



Amb l'advertiment a què fa referència l'article 206 del ROF, el Ple de l'Ajuntament de Rubí, en sessió del dia 25 de juny de 2024, va adoptar el següent acord "per majoria absoluta":

APROVACIÓ INICIAL DE LA MODIFICACIÓ PUNTUAL DE PLANEJAMENT, "CAN XIMELIS".

I.- ANTECEDENTS

La urbanització de Can Ximelis va començar el seu desenvolupament cap al anys 70. El Pla Parcial de can Ximelis va ser aprovat inicialment per l'Ajuntament de Rubí l'any 1975, però no es va completar la seva tramitació. 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 PG 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.

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 (14 de setembre) es va aprovar l'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 previstes al projecte d'urbanització a excepció del soterrament de les línies d'electricitat i de telefonia (ja que els particulars no tenien enllestides les obres de connexió) i de la urbanització del carrer Puigmal i d'un tram del carrer Serra Nevada, per manca de disponibilitat de terrenys qualificats de sistema viari (donat que no es disposava de la franja afectada de sistema viari d'algunes parcel·les), així com del tram que enllaça el carrer Serra Nevada i el carrer de la Serra i aquells trams de carrers de difícil execució degut als forts pendents. Per aquest motiu, les obres d'urbanització de Can Ximelis van quedar incompletes, malgrat que en conjunt el sector està connectat a les xarxes generals del municipi de clavegueram, aigua, electricitat i telefonia i també disposa d'enllumenat públic.

Al llarg del període transcorregut entre l'any 2000 i l'any 2009, es van anar formalitzant, a fi de poder realitzar el projecte d'urbanització, actes d'ocupació provisional i cessions de fronts de parcel·les per ser destinades a vialitat, però no es van arribar a formalitzar totes les cessions necessàries.

D'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 incloïa el vessant oest del sector i que, en general, era molt

imprecisa. La modificació proposada 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 un aixecament topogràfic que s'ha elaborat recentment, ajustant les qualificacions urbanístiques, a fi de reduir la conflictivitat de la reparcel·lació, sense incrementar l'aprofitament atorgat pel planejament vigent (PGO).

II.- FONAMENTS DE DRET

- Decret Legislatiu 1/2010, de 3 d'agost, pel qual s'aprova el Text refós de la Llei d'urbanisme (TRLU).
- Decret 305/2006, de 18 de juliol, pel qual s'aprova el Reglament de la Llei d'urbanisme (RLU)
- Llei 6/2009, de 28 d'abril, d'avaluació ambiental de plans i programes.
- Llei estatal 21/2013, de 9 de desembre, d'avaluació ambiental.
- Decret 344/2006 de 19 de setembre, de regulació dels estudis d'avaluació de la mobilitat generada.
- Llei de l'Estat 39/2015, d'1 d'octubre, del Procediment Administratiu Comú de les Administracions Públiques (LPACAP).
- Llei 7/1985, de 2 d'abril, reguladora de les Bases de Règim Local (LRBRL).
- Decret Legislatiu 2/2003, de 28 d'abril, pel qual s'aprova el text refós de la Llei Municipal i de Règim Local de Catalunya (TRLMRLC).

III.- ÀMBIT I OBJECTE DE LA MODIFICACIÓ PUNTUAL DEL PGO (MPGO) A L'ÀMBIT DE CAN XIMELIS.

L'àmbit de la MPGO presentada correspon al de la urbanització de Can Ximelis, situada en la meitat oest del terme municipal de Rubí. L'àmbit inclou una superfície total de 222.095 m2, dins el qual hi ha un total de 133 parcel·les edificades i 22 parcel·les no edificades encara dins el sòl de zona, així com els sòls destinats a sistemes segons el Pla Parcial -zones verdes, equipament i vialitat- la cessió voluntària i gratuïta dels quals va ésser acceptada pel Ple de l'Ajuntament amb data 20 de març de 1981.

L'objecte de la MPGO és doble:

- Per una banda, 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 esmentades actuacions consisteixen en:
 - Incorporar en 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:
 - Per obtenir el sòl de cessió pendent afectat de vialitat.
 - Per concloure les obres d'urbanització pendents.

Expedient:88/2021/TERRITORI-E



- Executar el polígon mitjançant els corresponents projectes de reparcel·lació i d'urbanització.
- I per altra banda, de conformitat amb l'exposat al punt I.-Antecedents:
 - 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.

IV.- PROPOSTA D'ORDENACIÓ

Per tal de portar a terme els objectius descrits, la MPMO presentada descriu la proposta d'ordenació per l'àmbit de Can Ximelis a partir dels següents eixos:

Classificació urbanística

Es proposa adaptar els límits de classificació de sòl urbà de la Unitat d'actuació 38 als que apareixen en el Pla Parcial de 1975, adaptats a la topografia aixecada prèviament a la redacció d'aquest document, mantenint en el seu conjunt la superfície de sòl edificable.

En coherència amb les actuacions contingudes al dictamen emès per la Diputació de Barcelona en data 29 de maig de 2019, la MPMO delimita el Polígon d'Actuació urbanística PAU-38 Can Ximelis, amb la finalitat de completar la urbanització i concloure les cessions de sòl, de manera que es garanteixi el just repartiment de les càrregues que resten pendents d'executar en l'àmbit. El sistema d'actuació previst per la seva execució és el de reparcel·lació en la modalitat de cooperació. Tenint en compte que les cessions d'espais verds i equipaments, així com la majoria de la vialitat, estan realitzades i que resten únicament per cedir algunes superfícies corresponents a vialitat, es tractarà d'una reparcel·lació econòmica

Qualificació urbanística

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. S'han concretat els límits que no estan prou definits en la realitat ni en l'esmentat estudi, s'ha recollit en la mesura possible la geometria de les parcel·les consolidades i registrades. Els ajustos en les qualificacions s'han fet seguint 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.

V.- PROPOSTA NORMATIVA

Expedient:88/2021/TERRITORI-E

La proposta d'ordenació descrita comporta la modificació de l'article "162. Àrea d'actuació 38" de la Normativa del vigent Pla General d'Ordenació Urbana de Rubí, per tal d'establir la delimitació del Polígon d'Actuació urbanística PAU-38 Can Ximelis.

VI.- CONTINGUT DE LA MPMO A L'ÀMBIT DE CAN XIMELIS

La proposta de Modificació Puntual del PMO a l'àmbit de "Can Ximelis" de Rubí consta dels següents documents:

- Document 1: Memòria descriptiva i justificativa de la Modificació, Conté 4 Annexes:

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. Proposa modificar el redactat de l'actual article 162 del vigent PMO.
- Document 3: Plànols d'informació i d'ordenació.
- Document 4: Document ambiental estratègic.
- Document 5: Avaluació econòmica i agenda. Inclou dos Annexos:

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'Avaluació de la Mobilitat Generada.

El contingut d'aquesta Modificació s'ajusta a les disposicions legals vigents, concretament l'article 59 del Decret Legislatiu 1/2010, de 3 d'agost, pel qual s'aprova el Text refós de la Llei d'urbanisme (TRLU) i concordants del Decret 305/2006, de 18 de juliol, pel qual s'aprova el Reglament de la Llei d'urbanisme (RLU) -articles 69 a 76- i justifica adequadament els següents extrems:

- Que la modificació de PMO no comporta un increment del sostre residencial de nova implantació, motiu pel qual no cal destinar sòl a habitatge protegit. En conseqüència, en aquesta modificació de planejament no s'escau la inclusió de la Memòria social.
- Que el polígon d'actuació urbanística que es proposa no té per objecte cap de les finalitats a què fa referència l'article 70.2.a del TRLU i que han estat desenvolupades a l'article 40.2 del RLU i no comporta l'increment de l'aprofitament urbanístic, motiu pel qual no estarà subjecte a l'obligació de cedir el 10% de l'aprofitament en favor de l'administració actuant.
- El document incorpora l'avaluació econòmica i viabilitat del polígon i també la justificació de la sostenibilitat econòmica.
- La modificació ha estat sotmesa a avaluació ambiental simplificada, i el document observa les prescripcions emeses en l'informe ambiental estratègic.
- Tenint en compte que aquesta modificació de planejament no té per objecte reflectir la política del sòl i d'habitatge del municipi, ni desenvolupar el planejament general en relació a la reforma i millora urbanes, els equipaments ni la generació d'activitat econòmica, no s'escau la inclusió del programa d'actuació urbanística.

Expedient:88/2021/TERRITORI-E

Document signat electrònicament. Autenticitat verificable mitjançant el codi: 15250364617354174173 a <https://seu.rubi.cat>



- La modificació s'adequa a les determinacions de l'article 9 del TRLUC i els art. 5-7 del RLUC.
- 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. Tanmateix, en l'àmbit hi ha un increment notable de superfície de zones verdes causat per l'ajust a la realitat física del sector.
- L'Estudi d'avaluació de la mobilitat generada determina un seguit d'actuacions que s'han tingut en compte a l'hora de definir els diferents ajustos que tindran incidència en el projecte d'urbanització que es desenvoluparà en aquest àmbit.

VII.- TRAMITACIÓ DE LA MPGO A L'ÀMBIT DE CAN XIMELIS

Donat que el planejament és una disposició general que té caràcter normatiu amb rang reglamentari, amb caràcter previ a la redacció de la Modificació, es va efectuar la consulta pública prèvia a la ciutadania a través del portal web, de conformitat amb la previsió continguda a l'article 133.1 de la LPACAP.

Aquesta consulta pública prèvia es va realitzar mitjançant el portal de participació <https://participa.rubi.cat/processes/ximelis> entre els dies 19 de gener i 8 de febrer de 2023, període durant el qual es varen rebre catorze aportacions, tal i com consta a la Diligència emesa per la Tècnica de Govern Obert en data 9 de febrer de 2023. El retorn a aquestes aportacions s'ha fet en data 30 d'abril de 2024.

La Modificació puntual redactada queda subjecte, pel què fa al procediment a seguir per la seva modificació d'acord amb el què disposa l'article 96 del TRLU i l'article 117.3 RLU, a les mateixes disposicions que en regeixen la formació, que venen previstes als articles 85 i següents del TRLU.

D'acord amb l'article 85.1 del TRLU, l'aprovació inicial d'aquesta Modificació puntual correspon a l'Ajuntament i més concretament al Ple de l'Ajuntament, de conformitat amb el què disposa l'article 22.2.c) de la LRBRL i l'article 52.2.c) del TRLMRLC. L'adopció d'aquest acord requereix el vot favorable de la majoria absoluta del nombre legal de membres de la Corporació, de conformitat amb la previsió continguda a l'article 47.2.ii) de la LRBRL.

Un cop adoptat l'acord d'aprovació inicial s'ha d'exposar a informació pública per un termini d'un mes (article 85.4 TRLU) mitjançant publicació del corresponent edicte al DOGC o al BOP de Barcelona i a un dels diaris de premsa periòdica de més divulgació a l'àmbit municipal o supramunicipal (article 23.1.b) del RLU). Durant el termini d'informació pública l'expedient es podrà consultar presencialment. Així mateix, també es podrà consultar a la seu electrònica municipal de conformitat amb l'article 8.5.c) del TRLU.

Simultàniament caldrà sol·licitar informe als organismes afectats per raó de llurs competències sectorials al que fa referència l'article 85.5 TRLU. En aquest cas, es sol·licitarà informe a l'Agència Catalana de l'Aigua per la proximitat de l'àmbit de la modificació a la carretera C-1413a i a la Riera de Rubí i a informe a l'organisme sectorial competent en matèria de la Direcció General d'extinció incendis i salvament.

Simultàniament al tràmit d'informació pública, caldrà concedir audiència als ajuntaments l'àmbit territorial dels quals confini amb el municipi de Rubí -Sant Cugat del Vallès, Sant Quirze del

Vallès, Ullastrell, Castellbisbal i Terrassa- de conformitat amb la previsió continguda a l'article 85.7 TRLU.

Així mateix, de conformitat amb l'article 73.2 del TRLU l'aprovació inicial d'aquesta proposta de Modificació puntual del Pla General, comportarà la suspensió de la tramitació de plans urbanístics derivats concrets o de projectes de gestió urbanística o urbanització, així com també la suspensió de l'atorgament de llicències de parcel·lació, edificació, reforma, rehabilitació o enderrocament de construccions, instal·lació o ampliació d'activitats o usos concrets i altres autoritzacions municipals establertes per la legislació sectorial en els àmbits en que les noves determinacions comportin una modificació del règim urbanístic, que venen assenyalats al plànol "Àmbit de suspensió de llicències" de la proposta de Modificació.

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

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

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

Donat que en aquesta Modificació es proposen canvis en la configuració de les zones verdes respecte del planejament vigent, un cop adoptat l'acord d'aprovació provisional caldrà donar trasllat de l'expedient complet a la Comissió de Territori de Catalunya, que és l'òrgan competent per adoptar l'acord d'aprovació definitiva d'aquesta Modificació, amb l'informe previ favorable de la Comissió Territorial d'Urbanisme de l'Arc Metropolità de Barcelona, de conformitat amb el que disposa l'article 98.2 del TRLU, en el benentès que si transcorregut el termini de dos mesos des de l'emissió de l'informe previ favorable no s'ha adoptat cap resolució expressa, s'entén que la modificació ha estat denegada, de conformitat amb l'article 98.4 TRLU.

La Modificació Puntual de PGO a l'àmbit de "Can Ximelis", conté els requisits previstos a la legislació urbanística vigent, motiu pel qual procedeix proposar al Ple, com a òrgan competent, que adopti l'acord d'aprovar-la inicialment.

Vista la proposta de la directora de l'Àrea de Planificació Urbana i del regidor delegat de Planificació Urbana, i Serveis municipals de data 7 de juny de 2024, l'informe tècnic i jurídic de data 21 de maig de 2024 -que a efectes de motivació es té per reproduït i incorporat a aquest acord- l'informe de secretaria de data 5 de juny de 2024 i l'informe de la Intervenció de data 6 de juny de 2024 que consten a l'expedient.

Per tot això,

Expedient:88/2021/TERRITORI-E

Document signat electrònicament. Autenticitat verificable mitjançant el codi: 15250364617354174173 a <https://seu.rubi.cat>



S'ACORDA:

Primer.- Aprovar inicialment la Modificació Puntual del PGO a l'àmbit de "Can Ximelis" presentada per "Taller d' Arquitectura i Territori, SLP".

Segon.- Sotmetre l'expedient al tràmit d'informació pública per un termini d'un mes a comptar des de la darrera publicació obligatòria mitjançant publicació del corresponent edicte al DOGC o al BOP de Barcelona i a un dels diaris de premsa periòdica de més divulgació a l'àmbit municipal o supramunicipal. Durant aquest termini, l'expedient, complet, juntament amb el plànol on es delimiten els àmbits de suspensió i el document comprensiu de les determinacions d'aquesta modificació, es podrà consultar:

- A la seu electrònica municipal a l'adreça:

<https://seu.rubi.cat/urbanismeCategoriaPublic/listPublicacionsAmbCategoria?categoria.id=20&esCatPrincipal=>

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

Tercer.- Sol·licitar informe a l'ACA i a l'organisme sectorial competent en matèria de la Direcció General d'extinció incendis i salvament.

Quart.- Concedir audiència pel termini d'un mes als ajuntaments de Sant Cugat del Vallès, Sant Quirze del Vallès, Ullastrell, Castellbisbal i Terrassa.

Cinquè.- Suspendre la tramitació de plans urbanístics derivats concrets i de projectes de gestió urbanística i d'urbanització, així com també l'atorgament de llicències de parcel·lació, edificació, reforma, rehabilitació o enderrocament de construccions, instal·lació o ampliació d'activitats o usos concrets i altres autoritzacions municipals establertes per la legislació sectorial en els àmbits en que les noves determinacions comportin una modificació del règim urbanístic, que venen assenyalats al plànol "Àmbits de suspensió de llicències" de la Modificació.