

CU: 17

Expedient:2024 / 082293 / B

La Comissió Territorial d'Urbanisme de l'Arc Metropolità de Barcelona, en la sessió de 17 de desembre de 2024, ha adoptat, a reserva de la redacció que resulti de l'aprovació de l'acta, l'acord següent :

L'expedient de la Modificació puntual del PGO a l'àmbit de la Carretera de Terrassa, 108, de Rubí, ha estat promogut i tramès per l'Ajuntament.

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

Objecte

Definir les condicions d'ordenació i gestió urbanística d'un l'àmbit de sòl urbà consolidat, amb l'objecte de completar el teixit urbà i millorar les condicions paisatgístiques de la porta nord de la ciutat.

Àmbit d'actuació

L'àmbit comprèn una superfície de 948,66 m² i se situa amb front a la carretera de Terrassa i la carretera de Sabadell, junt a la rotonda de la C-1413a, al nord del nucli urbà de Rubí.

La major part de l'àmbit (a l'entorn d'un 76% de la superfície) pertany a un únic propietari privat i es correspon amb una única parcel·la cadastral conformada per dues finques registrals. La resta de l'àmbit és de titularitat municipal.

Existeix un desnivell important entre els dos carrers que limiten l'àmbit, situant-se la rasant de la carretera de Sabadell uns 6 metres per sobre de la rasant de la carretera de Terrassa. Amb accés des d'aquest darrer carrer hi ha una explanació sense pavimentar on actualment hi aparquen cotxes, i per a salvar el desnivell fins a la cota de la carretera de Sabadell existeix un talús. L'àmbit limita per la part sud amb la paret mitgera d'un edifici plurifamiliar de 9 plantes d'alçada.

Planejament urbanístic vigent

La revisió del Programa d'actuació urbanístic i modificacions de Pla general d'ordenació urbana de Rubí (en endavant PGO) aprovat definitivament per la Comissió d'Urbanisme de Barcelona el 14 d'octubre de 1987 i publicat el 21 de març de 1988.

Aquest planejament general qualificava una part de l'àmbit com a sistema viari en el sòl urbà (dins de l'àrea d'actuació 19), i una altra part quedava inclosa dins del sector A de sòl urbanitzable.

L'avanç del Pla parcial del sector A, (expedient 1989/708/B) aprovat definitivament el 7 de març de 1990 i publicat l'11 de juny de 1990.

En l'acord d'aprovació definitiva pres per la Comissió d'Urbanisme de Barcelona en data 7 de març de 1990 es determina d'ofici la prescripció següent:

S'incorpora l'ordenació del subsector 2 d'acord amb les indicacions gràfiques del plànol que acompanyava l'acord d'aquesta comissió de 7 de juny de 1989 pel qual es va informar el projecte del present avanç de Pla parcial.

Així, l'àmbit de referència va quedar fora del sector de sòl urbanitzable "A" i dins del sòl urbà, qualificat totalment com a sistema viari.

Descripció de la proposta

La Modificació puntual proposa una nova ordenació i qualificació urbanística d'un espai qualificat com a sistema viari pel planejament urbanístic vigent. Concretament, es preveu la implantació d'un edifici plurifamiliar adossat a una paret mitgera amb un 40% del sostre residencial destinat a HPP, la creació d'un nou sistema d'espais lliures públic, així com unes franges perimetrals destinades a sistema viari.

Es proposa la incorporació de l'àmbit en un polígon d'actuació urbanística (PAU 19.3 "Ctra. Terrassa 108") amb l'objecte de garantir la cessió i urbanització dels sistemes urbanístics, així com la cessió de l'aprofitament urbanístic.

El quadre de superfícies del nou polígon d'actuació és el següent:

PAU 19.3, Ctra. Terrassa		
SUPERFÍCIE TOTAL	948,66 m ² s	100,00%
SISTEMES	639,53 m ² s	67,41%
Sistema E LI, Jardins urbans	523,65 m ² s	55,20%
Vuari	115,88 m ² s	12,22%
ZONES	309,13 m ² s	32,59%
Res illa tancada. Modalitat suburbana i Modalitat habitatge protegit R-hp PAU 19.3	309,13 m ² s	32,59%

El sostre màxim sobre rasant es fixa en 1.500 m²st, repartits en 720 m²st d'habitatge lliure, 480 m²st d'habitatge de protecció oficial i 300 m²st d'altres usos. El nombre màxim d'habitatges és de 13 unitats (6 d'HPO i 7 en règim lliure).

Es fixa el sistema d'actuació de reparcel·lació en la modalitat de compensació bàsica.

Es defineix una parcel·la única i un projecte d'edificació unitari.

Es determina l'obligació de cedir a l'administració actuant el 15% de l'aprofitament urbanístic.

En quant a les condicions d'ordenació, edificació i ús s'estableix el següent:

- Les condicions seran les grafiades als plànols d'ordenació.
- Alçades: PB+4 (16m) amb front a la carretera de Sabadell. PB+6 (22m) amb front a la carretera de Terrassa. Aquestes alçades són obligatòries en la part en contacte amb la mitgera, amb esglaonament possible sempre que es cobreixi la mitgera.

- Caldrà computar en l'edificabilitat el 50% del sostre edificable de les plantes PB i P1 amb front a la carretera de Terrassa, que constitueixen les P Sot-1 i P Sot-2 amb front a la carretera de Sabadell.
- En PB i P1 del front de la carretera de Terrassa s'admeten els usos següents: comercial, oficines, educatiu, recreatiu, esportiu, socio-cultural, sanitari-assistencial, industrial en les categories 1 i 2 en situacions A, B i C i aparcament.
En la resta de plantes s'admet l'ús residencial (40% del sostre en règim d'HPO de qualificació genèrica i 60% del sostre en règim lliure).

La present Modificació puntual consta dels documents següents: memòria informativa, memòria de l'ordenació, normes urbanístiques, agenda i avaluació econòmica i financera, estudi de sostenibilitat, plànols d'informació, plànols d'ordenació, memòria social i estudi d'avaluació de mobilitat generada.

Tramitació municipal i informes dels organismes sectorials

El document va ser aprovat inicialment pel Ple de l'Ajuntament en sessió de 21 de desembre de 2023 i es va exposar al tràmit d'informació pública durant un mes mitjançant publicació d'un anunci al BOPB de data 15 de gener de 2024, al diari El Periódico de la mateixa data, i a la Seu electrònica de l'Ajuntament. Posteriorment, el Ple de l'Ajuntament en sessió de 26 de setembre de 2024 va aprovar provisionalment el document.

Segons certificat municipal, durant el tràmit d'informació pública de l'expedient es va presentar un escrit d'al·legacions.

Simultàniament al tràmit d'informació pública es va donar audiència als ajuntaments de Sant Cugat del Vallès, Sant Quirze del Vallès, Ullastrell, Castellbisbal i Terrassa, i es va sol·licitar informe a l'ACA i al Servei de Carreteres de la Generalitat de Catalunya.

L'Agència Catalana de l'Aigua (ACA), en data 24 de gener de 2024 ha emès informe favorable en relació amb l'abastament, la inundabilitat, les afeccions mediambientals i el sanejament (amb la condició del pagament d'una determinada taxa).

La Direcció General d'Infraestructures de Mobilitat en data 26 de juny de 2024 ha emès informe on conclou que res no s'oposa a l'aprovació de la Modificació puntual del PGO de Rubí "Carretera de Terrassa 108".

Normativa

El document aporta una normativa urbanística.

Valoració de l'expedient

La Modificació puntual té com a objecte definir unes condicions d'ordenació i gestió urbanística de l'àmbit, que permetin, d'una banda, obtenir una zona verda que millori les condicions ambientals i paisatgístiques i garanteixi la comunicació accessible per a persones amb mobilitat reduïda entre les cotes a diferent nivell dels dos carrers amb que confronta i, d'altra banda, definir la volumetria d'un nou edifici que ha de completar l'illa, resoldre l'impacte visual de la mitgera de nou plantes d'alçada existent, i fer possible una reserva d'habitatge de protecció pública destinada a la qualificació genèrica.

Com a antecedent cal tenir en compte que la comissió territorial d'urbanisme l'any 1994 ja es va pronunciar respecte les possibilitats de transformació de l'àmbit que ens ocupa, i va considerar òptim completar l'illa amb un tractament adient de l'actual paret mitgera. A aquest respecte, es va apuntar com a possible solució un sostre resultant d'aplicar l'índex d'edificabilitat brut d'1,40 m²/m², en lloc de l'índex brut de 2,36m²st/m²s aleshores proposat. Aquesta modificació finalment no va prosperar.

La proposta ara plantejada, que preveu una edificabilitat bruta d'1,58 m²st/m²s, comporta una millora del paisatge urbà, atès que redueix l'impacte negatiu de la paret mitgera existent que es troba exposada a les visuals en un punt molt estratègic d'accés a la ciutat. Així mateix, la introducció de l'ús residencial permet omplir un buit urbà i completar i reforçar el model de ciutat compacte del teixit urbà de Rubí, tancant amb un tractament adequat la façana de l'illa.

La proposta també suposa la creació d'un sistema d'espais lliures públic que ha de permetre salvar el desnivell existent entre els dos carrers mitjançant un recorregut per a vianants.

Segons es desprèn de la memòria, la proposta se situa en el supòsit legal d'una actuació aïllada de dotació, atès que es preveu un augment de sostre edificable i una transformació d'ús en un sòl urbà consolidat, passant de sistema viari a residencial.

L'article 100.4.a) del TRLU determina que en el cas d'una modificació que comporti transformació dels usos preexistents, s'han de complir les reserves mínimes que estableix l'apartat 3, es a dir, una reserva mínima de 22,5 m² per cada 100 m² de sostre residencial per a zones verdes, espais lliures públics i equipaments públics, i una reserva de 7,5 m² de sòl per cada 100 m² de sostre destinat a altres usos. Aquestes reserves s'apliquen sobre la totalitat del sostre edificable del àmbit.

El document justifica el compliment d'aquests estàndards mínims legals.

Així mateix, donat que es tracta d'una modificació puntual que comporta la reconversió dels usos principals passant d'un sistema viari a un nou aprofitament urbanístic residencial que suposa un augment de l'edificabilitat, de conformitat amb l'apartat 4 de la DA2^a del TRLU, el document exigeix la cessió del sòl amb aprofitament urbanístic que determina l'article 43.1.b del TRLU, es a dir, es preveu la cessió gratuïta a l'administració actuant del sòl corresponent al 15% de l'increment de l'aprofitament urbanístic, que en el cas que ens ocupa es correspon amb el 15% de l'aprofitament urbanístic del polígon d'actuació.

En relació amb el compliment de l'article 99.1.c del TRLU, cal justificar, en termes comparatius, el rendiment econòmic derivat de l'ordenació vigent i el que resulta de la nova ordenació.

El document incorpora una separata on, d'una banda, s'estima en 137.569,26 € el valor residual del sòl segons la proposta de Modificació, i d'altra banda, es fa constar que no té sentit valorar la viabilitat econòmica del planejament vigent atès que no preveu aprofitament privatiu i està totalment qualificat com a sistema urbanístic.

Tanmateix, tal i com es fa constar a la mateixa separata, per tal de donar resposta als requeriments de l'article 99.1.c, del TRLU cal comparar el valor residual del sòl segons el planejament vigent i segons la proposta de modificació puntual del PGO, però en aquest cas no variarà donat que l'àmbit es sistema urbanístic.

Sense més observacions, es valora favorablement la proposta

Fonaments de dret

Vist el Text refós de la Llei d'urbanisme, aprovat pel Decret legislatiu 1/2010, de 3 d'agost, i vist el Reglament de la Llei d'urbanisme, aprovat pel Decret 305/2006, de 18 de juliol.

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

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

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

Proposta

Per tot el que s'ha exposat es proposa a la Comissió Territorial d'Urbanisme de l'Arc Metropolità de Barcelona l'adopció de l'acord següent:

-1 Aprovar definitivament la Modificació puntual del PGO a l'àmbit de la Carretera de Terrassa, 108, de Rubí, promoguda i tramesa per l'Ajuntament.

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

-3 Comunicar-ho a l'Ajuntament.

La secretària de la Comissió Territorial d'Urbanisme de l'Arc Metropolità de Barcelona