar nous instruments de desenvolupament urbanístics eficaços per a solucionar la problemàtica d'aquest àmbit i satisfer les necessitats bàsiques dels veïns que hi viuen.

D'altra banda, es vol instrumentar les actuacions contingudes al Dictamen "Assessorament jurídic en relació amb un projecte d'obres inacabat en l'àmbit anomenat «Can Ximelis»" emès per la Diputació de Barcelona en data 29 de maig de 2019, formulat a petició de l'Ajuntament de Rubí.

Les actuacions que es conclouen al Dictamen de la Diputació de data 29 de maig de 2019 i a les que es vol donar resposta amb la present modificació són les següents:

- *Correspondria incorporar a un polígon d'actuació urbanística en sòl urbà no consolidat, els terrenys de «Can Ximelis», mitjançant una modificació del Pla general d'ordenació de Rubí. El polígon es delimitaria amb el propòsit d'oferir una resposta integrada:*
 - a) Per obtenir el sòl de cessió pendent per vialitat i;*
 - b) Per concloure les obres d'urbanització pendents.*
- *Delimitat el polígon d'actuació urbanística de sòl urbà no consolidat, correspondria executar-lo mitjançant els corresponents projectes de reparcel·lació i d'urbanització. (...)*

En el context descrit a l'apartat anterior i d'acord amb els criteris exposats, l'objecte de la Modificació del Pla General d'Ordenació (en endavant MPGO) a l'àmbit d'actuació de Can Ximelis, al terme municipal de Rubí, és:

- Ajustar el planejament (delimitació i qualificacions) a la realitat física i jurídica actual en la mesura possible, a fi de facilitar al màxim el desenvolupament del planejament sense que allò suposi l'increment de l'aprofitament atorgat pel planejament vigent.
- Delimitar un polígon d'actuació que garanteixi el just repartiment de càrregues i beneficis, per tal de completar el desenvolupament del planejament en l'àmbit definit.

1.3 Tramitació ambiental

La Llei 21/2013, de 9 de desembre, d'avaluació ambiental estableix les bases que han de regir l'avaluació ambiental dels plans, programes i projectes que poden tenir efectes significatius sobre el medi ambient. No obstant això, segons la Disposició addicional Vuitena de la Llei 16/2015, de 21 de juliol, de simplificació de l'activitat administrativa de l'Administració de la Generalitat i dels governs locals de Catalunya i d'impuls de l'activitat econòmica, mentre no es duu a terme l'adaptació de la normativa catalana a la normativa bàsica estatal d'avaluació ambiental, és la Llei 6/2009, de 28 d'abril, d'avaluació ambiental de plans i programes, la que esdevé el marc legal d'avaluació ambiental sempre i quan no es contradigui amb les prescripcions de dita normativa estatal.

La present Modificació puntual s'ha tramitat dins els supòsits de l'Avaluació Ambiental Estratègica Simplificada, com a "modificació de pla objecte d'AAE ordinària que NO constitueix variacions fonamentals de les estratègies, les directrius i les propostes o de la cronologia del pla, però que

Sí produeix diferències en els efectes previstos o en la zona d'influència (Modificacions menors)", (Llei 16/2015, apartat 6.b) quart de la disposició addicional vuitena).

D'acord amb el procediment determinat per la Llei 21/3013 en el seu article 29 i següents, en dates 22 i 30 de maig de 2023, van entrar al registre electrònic del Departament de Territori la sol·licitud d'avaluació ambiental estratègica simplificada de la Modificació puntual del Pla general d'ordenació urbana a l'àmbit d'actuació de Can Ximelis, al terme municipal de Rubí, així com la documentació necessària per emetre l'informe ambiental estratègic, presentades per l'Ajuntament.

En el marc de les consultes necessàries a realitzar que estableix la legislació vigent en matèria d'avaluació ambiental, l'Oficina Territorial d'Acció i Avaluació Ambiental de Barcelona va consultar a les administracions públiques afectades i al públic interessat.

L'informe emès per l'OTAA amb data d'2 d'agost de 2023, va proposar no sotmetre la Modificació a avaluació ambiental estratègica ordinària, un cop examinada la documentació aportada i tenint en compte les consultes efectuades i els criteris que defineix l'annex 2 de la Llei 6/2009.

En data de 31 de juliol de 2023, l'OTAAA va emetre l'informe ambiental estratègic en el sentit que la present Modificació puntual, no s'ha de sotmetre al procés d'avaluació ambiental estratègica ordinària, atès que no té efectes significatius sobre el medi ambient si s'incorporaven una sèrie de consideracions.

Aquestes consideracions han estat recollides en la present Modificació i la justificació de com s'han incorporat queda descrita en l'annex 3 d'aquesta memòria: Informes sectorials. Resum i resposta.

2 INFORMACIÓ URBANÍSTICA

2.1 Situació i àmbit de la modificació

L'àmbit de la present MPGO correspon al de la urbanització de Can Ximelis, situada en la meitat oest del terme municipal de Rubí, en el límit del sòl urbà.

La urbanització de Can Ximelis se situa sobre una elevació que va perdent cota cap al sud i que queda delimitada pel torrent Fondo a ponent i per un altre torrent secundari a llevant. El carrer principal que discorre per la carena central, contacta en la zona nord amb el carrer Antic de Can Ximelis que, girant cap a l'est, contacta amb el camí d'Ullastrell. La urbanització té uns 650 metres de llarg en sentit nord-sud i uns 400 metres d'amplada en sentit est-oest.

L'àmbit es grafia en tots els plànols de la present MPGO i inclou una superfície total de **222.095 m²**. La situació de l'àmbit de la modificació a la ciutat es troba grafiada en el plànol I-1.

2.2 Característiques naturals del territori

2.2.1 Emplaçament

El terme municipal de Rubí està situat a la comarca del Vallès Occidental entre els municipis de Terrassa, Sant Quirze, Castellbisbal, Ullastrell i Sant Cugat del Vallès. S'assenta a la vall de la Riera de Rubí (la qual constitueix el límit oest de l'àmbit d'aquesta modificació) entre la Serra de Collserola i la Serra de l'Obac a 123 m d'altitud.

L'àmbit de la modificació se situa en la zona oest i central del terme, en una posició elevada al voltant dels 170 m d'altitud.

2.2.2 Orografia i hidrografia

Les unitats de relleu que configuren Rubí i el seu entorn més proper són la Serralada Transversal del Vallès i la plana de Rubí-Sant Cugat del Vallès. Aquesta serralada travessa el Vallès Occidental de nord-oest a sud-est i està formada per petites elevacions del terreny que són suficients per donar a certs paratges un aspecte quasi muntanyenc i per separar la zona de Terrassa-Sabadell de la de Rubí-Sant Cugat.

Al nord-oest del terme de Rubí trobem els punts més alts de la Serralada Transversal: la Creu dels Batlles (385 m), al punt de contacte entre els termes esmentats, el Montagut (403 m), al terme de Terrassa, i l'Empalme (389 m), al terme de Rubí. En aquesta meitat occidental del terme de Rubí hi ha altres ramificacions d'aquesta Serralada, com la Serra de l'Oleguera (a la zona de Can Canyadell vell, prop del terme de Castellbisbal), la Serra de Carreres i la Serra de Balasc.

Al nord-est del nucli urbà de Rubí hi ha un altre contrafort d'aquesta Serralada, la serra de Galliners, que està situada entre Rubí i Sant Quirze del Vallès, amb una elevació màxima dins del terme municipal de 268 m. Una bona part del terme de Rubí, al voltant de les tres quartes parts, ens ofereix un paisatge força trencat, amb freqüents desnivells, marcat per les serres que el creuen i pel nombrosos torrents que s'hi han encaixat profundament.

La meitat sud del terme, especialment el quadrant sud-est, no és tan trencada ni elevada, formant una plana que s'obre per llevant cap a Sant Cugat. Les terres més baixes de Rubí, situades a uns 55 m d'altura, estan a l'extrem sud-oest del terme, al punt on s'uneixen les aigües dels torrents de Can Balasc i Can Pi de Vilaroc amb les de la Riera. El nucli urbà i els polígons industrials que el circumden estan situats en aquesta plana que voreja la Riera, d'uns 123 m d'altitud.

Pel que fa a la hidrografia, el terme municipal de Rubí se situa dins de la conca del riu Llobregat, una de les tres conques fluvials del Vallès.

L'element fonamental de la xarxa hidrogràfica superficial de Rubí és la riera de Rubí, continuació de la riera de les Arenes. Aquesta es caracteritza per un cabal escàs i irregular, amb estiatge a l'hivern i a l'estiu i fortes crescudes coincidint amb les pluges de primavera i tardor.

La xarxa de drenatge del terme de Rubí es completa amb una sèrie de torrents, situats a ambdós marges de la riera. Aquests torrents són afluents directes o indirectes del Llobregat, i estan fortament encaixats respecte del nivell de les terres que els circumden, amb desnivells que varien molt, però que acostumen a estar entre els 10 i 40 metres. Cal destacar que, tot i la marcada irregularitat del cabal de la riera i dels torrents condicionada per les aportacions de les precipitacions, la sequedat en superfície no implica necessàriament un nivell freàtic baix, tal com indica la presència d'espècies vegetals amb grans exigències d'aigua resseguint el curs dels torrents.

La urbanització de Can Ximelis, objecte de la present MPMGO, s'ubica en la meitat oest del terme municipal de Rubí, en la zona sud de la plana de Ximelis i al sud-est del serrat de Can Pi de la Serra. Situada sobre una elevació, el seu punt al se situa sobre els 180 metres i va perdent cota cap al sud, fins a la cota de 115 metres, on se situa la zona urbanitzada de menor elevació. Els límits est, oest i sud els conformen els dos torrents que el delimiten, de pendent pronunciada, mentre que la zona urbanitzada se situa en una zona de pendent relativament suau.

2.2.3 Vegetació

El paisatge forestal està format per extensions importants de masses arbrades o arbustives, generalment relacionades amb el relleu local. Es poden trobar principalment en tres zones:

- la zona nord, on els vessants són més abruptes i les formacions boscoses són comunes, com per exemple les de pi blanc o alzinar amb el sotabosc que s'hi desenvolupa.
- les valls arrecerades i humides on es mantenen retalls d'alzinar mediterrani poc degradat.
- les lleres de nombrosos torrents que es caracteritzen per la verticalitat de les seves parets on es poden trobar encara clapes de bosc de ribera poc degradat.

L'àmbit de la present modificació se situa en la zona oest central, envoltada de torrents i, per tant, es caracteritza per tenir vessants de pendent pronunciat i coberts de masses boscoses.



Límit de l'àmbit de Can Ximelis sobre ortofoto actual

2.3 Estructura de la propietat del sòl

2.3.1 Antecedents

Aquest apartat té per objectiu establir la forma més fidedigna possible l'estructura de la propietat actual del sector.

Amb aquest objecte s'ha partit de la recopilació històrica dels actes que determinen aquesta propietat. Es tracta d'una selecció dels actes que d'alguna manera han consolidat l'estat actual de la propietat. Les fonts utilitzades han estat la Seu electrònica del Cadastre, del *Ministerio de Hacienda* mitjançant consulta el web: <http://www.sedecatastro.gob.es/>, l'aixecament topogràfic realitzat per *Topmart* i la documentació recollida dels arxius municipals.

S'enumeren a continuació, de manera cronològica, la selecció d'actes que entenem que són determinants per a reconstruir la realitat jurídica actual. No incloem en aquest document altres actes (segregacions, actes relatius a la urbanització, etc.) que per l'existència d'actes posteriors que precisen els resultats, o per no tenir influència en l'estructura parcel·lària, no els considerem imprescindibles per a la definició que es busca en aquest document.

Aprovació inicial del Pla Parcial d'Ordenació del sector Ximelis

(annex 1, document 1)

Data: 25-05-1975

Organisme: Ajuntament de Rubí

Comentaris: L'ordenació respon al criteri de legalització d'una situació "de facto" ja existent (segons s'indica a la memòria del Pla Parcial).

Suspensió de la tramitació del Pla Parcial

(annex 1, document 2)

Data: 01/03/1979

Organisme: Ple de l'Ajuntament de Rubí

Descripció: Acord: Suspendre el tràmit del Plans Parcial La Llana, Pinar Nord, Ximelis i Del Carmel, en motiu de la tramitació de la Revisió del Pla General d'Ordenació.

Comentaris: Adjunta informe de l'arquitecte redactor del Pla General on assenyala que no procedeix continuar la tramitació del Pla Parcial fins que s'aprovi el projecte de revisió.

Acceptació de cessió voluntària i gratuïta

(annex 1, document 3)

Data: 20/03/1981

Organisme: Ple de l'Ajuntament de Rubí

Descripció: Acord: Acceptar la cessió voluntària i gratuïta de diverses donacions a l'Ajuntament de Rubí amb ocasió de l'aprovació del PGO que inclou zones verdes, vials i equipaments.

Comentaris: Es descriu:

B) Sector Ximelis

2.- 12.180 m2 Equipament

3.- 24.000 m2 i 30.000 m2 Zona verda i vials

4.- 3.900 m2 Equipament escolar

5.- 950 m2 Centre Cívic

2.410 m2 Zona verda

6.- 950 m2 Centre Cívic

7.- 5.700 m2 Equipament escolar

Rectificació error material que s'observa en l'acord plenari de 20 de març de 1981

(annex 1, document 4)

Data: 30/03/1984

Organisme: Ple de l'Ajuntament de Rubí

Descripció: Acord: Rectificar l'error material o de fet que s'observa a l'acord plenari de 20 de març de 1981 pel que fa referència als punts 2 i 3 del Sector Ximelis.

Comentaris: Es descriu:
 B) Sector Ximelis
 2.- 12.180 m2 Equipament
 3.- 29.990 m2 (18.235 m2 Zona verda i 11.755 m2 Vials)
 45.363 m2 (29.435 m2 Zona verda i 15.928 m2 Vials)

L'Estudi de detall d'alineacions i rasants del sector 38 de Can Ximelis (1994)

Data: 14/09/1994
 Organisme: Ple de l'Ajuntament de Rubí
 Comentaris: L'Estudi de detall es va redactar per poder desenvolupar amb precisió el projecte d'urbanització que va ser executat parcialment. Aquest estudi reconeix la geometria de les parcel·les i respon bastant fidelment a la realitat actual.

Actes d'ocupació provisional o de cessió de superfície destinada a vials

Data: des 12/04/2000 fins a 9/02/2009
 Organisme: Ple de l'Ajuntament de Rubí
 Comentaris: Durant aquest període, a fi de poder realitzar el projecte d'urbanització, s'han anat formalitzant, primer actes d'ocupació provisional (12/04/2000 a 10/11/2000) i després cessions de fronts de parcel·les per ser destinats a vialitat (6/08/2008 a 9/02/2009). No es van arribar a formalitzar totes les cessions necessàries i per aquesta raó, en la reconstrucció de l'estructura de la propietat que definirà els drets dels propietaris, considerarem la geometria de les parcel·les abans de que haguessin estat formalitzades aquestes cessions.

2.3.2 Estat actual de la propietat

S'ha reconstruït l'estat actual de la propietat de la manera més fidedigna possible, de manera que faciliti les gestions futures, i amb aquest objecte s'ha partit de la documentació seleccionada i descrita en el apartat anterior.

S'han contrastat les següents fonts gràfiques:

- Seu electrònica del Cadastre: descàrrega del parcel·lari actual.
- Cadastre de rústica de 1954.
- Pla Parcial d'Ordenació del sector Ximelis de 1975, plànol 7 *Zonificació*.
- Estudi de detall d'alineacions i rasants de 1994.

Aquestes informacions s'han replantejat sobre les següents bases:

- Base cartogràfica 1/1000 realitzada per l'AMB actualitzada en vol 2018.
- Aixecament topogràfic realitzat per *Topmart*, amb posicionament de tanques, caixes d'instal·lacions o d'altres elements indicadors dels límits de propietat.

Per concretar els límits de parcel·les en els que no hi ha indicis físics s'ha partit de la següent documentació per fixar-los:

- Plànols d'ordenació del Pla Parcial d'Ordenació del sector Ximelis de 1975.
- Plànols de l'Estudi de detall d'alineacions i rasants de 1994.

En els casos de límits en que no ha estat possible fer un replanteig a partir d'aquestes dades, s'han delimitat utilitzant les dades registrals, de front i fons de parcel·la o de superfície.

Aquest replanteig de l'estat de la propietat es recull en el plànol d'informació I-3.1 "*Estructura de la propietat. Identificació i replanteig*".

Atès que al llarg dels anys s'han formalitzat cessions de fronts de parcel·la per ser destinats a vialitat, i que aquest procés no ha inclòs totes les parcel·les afectades, en el plànol esmentat es reflecteix la situació prèvia a les cessions realitzades, a fi de reflectir una situació homogènia per a tots els propietaris.

Les dades resultants de les parcel·les replantejades es recullen en la taula de l'Annex 2 *Taula resum de dades de les Parcel·les*.

2.3.3 Comparatiu entre estructura documentada i topogràfica

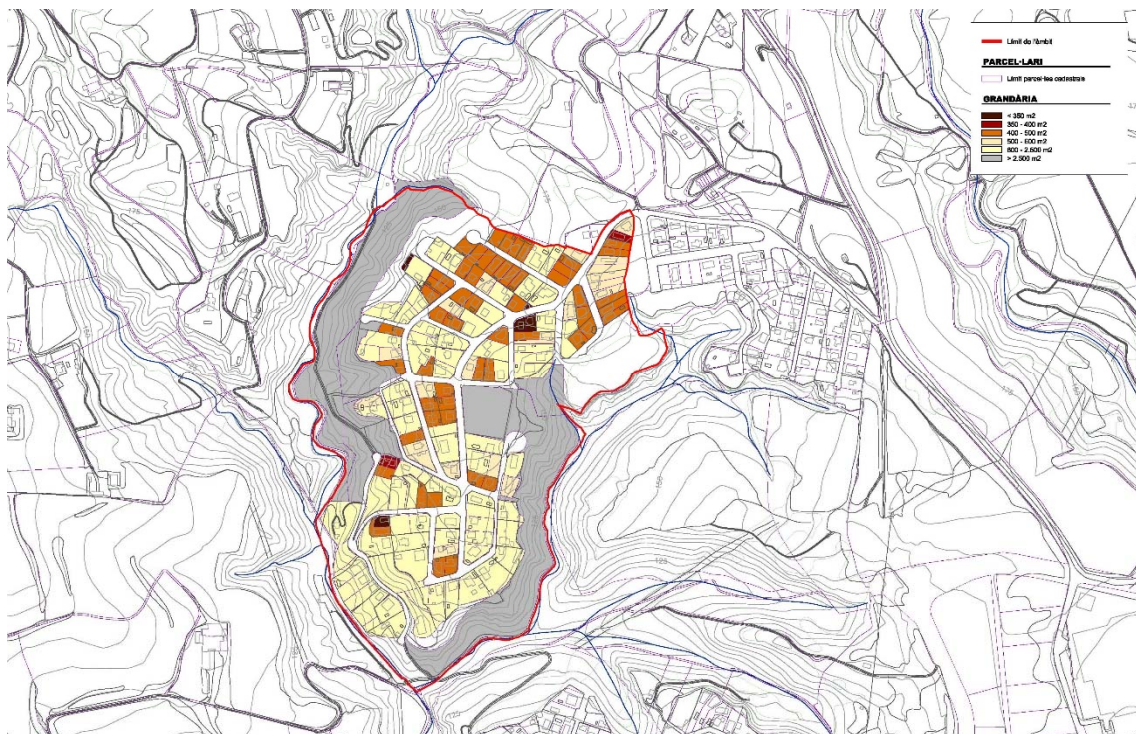
A partir de les dades recollides en el quadre l'annex 2 *Taula resum de dades de les Parcel·les*, s'ha comprovat la bondat de la interpretació realitzada del plànol parcel·lari comparant les superfícies registrals de cada parcel·la amb les que resulten del plànol actualitzat. El resultat d'aquesta comparació es descriu a continuació .

De la totalitat de les 154 parcel·les, es comprova que 120 parcel·les tenen desviacions admissibles (inferiors al 5%) entre la superfície gràfica i la superfície registral. Queden fora d'aquest rang únicament 34 parcel·les. Aquestes s'han agrupat en funció de la casuística que presenten, tal i com es descriuen tot seguit.

- El nombre de parcel·les que tenen desviacions superiors al 5% entre la superfície gràfica i la superfície registral amb excés de cabuda és de 10.
- El nombre de parcel·les que tenen desviacions superiors al 5% entre la superfície gràfica i la superfície registral amb defecte de cabuda és de 5.
- El nombre de parcel·les de les que no es disposa informació del Registre de la Propietat o que no s'ha obtingut nota registral és de 5.
- El nombre de parcel·les que ocupen sòl públic destinat a sistemes d'equipament o espai lliure és de 11.
- El nombre de parcel·les incorporen sòl destinat vialitat pendent de cessió és de 8.

2.3.4 Geometria

Per una altra banda, també s'ha elaborat una anàlisi de l'estat actual del parcel·lari segons cadastre. La taula mostra que del total de 160 parcel·les que inclou l'àmbit, només 7 tenen una superfície inferior a 400 m², la superfície mínima que estableix de manera global el PGO vigent. Aquesta informació es recull, tanmateix, en el plànol d'informació I-3.2 "*Estructura de la propietat. Grandària*", on els colors més foscos assenyalen les parcel·les inferiors als 400 m².



Estructura de la propietat. Grandària (plànol I-3.2)

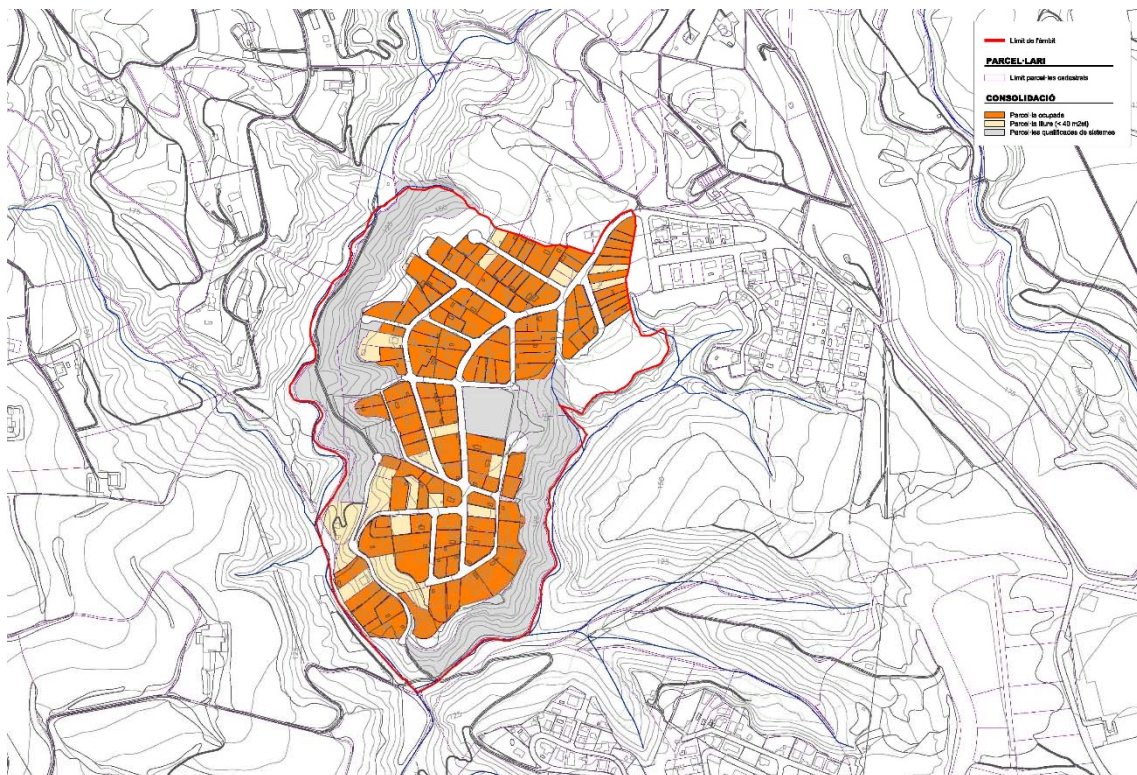
Parcel·les edificables

Superfície	Núm. Parcel·les
S<350m2	5
350<S<400 m2	2
400<S<500 m2	54
500>S>600 m2	21
600>S>2.500 m2	73
S>2.500 m2	5
Total	160

2.3.5 Consolidació

Per avaluar el grau de consolidació de l'àmbit de la modificació, s'ha analitzat el nivell d'ocupació de les parcel·les actuals, a partir de la dada cadastral de superfície construïda i considerant com a edificació consolidada aquella de més de 40 m2st (per descartar les edificacions auxiliars). No obstant això, en els casos en els quals aquesta superfície resulta menor, s'ha contrastat l'ús de l'edificació recollit pel cadastre. Si aquest és residencial, les parcel·les també han sigut considerades de consolidades.

El resultat d'aquesta operació mostra un total de 133 parcel·les ocupades i 27 lliures. De les lliures, 5 coincideixen total o parcialment amb àrees amb qualificació de sistema segons el planejament vigent, tal com mostra el plànol d'informació I-3.3 "Estructura de la propietat. Consolidació (Nivell d'ocupació)". Per tant, el nombre de parcel·les actuals sense edificar (o amb construccions auxiliars) és de 22.



Estructura de la propietat. Consolidació (Nivell de d'ocupació) (plànol I-3.3)

Nivell d'ocupació	Núm. Parcel·les
Parcel·les ocupades	133
Parcel·les lliures	22
Lliures sobre sistemes	5
Total	160

2.4 Edificacions, usos i infraestructures existents

2.4.1 Edificacions

Com ja s'ha descrit, dins l'àmbit de la modificació existeixen actualment 133 parcel·les edificades, que responen majoritàriament a la tipologia d'habitatge unifamiliar aïllat.

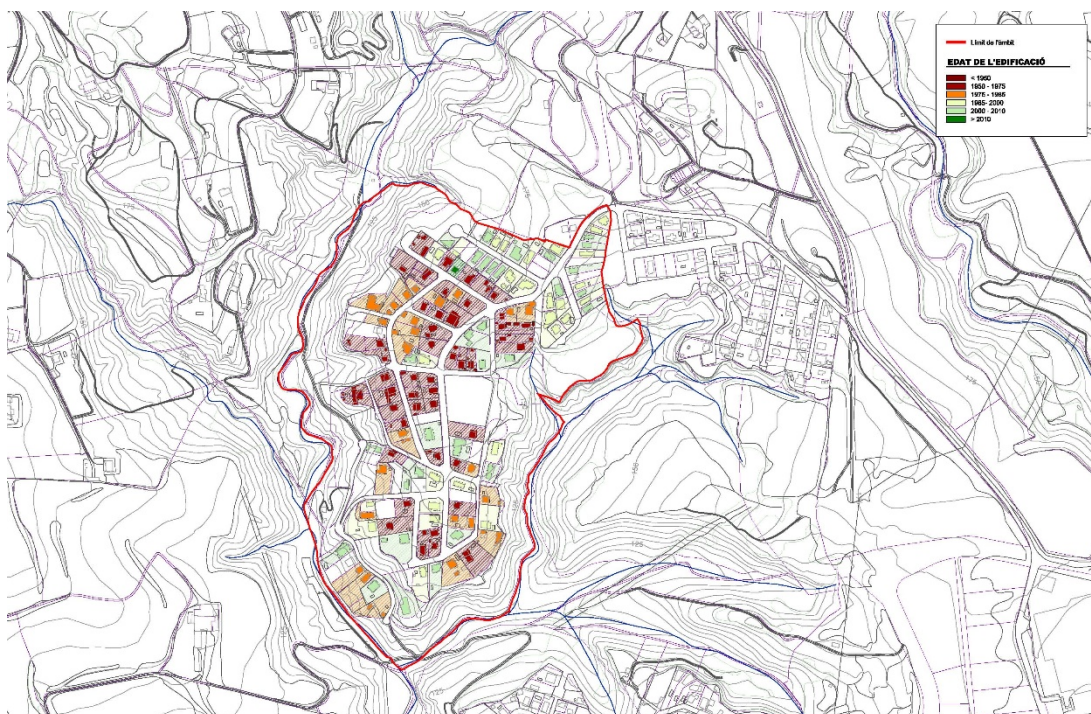
Amb l'objectiu d'analitzar el procés de consolidació de l'edificació existent, s'ha analitzat una categorització dels edificis segons el seu any de construcció (a partir de les dades cadastrals). Els períodes de construcció analitzats han estat els següents:

- abans de 1950
- entre 1950 i 1975
- entre 1975 i 1985
- entre 1985 i 2000
- entre 2000 i 2010
- després de 2010

S'ha pres com a dada rellevant l'any 1985, donat que aquell any es va produir una actualització de les dades de les edificacions construïdes els anys previs al Cadastre, amb motiu de la redacció d'la revisió del programa d'actuacions i modificacions del PGO que s'aprovaria definitivament l'any posterior, en 1986.

La categorització descrita s'ha recollit en el plànol d'informació I-2.3 "Edificació, edat" i a la taula que es presenta a continuació.

Any de construcció	Núm. Parcel·les
< 1950	0
1950 - 1975	50
1975 - 1985	24
1985 - 2000	28
2000 - 2010	30
> 2010	1
Total	133



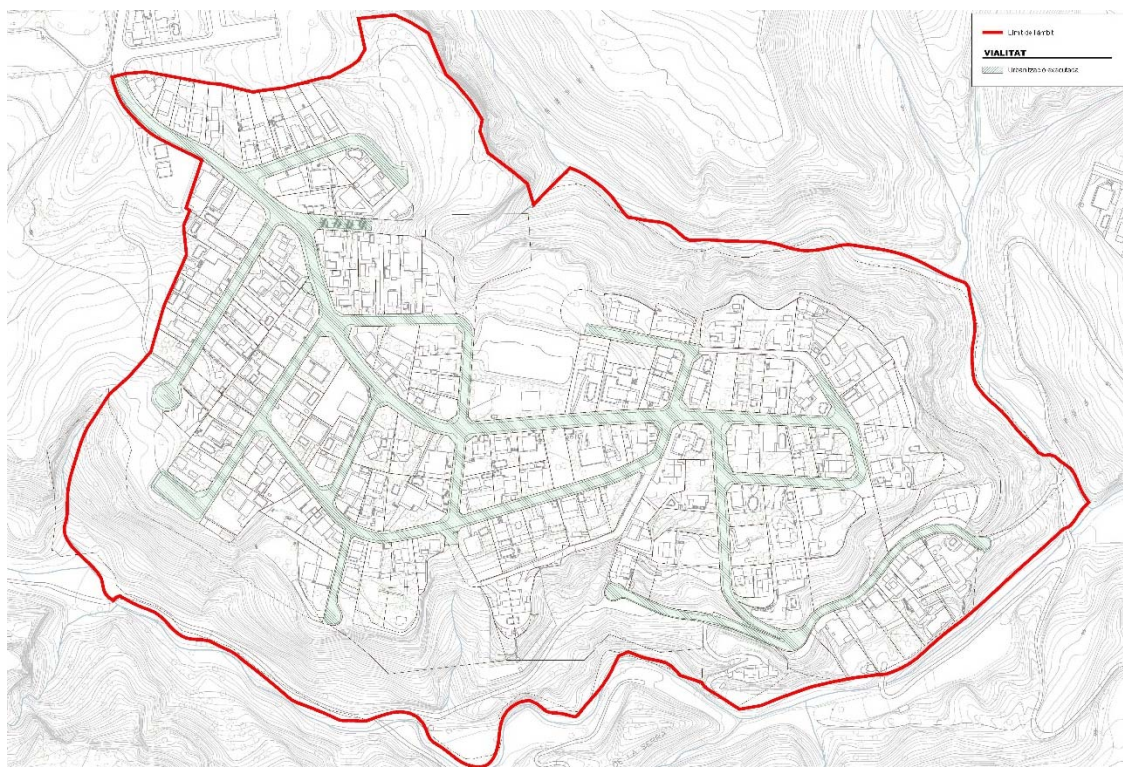
Estat físic. Edificació, edat (plànol I-2.3)

2.4.2 Vialitat i serveis urbanístics

La vialitat de l'àmbit ha estat executada en la seva major part i el projecte d'urbanització ha estat aprovat definitivament el 21/12/1998. Han quedat pendents d'execució alguns carrers per diverses raons:

- Carrers en els que no es van acabar de completar les cessions de sòl necessàries per a la seva execució (carrers de Sierra Nevada i Puigmal).
- Trams de carrers de molt difícil execució degut als forts pendents.
- Carrers que no donen accés a parcel·les (tram que enllaça el carrer de Sierra Nevada amb el Carrer de la Serra).

Amb tot, han estat completament executats 28.000 m2 de vialitat.



Estat físic. Vialitat, estat d'urbanització. (plànol I-2.4)

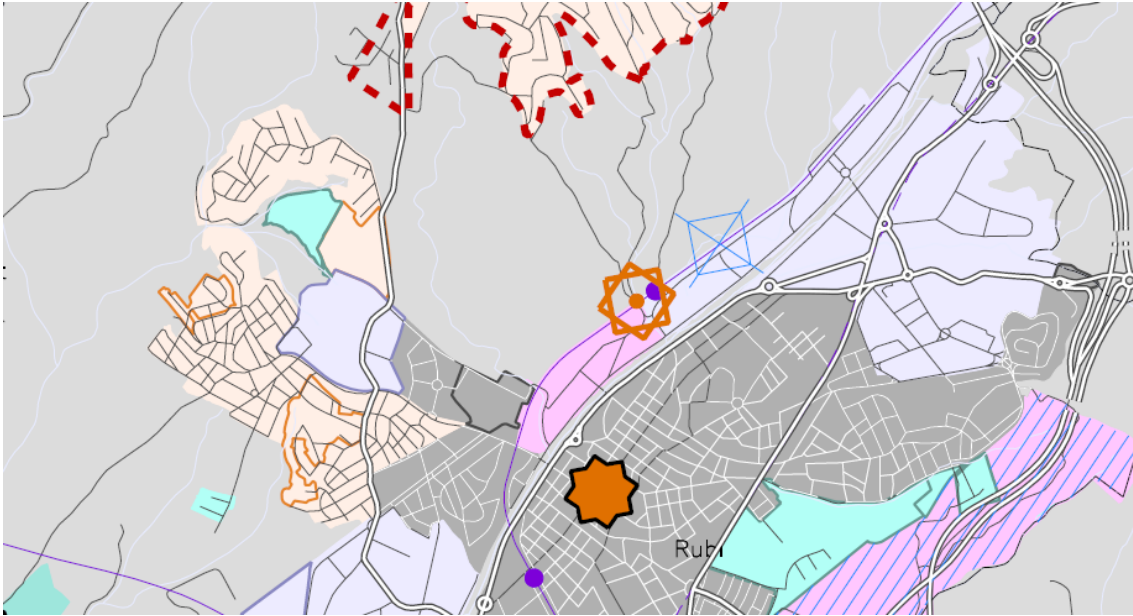
Quant als serveis urbanístics, han estat executats en tots els carrers urbanitzats, si bé tant l'electricitat com la telefonia són aeris. Tot i que han estat realitzades les canalitzacions i arquetes corresponents no ha estat realitzada l'estesa de cablejat ni la transformació de les escomeses.

En conjunt, el sector està connectat a les xarxes generals del municipi de Clavegueram, aigua, electricitat i telefonia. També disposa d'enllumenat públic.

2.5 Planejament

2.5.1 Planejament territorial

El planejament territorial vigent en l'àmbit és el Pla Territorial Metropolita de Barcelona (PTMB), aprovat definitivament el 20 d'abril de 2010. L'acord de Govern corresponent i les Normes d'ordenació territorial es van publicar al Diari oficial de la Generalitat de Catalunya (DOGC) núm. 5627, de 12 de maig de 2010, a l'efecte de l'executivitat immediata.



PTMB. Retall plànol 2.3 Sistema urbà. Estratègies urbanes

Aquest planejament reconeix l'àmbit de la present Modificació dins del sistema urbà de Rubí i el situa dins l'estratègia d'Àrea especialitzada residencial, tocant a una altra àrea especialitzada residencial amb capacitat de desenvolupament.

L'article 2.10 de les NOT del PTMB que regula la precisió i modificació de límits de manera justificada (criteris 2 i 3) permet el seu ajust *per raons de coherència geogràfica i urbana que permetin clarificar els límits del Pla, tot ajustant-los sobre elements reconeixadors del territori, així com al fet de compatibilitzar la protecció dels valors naturals dels espais oberts i l'acabament adequat de la ciutat a les seves vores urbanes, especialment pel que fa a la delimitació dels sòls que el planejament urbanístic qualifiqui de sistemes de parcs urbans, equipaments, vialitat i serveis tècnics d'interès general i titularitat pública.*

L'article 3.3 de les NOT del PTMB determina que les àrees especialitzades constitueixen una situació de fet que el Pla té com a objectiu racionalitzar per tal de millorar la funcionalitat del territori.

2.5.2 Antecedents urbanístics. Pla Parcial de 1975

El sector de Can Ximelis disposa de Pla Parcial redactat en data de 1975 i aprovat inicialment pel Ple de l'Ajuntament de Rubí el 25 de maig de 1975 i publicat al BOP núm. 24 – 28/01/1978. Tot i això, el Ple de l'Ajuntament va suspendre la seva tramitació en data 1 de març de 1979 amb motiu de la redacció de la Revisió del Pla general d'ordenació de Rubí.

D'acord amb la memòria informativa del Pla Parcial el sector limita al nord, est, oest i sud-oest, amb torrents existents entre els que destaca el torrent de Can Pi de la Serra que constitueix els límits oest i sud-oest. Al nord-oest, en part, limita amb un camí i en part, per límits cadastrals de propietat.

Tal i com s'indica a la memòria, es tracta d'un sector que ofereix les característiques d'una unitat geogràfica-urbanística, en virtut dels accidents naturals que la delimiten en gairebé la seva totalitat. En la següent imatge es mostra la distribució dins del seu àmbit de les zones corresponents a ciutat jardí i els sistemes d'equipaments (escolar, esportiu i centre cívic), zones verdes i vialitat.



Pla Parcial de Can Ximelis (1975). Plànol 7. Zonificació

Tot i que el Pla Parcial no va ser aprovat definitivament, el quadre de característiques del Pla Parcial aprovat inicialment és el que es mostra a continuació:

Pla Parcial d'ordenació Ximelis						
Resum de característiques						
Zones	Superfície		Ocupació	Superfície edificable	Coefficient edificabilitat	Volum edificable
	ha	%	%	m ²	m ³ /m ²	m ³
Ciutat Jardí semintensiva	11,32	50,40	30	33.985	1,2	135.840
Escolar	0,96	4,28	30	2.880	1,2	11.520
Esportiva	0,71	3,16	5	355	0,2	1.420
Centre cívic	0,19	0,84	30	570	1,2	2.280
Total Edificable	13,18	58,68		37.790	1,14	151.060
Verd PGOU	2,47	10,99				
Verd PP Ximelis	3,27	14,55				
Vials	3,15	14,10				
Vials peatonals	0,36	1,68				
Total àrees lliures	9,25	41,32				
TOTALS	22,43	100,00%		37.790	0,67	151.060
Longitud de les vies						
Principals	3.150					
De repartiment	840					
Edificabilitat bruta	0,67	m ³ /m ²				
Coefficient net mig	1,14	m ³ /m ²				
Nombre d'habitants	544	Habitants				
Densitat	48	Hab/ha				

2.5.3 Planejament municipal vigent

El planejament vigent a l'àmbit de la present modificació el conformen:

- La **Revisió del Pla general d'ordenació de Rubí (PGO)** que va ser aprovada definitivament en data de 24 de juliol de 1981 i publicada al DOGC núm.160 - 23/11/1981.
- La **Revisió del Programa d'actuació urbanística i modificacions del PGO** que va ser aprovada definitivament el 14 d'octubre de 1987 i publicada al DOGC núm. 968 - 21/03/1988.
- L'**Estudi de detall d'alineacions i rasants del sector 38 de Can Ximelis** que va ser aprovat definitivament el 14 de setembre de 1994.
- El **Text refós de les Normes Urbanístiques** que va ser aprovat definitivament el 22 de setembre de 2005 i publicat al DOGC núm. 4551 - 16/01/2006.

Revisió del Pla general d'ordenació de Rubí (1981)

L'àmbit va quedar classificat de sòl urbà per la Revisió del Pla General d'Ordenació (PGO) de 1981. Es va definir l'Àrea d'Actuació 38 que comprenia els terrenys que pertanyien al Pla Parcial de Can Ximelis, qualificant-los de zona residencial unifamiliar, en sòl urbà.

El 1986 ja estava desenvolupada la seva estructura viària i disposava d'un gran nombre de parcel·les edificades. Tot i això, els vials no estaven urbanitzats (eren camins de terra) i en molts casos no tenien una amplada constant ni ben definida.

La Revisió del Programa d'actuació urbanística i modificacions del PGO va ser aprovada definitivament per la Comissió d'Urbanisme de Barcelona (CUB) en data de 10 de desembre de 1986 i suspesa la seva executivitat fins el compliment d'una sèrie de prescripcions. En data de 14 d'octubre de 1987 la CUB va donar conformitat a la incorporació correcta de les prescripcions i va aprovar definitivament la Revisió del Programa d'actuació urbanística i modificacions del PGO. Es mantenen les determinacions del PGO de 1981 respecte a l'àrea d'actuació de Can Ximelis.

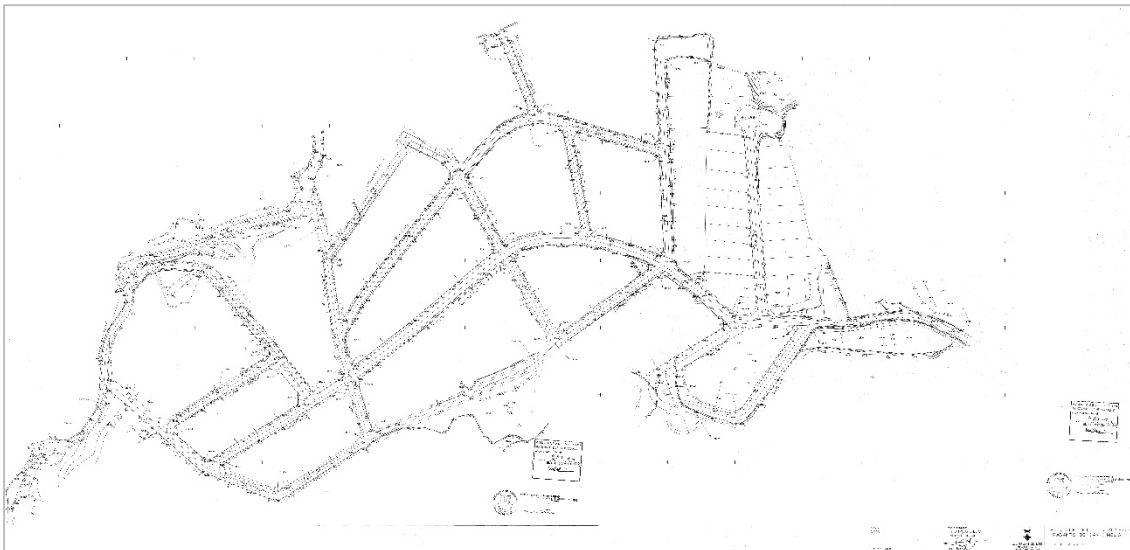


PGO de Rubí de 1987. Retall dels plànols Classificació del sòl i Qualificació de sòl. Xarxa comunicacions

SÒL URBÀ	
ÀREA D'ACTUACIÓ 38	FITXA DE CARACTERÍSTIQUES
ZONA	Residencial unifamiliar
TIPUS D'ORDENACIÓ	Aïllada
DESENVOLUPAMENT DEL PLA:	-
DADES DE REFERÈNCIA	
Superfície total	224.300 m ²
Superfície d'illes	220.310 m ²
DESENVOLUPAMENT DEL PLA	
Superfície	
Viari	3.990 m ²
Verd	24.200 m ²
Escolar	9.600 m ²
Social i cultural	1.900 m ²
Sanitari assistencial	-
Esportiu	7.100 m ²
Ferroviari	-
Aparcament	-

Estudi de detall d'alineacions i rasants del sector 38 de Can Ximelis (1994)

Atès que una de les condicions que el PGO va preveure per a aquesta àrea era la redacció d'un Estudi de detall amb la finalitat de precisar les condicions de vialitat i de les infraestructures tècniques, en data de 14 de setembre de 1994 es va aprovar l'Estudi de detall d'alineacions i rasants de Can Ximelis.



Estudi de detall d'alineacions i rasants de Can Ximelis de 1994. Plànol 3.1 Planta general

Podem entendre que aquestes alineacions determinen les vigents qualificacions en el referent als fronts de vials, no així en el referent a la resta de dimensions.

El Text refós de les Normes Urbanístiques (2005)

Aprovat definitivament el 22 de setembre de 2005 i publicat al DOGC núm. 4551 - 16/01/2006. En aquestes normes es defineixen les característiques urbanístiques de la zona residencial unifamiliar, que queden establertes al CAPÍTOL SISÈ de la normativa, segons es transcriu a continuació.

CAPÍTOL SISÈ. ZONA RESIDENCIAL UNIFAMILIAR.**Article 112. Definició i objectius.**

1. Comprèn els sòls en els que s'han construït edificacions residencials, sense continuïtat de l'edificació en deixar espais intermedis responent al model tradicional de ciutat jardí.

2. És objectiu del Pla General el manteniment de les característiques de la parcel·lació i edificació actualment existents.

3. Inclou les zones següents:

- A tot el terme municipal:
Zona Residencial Unifamiliar
- A l'àrea d'actuació 41:
Zona Residencial Unifamiliar Can Solà, clau 41a
Zona Residencial Unifamiliar Camí de les Martines - Camí Can Feliu, clau 41b

Article 113. Tipus d'ordenació.

1. S'aplica el tipus d'ordenació d'edificació aïllada

Article 114. Condicions d'edificació.**A) Regulació general**

1. Les condicions generals d'edificació queden definides a través de la regulació dels següents paràmetres:

- a) parcel·la
- b) ocupació màxima
- c) alçada reguladora màxima
- d) separacions mínimes
- e) construccions auxiliars.
- f) intensitat d'edificació.

a) Parcel·la.

1. La parcel·la mínima es fixa en 400 m² i la seva façana mínima en 12 metres.

2. També seran edificables les parcel·les d'inferior superfície o amplada sempre que la seva existència independent consti amb anterioritat a l'aprovació d'aquest Pla mitjançant certificació d'inscripció registral.

En aquest cas les condicions d'edificació seran les següents:

- a) Reducció proporcional dels coeficients a l'amplada o a la superfície o a la profunditat, podent-se aplicar el de valor menor. En cap cas dit valor s'adoptarà inferior a 0,50.
- b) a efectes de càlcul dels coeficients es considera:
 - superfície mínima: 400 m².
 - amplada mínima: 12 m.
 - profunditat mínima: 33,3 m.

...

3. En el cas de ser adjacents amb parcel·les edificades en mitgera, les edificacions s'hauran d'aparellar. Per fixar les condicions de l'aparellament s'haurà de formular proposta detallada de la solució plantejada.

b) Ocupació màxima

L'ocupació màxima es fixa en 40% de la parcel·la.

c) Alçada reguladora màxima.

L'alçada reguladora màxima serà de 9,15 m. corresponents a planta baixa i dos plantes pis.

d) Separacions mínimes.

1. Les separacions amb el límit a vial es fixa en 5 metres.
2. La resta de separacions seran de 3 metres.

e) Construccions auxiliars.

1. L'ocupació en superfície per aquestes construccions es fixa en el 5% de la parcel·la.
2. L'alçada màxima serà de 3 metres.

f) Intensitat d'edificació.

Es fixa la intensitat d'edificació per parcel·les en 0,50 m² t/m² s.

B) Regulació de les subzones 41a i 41b

...

C) Regulació de les unitats de zona incloses en l'àrea d'actuació 42

...

Article 115. Condicions d'ús.

Són d'aplicació les condicions establertes per la zona residencial en illa tancada amb les següents particularitats:

- a) L'ús residencial s'adscriu a habitatge unifamiliar.
- b) Les instal·lacions comercials no poden superar els 250 m². de superfície de sostre edificat.
- c) Ús industrial.

Categoria permesa 1a. i 2a.

Situació A i B

Densitat de potència 0,05 Kw/m²

Límit potència màxim 5 Kw.

Nivell sonor 40 db (dia) 30 db (nit)

Grau d'intensitat segons nomenclàtor 1

- d) Ús recreatiu i d'espectacles: no s'admet en cap de les seves modalitats.

Catàleg de paisatge de la Regió Metropolitana de Barcelona

El catàleg de paisatge va ser aprovat definitivament l'11 de desembre de 2014 (Edicte de 15 de gener de 2015). Tot i no ser un planejament urbanístic pròpiament dit, cal que el planejament observi els seus objectius i propostes.

L'entorn que ens ocupa està inclòs en la "Unitat de paisatge 16. Xaragalls del Vallès" per la que capítol de "Objectius de qualitat paisatgística i proposta de criteris i accions", en relació a les urbanitzacions s'estableix:

- Objectiu 16.2 "Unes urbanitzacions ordenades i integrades en el paisatge, de manera que se'n minimitzi l'impacte visual".
- Proposta 16.8. "Evitar l'ampliació de les urbanitzacions existents. En relació amb les edificacions fora d'ordenació o no previstes pel planejament, buscar solucions per minimitzar-ne els efectes negatius sobre el paisatge."
- Proposta 16.9. "Millorar els perímetres de les urbanitzacions, amb dues finalitats: estètica i de protecció davant els incendis forestals. Definir uns límits clars i identificables i zones d'integració amb l'entorn natural".

D'acord amb la cartografia de la corresponent fitxes, l'entorn de la present modificació no inclou valors estètics específics, però es remarca el paper dels espais lliures com a delimitadors.

2.5.4 Gestió i execució urbanística

Amb posterioritat a l'aprovació inicial de la Revisió del PGO, el Ple de l'Ajuntament en data de 20 de març de 1981 va acordar acceptar, entre d'altres cessions provinents d'altres sectors, les cessions de zones verdes, d'equipaments i de vialitat del sector de Can Ximelis.

Aquestes cessions estan documentades en els següents actes:

- Acord del Ple de l'Ajuntament de Rubí en data de 20 de març de 1981 d'acceptació de diverses donacions amb ocasió de l'aprovació del PGO, entre d'altres, les corresponents als sistemes d'equipaments, zones verdes i vials compresos al Pla Parcial del sector Ximelis.
- Acord del Ple de l'Ajuntament de Rubí en data de 30 de març de 1981 que proposa rectificar l'error material o de fet que s'observa a l'acord plenari de 20 de març de 1981 i que fa referència a algunes de les donacions (cessions) del sector Ximelis.

Pel que fa a alguns dels terrenys cedits es disposa de:

- Escripura de cessió gratuïta en data de 14 de juny de 1984 a favor de l'Ajuntament de Rubí dels sòls lliures de càrregues corresponents a zona verda (2.410 m²) i a centre cívic (950 m²), provinents de la finca 183.
- Escripura de cessió gratuïta en data de 14 de juny de 1984 a favor de l'Ajuntament de Rubí dels sòls lliures de càrregues corresponents a centre cívic (950 m²), provinents de

- la finca 1103. Queda inscrita al Registre de la propietat de Terrassa amb el número 24.780.
- Escritura de cessió gratuïta en data de 14 de juny de 1984 a favor de l'Ajuntament de Rubí dels sòls lliures de càrregues corresponents a equipament escolar (3.900 m2), provinents de la finca 2.571.
 - Escritura de cessió gratuïta en data de 14 de juny de 1984 a favor de l'Ajuntament de Rubí dels sòls lliures de càrregues corresponents a equipament escolar (5.700 m2), provinents de la finca 2.401.

En relació a l'execució del planejament, l'Ajuntament de Rubí va impulsar la redacció del Projecte d'urbanització del sector de "Can Ximelis", que va ser aprovat definitivament pel ple de l'Ajuntament en sessió de data 21 de desembre del 1998.

En sessió realitzada el dia 9 d'octubre de 2000, la Comissió de Govern de l'Ajuntament va adoptar l'acord d'aprovació de les liquidacions de les contribucions especials a compte, corresponents al 50% (del total 80%) que havien de pagar els propietaris, liquidant-se en aquesta data les liquidacions provisionals corresponents al referit percentatge.

En data 18 de juny de 2001, el coordinador d'Obres i Serveis emet informe en el que posa de manifest que el 28 de febrer de 2002 la constructora ACS va acabar definitivament les obres d'urbanització, llevat el soterrament de les línies d'electricitat i telefonia, perquè els particulars no tenien enllestides les obres de connexió així com la urbanització del carrer Puigmal i d'un tram del carrer Serra Nevada i Congost, per manca de disponibilitat dels referits terrenys qualificats de sistema viari.

En sessió realitzada el dia 23 de desembre de 2002, la Comissió de Govern, va adoptar acord d'aprovació de les liquidacions definitives de contribucions especials, en concepte del 50% restant (del total 80%) que havien de pagar els propietaris; i en sessió realitzada el dia 17 de febrer de 2003, la Comissió de Govern va adoptar acord d'anul·lació de les liquidacions definitives.

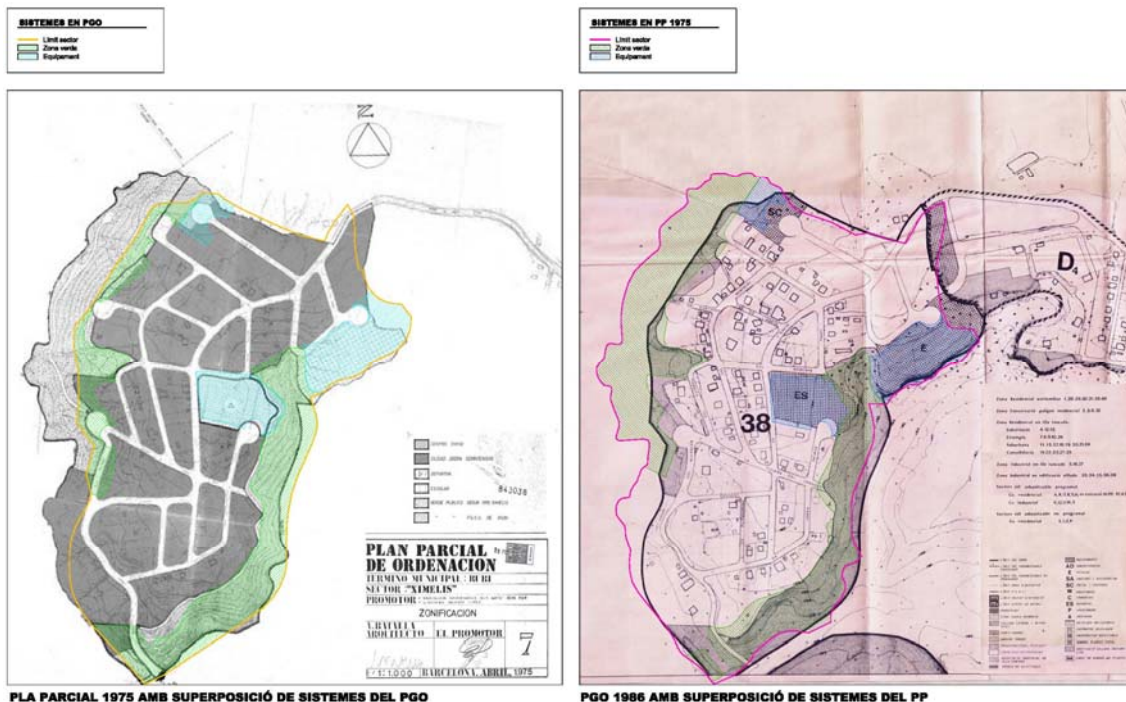
Paral·lelament al procés d'execució de les obres, entre els anys 12/04/2000 i 9/02/2009, es van formalitzar (sense ser inscrites al registre de la propietat) actes d'ocupació temporal i cessions dels fronts de parcel·les necessàries per executar el projecte d'urbanització, havent-se formalitzat en concret la ocupació temporal de 21 fronts de parcel·la i la cessió de 11 fronts de parcel·la. Actualment, a més de les 21 ocupacions temporals, restaria per formalitzar una parcel·la més.

En conclusió, el projecte d'urbanització es va executar parcialment. Actualment hi ha 28.000 m2 de carrers completament executats, amb l'excepció de que la xarxa elèctrica i telefònica no han estat soterrades tot i haver-se realitzat les canalitzacions corresponents.

2.6 Conclusions: resum dels paràmetres aplicables

2.6.1 Comparatiu entre el Pla Parcial de 1975 i el PGO vigent

Les següents imatges mostren la comparació d'àmbit i de superfícies qualificades de zones i sistemes establertes pel Pla Parcial de Can Ximelis (a l'esquerra) i pel PGO (a la dreta).



Comparatiu entre el Pla Parcial de 1975 i el PGO

La delimitació gràfica de l'Àmbit d'actuació 38 del PGO és bastant diferent de la continguda en els plànols del Pla Parcial. Aquesta circumstància és deguda, fonamentalment, al fet que la cartografia del PGO no incloïa el vessant oest del sector i que, en general, era molt imprecisa. Gran part de la zona verda cedida a l'Ajuntament que provenia del Pla Parcial de 1975 no apareix en la delimitació que estableix el PGO. Succeeix el mateix amb algunes zones residencials a llevant i ponent de l'àmbit, tot i que en menor proporció. En canvi, el PGO va ampliar el límit de l'àmbit, sobretot al nord i a l'est, mitjançant petites franges de sòl.

Concloem que tot i que el planejament vigent és el descrit al plànol de qualificacions del PGO, està justificat que la present modificació incorpori la totalitat dels sols delimitats en el Pla Parcial a fi de regularitzar les cessions de sistemes en favor de l'Ajuntament que es van fer en els anys 1981 i 1984 i les parcel·les privades actuals, que han estat generades a partir del pla parcial, tot i que aquest no es va arribar a aprovar.

2.6.2 Comparatiu de superfícies entre el Pla Parcial de 1975 i el PGO

A efectes d'establir el marc de referència a l'hora de determinar les superfícies mínimes de sistemes i els aprofitaments que son vigents actualment, hem partit de comparar aquestes superfícies i aprofitaments en els documents descrits en aquest apartat.

El resultat es resumeix en el quadre següent:

		PP	PGO PLANOL QUALIFICACIÓ
Superfície total		224.300 m2	204.807 m2
Superfície zones		113.047 m2	110.211 m2
RU	Residencial unifamiliar	113.047 m2	110.211 m2
Superfície Sistemes		111.253 m2	94.596 m2
E	Escolar	9.600 m2	10.918 m2
ES	Esportiu	7.088 m2	7.605 m2
SC	Social i cultural	1.884 m2	2.700 m2
ELL-JU	Jardins urbans	57.286 m2	43.593 m2
V	Xarxa viària rodada	31.626 m2	29.780 m2
Vp	Xarxa viària peatonal	3.768 m2	

Nota: La superfície residencial del "programa del PGO" ha estat obtinguda com a resta de la superfície total menys el sòl destinat a sistemes.

Entenem que les superfícies de referència a l'hora d'establir el planejament vigent haurien de ser les del darrer document urbanístic aprovat que és la "Revisió del Programa d'actuació urbanística i modificacions del PGO (1988)".

Ara bé, en aquest document ens trobem que no s'especifica la superfície d'aprofitament privat i que la que resulta de deduir del total el sol de sistemes és clarament superior a la que es descriu en la memòria del Pla Parcial i a la que resulta d'amidar els plànols de PGO de 1986.

Per aquesta raó, i en virtut de l'article 10 del TRLUC 1/2010, "Regles d'interpretació del planejament urbanístic" que especifica que "Els dubtes en la interpretació del planejament urbanístic produïts per imprecisions o per contradiccions entre documents del mateix rang normatiu es resolen atenent els criteris de menor edificabilitat, de major dotació per a espais públics i de major protecció ambiental ...", a efectes d'aquesta modificació considerarem les dades d'aprofitament i de superfícies mínimes de sistemes, les que resulten de l'amidament del plànol de qualificació del PGO, atès que en aquest resulta una major superfície global de sistemes i un menor aprofitament urbanístic.

3 PROPOSTA

3.1 Ordenació

3.1.1 Criteris

Els objectius d'aquesta modificació persegueixen en general poder completar les cessions d'espais destinats a vialitat del sector i completar-la seva execució, al temps que es solucionen els problemes d'indefinió del PGO vigent en relació a la realitat física de l'àmbit.

Amb aquests objectius aquesta modificació s'estructura en quatre línies de treball:

- Ajustar l'àmbit del planejament a l'àmbit original del Pla Parcial, replantejat a partir de la orografia que el limita (torrents i planejaments limítrofs).
- Ajustar les qualificacions a partir de la realitat física i jurídica actual en la mesura possible. Aquesta realitat ha estat generada a partir del Pla Parcial (no aprovat) i de l'Estudi de detall d'alineacions i rasants, que és el document que desenvolupa el PGOU vigent. Aquest ajust de qualificacions s'ha de fer sense que suposi un increment de l'aprofitament atorgat pel planejament vigent ni una disminució del sòl públic.
- Redefinir la vialitat o els espais públics que resten pendents d'execució en funció de la funcionalitat dels espais i de les condicions topogràfiques, evitant la urbanització d'espais amb un pendent excessiu.
- Delimitar un polígon d'actuació per tal de completar el desenvolupament del planejament en l'àmbit definit (cessions i execució de vialitat), al temps que garanteixi el just repartiment de càrregues i beneficis.

3.1.2 Classificació

Es proposa adaptar els límits de classificació de sòl urbà de la Unitat d'actuació 38 definida pel PGO segons els accidents naturals que delimitaven les finques originàries de la urbanització i per la seva banda Nord-Est als límits del sector veí (Sector D4).

Aquest objectiu és coherent amb el Catàleg de paisatge de la Regió Metropolitana de Barcelona que en relació a la *Unitat de paisatge 16, Xaragalls del Vallès*, que estableix com a proposta 16.9 "*Millorar els perímetres de les urbanitzacions, amb dues finalitats: estètica i de protecció davant els incendis forestals. Definir uns límits clars i identificables i zones d'integració amb l'entorn natural*", especialment en el sentit d'adaptar els límits de la urbanització als límits naturals identificables.

En relació a l'objectiu 16.8 del mateix document d'*evitar l'ampliació de les urbanitzacions existents*, cal aclarir que l'actual modificació no proposa una ampliació real, si no que es proposa ajustar el planejament a la realitat jurídica (parcel·les existents) mantenint en el seu conjunt la superfície de sòl edificable.

A tal fi s'ha aixecat una topografia escala 1/500 de l'àmbit en la que s'han identificat els elements que el delimiten i que descrivim a continuació.

Límit nord, d'est a oest:

- Límit del carrer Aneto.
- Tanques de les parcel·les existents.
- Cap de talús que limita la parcel·la d'equipaments.
- Eix del torrent lateral que desemboca en el torrent Fondo.

Límit Oest, de nord a sud:

- Eix del torrent lateral que desemboca en el torrent Fondo.
- Límit de la llera del torrent Fondo, que atès que la orografia és poc definida es considera com una línia paral·lela a 5 metres de l'eix del torrent. Aquesta definició s'allarga a tot l'entorn que limita amb la zona verda.
- Límit de la llera del torrent Fondo que es considera coincident amb el cap de talús de la llera. Aquesta definició s'allarga a la part de l'entorn que limita amb parcel·les privades.

- Límit de la llera del torrent Fondo, que atès que la orografia és poc definida, es considera com una línia paral·lela a 5 metres de l'eix del torrent. Aquesta definició s'allarga a part de l'entorn que limita amb algunes parcel·les privades i amb la zona verda situada al sud del àmbit.

Límit Est, de nord a sud:

- Tanques de les parcel·les existents que coincideixen amb el límit del Sector D4 segons consta en el plànol 3 d'Ordenació de la Modificació del Pla Parcial del Sector, aprovat definitivament el 9/03/1994.
- Eix d'un petit torrent lateral al Bosc de l'Ermità.
- Cap de talús que delimita l'àmbit del torrent central del Bosc de l'Ermità.
- Eix de torrent lateral que desemboca al torrent central del Bosc de l'Ermità.
- Eix de torrent central del Bosc de l'Ermità.

Aquests límits corresponen literalment als que apareixen en el Pla Parcial de 1975, adaptats a la topografia aixecada prèviament a la redacció d'aquest document. Aquesta delimitació es representa en el plànol d'informació I.2.1 *Estat físic. Cartografia*.

L'àmbit resultant té una superfície de 222.093 m², superfície que representa una mínima disminució en relació a la determinada pel Pla Parcial original i recollida per la revisió del Programa del PGOU de 1987 (224.300 m²), tot i que superior a la que resulta de l'amidament del plànol d'ordenació del PGO de 1986 (204.806,32 m²).

Concloem que tot i existir un increment teòric de la superfície de sòl urbà en relació als plànols del PGO, no existeix increment en relació a la superfície descrita en el text del planejament vigent que seria la "*Revisió del Programa d'actuació urbanística i modificacions del PGO*" de 1988. Per tant, la proposta de classificació d'aquesta MPGO respon a una correcció topogràfica que ajusta els límits de l'àmbit als accidents geogràfics reals que delimitaven el sector original.

3.1.3 Qualificació

La proposta de qualificació de zones edificables parteix de la realitat física de les parcel·les actuals, i de les alineacions concretades en l'Estudi de detall del 1994. Per concretar els límits que no estan prou definits en la realitat ni en l'esmentat estudi, s'han pres els que estaven grafats en el Pla Parcial que va donar origen a les parcel·lacions.

A partir d'aquestes dades s'ha fet una reconstrucció d'estructura de la propietat que hem comparat sistemàticament (superfícies i mesures) amb les inscripcions registrals o escriptures de parcel·les i cessions realitzades a fi de que les parcel·les que volem reconèixer coincideixin realment amb la realitat jurídica del àmbit.

Finalment s'han ajustat les propostes de qualificació amb les següents premisses:

- No incrementar el sostre edificable ni la superfície d'aprofitament privat.
- Mantenir o incrementar les superfícies destinades a espais lliures i equipaments.
- Revisar el sistema viari adaptant-lo a la topografia i evitant els traçats en pendents excessius.

Aquestes propostes són coherents amb el Catàleg de paisatge de la Regió Metropolitana de Barcelona que en relació a la *Unitat de paisatge 16, Xaragalls del Vallès* estableix com a proposta 16.9 "*Millorar els perímetres de les urbanitzacions, amb dues finalitats: estètica i de protecció davant els incendis forestals...*", en el sentit que amplia els sistemes d'espais lliures del seu entorn, i els dona continuïtat per garantir la seva accessibilitat.

Zona Residencial Unifamiliar

Amb aquestes premisses s'han delimitat les zones edificables, qualificades com a Residencial unifamiliar pel PGO de Rubí (Codificades com RU), recollint en la mesura possible la geometria de les parcel·les consolidades i registrades.

S'han ajustat les parcel·les situades en els perímetres de l'àmbit als límits reals segons s'han descrit en l'apartat anterior, i no s'han qualificat com a edificables alguns terrenys no consolidats

de pendents superiors al 50%, en concret s'ha suprimit una parcel·la situada entre la cruïlla dels carrers Congost i Mulhacén i el torrent de Can Ximelis (segons es demana a l'informe de la CTUAMB a l'Avanç), i s'ha retallat la part més estreta d'una altra parcel·la situada en la mateixa cruïlla entre els dos carrers esmentats.

Tampoc s'han qualificat com edificables alguns espais tancats dins de parcel·les, però que envaeixen clarament espais qualificats com a espais lliures, en els casos en que aquests tancats generen superfícies de parcel·les clarament superiors a les superfícies que consten al registre de la propietat.

En conjunt, els ajustos descrits es compensen mantenint-se la superfície edificable pràcticament invariànt en relació a la que es pot amidar en els plànols del PGO vigent (es dona una insignificant reducció de 82 m² de superfície qualificada com a habitatges unifamiliars).

Sistema viari

S'ha valorat la conveniència o no de completar els vials segons es contemplen a l'Estudi de detall d'alineacions, que es considera la base de replanteig del planejament actual. Així doncs, s'han proposat els següents ajustos.

- El carrer de la Mola s'acaba en un cul de sac de 15 metres de diàmetre i s'enllaça amb les escales que tanquen l'illa amb un pas de vianants de 6 metres d'amplada, per minimitzar l'impacte en el fort pendent. En tot cas caldrà realitzar una contenció (escullera) que pot arribar als 10 metres d'alçada en el punt més crític.
- L'Estudi de detall d'alineacions de Can Ximelis preveia la connexió viària entre el carrer de Sierra Nevada i el Carrer de la Serra. Aquesta connexió envoltaria el camp de futbol existent en la zona d'equipaments. Es veu necessari mantenir aquesta connexió ja que complementa l'actual eix del carrer Aneto, donant-li una alternativa. En l'actualitat, totes les connexions rodades o de vianants depenen d'aquest carrer Aneto.
- Les ampliacions previstes al carrer de Sierra Nevada també es consideren necessàries pels mateixos motius expressats en el paràgraf anterior.
- El cul de sac de la Pujada Congost, després de creuar el carrer Sierra Nevada és innecessari i pot tenir el tractament de zona verda paisatgística. Es proposa qualificar-lo com a espai lliure.
- S'haurà d'ampliar el cul de sac del final del passatge Montseny, per la qual cosa es pot aprofitar l'espai que actualment no està parcel·lat.
- L'obertura i consolidació del carrer Puigmal connectant-lo al perllongament del carrer Moncayo també es considera viable i necessària ja que serveix a algunes parcel·les. En tot cas, i vist l'escàs nombre de parcel·les a les que serveix es proposa donar-li una amplada de 6 metres per tal de reduir l'impacte sobre els pendents.
- El fort pendent de l'espai viari entre el carrer Puigmadrona i el carrer Congost fa impossible la seva adequació com a viari, ja que seria intransitable i no tindria una funcionalitat excessiva. És per aquesta raó que s'ha qualificat com a espai verd, a excepció del primer tram continu al carrer Puigmadrona, que s'adequarà com a viari fins al límit de la última parcel·la accessible.
- La connexió entre el carrer Mulhacén i el carrer Puigmal és inviable degut al fort pendent. Es proposa el seu tractament com a espai lliure i l'ampliació del cul-de-sac del carrer Mulhacén, amb un radi de 15 metres, com a mínim.
- Es proposa incloure en el projecte d'urbanització l'adequació i ampliació del cul-de-sac on finalitza el viari pavimentat del carrer Congost i comença el camí forestal, al qual no se li proposa cap actuació. L'ampliació del cul de sac obligarà a la construcció d'un mur de contenció de terra armada d'uns 3,50 m d'altura al marge inferior i a l'adequació parcial del roc al marge superior.
- Segons els criteris de l'Estudi d'avaluació de la mobilitat generada, es proposa la millora de cinc cruïlles en el carrer de l'Aneto amb passos elevats de vianants per garantir l'accessibilitat de tots els itineraris. A més, també es contemplarà l'actuació de garantir una dotació mínima d'aparcament per a bicicletes fora l'espai públic, concretament cinc places a l'equipament esportiu i quatre places a l'equipament social.

Accions de mobilitat

A través de l'Estudi d'avaluació de la mobilitat generada, s'han establert un seguit d'actuacions que s'han tingut en compte a l'hora de definir els diferents ajustos en el projecte d'urbanització. Com ja ha estat introduït en punts anteriors.

- Millora de la xarxa d'itineraris principals de vianants.
- Adequació dels vials pendents a executar a la nova normativa d'accessibilitat.
- Definició de la xarxa d'itineraris principals per a bicicletes, i ajust de la velocitat de circulació en tots els vials a 30 km/h, per permetre una cohabitació entre els turismes i les bicicletes, tal i com recull el manual per al disseny de vies ciclistes de Catalunya.
- Garantir una dotació mínima d'aparcament per a bicicletes fora de la via pública, concretament un total de 9 places de bicicletes, cinc per a l'equipament esportiu i quatre per a l'equipament social.
- Assegurar la cobertura i capacitat del transport col·lectiu, així com adequar el recorregut entre el sector i les dues parades perquè disposi d'un itinerari accessible.
- Definició de la xarxa d'itineraris principals per a vehicles motoritzats als voltants del sector. Es considera que dita xarxa està formada per la xarxa bàsica, la xarxa comarcal i la carretera d'Ullastrell i el carrer antic de Can Ximelis.

Sistema d'equipaments i espais lliures

El sistema d'equipaments s'ha delimitat seguint literalment les ubicacions establertes pel PGO de Rubí i ajustant la seva superfície a la que va ser inscrita en el registre de la propietat en el moment de la cessió.

Els espais lliures s'han delimitat ocupant tot l'espai restant entre les zones edificables i equipaments i els límits de l'àmbit definits en aquesta modificació de PGO. Tret d'alguns afegits d'espais lliures a l'entorn del carrer del Congost, en conjunt, els espais són més o menys equivalents als delimitats pel PGO per la banda de llevant, però són molt més amplis per la banda de ponent.

3.1.4 Superfícies resultants de la modificació

Amb tot, les superfícies que resulten dels ajustos de les qualificacions descrites en l'apartat anterior es resumeixen en el quadre següent:

Mod PGO						
Codi	Qualificació	Superfície	%	habitatge	d'habitatges	TOTAL
Zones						
RU	Zona residencial unifamiliar	109.828	49,45%	54.916	262	54.916
Total Zones		109.828	49,45%	54.916	262	54.916
Sistemes						
ES	Esportiu	7.877	3,55%			
SC	Social i cultural	4.310	1,94%			
E	Escolar	10.258	4,62%			
ELL-JU	Jardins Urbans	61.474	27,68%			
V	Xarxa viària	28.346	12,76%			
Total Sistemes		112.265	50,55%			
Total general		222.093	100,00%	54.916	262	54.916

El nombre màxim d'habitatges d'aquest quadre correspon al màxim teòric si es reparcel·lés tota la superfície amb parcel·les mínimes. En l'actualitat n'hi ha 154 habitatges que no augmentaran substancialment, si bé algunes parcel·les admeten la seva subdivisió d'acord amb la normativa vigent.

3.1.5 Gestió

Tal i com s'ha indicat anteriorment, en data de 20 de març de 1981, el Ple de l'Ajuntament de Rubí va acordar acceptar les cessions de zones verdes i d'equipaments provinents del pla parcial.

La present Modificació del PGO de Rubí té per objectiu finalitzar el desenvolupament del planejament en l'àmbit definit. Per aquest motiu delimita el Polígon d'Actuació urbanística PAU-38 Can Ximelis, amb la finalitat de completar la urbanització i concloure les cessions de sòl destinat a vialitat o espai lliure, de manera que es garanteixi el just repartiment de les càrregues que resten pendents d'executar en l'àmbit.

Per altra banda, aquesta Modificació del PGO no comporta l'increment de l'aprofitament urbanístic i el polígon que proposa desenvolupa un àmbit considerat com a sòl urbà pel PGO, que no té per objecte cap de les finalitats a què fa referència l'article 70.2.a. del DL 1/2010 (TRLU) i que han estat desenvolupades a l'article 40.2 del D 305/20006 (RLU).

Atès que dels objectius amb els quals es delimita el polígon se'n deriven actuacions "d'abast limitat" que tenen per objecte "l'ajust, l'ampliació o la millora de la vialitat o dels espais lliures", d'acord amb la legislació esmentada, aquest polígon NO estarà subjecte a l'obligació de cedir el 10% de l'aprofitament en favor de l'administració actuant.

Atesa la gran quantitat de propietaris de l'àmbit i la complexitat de l'historial d'accions realitzades en el àmbit, el sistema d'actuació proposat serà el de REPARCEL·LACIÓ PER COOPERACIÓ.

Pel desenvolupament i execució del Polígon d'Actuació urbanística s'hauran de redactar:

- Projecte de reparcel·lació
- Projecte d'urbanització d'obres per finalitzar la urbanització

Projecte de reparcel·lació

Atès que les cessions d'espais verds i equipaments així com la majoria de la vialitat estan realitzades i registrades, i que resten únicament per cedir les superfícies corresponents a canvis d'alineacions de la vialitat, s'haurà de redactar un projecte de reparcel·lació econòmica, conservant-se l'equivalència entre parcel·les inicials i resultants, amb els ajustos corresponents a les cessions descrites. Tal i com recull l'informe de la Diputació de Barcelona adjuntat a l'Annex 4, i en concordança amb els articles 165.1 i 165.2 de la RLUC que regulen l'aplicació d'aquesta modalitat de reparcel·lació, quan la consolidació de l'edificació impedeix la redistribució material dels terrenys, la reparcel·lació ha de ser econòmica.

En aquest sentit, i atès que algunes parcel·les ja han acordat amb l'Ajuntament la cessió de les ampliacions de vialitat (tot i que encara no estan registrades), la reparcel·lació considerarà les parcel·les inicials segons estaven abans de la cessió a fi de que tots els propietaris rebin un tracte equivalent.

El projecte de reparcel·lació establirà les compensacions corresponents a les cessions a efectuar o a excessos d'adjudicació que poguessin tenir lloc, així com els coeficients de participació de cada parcel·la en els costos d'urbanització.

Projecte d'urbanització d'obres per finalitzar la urbanització

El projecte contemplarà l'execució dels vials rodats o de vianants pendents d'execució, així com les ampliacions que es considerin necessàries, com garantir els amples de vial, dotar de culs de sac els vials sense sortida o adequar alguna zona verda.

També es tindran en compte les accions necessàries per completar les xarxes de serveis, com són les connexions externes, si cal, i l'estesa de cablejats elèctrics i de telecomunicacions per a les conduccions soterrades executades a tal efecte en la obra urbanitzadora efectuada l'any 2002.

Els costos que es generin es repartiran equitativament entre tots els propietaris del polígon independentment de si les obres afecten o no de forma directa a les parcel·les.

3.2 Proposta normativa

3.2.1 Àmbit d'aplicació i Marc legal de referència

La normativa d'aquesta modificació de PGO serà d'aplicació a la totalitat de l'àmbit de l'àrea d'actuació 38 Can Ximelis, segons queda definit a l'article 162 del PGO i al plànol de Classificació del PGO. Aquesta delimitació s'interpreta sobre cartografia actualitzada en el plànol d'informació I-2.1 *Estat físic. Cartografia* d'aquesta MPGO.

Aquesta proposta normativa modifica la Normativa del Pla General d'Ordenació Urbana de Rubí, aprovada definitivament el 10 de desembre de 1986. En concret, es modifica l'article 162 *Àrea d'actuació 38*.

3.2.2 Classificació del sòl

Aquesta modificació parteix del principi que l'àrea d'actuació 38 (segons es defineix en el PGO) no està completament desenvolupada, atès que resten per completar les cessions de sòl destinat a vialitat i completar la urbanització del àmbit de Can Ximelis. Per tant, aquesta modificació considera tota l'àrea d'actuació 38 com a sòl urbà no consolidat.

Per aquest motiu es delimita el Polígon d'Actuació urbanística PAU-38 Can Ximelis, amb la finalitat de completar la urbanització i concloure les cessions de sòl destinat a vialitat o espai lliure, de manera que es garanteixi el just repartiment de les càrregues que resten pendents d'executar en l'àmbit.

3.2.3 Desenvolupament i gestió

El PGO de Rubí defineix l'Àrea d'Actuació 38 en l'article 162 de la seva Normativa, que es transcriu a continuació.

Article 162. Àrea d'Actuació 38.

Les condicions que configuren l'ordenació urbanística d'aquesta àrea són:

1. *La qualificació aplicable és la de zona Residencial unifamiliar.*
2. *Es preveu un Estudi de detall, tipus C, amb la finalitat de precisar les condicions de vialitat i de les infraestructures tècniques.*

La present Modificació del PGO de Rubí proposa modificar aquest article de la normativa que quedaria redactat com segueix (en blau els textos modificats o afegits):

3.2.4 Article 162. Àrea d'Actuació 38.

Les condicions que configuren l'ordenació urbanística d'aquesta àrea són:

1. *La qualificació aplicable és la de zona Residencial unifamiliar.*
2. ~~*Es preveu un Estudi de Detall, tipus C, amb la finalitat de precisar les condicions de vialitat i de les infraestructures tècniques.*~~
2. *Es delimita el Polígon d'Actuació urbanística PAU-38 amb els següents objectius i característiques:*

a) Situació i objectius

L'objectiu d'aquest polígon d'actuació urbanística es el de completar les cessions de sòl destinat a vialitat i completar la urbanització de l'àmbit de Can Ximelis, garantint al mateix temps el just repartiment de les càrregues que resten pendents d'executar en l'àmbit.

L'àmbit es delimita en el plànol O-1 de la Modificació del PGO en l'Àmbit d'Actuació de Can Ximelis que respon als següents límits:

- Oest: límit de la llera del torrent Fondo.
- Est: Límit del sector D4 i eix del torrent central del Bosc de l'Ermità.
- Nord: Límit del carrer Aneto i sòl no urbanitzable.

En conjunt incorpora una superfície de 222.093 m2.

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 a cada qualificació. Els resultats numèrics d'aquest aprofitament són els següents:

Superfície total	222.093 m2
Sistemes	
Superfície pública	112.265 m2
% Superfície pública	50,55%
Superfície vials	28.346m2
Espais lliures	61.474m2
Equipaments	22.445 m2
Aprofitament urbanístic privat	
Superfície de zones	109.828
% Superfície de zones	49,45%
Sostre Habitatge	54.916 m2st
Edificabilitat bruta	0,25 m2st/m2sòl

c) Condicions de gestió

El sistema d'actuació serà el de REPARCEL·LACIÓ EN MODALITAT DE COOPERACIÓ.

Aquest polígon NO estarà subjecte a la obligació de cedir el 10% de l'aprofitament a l'administració actuant. Tampoc preveurà reserva per a habitatges de protecció pública, atès que no es comporta un increment del sostre residencial de nova implantació.

Deures dels propietaris:

- Completar la cessió gratuïta a l'ajuntament de Rubí el sòl reservat per als sistemes urbanístics inclosos en l'àmbit del polígon, delimitats en els plànols d'ordenació.
- Fer-se càrrec de les despeses corresponents a la redacció dels projectes de reparcel·lació i d'urbanització complementària, i les indemnitzacions que puguin resultar del desenvolupament de la ordenació
- Costejar la finalització de la urbanització del polígon així com l'adequació de les connexions viàries i de serveis necessàries per al correcte funcionament del polígon.

Projecte de reparcel·lació:

- Atès que les cessions d'espais verds i equipaments així com la majoria de la vialitat estan realitzades i registrades, i que resten únicament per cedir les superfícies corresponents a l'ajust d'algunes parcel·les a l'alineació de la vialitat i a l'ampliació d'algun espai lliure, es podrà redactar un projecte de reparcel·lació econòmica, conservant-se l'equivalència entre parcel·les inicials i resultants, amb els ajustos corresponents a les cessions descrites. A més, atès que la consolidació de l'edificació impedeix la redistribució material dels terrenys, la reparcel·lació ha de ser econòmica.
- Tindrà en consideració que alguns propietaris de parcel·les ja han acordat amb l'ajuntament la cessió dels ajustos de la vialitat (tot i que encara no estan registrades), la reparcel·lació considerarà les parcel·les inicials segons estaven abans de la cessió a fi de que tots els propietaris rebin un tracte equivalent.
- Establirà les compensacions corresponents a les cessions a efectuar o a excessos d'adjudicació que poguessin tenir lloc, així com els coeficients de participació de cada parcel·la en els costos d'urbanització.

Projecte d'urbanització d'obres per finalitzar la urbanització:

- Contemplarà l'execució dels vials rodats o de vianants pendents d'execució així com els ajustos necessaris per garantir els amplex de vial o per dotar de culs de sac els vials sense sortida.

- *Contemplarà les accions necessàries per completar les xarxes de serveis, com són les connexions externes, si cal i l'estesa de cablejats elèctrics i de telecomunicacions per a les conduccions soterrades executades.*
- *Els costos que es generin es repartiran equitativament entre tots els propietaris de polígon independentment de si les obres complementàries afecten o no de forma directa a les parcel·les.*

3.2.1 Qualificació del sòl

Aquesta modificació no afecta la qualificació del sòl. La seva regulació ve detallada pel que s'ha establert al TÍTOL TERCER. SÒL URBÀ. CAPÍTOL SISÈ. ZONA RESIDENCIAL UNIFAMILIAR.

4 ADAPTACIÓ A LA LEGISLACIÓ RELATIVA AL PLANEJAMENT

4.1 Compliment dels estàndards legislatius

4.1.1 Comparativa entre Planejament vigent i proposat

En el quadre comparatiu que s'adjunta s'han reflectit les superfícies comparades de les qualificacions del planejament vigent (amidant les superfícies sobre els plànols del PGOU) amb les del proposat, així com les característiques d'aprofitament de l'àmbit modificat. En concret s'ha avaluat comparativament:

- La superfície total de l'àmbit de la present Modificació del PGO.
- Les superfícies segons la seva classificació de sòl.
- Les superfícies destinades a zones amb aprofitament que canvien.
- Les superfícies destinades a sistemes que canvien, separant-los segons la seva qualificació urbanística.

		PGO	PROPOSTA	DIFERÈNCIA
Superfície total		204.807 m2	222.093 m2	17.286 m2
Superfície zones		110.211 m2	109.828 m2	-383 m2
Sostre zones		55.106 m2st	54.916 m2st	-190 m2st
	Sostre habitatge	55.106 m2st	54.916 m2st	-190 m2st
	Sostre comercial	0 m2st	0 m2st	0 m2st
	Nombre d'habitatges lliures	276 hab.	262 hab.	-14 hab.
	Nombre d'habitatges protegits	0 hab.	0 hab.	0 hab.
Superfície Sistemes		94.596 m2	112.265 m2	17.669 m2
E	Escolar	10.918 m2	10.258 m2	-660 m2
ES	Esportiu	7.605 m2	7.877 m2	272 m2
SC	Social i cultural	2.700 m2	4.310 m2	1.610 m2
ELL-JU	Jardins Urbans	43.593	61.474 m2	17.881 m2
V	Xarxa viària	29.780 m3	28.346 m2	-1.434 m2

Del quadre resum podem deduir que la present modificació canvia els següents aspectes:

- El sòl no urbanitzable disminueix en 17.286 m2 a favor de l'urbà.
- Es genera nou sòl urbà que es destina principalment per a zones verdes que incrementen en 17.881m2, pràcticament la superfície que disminueix de sòl rústic.
- La superfície destinada a sistema viari es redueix en -1.434 m2, degut a la reducció de vialitat en zones d'excessiu pendent.
- La superfície del sistema d'equipaments augmenta lleugerament en 1.222 m2, per que s'han adaptat als terrenys escriturats com a cessió amb aquesta finalitat.
- En conjunt la superfície total de sistemes creix en 17.669 m2.
- La superfície total de zones es manté literalment, amb una pèrdua de -383 m2.

4.1.2 Espais lliures i equipaments

D'acord amb l'establert a l'article 100 del TRLUC, "Modificació de les figures de planejament urbanístic que requereixen un increment de les reserves per a sistemes urbanístics", no caldrà preveure increment de les reserves d'espais verds i equipaments, ja que aquesta modificació no comporta ni increment de sostre edificable, ni increment de la intensitat dels usos, ni modificació d'usos.

4.1.3 Compliment de les reserves de sòl per a habitatge de protecció pública

Tal com estableix l'article 66 *Determinacions relatives a les necessitats socials d'accés a l'habitatge* del Decret 305/2006, de 18 de juliol, pel qual s'aprova el RLUC, no cal destinar sòl a habitatge protegit pel fet que la present modificació de PGO no comporta un increment del sostre residencial de nova implantació, en els termes definits per l'article 66.3 del TRLUC.

4.1.4 Observança del desenvolupament urbanístic sostenible

D'acord amb la Disposició addicional Vuitena de la Llei 16/2015, del 21 de juliol, de simplificació de l'activitat administrativa de l'Administració de la Generalitat i dels governs locals de Catalunya i d'impuls de l'activitat econòmica, atès que la present modificació, no canvia les directrius del Planejament general, ajusta la classificació del sòl per adaptar el planejament a la topografia actualitzada i ajusta les qualificacions sense que impliquen augment d'intensitat d'ús, aquesta ha estat sotmesa a avaluació ambiental simplificada, i el present document observa (segons es descriu a l'Annex 3 d'aquest memòria) les prescripcions emeses en l'informe ambiental estratègic.

Aquest document s'acompanya del preceptiu "document ambiental estratègic" que també ha estat esmenat en base a les prescripcions establertes a l'esmentat informe ambiental estratègic.

4.1.5 Adequació a les directrius establertes a l'art. 9 del TRLUC i els art. 5-7 del RLUC

Aquesta Modificació de PGO, tal com determina l'article 9 del TRLUC:

- No afecta la seguretat i el benestar de les persones.
- No afecta la seguretat de persones i béns enfront del risc d'inundació.
- No afecta els valors paisatgístics d'interès especial, d'alt valor agrícola, el patrimoni cultural i d'identitat del municipi.
- No preveu la nova urbanització de terrenys amb pendent superior al 20%.
- S'adapta als límits dels entorns forestals o paisatgístics propers.
- Ajusta els límits d'àmbits destinats a espais lliures adaptant-los als accidents geogràfics que els envolten i ampliant la seva superfície.
- No requereix l'avaluació d'impacte ambiental.

4.1.6 Adequació a les necessitats de les persones que realitzen les tasques de cura i gestió domèstica, en especial als paràmetres d'accessibilitat, mobilitat, seguretat i ús ciutadà

Aquest document no afecta l'estructura viària ni a la disposició dels equipaments que poden condicionar les necessitats de les persones que realitzen les tasques de cura i gestió domèstica, i els paràmetres d'accessibilitat, mobilitat, seguretat i ús ciutadà.

Aquesta modificació regularitzarà la situació de moltes parcel·les, amb el que es possibilitarà la millora d'habitatges existents en favor de les persones que realitzen les tasques de cura i gestió domèstica, i en favor de l'accessibilitat, mobilitat, i seguretat.

4.1.7 Adequació a les directrius establertes a l'art. 59.3.c) del TRLUC

Tal i com queda recollit a l'EAMG, la present Modificació del PGO no necessita augmentar la prestació del servei de transport col·lectiu urbà dels viatgers ja que els nous viatges diaris generats pel sector poden ser assumits per la oferta actual. Les parades que donen servei a la urbanització se situen a 380 m, per sota el límit que l'article 16 del Decret 344/2006 estableix la com a distància màxima (750 metres).

4.1.8 Adequació a les directrius establertes a l'art. 59.3.d) del TRLUC

En relació amb la documentació del planejament general (i llurs modificacions), l'article 59.3 del Decret legislatiu 1/2010, de 3 d'agost, pel qual s'aprova el Text refós de la Llei d'urbanisme, en el seu apartat d), determina que:

"L'informe de sostenibilitat econòmica, que ha de contenir la justificació de la suficiència i adequació del sòl destinat a usos productius, i la ponderació de l'impacte de les actuacions previstes en les finances públiques de les administracions responsables de la implantació i el manteniment de les infraestructures i de la implantació i prestació dels serveis necessaris."

Tal i com queda recollit a l'estudi d'avaluació de la mobilitat generada que acompanya la present Modificació del PGO, la dotació de transport públic existent en l'actualitat és suficient per tal de facilitar l'accés dels ciutadans a l'àmbit (treballadors o persones que utilitzen els serveis).

Per altra banda, la Modificació del PGO no comporta ni increment de sostre edificable, ni increment de la intensitat dels usos, ni modificació d'usos. Per tot plegat, no es preveu la implantació i/o prestació de nous serveis derivats de la present Modificació del PGO.

Per avaluar la sostenibilitat econòmica, s'ha considerat la relació entre les aportacions impositives de les edificacions resultants i les despeses de manteniment de les infraestructures i de la implantació i prestació dels serveis necessaris.

L'apartat 3 de la memòria del document d'Avaluació econòmica i agenda que acompanya la present Modificació del PGO conté la justificació de la sostenibilitat econòmica a que fa referència l'article 59.3.d) del TRLUC.

En aquest apartat es conclou que en comparar els resultats de manteniment i de recaptació s'obté que s'haurà de destinar al manteniment aproximadament el 72% de la recaptació, quedant així demostrada la sostenibilitat econòmica de la proposta.

José González Baschwitz, arquitecte
Taller d'Arquitectura i Territori, S.L.P.
Rubí, abril de 2024

ANNEX 1
RECULL D'ACTES I ACORDS

RECULL D'ACTES I ACORDS

Document 1

25/05/1975 Aprovació inicial del Pla Parcial d'Ordenació del sector Ximelis
(publicada al BOP núm. 24 - 28/01/1978)

Document 2

01/03/1979 Suspensió de la tramitació del Pla Parcial

Document 3

20/03/1981 Acceptació de cessió voluntària i gratuïta

Document 4

30/03/1984 Rectificació error material que s'observa en l'acord plenari de 20 de març de 1981

José González Baschwitz, arquitecte
Taller d'Arquitectura i Territori, S.L.P.
Rubi, 2014

Document 1

25/05/1975 Aprovació inicial del Pla Parcial d'Ordenació del sector Ximelis
(publicada al BOP núm. 24 - 28/01/1978)

Decreto 1409/1977, de 2 de junio, conforme a las siguientes

Bases

1.^a *Objeto de la convocatoria.* — El objeto de la presente convocatoria la provisión, por el procedimiento de prueba selectiva restringida, de dos plazas de Auxiliares de Maestra, y dotadas con el coeficiente 17, dos pagas extraordinarias, trienios y demás retribuciones o emolumentos que correspondan, con arreglo a la legislación vigente.

2.^a *Condiciones de los aspirantes.* — Para tomar parte en las pruebas selectivas restringidas será necesario:

- Ser español.
- Haber ingresado con carácter interino, temporero, eventual o contratado, para prestar las funciones atribuidas al subgrupo de Administración especial, Auxiliar de Maestra, con anterioridad al día 1 de junio de 1977, estar prestando servicio en tal fecha y desde la misma hasta la publicación de la presente convocatoria lo continúan ininterrumpidamente.
- Estar en posesión del título requerido cuando se efectuó el nombramiento con carácter distinto al de propiedad.
- Carecer de antecedentes penales y haber observado buena conducta.
- No padecer enfermedad o defecto físico que impida el normal ejercicio de la función.
- No hallarse incurso en causa de incapacidad; según el artículo 36 del Reglamento de Funcionarios de Administración Local.

Los aspirantes femeninos tendrán que haber prestado el Servicio Social de la Mujer o hallarse exentas del mismo.

3.^a *Instancias.* — Las instancias solicitando tomar parte en las pruebas selectivas restringidas, en las que los aspirantes deberán manifestar que reúnen todas y cada una de las condiciones que se exigen en la base segunda, y que se comprometen a prestar el juramento del cargo según la fórmula legal prevista en el Real Decreto 1557/77, de 4 de julio, se dirigirán al Alcalde-Presidente de la Corporación y se presentarán al Registro general de ésta, debidamente reintegradas, durante el plazo de treinta días hábiles, contados a partir del siguiente al en que aparezca publicado el anuncio de la convocatoria en el BOLETIN OFICIAL de la provincia.

Para tomar parte en las pruebas selectivas los interesados deberán aportar certificación acreditativa de los extremos contenidos en el apartado c) de la base segunda, y especialmente de la fecha de ingreso sobre cualquiera de los siguientes particulares:

- Acuerdo de la Corporación efectuando el nombramiento adoptado en la sesión correspondiente.
- Aparcer incluido en la nómina de haberes del mes de mayo último.
- Afiliación a la Seguridad Social con la misma anterioridad del apartado b) precedente.

4.^a *Admisión de aspirantes.* — Expirado el plazo de presentación de instancias, la Presidencia de la Corporación aprobará la lista provisional de los aspirantes admitidos y excluidos, que será publicada en el BOLETIN OFICIAL de la provincia, concediéndose un plazo de quince días para reclamaciones, si las hubiere, las cuales serán aceptadas o rechazadas en la resolución por la que se apruebe la lista definitiva, que será hecha pública asimismo en la forma indicada.

5.^a *Tribunal calificador.* — El Tribunal calificador estará constituido en la siguiente forma: Presidente, el de la Corporación, o miembro de la misma en quien delegue. Vocales: un representante del Profesorado oficial. El Secretario de la Corporación. Un representante de la Dirección general de Administración local.

El Secretario de la Corporación podrá delegar en un funcionario técnico o administrativo de Administración general su representación.

Podrán designarse suplentes que simultáneamente con los titulares respectivos integrarán el Tribunal.

La designación de los miembros del Tribunal se hará pública en el BOLETIN OFICIAL de la provincia, así como en el tablón de anuncios de la Corporación.

El Tribunal no podrá constituirse ni actuar sin la presencia de la mitad de sus miembros, titulares o suplentes, indistintamente.

6.^a *Comienzo y desarrollo de las pruebas selectivas.* — Para establecer el orden en que habrán de actuar los aspirantes en aquellos ejercicios que no se puedan realizar conjuntamente se verificará un sorteo.

La lista, con el número obtenido en el sorteo por cada participante, se hará pública en el BOLETIN OFICIAL de la provincia, y será expuesta en el tablón de edictos de la Corporación.

Los ejercicios de las pruebas selectivas no podrán comenzar hasta transcurridos dos meses desde la fecha en que aparezca publicado el anuncio de la convocatoria. Quince días antes de comenzar el primer ejercicio se anunciará en el BOLETIN OFICIAL de la provincia el día, hora y local en que habrán de tener lugar.

Los admitidos a las pruebas selectivas serán convocados para cada ejercicio en llamamiento único, salvo casos de fuerza mayor, debidamente justificados y apreciados libremente por el Tribunal.

7.^a *Ejercicio de la oposición.* — La oposición constará de un solo ejercicio eliminatorio, consistente en contestar por escrito, en el plazo de dos horas, dos temas sacados a la suerte de los que figuran en el cuestionario adjunto. Dicho ejercicio será calificado con arreglo a una puntuación de cero a diez, quedando eliminado el opositor que no alcance la calificación mínima de cinco puntos.

Cuestionario

- La Administración general y local: sus relaciones de centralización, descentralización y autonomía.
- El Ministerio de la Gobernación. — La Dirección General de Administración Local y el Instituto de Estudios de Administración Local.
- Gobierno municipal: el Alcalde. — El Ayuntamiento y su composición. Consejo pleno y su Comisión municipal ejecutiva. — Tenientes de Alcalde y Delegados de Servicios. Juntas Municipales de Distrito.
- Desarrollo de la actividad municipal: planificación y programación. — Idea del servicio público.
- Competencia municipal: sus principales fines.
- Disciplina de la función pública: responsabilidad de los funcionarios. Faltas administrativas y correcciones disciplinarias.
- Clasificación, ingreso y situaciones del personal al servicio de la Administración municipal.
- La disciplina en la Escuela. — Su importancia y modos de conseguirla y mantenerla. — Relaciones del Profesor con sus alumnos, compañeros y director, en materia de orden y disciplina.
- El juego en la escuela. — Participación del Profesor en las actividades propias de los tiempos libres de los escolares, dentro del recinto escolar, tanto en las aulas, laboratorios o demás dependencias, como en los patios y lugares de esparcimiento.
- Concepto, características de la edad escolar. — Etapas de la niñez.
- Anomalías más comunes en el párvulo.
- Grandes pedagogos. — Cite y extienda sobre uno de ellos.

8.^a *Relación de aprobados, presentación de documentos y nombramientos.* — Terminada la calificación de los ejercicios, el Tribunal publicará la relación de aprobados por orden de puntuación y elevará dicha relación al Presidente de la Corporación.

Los opositores aprobados presentarán en la Secretaría del Ayuntamiento, dentro del plazo de treinta días hábiles, a partir de la publicación de la relación de aprobados,

los documentos acreditativos de las condiciones que para tomar parte en las pruebas selectivas restringidas se exigen en la base segunda y que son:

- Certificación de nacimiento, expedida por el Registro Civil correspondiente.
- Copia autenticada o fotocopia (que deberá presentarse acompañada del original para su compulsión) del título requerido cuando se efectuó el nombramiento con carácter distinto al de propiedad.
- Certificado negativo del Registro Central de Penados y Rebeldes, referido a la fecha de la terminación de las pruebas selectivas.
- Certificado de buena conducta expedido por la Alcaldía de su residencia, referido igualmente a la misma fecha anterior.
- Declaración jurada de no hallarse en causa de incapacidad.
- Certificado acreditativo de no padecer enfermedad o defecto físico que imposibilite el normal ejercicio de la función. Este certificado deberá ser expedido por la Jefatura Provincial de Sanidad.
- Quienes tuvieran la condición de funcionario público estarán exentos de justificar documentalmente las condiciones y requisitos ya demostrados para obtener su anterior nombramiento, debiendo presentar certificado del Ministerio, Corporación local u organismo público de que dependan, acreditando su condición y cuantas circunstancias constan en su hoja de servicios.

Si dentro del plazo indicado y salvo los casos de fuerza mayor, los aspirantes propuestos no presentaren su documentación o no reunieran los requisitos exigidos, no podrán ser nombrados y quedarán anuladas todas sus actuaciones, sin perjuicio de la responsabilidad, en que hubieran podido incurrir por falsedad en la instancia, solicitando tomar parte en la oposición.

Una vez aprobada la propuesta por el Ayuntamiento, los aspirantes nombrados deberán tomar posesión en el plazo de treinta días hábiles, o contar del siguiente al en que les sea notificado el nombramiento; aquellos que no tomen posesión en el plazo señalado, sin causa justificada, quedarán en la situación de cesantes.

10.^a *Incidencias.* — El Tribunal está facultado para resolver las dudas que se presenten y tomar los acuerdos necesarios para el buen orden de las pruebas selectivas en todo lo no previsto en estas bases.

Premiá de Mar, 5 de noviembre de 1977. — El Alcalde (firma ilegible). A-9400

RUBI

EDICTO

Aprobado inicialmente por el Ayuntamiento pleno, en sesión celebrada el día 25 de mayo de 1975, el Plan Parcial de Ordenación del sector denominado «Ximelis», promovido por la Asociación de Propietarios de «Els Avets», de conformidad a las normas de procedimiento establecidas en el art. 41 de la Ley del Suelo, y habiéndose subsanado lo indicado por el Ayuntamiento pleno, en sesiones de 29 de enero de 1976 y 26 de octubre de 1976, se expone al público durante un mes a contar del día siguiente de su publicación en el BOLETIN OFICIAL de la provincia, para que durante dicho período puedan examinar el expediente en Secretaría municipal y formularse las alegaciones o reclamaciones que se estimen pertinentes.

Asimismo se cita a dicha información pública, a cuantos propietarios de los terrenos comprendidos en la zona no lo hayan sido personalmente, al no constar su nombre en la relación de propietarios presentada por los promotores.

Rubi, 5 de diciembre de 1977. — El Alcalde sustituto, Pedro Comellas Rosés. A-9312

Document 2

01/03/1979 Suspensió de la tramitació del Pla Parcial



XIMELIS

D O N J O S E M A R I A R O S E S X U C L A,
Oficial Mayor Letrado, Secretario Accidental del Ilmo. Ayuntamiento de R U B Í,

C E R T I F I C O: Que ENTRE LOS ACUERDOS ADOPTADOS POR EL AYUNTAMIENTO PLENO, EN SESION DE 1º DE MARZO DE 1.979, FIGURA EL SIGUIENTE:

SUSPENSION TRAMITE PLANES PARCIALES LA LLANA, PINAR NORTE, XIMELIS Y DEL CARMELO

Vistos los escritos que a continuación se dirán, presentados en este Ayuntamiento por D. Manuel - Torres Capell, Arquitecto Jefe del Equipo Redactor del Plan General de Ordenación de este Municipio, por los que dice que mientras duren los trabajos de Revisión del Plan General, no procede iniciar o continuar la tramitación de los Planes Parciales a que alude expresamente cada uno de los indicados escritos.

Atendido que los escritos y Planes Parciales a que se refiere, son los siguientes:

V. 7.031, relativo al Plan Parcial el Carmelo

V. 1.486, relativo al Plan Parcial Pinar Nord

V. 1.485, relativo al Plan Parcial Sector la

Llana.

V. 7.036, relativo al Plan Parcial Can Ximelis
Los reunidos por unanimidad acuerdan:

Primero.- Dar por presentados los escritos referencia 7.031/78; 1.486/79; 1.485/79; y 7.036/78; por el Arquitecto Señor Torres Capell, por los que - comunica que para la tramitación de la Revisión del Plan General de Ordenación, no procede continuar la tramitación de la iniciación o continuación de los siguientes Planes Parciales: El Carmelo, Pinar Nord, Sector La Llana, y Can Ximelis.

Segundo.- De conformidad a los indicados escritos, NO iniciar la tramitación del Plan Parcial de El Carmelo; y NO continuar la tramitación de los Planes Parciales Pinar Nord, Sector La Llana y Can Ximelis, en tanto se lleve a cabo la tramitación del Plan General de Ordenación.

Y para que conste y surta sus efectos donde convenga, expido la presente certificación de orden y con el visto bueno del Sr. Alcalde de Rubí, a dos de marzo de mil novecientos setenta y nueve.

Vº Bº
EL ALCALDE SUSTITUTO,

Compte

manuel torres i capell

arquitecte - bisbe mas, 38 - mataró

AYUNTAMIENTO D RUBI
Reg NTR DA
18 DIC. 1978
N: 7036

Exp.F. 3/75

Sr. ALCALDE DE LA VILA DE RUBI

MANUEL TORRES i CAPELL, Dr. Arquitecte, cap de l'equip redactor del Pla General d'Ordenació d'aquesta vila vist l'expedient:

F. 3/75 . Aprovació Provisional P.P.O. "Can Ximelis".

INFORMA QUE:

Donat que en aquests moments es realitzen els treballs de revisió del Pla General que comprenen també l'adaptació del dit Pla a l'ordenament urbanístic vigent no procedeix continuar la tramitació del Pla Parcial de "Can Ximelis" fins que s'aprovi el projecte de revisió.

Tanmateix, l'esmentat Pla Parcial ha de constituir un element d'interés en la elaboració de la revisió.

Mataró, 13 de desembre de 1978.



Document 3

20/03/1981 Acceptació de cessió voluntària i gratuïta

CERTIFICO: que entre los acuerdos adoptados por el Ayuntamiento Pleno, en sesión extraordinaria, de fecha 20 de marzo de 1.931, figuran los siguientes acuerdos:

URBANISME

Acceptació de diverses donacions a l' Ajuntament de Rubí amb ocasió de l'aprovació del P.G.O.

Proposta d'acord:

"Vist que l'Ajuntament Ple, a la sessió extraordinària del dia 15 de maig de 1.980, va aprovar inicialment el Pla General d'Ordenació redactat per l'equip al que va contractar els treballs, representat per l'Arquitecte Sr. Torres Capell.

Atès que durant el període d'exposició foren presentades al.legacions que han estat informades per l'equip redactor.

Atès que tant a causa de la primera redacció del pla, con a causa de les al.legacions, el nou Pla General representa un canvi molt considerable en relació a l'anterior planejament, encara vigent i que data de l'any - 1.971.

Atès que aquests canvis suposen una nova qualificació urbanística dels terrenys, amb implicació de futurs Plans parcials o especials o d'estudis de detall, sobre les quals variacions, s'han formulat suggerències per particulars, o bé, en alguns casos ha estat el mateix equip redactor que ha aconsellat (particularment quan les variacions en relació al P.G.O. de 1.971 suposen el pas a una nova qualificació de Sòl Urbà, per terrenys o immobles que abans no la tenien), que l'Ajuntament acceptés les donacions de vials i zones verdes o d'equipaments previstes en els Plans parcials d'ordenació com a cosa obligada, i que ara al ser qualificada la zona com a sòl urbà, perderan aquesta obligatorietat.

Atès que pel sol fet de qualificar-se com a sòl urbà, s'ha d'entendre que aquestes zones o sectors reuneixen les condicions previstes als articles 82 i 83 de la "lei del Sòl, i que per tant poden ser acceptades directament.

Atès que les donacions proposades directament a l'Ajuntament de Rubí pels actuals propietaris, són:

A) Sector de Can Jardí

1.- D^a Maria Concha i D^a Mercè Soler de la Riva ofereixen la donació gratuïta dels terrenys previstos en el Pla Parcial de Can Jardí com a zona verda pública, amb una superfície total de 67.191 m².

Formen quatre unitats independents, i són:

a) El primer té una superfície de 36.165 m². i afronta, al N. i al E. amb el P.P.C. de Cova Solera.; i al S. amb el carrer Haendel, i per l'O. part amb vial i -

Labay S.A.

b) El segon té una superfície de 23.253 m². i afronta al S. amb un vial i amb J. Caballé, a l'E. amb un altre vial, al S. amb un vial que el separa de la Riera de Rubí, i a l'O. amb les partions del polígon que comprén el P.P.O. de Can Jardí.

c) El tercer té una superfície de 2.047'50 m². i afronta al S. i a l'O. amb els límits de l'Anexe del Pla Parcial d'Ordenació de Can Jardí, a l'E. amb vial i al S. amb finca de la pròpia cedent.

d) El quart terreny del que han fet cessió com a zona verda, té una superfície de 5.725 m². i limita al N. amb terrenys de FECSA (P.P.O. de Cova Solera), al S. amb carrer Vivaldi, a l'O. amb FECSA; i a l'E. amb carrer Vivaldi que fa cruïlla amb Via de ronda en projecte.

També fan donació de tots els vials compresos i delimitats dins del P.P.O. de Can Jardí i del seu Anexe, així com també del pont sobre la Riera de Rubí, que dona accés al polígon des de la Carretera de Caldes.

La referència registral de la finca original o matriu, és: T. 1.294; Llibre 142 de Rubí; Foli 219; Finca 5.190.

El Polígon de Can Jardí està qualificat en el P.G.O. aprovat inicialment el 15-5-80, com a Sòl Urbà (àrea 34) amb l'obligació establerta de que els propietaris integrats en aquesta àrea, hauran de constituir-se en una Entitat de Conservació (article 16 bis, apartat 2on. de la Normativa del P.G.O.) i amb l'aclaració de que, en quan a l'execució de les obres que manca realitzar, l'Entitat les durà a terme segons previsions dels articles 24. i dels afins que integren el Títol V, del "Reglamento de Gestión Urbanística".

B) Sector Ximelis

2.- D. Nicolás Valiente López ofereix la donació gratuïta d'un solar o finca a "Ximelis" d'una superfície de una hectàrea, vint-i-una àrees i vuitanta centiàrees, per a ser destinada a equipament públic.

Aquesta finca limita al N. amb Joan Rivas Elies, a l'E. amb una vessant o torrent, al S. amb Elvira Puig Comelles, i a l'O. amb un camí. Inscrita al Registre de la Propietat de Terrassa, T. 1.394, Llibre 160 de Rubí, foli 149, finca 6.615.

3.- El Sr. Nicolás Valiente López, ofereix la donació gratuïta d'un solar de 24.000 m². i d'un altre de 30.000 m². per a zones verdes. I fa donació també dels vials compresos al Pla Parcial "Ximelis".

El primer solar limita, a l'E. amb torrent de Can Ximelis, al S. i al S.O. amb el carrer Congost, al N. i a l'O. amb el que resta de la finca de la que se segrega. La finca matriu té com a referència catastral al Registre de la Propietat, el T. 1165, llibre 126, de Rubí, foli 219, finca 1.218.

El segon solar limita a l'O. amb el torrent de Can Pi de la Serra, al S. i a l'E. amb el que resta de la finca de la que se segrega, i al N. amb el mateix torrent de Can Pi de la Serra. La finca matriu està inscrita al Registre de la Propietat, T. 1236, llibre 134 de Rubí, foli 80, inscripció 1^a.

4.- El Sr. Jaume Monsó Bonet, per sí mateix i



Simón Santamaria, ofereix la donació gratuïta d'una parcel·la de 3.900 m². de l'Heretat Ximelis. Limita al S. amb el barranc "Ximelis", a l'oest amb zona verda del Pla Parcial "Ximelis" al N. amb una porció de la finca de la que se segrega mitjantçant un camí, i al N.E. amb la finca propietat del Sr. Josep Fontanet Rigol; destinada a zona escolar. La referència catastral de la finca matriu, es: T. 536 de Rubí, llibre 85, foli 204, finca 2.571.

5.- El Sr. Jaume Monsó Bonet, per sí mateix i per la representació que ostenta del Sr. Enrique Pascual del Pozo, ofereix la donació gratuïta d'una parcel·la de 950 m². destinats a Centre Cívic, i d'uns altres: 2.410 m². destinats a Verd públic. Referència registral de la finca matriu: T. 22, llibre de Rubí 4, Foli 137, finca 183, (d'ella es segregará la parcel·la donada).

Aquesta parcel·la segregada estarà delimitada per: finca dels senyors Emili Massó Alberch, i per el senyors Simón Peran i Agueda del Vas al S.O., amb propietat del Sr. Maume Massó al N-E., amb restes de la finca de la que se segrega al S-E., y amb torrent Fondo, al N.

6.- El matrimoni Sr. Simón Perez Ruiz i Sra. Agueda del Vas Peran fan donació gratuïta d'una parcel·la de 950 m². per ser destinada a Centre cívic, i segregat de la finca de la seva propietat dita "Ximelis"; delimitada al N. i al O. amb propietat del Sr. Jaume Monsó, a l'E. amb Nicolás Valiente, i al S. amb el que resta de la finca de la que se segrega.

7.- El Sr. Josep Fontanet Rigol, fa donació gratuïta a l'Ajuntament de Rubí, d'una parcel·la de 2.700 m². aproximadament, destinada a Zona Escolar, a segregat de la finca de la seva propietat "Ximelis". La parcel·la a segragar afronta al S-O. amb propietat dels senyors Monsó Bonet; al S-E amb el que resta de la finca de la que se segrega, i al N-E. amb torrent.

En els punts 2, 3, 4, 5, 6, i 7, es transcriuen propostes de donació gratuïta de finques o parcel·les situades al sector "Ximelis", zona qualificada al P.G.O. com a Sòl Urbà (àrea 38) amb l'obligació establerta de que els propietaris que formen aquesta unitat independent, hauran de constituir-se com a Entitat de Conservació (art^º 16-bis, apartat 2on. de la normativa del P.G.O.) i amb l'aclaració de que en quan a l'execució de les obres que manca per realitzar, la dita Entitat les durà a terme segons previsions dels articles 24 i dels afins que integren el Títol V del Reglament de Gestió Urbanística.

C) Sector Can Rosés

8.- Els senyors: Mercè Vidal i Ferrer, i Josep Viladiu i Alzamora, fan donació gratuïta d'una peça de terra situada a aquest terme municipal, i en el lloc conegut pel nom de Serra o Serrallach, de cabuda

unes sis quarteres, equivalents a dues hectàrees, 20 àrees, 32 centiàrees i 10 decímetres quadrats, que limita a l'est amb Josep Roura Molins, mitjançant un camí, al Sud amb successors de Pere Elugany, a l'O amb el torrent de Can Rosés, i al N. amb Antoni Brunsoms esposa; aquesta finca està inscrita al Registre de la Propietat de Terrassa amb el nº 4576, Foli 18, llibre 135 de Rubí, Tom 1.245. La finca de la que es fa donació serà destinada exclusivament a parc urbà o esportiu, amb la condició de que si no es compleix aquesta finalitat, la donació quedarà invalidada, i retornarà la seva propietat als qui ara en fan donació. També es fa constar que la superfície que abans se li ha donat és la que consta registralment, i que segons mediació la superfície real és de 14.402 m². equivalents a - - 381.220,94 pams quadrats.

9.- La Sra. Mercè Vidal Ferrer fa donació gratuïta a l'Ajuntament de Rubí de tota la zona verda integrada en el Pla Parcial d'Ordenació de Can Rosés, que té una superfície aproximada de 6'5710 Hà, segons el Pla, equivalents a 65.710 m². i està formada per quatre unitats separades de difícil delimitació descriptiva per quant els afrontaments o delimitacions corresponen gairabé sempre a la finca matriu propietat de la Sra. Vidal, de la que se segreguen, i són de configuració molt irregular, per la qual cosa s'acompanyarà un plànol signat pels serveis tècnics municipals segons detall pres del P.P.O. de Can Rosés, a totes les operacions que es facin com a conseqüència d'aquest acord.

Es fa constar expressament que a conseqüència de l'anul·lació de la part del vial de ronda, comprès entre la carretera de Molins de Rei a Caldes, i la de Gràcia Manresa, les dues unitats de zona verda que separava el vial de Ronda, quedaran ara unides, al qualificar-se ha part del vial d'entre mig d'ambdues com a zona verda en el P.G.O. en tràmit d'aprovació. si bé en compensació la petita part de zona verda adjunta a la Masia de Can Rosés, destinada a hort de la Masia, serà exclosa com a zona verda del Pla General d'Ordenació en tràmit, i se li donarà la mateixa qualificació urbanística de la Masia de la qual és un anexe.

10.- La Sra. Mercè Vidal Ferrer fa donació gratuïta a l'Ajuntament de Rubí de la zona esportiva de la zona esportiva, tal com està delimitada en el Pla Parcial d'Ordenació de Can Rosés, aprovat per la Comissió Provincial d'Urbanisme de Barcelona el dia 23-11-73, la superfície de la qual és de 1,5943 Hà, equivalent a 15.943 metres quadrats, segons el Pla de referència, amb la condició de la reserva expressa a favor de la donant de la mina existent a l'Hereta de Can Rosés i que en part transcorre pel subsòl de la zona esportiva de la que es fa donació a l'Ajuntament i de la qual mina, la dita zona serà predi servent en el futur, En el cas de que dins d'aquesta zona esporti



va hi hagués algun pou de registre de la mina, i en la suposició de que per realitzar els projectes esportius fos necessari desplaçar el pou, aquest desplaçament anirà a càrrec de l'entitat promotora del P.P.O. per simple indicació de l'Ajuntament de Rubí. A aquesta zona esportiva l'Ajuntament no podrà obrir pous de captació d'aigües mentre subsisteixi el servei de la mina.

11.- La Sra. Mercè Vidal Ferrer fa donació gratuïta a l'Ajuntament de Rubí de la totalitat dels vials previstos al P.P.d'O. de Can Rosés. Es mantindran en el lloc on correspongui de les voreres els pous de registre de la mina que discorre pel subsòl.

En relació a les donacions que corresponen als punts 8, 9, 10, i 11 d'aquesta proposta d'acord es fa constar espessament que el P.G.d'O. en tràmit per al Múnic de Rubí preveu a l'article 16-bis l'obligació de constituir a les àrees d'actuació en que s'integren els terrenys donats, d'unes Entitats de Conservació, la qual cosa es respectarà degudament, i amb l'aclaració de que, en quant a l'execució de les obres que manca per realitzar al sector corresponent, la Sra. Mercè Vidal Ferrer les farà a terme fins a la seva total realització segons el Projecte d'urbanització aprovat i, mitjançant conformitat dels Serveis Tècnics municipals, es farà càrrec d'elles l'Entitat de Conservació, així com que es vagin realitzant.

També es fa constar com aclariment que al parlar de zones verdes hom no proposa cap canvi només que a les proposades al P.G.d'O. en tràmit (no aprovat encara); i que la finca matriu "Heretat de Can Rosés" d'una superfície aproximada de 60 Hà. 15 à. 87 ctàs. està inscrita al Registre de la Propietat de Terrassa al Tom 765, llibre 111 de Rubí, foli 128, finca 228.

Atès que les anteriors donacions gratuïtes no es condicionen a circumstàncies o prestacions de cap mena, pel que s'ha d'entendre com a fetes a l'empara de l'article 10-1 del "Reglamento de Bienes de las Entidades Locales"

Hom proposa:

1.- Acceptar la donació a títol gratuït que les senyores Conxa i Mercè Soler de la Riva fan a l'Ajuntament de Rubí de les zones verdes, dels vials i del pont que es descriuen a l'apartat 1 d'aquesta proposta i que corresponen al Sector de Can Gardí.

2.- Acceptar les donacions que el Sr. Nicolás Valiente López fa a l'Ajuntament de Rubí de les finques descrites als apartats 2 i 3 de la present proposta d'acord.



3.- Acceptar les donacions que el Sr. Jaume Monsó Bonet, per si mateix, i per les representacions que ostenta dels senyors Antonio Samplón Santamaria i Jaume Monsó Bonet, fa a l'Ajuntament de Rubí, de les finques descrites als apartats 4 i 5 de la present proposta d'acord.

4.- Acceptar les donacions que els senyors Simón Peran Ruis i Agueda del Vas Peran fan a l'Ajuntament de Rubí de la parcel.la descrita a l'apartat 6è de la present proposta d'acord.

5.- Acceptar la donació gratuïta que el senyor Josep Fontanet Rigol fa a l'Ajuntament de Rubí de la parcel.la descrita a l'apartat 7è de la present proposta d'acord.

6.- Acceptar la donació gratuïta que els senyors Mercè Vidal i Ferrer, i Josep Viladiu i Alzamora fan a l'Ajuntament de Rubí de la peça de terra que es descriu a l'apartat 8è de la present proposta d'acord.

7.- Acceptar les donacions gratuïtes que la Sra. Mercè Vidal i Ferrer fa a l'Ajuntament de Rubí de les finques i vials que es descriuen als apartats 9é., 10é. i 11è, d'aquesta proposta d'acord.

8.- Facultar al Sr. Alcalde. Miquel Llugany i Paredes, o a la persona a qui ell designi, per a que en nom i representació de l'Ajuntament pugui contraure els compromisos necessaris per a la formalització de les donacions abans expressades. "

Intervenien el regidor Sr. Pere Aguilera, qui fa una exposició del significat de les donacions, i el Sr. Alcalde Miquel Llugany que fa una referència al planejament de Rubí i al significat que per a ell tenen les donacions, que permetran a Rubí tenir un patrimoni del sòl, per primera vegada.

Tots agraeixen als donants les seves aportacions,

La proposta es aprovada després per unanimitat

Y para que conste y surta sus efectos desde convenga, expido la presente certificación, debidamente reintegrada, de orden y con el visto bueno del Sr. Alcalde de Rubí, a nueve de abril de mil novecientos ochenta y uno. = Vº Bº = EL ALCALDE = M. LLUGANY = Firmado y / Rubricado = E. VERGES = Firmado y rubricado = Hau un sello en tinta que dice = "AJUNTAMENT DE RUBI - ALCALDIA " . - -



Document 4

30/03/1984 Rectificació error material que s'observa en l'acord plenari de 20 de març de 1981



AJUNTAMENT DE RUBÍ
(BARCELONA)

ENRIC VERGES I SERPADELL, Secretari de l'Il·lustríssim Ajuntament de la Vila de Rubí (Barcelona),

CERTIFICO: Que l'Ajuntament Ple, en sessió celebrada el dia 30-03-84, va acordar entre altres el següent acord:

Proposta d'acord:

"Vist l'acord plenari de 20 de març de 1.981, pel que l'Ajuntament de Rubí acceptava diverses donacions atorgades amb ocasió de l'aprovació del Pla General d'Ordenació de Rubí.

Atès que s'observa un error material a alguna de les donacions corresponents al punt 2) Sector Ximelis, i concretament a les que en el dit acord vénen encapçalades pels números 2 i 3.

Es proposa:

1er.- Rectificar l'error material o de fet que s'observa a l'acord plenari de 20 de març de 1.981, el qual, pel que fa referència als punts 2 i 3 del paràgraf 2), Sector Ximelis, es considerarà sense cap efecte, i si s'escau, substituït pels que a continuació hom proposa aprovar:

2on.- Acceptar la donació gratuïta que ofereix D. Nicolàs Valiente López, com a mandatari verbal de las germanes Eulàlia i Josefa Blonch Marió, de la finca el Sector Ximelis propietat d'ambdues germanes, de superfície Una hectàrea, vint-i-una àrees, i vuitanta centiàrees, per ser destinada a equipaments públics. Aquesta finca limita al N. amb Joan Rivas Elias, a l'E. amb una vessant o torrent, al S. amb Elvira Puig Comellas i a l'O. amb un camí. Inscrita al Registre de la Propietat de Terrassa, al T. 1.294, Llibre 160 de Rubí, foli 140, finca 6.615.

Atesa la seva qualificació en el planejament urbanístic i el seu destí, el valor en venda és pràcticament inexistent, podent valorar-se en unes 50.000 ptes.

3on.- Acceptar la donació gratuïta que ofereix el senyor Nicolàs Valiente López d'una parcel·la de 30.900 m², d'ells 19.235 m², destinats a zona verda i 11.755 m², destinats a vials. Limita, la zona verda, a l'E. amb torrent de Can Ximelis, al S. i al S.O. amb el carrer Congost, i al N. i l'O. amb el que resta de la finca de la que se segrega. En quant als límits dels vials, per la seva naturalesa, no és possible de determinar. La finca matriu té com a referència catastral al Registre de la propietat, el T. 1165, Llibre 126 de Rubí, Foli 219, finca 1.218.

Atesa la seva finalitat i la qualificació en el Planejament urbanístic, el valor en venda és pràcticament inexistent. Pot valorar-se aproximadament, en unes 50.000 ptes.

4art.- Acceptar la donació gratuïta que ofereix el senyor Emili Masó Alberch, i en son nom el senyor Nicolás Valiente López, per mitjà d'escriptura de poders, atorgada davant del Notari de Pubí Sr. Francisco Caia Piquez, el dia 12 de maig de 1.970, d'una finca de 45.363 m². dels quals 20.435 m². són destinats a zona verda i 15.928 m². a vials. Limite la zona verda, a l'O. amb torrent de Can Pi de la Serra, al S. i a l'E. amb el que resta de la finca de la que se segrega, i al N. amb el mateix torrent de Can Pi de la Serra. En quant als límits dels vials, per la seva condició no és possible de determinar. La finca matriu està inscrita al Registre de la Propietat, al Tom 1.236, Llibre 124 de Pubí, foli 20, finca 4.521. Inscripció 18.

Atesa la seva finalitat i la qualificació en el Planejament urbanístic, el valor en venda és pràcticament inexistent. Pot valorar-se aproximadament, en unes 50.000 ptes.

Cinquè.- Facultar al Sr. Alcalde Miquel Lluçany i Paredes o a la persona a qui ell designi, per a que, en nom i representació de l'Ajuntament pugui contraure els compromisos necessaris per a la formalització de les donacions abans esmentades."

La proposta s'aprova per unanimitat.

I per a que consti on convingui, s'expedeix la present certificació, d'ordre i amb el vist i plau del Sr. Alcalde, a Pubí, el dia tres d'abril de mil nou-cents vuitanta-quatre.

V. P.
ALCALDE.



A large, stylized handwritten signature in black ink, likely belonging to the Mayor, Miquel Lluçany i Paredes.

ANNEX 2

TAULA RESUM DE DADES DE LES PARCEL·LES

Núm.	Codi cadastral	Adreça	Sup. inclosa	%	Superfície Construïda	Superfície Cadastral	Núm. Registral	Sup. Registral
0101	7344212DF1974S	C. ANETO 62	502,98 m2	0,45%	200,00 m2	503,00 m2	2401	446,09 m2
0102	7344211DF1974S	C. ANETO 60	397,73 m2	0,35%	269,00 m2	389,00 m2	27845	401,23 m2
0103	7344210DF1974S	C. ANETO 58	439,30 m2	0,39%	175,00 m2	440,00 m2	27843	438,79 m2
0104	7344209DF1974S	C. ANETO 56	466,41 m2	0,42%	182,00 m2	468,00 m2	27841	466,43 m2
0105	7344208DF1974S	UR XIMELIS	525,58 m2	0,47%	243,00 m2	526,00 m2	27851	524,61 m2
0106	7344207DF1974S	C. MOLA 30	583,91 m2	0,52%		581,00 m2	27839	599,31 m2
0107	7344206DF1974S	C. MOLA 28	590,36 m2	0,53%	191,00 m2	598,00 m2	28029	598,00 m2
0108	7344205DF1974S	C. MOLA 26	530,98 m2	0,47%		532,00 m2	28031	533,77 m2
0109	7344204DF1974S	UR XIMELIS	523,38 m2	0,47%	123,00 m2	538,00 m2	27847	529,45 m2
0110	7344203DF1974S	C. MOLA 24A	494,70 m2	0,44%	108,00 m2	467,00 m2	28119	487,32 m2
0111	7344202DF1974S	C. MOLA 22	499,55 m2	0,45%	197,00 m2	490,00 m2	27849	490,00 m2
0112	7344201DF1974S	C. MOLA 18	483,46 m2	0,43%	234,00 m2	461,00 m2	27853	477,14 m2
0201	7145225DF1974N	C. ANETO 55	517,32 m2	0,46%	146,00 m2	517,00 m2	33254	453,76 m2
0202	7145226DF1974N	C. ANETO 53	418,18 m2	0,37%	330,00 m2	412,00 m2	31012	414,68 m2
0203	7145227DF1974N	C. ANETO 51	411,04 m2	0,37%		419,00 m2	31048	400,58 m2
0204	7145228DF1974N	C. SERRA DE COLLSEROLA 2	428,85 m2	0,38%		436,00 m2	31050	439,20 m2
0205	7145224DF1974N	C. SERRA DE COLLSEROLA 4	669,49 m2	0,60%	301,00 m2	655,00 m2	33248	681,55 m2
0206	7145223DF1974N	C. SERRA DE COLLSEROLA 6	964,78 m2	0,86%	327,00 m2	978,00 m2	33256	972,05 m2
0207	7145222DF1974N	C. SERRA DE COLLSEROLA 10	435,08 m2	0,39%	266,00 m2	430,00 m2	33258	424,78 m2
0208	7145221DF1974N	C. SERRA DE COLLSEROLA 10	409,44 m2	0,37%	307,00 m2	404,00 m2	31014	407,22 m2
0209	7145220DF1974N	C. SERRA DE COLLSEROLA 14	434,01 m2	0,39%	236,00 m2	431,00 m2	31052	427,50 m2
0210	7145219DF1974N	C. SERRA DE COLLSEROLA 16	403,81 m2	0,36%		403,00 m2	33250	412,62 m2
0301	7145218DF1974N	C. SERRA DE COLLSEROLA 21	522,85 m2	0,47%	360,00 m2	484,00 m2	29956	464,61 m2
0302	7145217DF1974N	C. SERRA DE COLLSEROLA 19	425,13 m2	0,38%	74,00 m2	415,00 m2	28586	407,19 m2
0303	7145216DF1974N	C. SERRA DE COLLSEROLA 17	439,31 m2	0,39%		437,00 m2	27197	437,25 m2
0304	7145215DF1974N	C. SERRA DE COLLSEROLA 15	423,20 m2	0,38%	163,00 m2	420,00 m2	27203	417,70 m2
0305	7145214DF1974N	C. SERRA DE COLLSEROLA 13	407,85 m2	0,36%	311,00 m2	419,00 m2	28684	410,22 m2
0306	7145213DF1974N	C. SERRA DE COLLSEROLA 11	422,54 m2	0,38%	299,00 m2	429,00 m2	28682	425,70 m2
0307	7145212DF1974N	C. SERRA DE COLLSEROLA 9	400,41 m2	0,36%	269,00 m2	410,00 m2	27021	410,40 m2
0308	7145210DF1974N	UR XIMELIS	841,46 m2	0,75%	263,00 m2	845,00 m2	27195	864,00 m2
0309	7145209DF1974N	UR XIMELIS	957,74 m2	0,85%	316,00 m2	871,00 m2	27199	946,16 m2
0310	7145203DF1974N	C. ANETO 41	473,67 m2	0,42%	81,00 m2	457,00 m2	13915	465,00 m2
0311	7145204DF1974N	C. SERRA DE LA 18	720,33 m2	0,64%	91,00 m2	741,00 m2	13079	500,00 m2
0312	7145205DF1974N	C. SERRA DE LA 22	588,65 m2	0,53%	244,00 m2	549,00 m2	6420	548,57 m2
0313	7145229DF1974N	C. SERRA DE LA 24	431,75 m2	0,39%		474,00 m2	52235	473,53 m2
0314	7145206DF1974N	C. SERRA DE LA 26	448,46 m2	0,40%	204,00 m2	459,00 m2	12785	437,36 m2
0315	7145207DF1974N	C. SERRA DE LA 28	683,25 m2	0,61%	265,00 m2	679,00 m2	30568	683,34 m2
0316	7145208DF1974N	UR XIMELIS	768,75 m2	0,69%	199,00 m2	758,00 m2	11668	769,00 m2
0401	7344801DF1974S	C. MOLA 15	495,29 m2	0,44%	216,00 m2	496,00 m2	28602	491,67 m2
0402	7344807DF1974S	C. MOLA 13	478,52 m2	0,43%	236,00 m2	477,00 m2	28596	477,58 m2
0403	7344806DF1974S	C. MOLA 11	468,25 m2	0,42%	315,00 m2	468,00 m2	28598	473,84 m2
0404	7344805DF1974S	C. MOLA 9	452,32 m2	0,40%	99,00 m2	448,00 m2	28600	452,00 m2
0405	7344803DF1974S	C. MOLA 5	982,60 m2	0,88%	405,00 m2	965,00 m2	29544	952,60 m2
0406	7344802DF1974S	C. ANETO 48	546,54 m2	0,49%	248,00 m2	538,00 m2	28604	533,84 m2
0501	7244003DF1974S	C. ANETO 46	763,37 m2	0,68%	488,00 m2	777,00 m2	22676	777,00 m2
0502	7244004DF1974S	UR XIMELIS	591,92 m2	0,53%	154,00 m2	578,00 m2	11684	605,05 m2
0503	7244005DF1974S	UR XIMELIS	654,65 m2	0,58%	196,00 m2	647,00 m2	11680	668,25 m2
0504	7244006DF1974S	C. SERRA DE LA 6	809,30 m2	0,72%	98,00 m2	829,00 m2	11674	812,65 m2
0505	7244007DF1974S	C. SERRA DE LA 2	1.016,58 m2	0,91%	126,00 m2	1.080,00 m2	18613	1.016,60 m2
0506	7244009DF1974S	C. SERRA DE LA 12	422,76 m2	0,38%	199,00 m2	428,00 m2	11682	426,30 m2
0507	7244001DF1974S	C. ANETO 42	295,38 m2	0,26%	141,00 m2	294,00 m2	11670	297,84 m2
0508	7244002DF1974S	UR XIMELIS	342,42 m2	0,31%	151,00 m2	332,00 m2	7989	326,20 m2
0601	7145501DF1974N	C. SERRA DE LA 15	502,68 m2	0,45%	74,00 m2	479,00 m2	6983	480,89 m2
0602	7145502DF1974N	UR XIMELIS	485,25 m2	0,43%	224,00 m2	479,00 m2	11672	480,00 m2
0603	7145503DF1974N	C. SERRA DE LA 9	811,90 m2	0,72%	171,00 m2	788,00 m2	7630	812,39 m2
0604	7145504DF1974N	UR XIMELIS	1.094,46 m2	0,98%	380,00 m2	1.078,00 m2	52229	1.078,00 m2
0605	7145505DF1974N	PTGE. ANETO 4	455,30 m2	0,41%	125,00 m2	460,00 m2	11656	451,00 m2
0606	7145506DF1974N	UR XIMELIS	424,38 m2	0,38%	193,00 m2	412,00 m2	11654	451,00 m2
0607	7145507DF1974N	C. MONTSENY 28	549,32 m2	0,49%	272,00 m2	553,00 m2	13039	474,72 m2
0701	7045101DF1974N	C. SERRA DE LA 19	1.018,10 m2	0,91%	193,00 m2	1.009,00 m2	13103	1.009,00 m2
0702	7045102DF1974N	C. MONTSENY 31	446,97 m2	0,40%	211,00 m2	441,00 m2	11660	463,64 m2
0703	7045103DF1974N	C. MONTSENY 29	483,37 m2	0,43%	112,00 m2	482,00 m2	11658	469,80 m2
0704	7045104DF1974N	C. MONTSENY 27	400,37 m2	0,36%	134,00 m2	405,00 m2	11662	414,48 m2
0705	7045105DF1974N	C. MONTSENY 25	766,62 m2	0,68%	214,00 m2	696,00 m2	22774	710,00 m2
0706	7045106DF1974N	C. MONTSENY 23	595,23 m2	0,53%	254,00 m2	617,00 m2	?	-
0707	7045107DF1974N	UR XIMELIS	2.215,40 m2	1,98%	478,00 m2	953,00 m2	24500	2.051,10 m2
0801	7144306DF1974S	C. SERRA DE LA 5	475,95 m2	0,42%	169,00 m2	463,00 m2	11688	453,34 m2
0802	7144301DF1974S	C. ANETO 38	1.101,22 m2	0,98%	208,00 m2	1.103,00 m2	11686	1.103,00 m2
0803	7144302DF1974S	C. MONCAYO 15	626,52 m2	0,56%	80,00 m2	624,00 m2	12451	654,40 m2
0804	7144303DF1974S	UR XIMELIS	464,17 m2	0,41%	239,00 m2	455,00 m2	16000	447,60 m2
0805	7144304DF1974S	C. MONCAYO 11	450,36 m2	0,40%	143,00 m2	457,00 m2	22955	448,20 m2
0806	7144305DF1974S	UR XIMELIS	521,60 m2	0,47%	216,00 m2	505,00 m2	31199	509,31 m2
0901	7144701DF1974S	PTGE. ANETO 5	653,11 m2	0,58%	222,00 m2	627,00 m2	18094	605,00 m2
0902	7144702DF1974S	PTGE. ANETO 1	900,37 m2	0,80%	148,00 m2	910,00 m2	16371	910,00 m2
0903	7144703DF1974S	UR XIMELIS	867,92 m2	0,77%	86,00 m2	785,00 m2	12528	785,00 m2
0904	7144706DF1974S	C. ANETO 29	647,05 m2	0,58%	242,00 m2	655,00 m2	28839	626,76 m2
0905	7144707DF1974S	C. MONCAYO 1	416,30 m2	0,37%	334,00 m2	416,00 m2	42356	421,00 m2
0906	7144704DF1974S	C. MONTSENY 16 N2-20	1.094,01 m2	0,98%	280,00 m2	1.081,00 m2	42354	1.134,00 m2
0907	7144705DF1974S	C. MONTSENY 22	655,82 m2	0,59%	166,00 m2	649,00 m2	18100	641,00 m2
1001	7044701DF1974S	C. MONTSENY 21	489,29 m2	0,44%	182,00 m2	439,00 m2	24435	420,42 m2
1002	7044702DF1974S	C. MONTSENY 19	1.219,18 m2	1,09%		1.044,00 m2	21607	1.243,68 m2
1003	7044703DF1974S	C. MONTSENY 17	620,67 m2	0,55%	174,00 m2	551,00 m2	21609	621,83 m2
1004	7044704DF1974S	C. MONTSENY 15	492,64 m2	0,44%	96,00 m2	483,00 m2	15986	485,74 m2
1005	7044706DF1974S	C. MONTSENY 17(I)	602,26 m2	0,54%	33,00 m2	645,00 m2	11652	621,83 m2
1101	7243607DF1974S	C. SIERRA NEVADA 34	849,37 m2	0,76%	207,00 m2	753,00 m2	28914	886,99 m2
1102	7243608DF1974S	C. SIERRA NEVADA 26	674,34 m2	0,60%	186,00 m2	594,00 m2	41861	611,75 m2

Núm.	Codi cadastral	Adreça	Sup. inclosa	%	Superfície Construïda	Superfície Cadastral	Núm. Registral	Sup. Registral
1201	7243610DF1974S	C. ANETO 20	1.147,17 m2	1,02%	311,00 m2	1.124,00 m2	29038	1.162,50 m2
1202	7243609DF1974S	C. SIERRA NEVADA 21	520,34 m2	0,46%		514,00 m2	43318	514,40 m2
1203	7243602DF1974S	C. PUJADA DEL CONGOST 11	406,37 m2	0,36%	189,00 m2	403,00 m2	13105	405,00 m2
1204	7243603DF1974S	C. ANETO 14	414,86 m2	0,37%	191,00 m2	423,00 m2	13043	409,10 m2
1205	7243604DF1974S	C. ANETO 16	956,34 m2	0,85%	343,00 m2	953,00 m2	16753	943,60 m2
1301	7143701DF1974S	UR XIMELIS	590,36 m2	0,53%	214,00 m2	582,00 m2	13925	589,10 m2
1302	7143702DF1974S	UR XIMELIS	486,18 m2	0,43%	163,00 m2	474,00 m2	16002	469,00 m2
1303	7143703DF1974S	UR XIMELIS	461,44 m2	0,41%	210,00 m2	463,00 m2	18098	461,20 m2
1304	7143704DF1974S	C. ANETO 23	430,66 m2	0,38%	194,00 m2	425,00 m2	11666	427,78 m2
1305	7143705DF1974S	C. ANETO 21	586,04 m2	0,52%		604,00 m2	8771	588,05 m2
1306	7143706DF1974S	UR XIMELIS	1.343,47 m2	1,20%	365,00 m2	1.327,00 m2	11690	1.336,43 m2
1307	7143707DF1974S	UR XIMELIS	556,81 m2	0,50%	181,00 m2	538,00 m2	18432	555,00 m2
1308	7143708DF1974S	C. MONTSENY 10	475,37 m2	0,42%	226,00 m2	465,00 m2	8769	477,30 m2
1309	7143709DF1974S	C. MONTSENY 12	448,50 m2	0,40%	204,00 m2	450,00 m2	11664	448,80 m2
1401	7043501DF1974S	C. MONTSENY 13	856,03 m2	0,76%	286,00 m2	858,00 m2	7987	880,84 m2
1402	7043502DF1974S	C. MONTSENY 11	928,59 m2	0,83%	277,00 m2	950,00 m2	7983	875,00 m2
1403	7043503DF1974S	C. MONTSENY 9	872,31 m2	0,78%	96,00 m2	873,00 m2	7981	833,00 m2
1404	7043504DF1974S	C. MONTSENY 5	496,92 m2	0,44%	164,00 m2	485,00 m2	7985	485,00 m2
1405	7043505DF1974S	C. MONTSENY 3	532,17 m2	0,47%	176,00 m2	538,00 m2	12449	538,00 m2
1406	7043506DF1974S	C. MONTSENY 1	517,14 m2	0,46%	34,00 m2	539,00 m2	6984	517,00 m2
1501	6943301DF1964S	C. PUIGMAL 12	1.027,53 m2	0,92%	223,00 m2	551,00 m2	11678	1.038,55 m2
1502	6943302DF1964S	C. PUIGMAL 16	1.122,93 m2	1,00%	210,00 m2	621,00 m2	11676	985,62 m2
1503	6943303DF1964S	C. PUIGMAL 2	1.201,60 m2	1,07%		5.870,00 m2	4521?	-
1601	7141409DF1974S	C. SIERRA NEVADA 24	1.008,51 m2	0,90%	217,00 m2	843,00 m2	20403	1.032,07 m2
1602	7141408DF1974S	C. SIERRA NEVADA 18	1.526,56 m2	1,36%	164,00 m2	1.144,00 m2	14176	1.530,92 m2
1603	7141407DF1974S	UR XIMELIS	1.017,40 m2	0,91%	203,00 m2	1.121,00 m2	6430	858,70 m2
1604	7141406DF1974S	UR XIMELIS	1.569,25 m2	1,40%	199,00 m2	1.568,00 m2	7943	1.515,13 m2
1605	7141405DF1974S	UR XIMELIS	1.438,37 m2	1,28%	371,00 m2	1.433,00 m2	28550	1.484,00 m2
1606	7141404DF1974S	UR XIMELIS	896,23 m2	0,80%	210,00 m2	903,00 m2	8956	932,85 m2
1607	7141403DF1974S	UR XIMELIS	1.208,24 m2	1,08%		1.044,00 m2	18316	1.211,69 m2
1608	7141402DF1974S	C. SIERRA NEVADA 2	721,13 m2	0,64%		714,00 m2	7215	681,02 m2
1609	7141401DF1974S	C. MULHACEN 27	1.590,44 m2	1,42%	232,00 m2	1.495,00 m2	27641	1.453,50 m2
1701	7142501DF1974S	C. ANETO 12	595,22 m2	0,53%	254,00 m2	604,00 m2	28858	591,20 m2
1702	7142505DF1974S	C. ANETO 10	639,40 m2	0,57%		626,00 m2	6015	673,14 m2
1703	7142502DF1974S	C. ANETO 8	793,94 m2	0,71%	102,00 m2	798,00 m2	7939	807,45 m2
1704	7142503DF1974S	C. ANETO 6	792,69 m2	0,71%	163,00 m2	743,00 m2	7937	807,45 m2
1705	7142504DF1974S	C. ANETO 2	767,38 m2	0,68%	291,00 m2	747,00 m2	19198	767,90 m2
1810	7042009DF1974S	C. MULHACEN 1	424,60 m2	0,38%	191,00 m2	400,00 m2	44539	414,10 m2
1801	7042002DF1974S	C. PUJADA DEL CONGOST 8	633,99 m2	0,57%	168,00 m2	601,00 m2	12783	650,00 m2
1802	7042005DF1974S	C. PUJADA DEL CONGOST 14	631,18 m2	0,56%	237,00 m2	678,00 m2	44543	656,00 m2
1803	7042003DF1974S	C. ANETO 11	756,12 m2	0,67%	313,00 m2	738,00 m2	33322	800,00 m2
1804	7042006DF1974S	C. CONGOST 4	445,47 m2	0,40%		435,00 m2	34328	453,00 m2
1805	7042007DF1974S	C. CONGOST 6	479,04 m2	0,43%	237,00 m2	473,00 m2	35147	465,00 m2
1806	7042008DF1974S	C. CONGOST 10	687,97 m2	0,61%		770,00 m2	8491	663,40 m2
1807	7242004DF1974S	C. CONGOST 12	1.129,20 m2	1,01%	233,00 m2	1.005,00 m2	13628	1.172,00 m2
1808	7242003DF1974S	C. CONGOST 16 - C. MULHACEN 5-7	1.458,59 m2	1,30%		1.627,00 m2	4521?	-
1809	7042010DF1974S	C. MULHACEN 3	427,08 m2	0,38%		406,00 m2	44541	406,00 m2
1901	7141601DF1974S	C. ANETO 7	749,55 m2	0,67%	186,00 m2	745,00 m2	7933	745,00 m2
1902	7141605DF1974S	UR XIMELIS	739,30 m2	0,66%	209,00 m2	744,00 m2	26461	745,32 m2
1903	7141602DF1974S	UR XIMELIS	555,37 m2	0,50%	249,00 m2	548,00 m2	18241	569,22 m2
1904	7141603DF1974S	C. ANETO 1	477,55 m2	0,43%	112,00 m2	472,00 m2	12447	464,27 m2
1905	7141604DF1974S	UR XIMELIS	452,02 m2	0,40%	130,00 m2	440,00 m2	18158	463,00 m2
2001	7041004DF1974S	C. CONGOST 7	720,76 m2	0,64%	189,00 m2	718,00 m2	24129	723,27 m2
2002	7041005DF1974S	C. PUIGMADRONA 11	1.212,43 m2	1,08%	84,00 m2	1.212,00 m2	15992	1.254,87 m2
2003	7041008DF1974S	C. PUIGMADRONA 1	1.865,48 m2	1,66%	202,00 m2	1.749,00 m2	11646	1.919,37 m2
2004	7041006DF1974S	C. CONGOST 17 N2:23	1.611,24 m2	1,44%		2.120,00 m2	1218?	-
2005	7041001DF1974S	C. CONGOST	1.358,93 m2	1,21%	265,00 m2	1.389,00 m2	7935	1.384,56 m2
2006	7041007DF1974S	C. CONGOST 13A	448,29 m2	0,40%	237,00 m2	463,00 m2	18408	310,30 m2
2007	7041002DF1974S	C. CONGOST 13	320,54 m2	0,29%	158,00 m2	319,00 m2	13923	306,91 m2
2008	7041003DF1974S	C. CONGOST 9	760,05 m2	0,68%		755,00 m2	27958	723,30 m2
2101	7040708DF1964S	C. MULHACEN 22 Poligono 18	2.740,65 m2	2,45%		2.392,00 m2	17947	2.827,93 m2
2102	7040701DF1964S	C. CONGOST 20?	822,30 m2	0,73%		759,00 m2	1218?	-
2103	7040707DF1974S	C. MULHACEN 22	1.165,73 m2	1,04%	559,00 m2	1.000,00 m2	46758	1.085,14 m2
2104	7040706DF1974S	C. MULHACEN 24	1.011,73 m2	0,90%		1.044,00 m2	41653	1.098,06 m2
2105	7040702DF1974S	C. MULHACEN 26	902,23 m2	0,81%	150,00 m2	888,00 m2	24522	906,34 m2
2106	7040703DF1974S	C. MULHACEN 28	1.315,85 m2	1,17%	200,00 m2	1.195,00 m2	16757	1.313,65 m2
2107	7040704DF1974S	C. MULHACEN 30	1.017,39 m2	0,91%	256,00 m2	954,00 m2	9661	1.059,09 m2
2108	7040705DF1974S	C. MULHACEN 34	1.332,70 m2	1,19%	94,00 m2	1.426,00 m2	16755	1.324,26 m2
			112.074,31 m2	100,00%		112.651,00 m2		92.412,22 m2
SV01			31.064,22 m2				25885	29.855,00 m2
SE01			2.410,01 m2				?	2.410,00 m2
SE02			950,00 m2				33252	950,00 m2
SE03			950,00 m2				24780	950,00 m2
SE04			3.900,00 m2				24776	3.900,00 m2
SE05			5.700,00 m2				30890	5.700,00 m2
SE06			12.180,00 m2				6615	12.180,00 m2
SV02			420,69 m2				183	420,41 m2
SV03			23.933,51 m2				24778	19.235,00 m2
VIALITAT			28.773,13 m2		0,00 m2		0,00 m2	27.683,00 m2
			110.281,56 m2					103.283,41 m2
TOTAL MPGO			222.355,87 m2					195.695,63 m2

ANNEX 3

INFORMACIÓ PÚBLICA DE L'AVANÇ. INFORMES SECTORIALS

ANNEX 3: INFORMACIÓ PÚBLICA DE L'AVANÇ. INFORMES SECTORIALS

ÍNDEX

1 ANTECEDENTS.....	3
2 INFORMES D'ADMINISTRACIONS	4
2.1.1 OFICINA TERRITORIAL D'ACCIÓ I AVALUACIÓ AMBIENTAL.....	4
2.1.2 COMISSIÓ TERRITORIAL D'URBANISME DE L'ARC METROPOLITÀ DE BARCELONA	6

1 ANTECEDENTS

En el marc de la tramitació de la Modificació puntual del PGO a l'ÀMBIT D'ACTUACIÓ DE CAN XIMELIS de Rubí, un cop redactat el document d'avanç, s'han dut a terme consultes a les administracions públiques afectades mitjançant escrit a l'EACAT de data de 22 de maig de 2023, i a persones interessades mitjançant les corresponents publicacions.

Fins a la data d'avui han estat rebut informes de:

- Oficina Territorial d'Acció i Avaluació Ambiental de Barcelona (OTAAA)
Departament d'Acció Climàtica, Alimentació i Agenda Rural
- Comissió Territorial d'Urbanisme de l'Arc Metropolità de Barcelona (CTUAMB)
Departament de Territori

No s'han rebut suggeriments ni al·legacions al document sotmès a avaluació ambiental.

2 INFORMES D'ADMINISTRACIONS

L'avanç de la Modificació puntual del PGO Modificació puntual del PGO a l'ÀMBIT D'ACTUACIÓ DE CAN XIMELIS de Rubí, ha estat informat per les següents administracions interessades:

- Oficina Territorial d'Acció i Avaluació Ambiental de Barcelona (OTAAA)
Departament d'Acció Climàtica, Alimentació i Agenda Rural
- Comissió Territorial d'Urbanisme de l'Arc Metropolità de Barcelona (CTUAMB)
Departament de Territori

Als apartats següent es transcriuen els aspectes més rellevants d'aquests informes i les propostes que donen resposta a les prescripcions o recomanacions dels mateixos.

2.1.1 OFICINA TERRITORIAL D'ACCIÓ I AVALUACIÓ AMBIENTAL

Expedient: OTAABA20230101 (IPR IAE 107-23)

Data d'emissió: 31-juliol-2023

Signant: Judit Guart Mateos, Tècnica de l'Oficina Territorial d'Acció i Avaluació Ambiental de Barcelona
Laura Fonts Torres, Cap de l'Oficina Territorial d'Acció i Avaluació Ambiental de Barcelona

Resum de conclusions

Emetre l'informe ambiental estratègic en el sentit que la Modificació puntual del Pla general d'ordenació urbana a l'àmbit d'actuació de Can Ximelis, al terme municipal de Rubí, no s'ha de sotmetre a avaluació ambiental estratègica ordinària atès que no té efectes significatius sobre el medi ambient, amb el benentès que es doni compliment a les consideracions següents:

- Caldrà obtenir l'informe de l'Agència Catalana de l'Aigua i incorporar les seves prescripcions, si escau, sobre la Modificació puntual aprovada inicialment, d'acord amb l'article 8.5 del Decret legislatiu 3/2003, de 4 de novembre, pel qual s'aprova el Text refós de la legislació en matèria d'aigües de Catalunya.
- Caldrà justificar detalladament la necessitat de qualificar el petit àmbit de l'oest com a zona residencial d'edificació aïllada o, en el seu defecte, canviar la qualificació proposada per la de sistema d'espais lliures o zones verdes, en sintonia amb el seu entorn.
En qualsevol cas, caldrà preveure normativament la prohibició d'edificar en aquests àmbits provinents del sòl no urbanitzable i que presenten pendents superiors al 20%.
- Caldrà esmenar el document ambiental estratègic i incorporar una anàlisi més acurada de la xarxa hidrogràfica de la zona i la seva relació amb els límits de la Modificació puntual.
- Caldrà procurar el manteniment de la vegetació autòctona i dels hàbitats d'interès comunitari, en cas que n'hi hagi, en els nous sistemes qualificats com a zones verdes.
- Caldrà donar compliment a les determinacions establertes en el Decret 64/1995, de 7 de març, pel qual s'estableixen mesures de prevenció d'incendis forestals, modificat pel Decret 206/2005, de 27 de setembre, així com a la Llei 5/2003, de 22 d'abril, de mesures de prevenció dels incendis forestals en les urbanitzacions, els nuclis de població, les edificacions i les instal·lacions en terrenys forestals.
- Caldrà donar compliment als objectius de qualitat paisatgística previstos en el Catàleg de paisatge de la Regió Metropolitana de Barcelona que li siguin d'aplicació, així com a les determinacions de l'informe de l'Autoritat del Transport Metropolità, de 22 de juny de 2023.
- Caldrà que la MPMGO a l'àmbit d'actuació de Can Ximelis tramiti el corresponent estudi d'avaluació de la mobilitat generada (EAMG).

Justificació d'inclusió dels extrems de l'informe:

Es desenvolupa el document de la Modificació del PGO per a l'Aprovació inicial tenint en compte les següents consideracions:

- El document que s'aprovi inicialment serà tramés a l'ACA per al corresponent informe.
- S'ajusten les qualificacions en l'àmbit incorporat que segons el PGO estava situat en SNU (en contradicció amb el Pla Parcial Original) extraient de les zones edificables els terrenys amb pendents mitjanes superiors al 20%. En concret es qualifica com a parc urbà la parcel·la cadastral 7040701DF1964S i la porció més propera al torrent de la parcel·la 7040708DF1964S.
- S'ha ajustat l'aixecament topogràfic de l'eix del torrent de Can Ximelis i s'ha delimita l'àmbit de la modificació excloent la llera del torrent. En els casos poc definits s'ha considerat com a llera del torrent una franja de 10 metres d'ample entorn a l'eix del torrent. En la resta de casos s'ha pres el cap de talús (sempre respectant com a mínim la franja de 10 metres).
S'actualitza la documentació ambiental incorporant els aspectes exposats. La concreció d'aquestes incorporacions s'inclou en la pròpia documentació ambiental.
- En la NORMATIVA proposada, entre els condicionants del projecte d'urbanització del PA-38 s'estableix l'obligació de preveure *"el manteniment de la vegetació autòctona i dels hàbitats d'interès comunitari, en cas que n'hi hagi, en els sistemes qualificats com a zones verdes"*.
- L'actuació no modifica la trama urbana real de Rubí i, per tant, no es necessita revisar els plans d'emergència i protecció de Rubí davant incendis forestals (que inclou les delimitacions de franges de protecció).
Pel que fa als requisits necessaris per a la Intervenció de bombers, s'aplica la INSTRUCCIÓ TÈCNICA COMPLEMENTÀRIA SP 113:2009 de la Direcció General de Prevenció, Extinció d'Incendis i Salvaments, relativa a "ESPAI SUFICIENT DE MANIOBRA EN ELS VIALS AMB UN ACCÉS ÚNIC". Es revisen les dimensions dels culs de sac en aquest sentit.
- S'afegeixen a la MEMÒRIA de la modificació les referències i justificacions de l'adaptació als criteris del Catàleg de paisatge de la Regió Metropolitana de Barcelona. En concret, s'afegeix a la informació de l'apartat 2.5.3, la referència al catàleg de Paisatge de la regió Metropolitana de Barcelona, amb la transcripció d'objectius i criteris d'actuació en l'entorn de la present modificació; i es justifica en els apartats 3.1.2 i 3.1.3 l'adaptació dels criteris de classificació i de qualificació als objectius i propostes del Catàleg.
- S'ha redactat l'estudi d'avaluació de la mobilitat generada (EAMG) corresponent, que s'adjunta en el document 6.

2.1.2 COMISSIÓ TERRITORIAL D'URBANISME DE L'ARC METROPOLITÀ DE BARCELONA

Expedient: 2023 / 080915 / B

Data d'emissió: 21-juliol-2023

Signant: Ariadna Carmona Martínez, Secretària suplent de la Comissió Territorial d'Urbanisme de l'Arc Metropolità de Barcelona

Resum de Conclusions:

L'article 2.10 de les NOT del PTMB regula la precisió i modificació de límits de manera justificada. S'observa que es dona compliment principalment als criteris 2 i 3 dels citats en aquest article, l'ajust de la delimitació *per raons de coherència geogràfica i urbana que permetin clarificar els límits del Pla, tot ajustant-los sobre elements reconeixadors del territori, així com al fet de compatibilitzar la protecció dels valors naturals dels espais oberts i l'acabament adequat de la ciutat a les seves vores urbanes, especialment pel que fa a la delimitació dels sòls que el planejament urbanístic qualifiqui de sistemes de parcs urbans, equipaments, vialitat i serveis tècnics d'interès general i titularitat pública.*

Enunciem i numerem a continuació alguns condicionants que s'expliciten en l'informe:

1. La present modificació haurà de servir d'ajust del perímetre de la urbanització de Can Ximelis tant a nivell urbanístic (classificació i qualificació del sòl) com territorial (ajust de la categorització d'espais oberts al seu entorn). Caldrà que el document que s'aprovi inicialment incorpori un plànol específic on es concreti el límit de cada categoria d'acord amb el que estableixen els articles 2.4.3 i 2.22 de les NOT del PTMB.
2. L'àmbit sensiblement triangular i de petites dimensions situat a oest de la modificació, en sòls més enllà del límit de l'actual sòl urbà del PG, no s'entén justificat tenint en compte que queda separat dels sòls d'aprofitament per una franja de sistema d'espais lliures.
3. L'àmbit a oest del carrer Mulhacén s'observa adequat tenint en compte les qualificacions del PP previ, però es considera necessari recomanar, per les seves característiques de pendent topogràfic, que en el desenvolupament de la modificació es plantegi l'oportunitat de desqualificar la parcel·la no edificada existent just a sud seu, a l'encontre entre els carrers Mulhacén i Congost, i de compensar econòmicament aquest ajust en el marc de la reparcel·lació.
4. Els àmbits tramats en color blau a nord i nord-est es justifiquen d'acord amb la configuració parcel·laria i, pel cas del contacte amb el sector veí D4, per la delimitació definitiva que efectuà la modificació del Pla parcial d'aquest sector aprovada definitivament en data 23/11/1994.
5. Amb relació als increments de zona, observar que en determinats punts d'aquesta trama s'hi observen edificacions existents. Per tal d'assegurar de que no s'està perpetuant una il·legalitat urbanística amb la present modificació, caldrà que en el seu desenvolupament s'analitzi l'origen d'aquestes edificacions, tenint en compte si van ser implantades legalment abans de l'entrada en vigor del PG, si tenen títol habilitant, o si ha prescrit, si és el cas, l'acció de restauració de la realitat física alterada i de l'orde jurídic vulnerat. De no trobar-se en cap d'aquests supòsits, cal que l'Ajuntament iniciï, d'acord amb l'article 200 del TRLU, el corresponent procediment de protecció de la legalitat urbanística.
6. Caldrà, en relació amb la xarxa hídrica, disposar d'informe favorable de l'Agència Catalana de l'Aigua.
7. Caldrà que el document complet per a aprovació inicial incorpori l'anàlisi del sostre potencial vigent, que haurà de ser el corresponent a les delimitacions de zona del PG concretades amb l'estudi de detall aprovat, i que el posi en relació amb la nova superfície de sòl de zona proposada mitjançant la modificació. En cas contrari, d'incorporar-se augment de sostre, caldria que el document plantegi, d'acord amb la legislació urbanística vigent, la necessitat de cessió d'aprofitament i de majors reserves de les previstes pel PG per a sistemes.

8. Per donar compliment als articles 9.3, 14.4 i 80.1.1 de les normes urbanístiques del PG, haurà d'avaluar la vigència de l'estudi de detall aprovat i, segons l'abast de les modificacions introduïdes a la xarxa viària, arribar al mateix grau de detall com a requisit previ per poder atorgar llicències a l'àmbit, o diferir aquesta nova concreció a una figura de planejament derivat. Caldrà, igualment, en relació amb l'adequació dels vials de la urbanització, disposar d'informe favorable de la Direcció General de Prevenció, Extinció d'Incendis i Salvaments.

Justificació de d'inclusió dels extrems de l'informe

1. S'inclou en els plànols d'Ordenació el plànol O-2 on es concreta el límit de cada categoria de sòl d'acord amb el que estableixen els articles 2.4.3 i 2.22 de les NOT del PTMB.
2. S'ajusten les qualificacions de l'àmbit incorporat i que segons el PGO estava situat en SNU. Tot i que aquests sòls estaven inclosos en el Pla Parcial original, el petit àmbit aïllat al qual es refereix l'informe s'extreu de les zones edificables.
3. S'ajusten les qualificacions de l'àmbit incorporat i que segons el PGO estava situat en SNU. Tot i que aquests sòls estaven inclosos en el Pla Parcial original, s'extreuen els terrenys amb pendents mitjans superiors al 20%. En concret, es qualifica de parc urbà la parcel·la cadastral 7040701DF1964S i la porció més propera al torrent de la parcel·la 7040708DF1964S.
4. S'ajusta el límit en contacte amb el sector veí D4, ajustant-lo al que es grafia en la modificació del Pla parcial d'aquest sector aprovada definitivament en data 23/11/1994.
5. Amb relació a la disciplina urbanística, entenem que no forma part d'aquesta modificació la qual es limita a regularitzar parcel·lari configurat amb anterioritat a l'aprovació del Pla General.
6. Es sol·licitarà informe a l'ACA prèviament a l'aprovació provisional del present document.
7. La present memòria incorpora l'anàlisi del sostre potencial vigent i de les superfícies de les diferents qualificacions. També s'inclou l'anàlisi comparatiu entre planejament vigent i proposat.
8. S'inclou en els plànols d'Ordenació el plànol O-6 on es concreta el replanteig de la vialitat en substitució de l'estudi de detall, amb informació suficient perquè la Direcció General de Prevenció, Extinció d'Incendis i Salvaments pugui emetre el seu informe.

José González Baschwitz, arquitecte
Taller d'Arquitectura i Territori, S.L.P.
Rubí, abril 2024

ANNEX 4
DICTAMEN DE LA DIPUTACIÓ DE BARCELONA



DICTAMEN

Ref. Exp.: Sol. 164-I/18

Peticionari: Ajuntament de Rubí

Assumpte: Assessorament jurídic en relació amb un projecte d'obres inacabat en l'àmbit anomenat «Can Ximelis»

ANTECEDENTS

Dels antecedents i/o documentació que s'adjunta en la petició d'emissió d'informe formulada pel consistori, en podem destacar els següents:

- En data 29 d'abril de 1998, el Ple de l'Ajuntament de Rubí va aprovar definitivament l'estudi de detall d'alineacions i rasants de «Can Ximelis».
- En data 21 de desembre de 1998, el Ple de l'Ajuntament va aprovar definitivament el Text refós del Projecte d'urbanització del barri de «Can Ximelis», sector 38.
- En data 4 d'octubre de 1999, la Comissió de Govern de l'Ajuntament va adjudicar definitivament l'execució de les obres d'urbanització a la constructora ACS.
- En sessió realitzada el dia 5 de novembre de 1999, el ple corporatiu va adoptar l'acord d'imposar contribucions especials com a conseqüència de l'execució de les obres d'urbanització de la zona urbana de Can Ximelis, el pressupost de les quals era de 2.805.485'55 euros; es repartia a raó del 80% a càrrec dels propietaris i el 20% restant a càrrec de l'Ajuntament. L'acord es va sotmetre al tràmit d'informació pública.



- En data 15 de novembre de 1999, es va signar l'acta de comprovació del replanteig de l'obra, que es va iniciar el dia 10 de gener de 2000.
- En data 5 de maig de 2000, el Ple de l'Ajuntament va aprovar definitivament les contribucions especials.
- En sessió realitzada el dia 9 d'octubre de 2000, la Comissió de Govern de l'Ajuntament va adoptar l'acord d'aprovació de les liquidacions de les contribucions especials a compte, corresponents al 50% (del total 80%) que havien de pagar els propietaris, liquidant-se en aquesta data les liquidacions provisionals corresponents al referit percentatge.
- La constructora ACS va demanar formalment la recepció de les obres el 29 de març de 2001 i el 27 de juliol del mateix any, però dites sol·licituds no van ser ateses per l'Ajuntament, ni es va produir cap acte de recepció formal, tal i com es fa constar en l'informe emès per la coordinadora de l'Àmbit d'Obra i Espai Públic de 16 de maig de 2018.
- En data 18 de juny de 2001, el coordinador d'Obres i Serveis emet informe en el que posa de manifest que el 28 de febrer de 2002 la constructora ACS va acabar definitivament les obres d'urbanització, llevat el soterrament de les **línies d'electricitat**¹ i **telefonía**, perquè els particulars no tenien enllestides les obres de connexió i la urbanització del carrer Puigmal i d'un tram del carrer Serra Nevada i Congost, per manca de disponibilitat dels referits terrenys qualificats de sistema viari.
- En sessió realitzada el dia 23 de desembre de 2002, la Comissió de Govern, va adoptar acord d'aprovació de les liquidacions definitives de

¹ En conseqüència, l'àmbit de «Can Ximelis» no compta amb un servei idoni –amb les característiques adequades per a l'ús del sòl previst al planejament- en relació a un dels serveis que rep la consideració de servei urbanístic bàsic- d'acord amb el previst a l'article 27 del Decret legislatiu 1/2010, de 3 d'agost, pel qual s'aprova el Text refós de la Llei d'urbanisme, sense que, per tant, les diferents parcel·les que integren l'àmbit de «Can Ximelis» puguin tenir la consideració de solar d'acord amb el previst a l'article 29 del referit text legal.



contribucions especials, en concepte del 50% restant (del total 80%) que havien de pagar els propietaris.

- En sessió realitzada el dia 17 de febrer de 2003, la Comissió de Govern va adoptar acord d'anul·lació de les liquidacions definitives.²
- En data 10 de juliol de 2010 i en compliment de Sentència dictada pel Jutjat Contenciós Administratiu núm. 6 de Barcelona, l'Ajuntament va procedir a retornar l'aval a la constructora Dragados, que actuava en substitució de la contractista de les obres, ACS.
- Entre els anys 2000 a 2009, l'Ajuntament de Rubí va realitzar gestions amb els propietaris de finques situades en el sector «Can Ximelis».

D'aquestes gestions en resulta que alguns dels propietaris van cedir a l'Ajuntament els referits terrenys, d'altres van acceptar únicament l'ocupació temporal dels seus terrenys, necessària per a l'execució de les obres i d'altres, estant afectats a vialitat, ni van cedir ni van acceptar l'ocupació temporal dels seus terrenys. En aquest darrer supòsit es troben almenys els propietaris de tres parcel·les situades al carrer Serra Nevada, que tenen unes afectacions a vialitat de 50m², 42,30m² i, 12'70m² respectivament.

- Per tal d'obtenir aquestes tres porcions de terreny, l'Ajuntament es va plantejar acudir a l'expropiació i el Ple va arribar a aprovar, en data 23 de desembre de 2010, de manera definitiva, una relació de béns i drets a expropiar afectats al referit sistema viari. Aquest procediment es troba actualment paralitzat.
- En data 10 de desembre de 2010, el Ple de l'Ajuntament va aprovar definitivament el «Projecte d'execució d'obres pendents al Sector Can Ximelis, 1a fase, amb un pressupost d'execució per contracte de 990.807,20 euros». D'acord amb el que determina l'informe de la

² A parer nostre, es va donar un tractament desigual als rebuts ja emesos, ja que alguns es van donar de baixa i d'altres es van pagar, però no es van retornar.



coordinadora de l'Àmbit d'Obra i Espai Públic de 16 de maig de 2018, caldrà actualitzar el projecte tècnic, tant a nivell pròpiament tècnic, com pel que fa a la revisió de preus.

CONSIDERACIONS JURÍDIQUES

1. Consideració prèvia: Sobre la classificació urbanística dels terrenys de «Can Ximelis» i els deures urbanístics dels propietaris dels referits terrenys

Les actuacions dutes a terme a «Can Ximelis» han partit de la base de considerar els referits terrenys com a sòl urbà consolidat. Entenem que, per una adequada anàlisi de la situació de partida cal plantejar, amb caràcter previ, quina classificació caldria entendre que tenen actualment els referits terrenys, així com quina seria la més adequada per afrontar els objectius que principalment es plantegen: 1) Obtenir les cessions pendents (tant en relació amb aquells terrenys en què no s'ha produït, fins aquest moment, cap tipus de cessió, com en relació amb els terrenys en què els seus propietaris únicament han acceptat una cessió temporal d'aquests per a permetre la realització de l'obra urbanitzadora) i; 2) Concloure les obres d'urbanització pendents per tal que els terrenys comptin amb els serveis urbanístics adequats i adquireixin la condició de solar (fonamentalment es fa referència a determinats trams de vialitat, al soterrament de la línia elèctrica i a la telefonia).

Doncs bé, en primer terme, hem de començar recordant que la distinció entre sòl urbà consolidat i no consolidat la va introduir la Llei autonòmica 2/2002, de 14 de març, d'urbanisme, sense que, amb anterioritat, la normativa urbanística contemplés aquesta diferenciació³.

Així doncs, atès que el Pla general d'ordenació de Rubí és de 1986⁴ aquest no podia preveure la diferenciació entre sòl urbà consolidat i no consolidat que trobem a la vigent normativa urbanística a Catalunya.

³ Diferenciació que si que contemplava la Llei estatal 6/1998, de 13 d'abril, sobre règim del sòl i valoracions en el seu article 14 al definir els deures dels propietaris del sòl urbà.

⁴ Existeix un text refós de 2006 que té com a propòsit refondre les diverses modificacions puntuals dutes a terme en el Pla general, però no sembla adaptar-se a la vigent normativa urbanística.



A l'introduir l'esmentada Llei 2/2002 la diferenciació entre sòl urbà consolidat i no consolidat, va incorporar la disposició transitòria primera que, actualment, es correspon amb la disposició transitòria segona del vigent Decret legislatiu 1/2010, de 3 d'agost, pel qual s'aprova el Text refós de la Llei d'urbanisme (en endavant, TRLU), que estableix:

«El règim urbanístic del sòl que estableix aquesta Llei és aplicable des del moment de la seva entrada en vigor, atenent, pel que fa al sòl urbà, les regles següents:

a) El sòl urbà inclòs, en virtut del planejament aprovat d'acord amb la normativa anterior a la Llei 2/2002, en polígons o unitats d'actuació i en sectors de desenvolupament mitjançant un pla especial de reforma interior o altres tipus de planejament derivat té la **condició de sòl urbà no consolidat**, i també la té **el sòl urbà que, amb la finalitat de poder ésser edificat, ha de cedir terrenys per a carrers o vies** en els termes que estableix l'article 44.2»⁵.

I l'apartat dos del referit article 44, determina que els propietaris de sòl urbà no consolidat -no inclòs en àmbits d'actuació urbanística- **estan obligats a cedir gratuïtament a l'Ajuntament** o a l'administració que pertorqui, abans de l'edificació, únicament els terrenys destinats a carrers o a qualsevol altre tipus de via del sistema de comunicació o a les ampliacions que siguin necessàries perquè aquest sòl adquireixi la condició de solar.

De l'escenari descrit, es desprenen unes primeres conclusions bàsiques: atesa l'obligació pendent de cedir el sòl destinat a sistema viari, actualment, els terrenys de «Can Ximelis» (en aplicació del règim transitori que ha estat invocat) s'haurien de considerar com a sòl urbà no consolidat⁶; les referides cessions de sistema viari constitueixen una obligació dels propietaris d'aquest tipus de sòl, que les han d'efectuar amb caràcter gratuït, constituint una obligació legal determinada per la normativa urbanística.

Ha de quedar, per tant i d'entrada, descartada l'opció d'acudir a la via expropiatòria per a l'adquisició del sòl destinat a vialitat pendent de cedir per

⁵ La negreta és nostra.

⁶ L'article 31 del TRLU estableix que, té la consideració de sòl urbà no consolidat, el sòl urbà altre que el consolidat. Com hem vist, els terrenys que ens ocupen no poden ser considerats sòl urbà consolidat, al tenir cessions pendents de vialitat i obres d'urbanització pendents de realitzar.



part dels propietaris que no han efectuat dita cessió, ja que és una obligació urbanística que han d'assumir els referits propietaris.

2. Tractament del sòl urbà no consolidat

La següent pregunta que necessàriament ens hem de fer és com es podria actuar en el sòl inclòs en «Can Ximelis» per aconseguir les cessions pendents i concloure el procés d'urbanització mitjançant l'execució de les obres d'urbanització pendents.

En relació amb aquesta qüestió hem de tenir presents diverses circumstàncies:

- Malgrat la legislació urbanística estableix clarament que la cessió pendent de vialitat per a què uns determinats terrenys adquireixin la condició de solar és una obligació dels propietaris dels referits terrenys, el cert és que no preveu cap mecanisme àgil per aconseguir-ho, excepció feta que els terrenys es trobessin inclosos en un polígon d'actuació urbanística.
- Com es desprèn de l'exposició fàctica del present dictamen les situacions de partida dels terrenys de «Can Ximelis» són diverses: a) Propietaris que efectivament han cedit els terrenys destinats a vialitat; b) Propietaris que únicament han permès l'ocupació temporal dels seus terrenys per l'execució material de les obres i; c) Propietaris -pocs- que no han fet ni una cosa, ni una altra.
- Cal també tenir en compte que es van efectuar liquidacions a compte de contribucions especials corresponents al 50% del 80% del total que havien de pagar els propietaris, mentre que es van anular les liquidacions definitives corresponents a l'altre 50% del total 80%, en entendre el consistori que la darrera liquidació no podia tenir la consideració de definitiva, en no haver-se conclòs (en la seva totalitat) l'obra prevista.
- Existeix un projecte d'execució d'obres pendents, aprovat pel Ple de l'Ajuntament en data 10 de desembre de 2010 al sector de «Can Ximelis», amb un pressupost d'execució de contracte de 990.807,20



euros; projecte que, atès el temps transcorregut, caldria actualitzar, tant a nivell tècnic, com de previsió de preus, d'acord amb el que s'indica en l'informe emès en data 16 de maig de 2018, per part de la coordinadora de l'Àmbit d'Obra i Espai Públic de l'Ajuntament.

A aquestes circumstàncies i, molt especialment, a la necessitat de comptar amb un instrument que permeti: a) La materialització de les cessions que es troben pendents per part dels propietaris de l'àmbit i; 2) Concloure les obres d'urbanització de «Can Ximelis», se'ls pot afegir una altra: ens trobem davant de terrenys que han de ser considerats sòl urbà no consolidat. Per tant, tot això posaria de manifest la necessitat d'actuar a través d'un instrument que ens permetés afrontar aquestes actuacions d'una manera global i sistemàtica.

Això significa que, de conformitat amb el contingut de l'article 31.2) del TRLU, i més enllà que, com hem exposat, entenem que els referits terrenys tenen la consideració de sòl urbà no consolidat, correspondria incorporar-los a un polígon d'actuació urbanística (en endavant, PAU) per tal que es puguin fer efectius, per part dels propietaris, els deures de cessió pendents, així com el deure de completar, amb els nivells de serveis adequats, els serveis urbanístics de l'àmbit⁷.

⁷ En relació amb aquesta qüestió cal posar de manifest que existeix jurisprudència del Tribunal Suprem que posa límit al pas de sòl urbà consolidat a sòl urbà no consolidat, així, per exemple, la Sentència de 26 de març de 2010 (Ar.4551) que es remet a d'altres pronunciaments, en el seu fonament de dret quart, estableix: «no podemos considerar que cuando los terrenos ya tienen la consideración de solar, porque se hicieron las cesiones correspondientes y se costeó la urbanización el suelo urbano, pueda ser considerado no consolidado. La solución contraria determinaría que el proceso de urbanización nunca se entendería cerrado ni concluido», tot indicant a continuació: «concurren los límites expuestos a una aplicación sucesiva e interminable de los deberes establecidos en el artículo 14.2 de la Ley 6/1998».

És a dir, el que veta la referida doctrina del Tribunal Suprem és que es vagin exigint als propietaris de sòl urbà, contínuament, millores per la via de l'urbanisme i, en concret, mitjançant el pas, per decisió del planificador urbanístic, de sòl urbà consolidat a sòl urbà no consolidat. No és però, com hem exposat, el supòsit que aquí ens ocupa, en què, la consideració dels terrenys de «Can Ximelis», com a sòl urbà no consolidat, deriva directament d'una disposició legal i, a més, es tracta de terrenys que no disposen de serveis urbanístics adequats i que, en un nombre certament significatiu, no han realitzat la corresponent cessió formal dels terrenys destinats a vial que afronten les seves parcel·les. Més enllà d'això, hem de tenir en compte que, si bé la Llei 6/1998, de 13 d'abril, sobre règim del sòl i valoracions (norma actualment derogada, a la que fa referència la jurisprudència esmentada) fa explícita referència a les obligacions dels propietaris de sòl urbà consolidat (o no consolidat) el cert és que el vigent Text refós de la Llei de sòl i rehabilitació urbana, aprovat pel Reial decret legislatiu



Malgrat que l'article 118.6) del TRLU preveu explícitament que, quan la delimitació dels polígons derivi de la necessitat que la cessió de carrers i vies es faci efectiva, dita delimitació es podrà efectuar per la via prevista a l'article 119 del TRLU⁸, el cert és que, com s'ha posat de manifest, en el present cas, la delimitació del PAU obeiria a una doble finalitat: d'una banda, fer efectiva dita cessió i, de l'altra, fer front/costejar les obres d'urbanització pendents⁹ -així com les despeses associades- per a dotar els referits terrenys dels serveis urbanístics adequats previstos per la legislació urbanística de conformitat amb el previst a l'article 27 del TRLU, motiu pel qual, entenem que procediria la delimitació del referit PAU mitjançant una modificació puntual del Pla general d'ordenació, que obeiria a aquest objecte, d'acord amb el procediment previst als articles 96 i següents del TRLU¹⁰.

7/2015, de 30 d'octubre, defuig d'emprar conceptes urbanístics (per evitar envair les competències autonòmiques exclusives en matèria urbanística) i diferencia únicament sòls en situació d'urbanitzat i de rural, establint, en els seus articles 14.1.c) i 17.2, que correspon als propietaris del sòl en situació d'urbanitzat:

«Participar en la ejecución de actuaciones de reforma o renovación de la urbanización, o de dotación en un régimen de justa distribución de beneficios y cargas, cuando proceda, o de distribución, entre todos los afectados, de los costes derivados de la ejecución y de los beneficios imputables a la misma [...]

Quando la Administración imponga la realización de actuaciones sobre el medio urbano, el propietario tendrá el deber de participar en su ejecución en el régimen de distribución de beneficios y cargas que corresponda»

En definitiva, hem considerat necessari invocar la jurisprudència comentada per tal de tenir una visió completa de la situació que ens ocupa, però d'acord amb el que ha estat exposat i a la llum de la situació fàctica que ens ocupa (cessions i urbanització pendent d'executar per a què els terrenys comptin amb els serveis urbanístics bàsics adequats) la solució que es plantejarà en el present dictamen resultaria del tot compatible amb la referida jurisprudència.

⁸ Bàsicament aprovació inicial per part de l'Ajuntament, informació pública de l'acord pel termini d'un mes, i aprovació definitiva pel propi Ajuntament.

⁹ El que inclou el soterrament de la xarxa de subministrament elèctric de tot l'àmbit.

¹⁰ En relació a la proposta de delimitació del Polígon d'actuació podria sorgir el dubte de si al delimitar-lo es crearia l'obligació de cessió, per part dels propietaris de l'àmbit, del 10% de l'aprofitament urbanístic del referit PAU en sòl urbà no consolidat. La resposta considerem hauria de ser negativa d'acord amb l'establert a la disposició transitòria segona c) en relació a l'article 70.2.a) del TRLU; a l'article 40.2 del Decret 305/2006, de 18 de juliol, pel qual s'aprova el Reglament de la Llei d'urbanisme i a la jurisprudència que ha interpretat dites disposicions com la Sentència del Tribunal Superior de Justícia de Catalunya, 90/2015, del 23 de febrer (Ar.110530) principalment en el seu fonament jurídic cinquè.



3. Execució del polígon d'actuació mitjançant els corresponents projectes de reparcel·lació i d'urbanització. (Prescripció del dret a liquidar les contribucions especials pendents)

Un cop s'hagués aprovat el PAU de «Can Ximelis» mitjançant la corresponent modificació puntual de planejament i de conformitat amb les seves determinacions, s'hauria d'executar a través dels corresponents projectes de reparcel·lació i d'urbanització.

Entenem que, d'acord amb els propòsits i objectius de l'actuació, es tractaria de concretar la materialització de les cessions destinades a vialitat pendents i d'executar la urbanització pendent; també entenem que correspondria afrontar aquest procés mitjançant el sistema de reparcel·lació, en la modalitat de cooperació, és a dir, a iniciativa del propi Ajuntament de Rubí.¹¹ (Vid., al respecte, els articles 121 i següents i 139 i següents del TRLU).

A nivell tècnic, caldria determinar si el grau de consolidació de l'edificació impedeix la redistribució material dels terrenys; en aquest cas el projecte es limitaria:

- A confirmar les parcel·les existents en la seva configuració actual excepció feta, si fos el cas, dels terrenys de cessió obligatòria i gratuïta destinats a vialitat.
- A instrumentar l'equitatiu repartiment de beneficis i càrregues entre els propietaris inclosos en el PAU que es derivi de la materialització de les referides cessions de vialitat i de l'execució dels serveis urbanístics pendents, no existents o inadequats. (Vid., article 165 del Decret 305/2006, de 18 de juliol, pel qual s'aprova el Reglament de la Llei d'Urbanisme, que regula la reparcel·lació econòmica).

Si de la referida anàlisi tècnica és conclou que el projecte s'ha de limitar a les actuacions indicades, es podria actuar mitjançant la reparcel·lació econòmica; per contra, si la redistribució material dels terrenys anés més enllà, caldria instrumentar una reparcel·lació ordinària.

¹¹ No sembla plausible que pugui prosperar la iniciativa privada, atesos els objectius de l'actuació urbanística i perquè bona part de les parcel·les ja compten amb edificacions.



El fet de dur a terme les obres pendents a través de l'execució del polígon d'actuació, comporta un canvi significatiu en relació amb l'assumpció de les corresponents despeses d'urbanització. Aquest canvi significatiu afecta la consideració, com a contribució especial¹², que l'Ajuntament havia atribuït a les despeses de l'obra d'urbanització anteriorment realitzada, donat que a l'actuar a través de l'execució d'un PAU les despeses que correspondrà girar als propietaris del Polígon d'actuació tindran la consideració de quotes d'urbanització i hauran de ser assumides íntegrament, com a obligació urbanística, pels propietaris de «Can Ximelis» en la proporció que els correspongui.

Més enllà que considerem que aquest és el règim que cal aplicar atenent a la consideració de sòl urbà no consolidat dels terrenys que ens ocupen, cal igualment posar de manifest que entenem que per aplicació de l'article 66.1.a) de la Llei 58/2003, de 17 de desembre, per la què s'aprova la Llei general tributària, el dret de l'Administració a liquidar contribucions especials¹³ prescriu al cap de 4 anys¹⁴, en conseqüència, hauria prescrit amb escreix el dret de l'Ajuntament a liquidar les contribucions especials d'obra ja executada, que tal i com es desprèn de l'exposició fàctica del present dictamen l'Ajuntament, l'any 2002, en un primer moment, va liquidar com a liquidació definitiva per posteriorment anular expressament dita liquidació (any 2003) sense que, en posterioritat, s'efectués cap altra liquidació¹⁵.

¹² I, en conseqüència, els percentatges d'assumpció de costos entre els propietaris de l'àmbit i l'Ajuntament, previstes en el procediment d'imposició de contribucions especials.

¹³ Atesa la seva consideració de tribut de conformitat amb l'establert a l'article 2.2 de la Llei 58/2003, de 17 de desembre, General Tributària.

¹⁴ En idèntic sentit que ho establí la Llei 230/1963, de 28 de desembre, per la que es va aprovar l'anterior Llei general tributària.

¹⁵ En relació a aquesta qüestió podem fer referència a la sentència del Tribunal Suprem de 6 de novembre de 1997 (Ar.8507) que en el seu fonament jurídic cinquè estableix: «*En relación con la cuestión de la prescripción de la acción para el cobro de las liquidaciones de las cuotas provisionales o anticipos de la contribución Especial aprobadas en los años 1972 y 1973, es obvio que, si, entre dichas fechas o las de los respectivos y consecuentes requerimientos efectuados a RENFE (o, por lo que se refiere al primer plazo de dichas cuotas, entre la notificación de la Providencia de la Alcaldía de 21 abril 1976) y los días 22 de marzo y 26 de mayo de 1988, en que se notificó la liquidación de la cuota definitiva de la Contribución (en la que se comprendían, también, los importes, no efectivados todavía por la Corporación, de las citadas cuotas o anticipos provisionales), han transcurrido con exceso los cinco años a que hace referencia el artículo 64 de la Ley General Tributaria (RCL 1963\2490 y*



Així, en tractar-se del desenvolupament d'un PAU, tindrien la consideració de despeses repercutibles als propietaris, **de manera íntegra** i en la proporció que els correspongui, totes les despeses definides en l'article 120 del TRLU; despeses que s'hauran d'atribuir als propietaris en concepte de quotes d'urbanització que deriven del planejament, que s'executa sota el principi de just repartiment dels beneficis i càrregues, de conformitat amb el previst a la normativa urbanística.

Per últim, cal afegir que, malgrat que els instruments esmentats, projecte de reparcel·lació i d'urbanització, podran ser tramitats simultàniament si l'Ajuntament així ho considera oportú seguint el procediment previst a l'article 119 del TRLU, d'acord amb l'establert a l'article 125.5 del Decret 305/2006, de 18 de juliol, pel qual s'aprova el Reglament de la Llei d'urbanisme, l'aprovació definitiva del Projecte d'urbanització haurà de ser, en tot cas, prèvia o simultània a la del Projecte de reparcel·lació.

4. Despeses d'urbanització: Tractament i anàlisi de les situacions que concorren en l'àmbit de «Can Ximelis»

L'article 120 del TRLU, concreta quines són les despeses d'urbanització a càrrec de les persones propietàries incloses en un sector de desenvolupament urbanístic, com en aquest cas ho serien els propietaris que s'incloguessin en el PAU «Can Ximelis», en sòl urbà no consolidat.

Així, el referit article 120 considera com a tals:

- «a) La totalitat de les obres d'urbanització determinades pel planejament urbanístic i pels projectes d'urbanització amb càrrec al sector de planejament urbanístic o al polígon d'actuació urbanística.
- b) Les indemnitzacions procedents per l'enderrocament de construccions i la destrucció de plantacions, d'obres i d'instal·lacions que siguin exigits per a l'execució dels plans, d'acord amb la legislació aplicable en matèria de sòl.
- c) Les indemnitzacions procedents pel trasllat forçós d'activitats.

NDL 15243), debemos concluir que ha prescrito la acción del Ayuntamiento para proceder al cobro de las comentadas liquidaciones provisionales.»



d) El cost dels avantprojectes, dels plans parcials urbanístics i els plans de millora urbana, dels projectes d'urbanització i dels instruments de gestió urbanística. També són imputables els costos de redacció de les modificacions puntuals del planejament general i dels planejaments de desenvolupament, promogudes per l'Administració, que comportin un augment del sostre edificable, de la densitat de l'ús residencial o de la intensitat o transformació dels usos establerts anteriorment. En els sectors d'interès supramunicipal són imputables els costos de redacció dels plans directors urbanístics i les corresponents adaptacions dels planejaments generals dels municipis afectats per les determinacions del pla director, i també els dels possibles plans especials urbanístics, tant autònoms com de desenvolupament que siguin necessaris per al seu desenvolupament.

e) Les despeses de formalització i d'inscripció en els registres públics corresponents dels acords i les operacions jurídiques derivats dels instruments de gestió urbanística.

f) Les despeses de gestió, degudament justificades, sota els principis de proporcionalitat i de no-enriquiment injust.

g) Les indemnitzacions procedents per l'extinció de drets reals o personals, d'acord amb la legislació aplicable en matèria de sòl.

h) Les despeses generades per a l'efectivitat del dret de re- allotjament, d'acord amb el que disposa l'apartat 2.»

Per tant, els propietaris que s'incloguessin en el PAU de sòl urbà no consolidat haurien d'assumir, íntegrament i en la proporció que els correspongui, les despeses indicades associades al desenvolupament urbanístic del referit PAU.

Arribat a aquest punt, i en el context que ha estat anteriorment referenciat, caldria diferenciar entre les obres ja realitzades (i cobrades) i les pendents de realització.

Pel que fa les obres ja realitzades¹⁶ i ja cobrades mitjançant contribucions especials, cal indicar que es podria considerar correcta la tramitació del procediment de contribucions especials atès que en el moment de la seva iniciació no existia a nivell urbanístic la diferenciació comentada entre sòl urbà consolidat i no consolidat. En conseqüència, semblava adient acudir al mecanisme de les contribucions especials: les obres projectades suposaven un benefici o augment de valor dels terrenys inclosos en el sector «Can Ximelis»,

¹⁶ I degudament certificades per part de l'empresa constructora.



en els termes previstos a l'article 28 del Text refós de la Llei reguladora de les hisendes locals¹⁷, aprovat per Reial decret legislatiu 2/2004, de 5 de març¹⁸.

Respecte les obres d'urbanització pendents de realització i de conformitat amb el que ha estat exposat, es podran girar als propietaris de l'àmbit (en la proporció que corresponguin atenent als seus drets en el si del projecte de reparcel·lació) totes aquelles que s'incloguin en el projecte d'urbanització, de conformitat amb les determinacions de l'instrument de planejament que s'executa.

En relació a aquesta qüestió i, per últim, cal indicar que el projecte d'execució d'obres pendents a realitzar en el sector «Can Ximelis» de 10 de desembre de 2010, caldrà que s'actualitzi, atès el temps transcorregut¹⁹, tant pel que fa al seu contingut tècnic, com pel que fa a la previsió de preus. En tot cas, se li hauria d'atorgar el tractament de projecte d'urbanització –complet– d'un polígon d'actuació.

CONCLUSIONS

Primera. El sector anomenat «Can Ximelis» s'hauria de considerar com a sòl urbà no consolidat, ateses les seves característiques i el vigent règim legal en matèria urbanística, en concret, la disposició transitòria segona del Text refós de la Llei d'urbanisme, aprovat per Decret legislatiu 1/2010, de 3 d'agost.

L'obligació de cessió dels terrenys destinats a vialitat deriva de la normativa urbanística en relació amb els propietaris d'aquest tipus de sòl; en conseqüència, no resulta viable acudir a la via expropiatòria per adquirir-los

¹⁷ En idèntic sentit que la Llei 39/1988, de 28 de desembre, per la què es va aprovar la Llei d'hisendes locals, text vigent abans de la seva incorporació al text refós de l'any 2004.

¹⁸ En cap cas es podran considerar degudament cobrades la liquidació de contribucions especials que posteriorment fou anul·lada de manera expressa per l'Ajuntament. S'escau igualment recordar que el termini per a la sol·licitud de la devolució d'ingressos indeguts prescriu al cap de 4 anys, de conformitat al que estableix l'article 66 de la Llei 58/2003, de 17 de desembre, general tributària.

¹⁹ Tal i com s'indica en l'informe de la coordinadora de l'Àmbit d'Obra i Espai Públic, de 16 de maig de 2018.



Segona. Correspondria incorporar a un polígon d'actuació urbanística en sòl urbà no consolidat, els terrenys de «Can Ximelis», mitjançant una modificació del Pla general d'ordenació de Rubí. El polígon es delimitaria amb el propòsit d'oferir una resposta integrada: a) Per obtenir el sòl de cessió pendent per vialitat i; b) Per concloure les obres d'urbanització pendents.

Tercera. Delimitat el polígon d'actuació urbanística de sòl urbà no consolidat, correspondria executar-lo mitjançant els corresponents projectes de reparcel·lació i d'urbanització. D'acord amb els propòsits i objectius de l'actuació, el més adient semblaria acudir al sistema de reparcel·lació, en la modalitat de cooperació, a iniciativa doncs, del propi Ajuntament.

A nivell tècnic caldria que s'analitzés i es determinés si es pot actuar mitjançant una reparcel·lació simplement econòmica o si, per contra, caldria actuar mitjançant una reparcel·lació ordinària.

Quarta. Un cop aprovat el polígon d'actuació urbanística i els corresponents projecte d'urbanització i de reparcel·lació, les despeses d'urbanització del polígon, entenent com a tals les així definides en el Text refós de la Llei d'urbanisme, aprovat per Decret legislatiu 1/2010, de 3 d'agost, haurien de ser assumides íntegrament, en la proporció que els correspongui, pels propietaris inclosos en el polígon d'actuació urbanística i, de desenvolupar-se el polígon mitjançant el sistema de reparcel·lació modalitat de cooperació, haurien de ser girades per l'Ajuntament mitjançant les corresponents quotes d'urbanització.

Aquest és el meu dictamen, el qual sotmeto a qualsevol altre de millor fonamentat en dret.

El lletrat

Vist i plau.

La lletrada coordinadora del Servei d'Assistència Jurídica Local



Metadades del document

Núm. expedient	2018/0015431
Tipus documental	Dictamen
Títol	Dictamen assistència jurídica 164 I 18 Aj. Rubí

Signatures

Signatari	Acte	Data acte
Albert Carceller Guillamet (SIG)	Signa	29/05/2019 15:22
CPISR-1 C Ana Belen Sanchez Parra	Signa	29/05/2019 18:06

Validació Electrònica del document

Codi (CSV)	Adreça de validació	QR
3ccbbd74c0000124052d	https://seuelectronica.diba.cat	