

DISPOSICIONS GENERALS

DEPARTAMENT DE TERRITORI, HABITATGE I TRANSICIÓ ECOLÒGICA

Edicte de 18 de febrer de 2025, sobre un acord de la Comissió Territorial d'Urbanisme de l'Arc Metropolità de Barcelona referent al municipi de Rubí

La Comissió Territorial d'Urbanisme de l'Arc Metropolità de Barcelona, en la sessió de 17 de desembre de 2024, va adoptar, entre altres, l'acord següent:

Exp.: 2024/082293/B

Modificació puntual del Pla general d'ordenació a l'àmbit de la carretera de Terrassa, 108, al terme municipal de Rubí

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 Pla general d'ordenació 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.

Contra aquest acord, que es refereix a una disposició administrativa de caràcter general, es pot interposar recurs contenciós administratiu davant la Sala Contenciosa Administrativa del Tribunal Superior de Justícia de Catalunya en el termini de dos mesos a comptar de l'endemà de la notificació o la publicació al Diari Oficial de la Generalitat de Catalunya, de conformitat amb el que preveuen l'article 112.3 de la Llei 39/2015, d'1 d'octubre, del procediment administratiu comú i de les administracions públiques, i els articles 10, 25 i 46 de la Llei 29/1998, de 13 de juliol, reguladora de la jurisdicció contenciosa administrativa, sens perjudici que els particulars puguin interposar qualsevol altre recurs que considerin procedent, i de la possibilitat que tenen els ajuntaments i altres administracions públiques de formular el requeriment previ que preveu l'article 44 de la Llei 29/1998, de 13 de juliol, reguladora de la jurisdicció contenciosa administrativa.

En el cas de formular requeriment, aquest s'entendrà rebutjat si, dins el mes següent a la recepció, no és contestat. En aquest supòsit, el termini de dos mesos per a la interposició del recurs contenciós administratiu es comptarà de l'endemà del dia en què es rebí la comunicació de l'acord exprés o del dia en què s'entengui rebutjat presumptament.

Consulta i informació de l'expedient

L'expedient restarà, per a la consulta i informació que preveu l'article 107 del Text refós de la Llei d'urbanisme, modificat per la Llei 3/2012, de 22 de febrer, dipositat en el Registre de planejament urbanístic de Catalunya, tal com estableix l'article 103, apartats 1 i 2, del Text refós esmentat.

S'inclou, a continuació, l'enllaç al Registre de planejament urbanístic de Catalunya que permet la consulta telemàtica i immediata dels documents que conformen l'instrument de planejament urbanístic aprovat, amb plena garantia d'autenticitat i integritat, en virtut del que preveuen la disposició addicional quarta de la Llei 2/2007, de 5 de juny, del Diari Oficial de la Generalitat de Catalunya, i l'article 103.3 del Text refós de la Llei d'urbanisme, modificat per la Llei 3/2012, de 22 de febrer:

CVE-DOGC-A-25049033-2025

<https://dtes.gencat.cat/rpucportal/AppJava/cercaExpedient.do?reqCode=veureFitxa&codiPublic=2024/82293/B&set-locale=ca>

La consulta de l'expedient administratiu es podrà fer, presencialment, en qualsevol dels serveis territorials d'Urbanisme, de 9 a 14 hores, de dilluns a divendres feiners.

Barcelona, 18 de febrer de 2025

Ariadna Carmona Martínez

Secretària de la Comissió Territorial d'Urbanisme de l'Arc Metropolità de Barcelona

Annex

Normes urbanístiques de la Modificació puntual del Pla general d'ordenació a l'àmbit de la carretera de Terrassa, 108, de Rubí

(Vegeu la imatge al final del document)

[NNUU_cat.pdf](#)

(25.049.033)

NORMATIVA URBANÍSTICA

MODIFICACIÓ PUNTUAL DEL PLA GENERAL D'ORDENACIÓ A L'ÀMBIT DE LA CARRETERA DE TERRASSA, 108, DE RUBÍ

Article 1. Objecte de la Modificació puntual

La present Modificació té com a objecte definir les condicions d'ordenació i gestió urbanística de l'àmbit situat entre els carrers ctra. de Terrassa i ctra. de Sabadell, en la rotonda de l'accés nord de Rubí, obtenir i consolidar una zona verda que millori les condicions ambientals i paisatgístiques d'aquest àmbit i garanteixi la comunicació accessible entre les cotes dels dos carrers per a persones amb mobilitat reduïda, així com definir la volumetria d'un futur edifici que permeti completar la illa existent i que resolgui l'impacte visual de la mitgera de nou plantes existent. Complementàriament establir la dotació d'habitatge protegit que es destina a la qualificació genèrica per tal de garantir la política d'habitatge públic al municipi.

Article 2. Àmbit de la Modificació puntual

1. L'àmbit objecte de la present Modificació de planejament comprèn una superfície de 948,66 m² situats entre els carrers ctra. de Terrassa, ctra. de Sabadell i l'escala existent al nord de l'àmbit.
2. L'àmbit territorial d'aquesta Modificació comprèn dues finques privades i la resta és terreny públic. L'àmbit té la classificació urbanística actual de sòl urbà consolidat i la qualificació urbanística de sistema viari.
3. L'àmbit territorial queda precisat al plànol I.03 a escala 1/500 d'aquesta modificació i a totsels plànols d'ordenació.

Article 3. Marc legal, acompliment del planejament general, interpretació de les normes

1. La present Modificació s'ha redactat d'acord amb el marc legal vigent i el planejament urbanístic i territorial aplicable.
2. Aquesta Modificació s'ha redactat d'acord amb les Normes urbanístiques del Pla general d'ordenació de Rubí, i s'ha d'entendre com a complement d'aquestes, que seran d'aplicació universal, llevat de les determinacions concretes de la present Modificació.

Article 4. Contingut

La present Modificació de planejament està integrada pels documents següents:

Memòria informativa

Memòria de la ordenació

Normes urbanístiques

Agenda i avaluació econòmica i financera i estudi de sostenibilitat (resum)

Plànols d'informació

Plànols d'ordenació

Plànol d'àmbit de suspensió de llicències

Annexos:

- Avaluació econòmica i financera
- Informe de sostenibilitat
- Informació registral de les finques incloses
- Memòria social
- Estudi avaluació mobilitat generada

Article 5. Determinacions gràfiques

Els plànols d'ordenació o.01, o.02, o.03, o.04 i o.05 tenen valor normatiu.

Article 6. Zones i garantia d'identificació de sòl per a la política d'habitatge públic. Modificació de l'apartat 3 de l'article 94. Zones de les normes urbanístiques del PGO de Rubí

Article 94. Zones

3. Així mateix es distingeixen les següents subzones o modalitats a aplicar en els supòsits de Plans especials o Estudis de detall en la zona residencial en illes tancades:

- Eixample
- Suburbà
- Consolidació
- Substitució de l'edificació aïllada.
- Habitatge protegit

Així mateix, la regulació d'aquestes modalitats té valor complementari i indicatiu en la resta de supòsits.

Article 7. Modalitat d'habitatge protegit. Creació de l'article 106 bis. Definició, aplicació i regulació, a les normes urbanístiques del PGO de Rubí

SUBZONA O MODALITAT D'HABITATGE PROTEGIT

Article 106bis. Definició, aplicació i regulació

1. Aquesta subzona de la zona residencial en illa tancada té la clau "R-hp", s'aplica en els sòls destinats total o parcialment a habitatge de protecció pública, de qualificació genèrica o especial.

2. Seran d'aplicació les determinacions establertes en aquest article i en el seu defecte, es regiran per tot allò regulat en la zona residencial en illa tancada.

3. Característiques específiques dels sòls qualificats de subzona R-hp: R-hp PAU 19.3:

- Superfície sòl : 309,13 m².
- Sostre màxim edificable: 1.500 m²st.
- Sostre màxim residencial: 80%.
- Sostre màxim altres usos (no residencials ni hotelers): 20%.
- 40% del st residencial en règim habitatge de protecció pública de qualificació genèrica i 60% del st residencial en règim lliure.
- densitat màxima d'un habitatge per cada 80 m² del sostre construït per a ús residencial de protecció pública.
- Regulada segons estableix la Modificació puntual del PGO de Rubí a l'àmbit ctra. de Terrassa 108.

Article 8. Classificació del sòl. Sòl urbà no consolidat

Els terrenys inclosos dins l'àmbit d'aquesta Modificació puntual es classifiquen com a sòl urbà no consolidat com a conseqüència de la seva incorporació dins un polígon d'actuació urbanística.

Article 9. Àrea d'Actuació 19. Modificació de l'article 143. Àrea d'actuació 19 de les Normes urbanístiques del PGO de Rubí. Incorporació Polígon d'actuació urbanística PAU 19.3, ctra. de Terrassa 108

Article 143. Àrea d'Actuació 19.

- **Polígon d'actuació urbanística PAU 19.3, ctra. de Terrassa 108**
 - a) Situació i objectius:

Es delimita un polígon d'actuació urbanística que té com a objecte definir les condicions d'ordenació i gestió de l'àmbit situat entre els carrers ctra. de Terrassa i ctra. de Sabadell, en la rotonda de l'accés nord de Rubí, obtenir i consolidar una zona verda que millori les condicions ambientals i paisatgístiques i garanteixi la comunicació accessible entre les cotes dels dos carrers per a persones amb mobilitat reduïda, així com definir la volumetria d'un futur edifici que permeti completar la illa existent i que resolgui l'impacte visual de la mitgera de nou plantes existent.

L'àmbit objecte de la present modificació de planejament comprèn 948,66 m², està limitat pel sud per la paret mitgera de l'edifici existent, per l'oest per la ctra. de Terrassa, per l'est per la ctra. de Sabadell i pel nord amb l'escala existent.

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. El quadre de característiques de l'ordenació proposada 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%
Viari	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	309,13 m ² s	32,59%
19.3		
Sostre màxim edificable	1.500 m ² st	
	80%	40% del st residencial en règim HPO de qualificació genèrica i 60% del st residencial en règim lliure
Sostre màxim residencial		
Sostre màxim altres usos (no residencials ni hotelers)		
Nombre màxim d'habitatges	13	6 HPO de qualificació genèrica, 7 lliures

c) Condicions de gestió i execució:

El sistema d'actuació serà el de reparcel·lació en la modalitat de compensació bàsica.

Per la dimensió i posició de l'àmbit la gestió urbanística del mateix haurà de garantir i vincular el seu desenvolupament en una parcel·la única amb un projecte d'edificació unitari.

Dins la urbanització del jardí urbà, caldrà aconseguir un recorregut accessible (6% de pendent màxima) de connexió entre les cotes dels dos carrers.

Els propietaris del sòl inclòs dins aquest àmbit tenen els deures següents:

- Repartir equitativament els beneficis i les càrregues derivats del planejament urbanístic.
- Cedir gratuïtament a l'ajuntament de Rubí el sòl reservat per als sistemes urbanístics inclosos en l'àmbit del polígon, delimitats en els plànols d'ordenació.
- Cedir a l'administració actuant el 15% de l'aprofitament.
- Fer-se càrrec de les despeses corresponents a la redacció dels projectes de reparcel·lació i d'urbanització, les indemnitzacions que puguin resultar del desenvolupament de la ordenació i de l'execució de la urbanització del polígon.
- Costejar la urbanització del polígon així com l'adequació de les connexions viàries i de serveis necessàries per al correcte funcionament del polígon.
- Edificar els solars en els terminis establerts pel planejament.
- Executar en els terminis establerts pel planejament urbanístic la construcció de l'habitatge protegit que eventualment correspongui.

d) Condicions d'ordenació, edificació i ús:

En l'àmbit del polígon d'actuació PAU 19.3, ctra. de Terrassa 108 seran d'aplicació les condicions d'edificació que es grafien en el plànol d'ordenació (o.01, o.02, o.03, o.04 i o.05).

- Número de plantes i alçada reguladora:

El número de plantes queden definides a les seccions i alçats. Les alçades reguladores són:

PB+4 des de ctra. Sabadell, alçada reguladora: 16m. PB+6 des de ctra. de Terrassa, alçada reguladora 22 m.

Aquestes alçades seran obligatòries en la part en contacte amb la mitgera amb escalonament possible sempre que es cobreixi la mitgera.

- Edificabilitat:

El còmput de l'edificabilitat haurà de considerar planta soterrani -1 i -2 el 50% del sostre edificable de les plantes PB i P1 des de ctra. de Terrassa (P Sot -1 i P Sot -2 des de ctra. de Sabadell).

El projecte haurà de considerar, a fi i efecte de garantir la qualitat dels habitatges, la possible formació d'un pati interior que es definirà en el projecte d'edificació, des de la P2 des de ctra. de Terrassa. Amb aquest objectiu a cada planta hi ha una gàlib major al sostre edificable.

- Perímetre regulador i gàlib màxim

Es fixa un perímetre regulador que correspon a l'espai situat entre la paret mitgera de l'edifici existent i la línia paral·lela a aquesta a la distància de 8 metres. En aquest perímetre l'alineació de les façanes i el número de plantes establerts al plànols són obligatoris. A partir d'aquesta distància s'admetran retranquejos en les alineacions de façana i variacions en el número de plantes que en cap cas podran sobrepassar el gàlib màxim en planta i alçat ni tampoc el sostre màxim establert.

- Usos:

PB i P1 des de ctra. de Terrassa. Usos admesos: s'admeten en aquestes dues plantes els mateixos usos que admet la normativa del PG en la zona qualificada de residencial en illa tancada, a excepció del residencial i l'hoteler.

Resta de plantes. Usos admesos: ús residencial en règim de protecció HPO de qualificació genèrica. 40% del sostre residencial i ús residencial en règim lliure. 60% del sostre residencial.

- Habitatge de protecció:

El 40% del sostre residencial haurà d'ésser destinat a Habitatge de Protecció Pública (HPO) de qualificació genèrica. Aquestes reserves de caràcter permanent per a habitatge de protecció pública s'emplaçaran dins l'edifici únic previst en la present MPGO (des de carretera de Terrassa).

- Aparcament:

El requeriments d'aparcament es fixen en 1 plaça/100 m² de sostre residencial i 1 plaça/100 m² sostre terciari a partir dels 400 m² i es mantenen les dimensions mínimes de plaça previstes a la normativa vigent però permetent optimitzar la ràtio de superfície de 20 m² per plaça d'aparcament requerida a la normativa.