



La Junta de Govern Local en sessió del dia 2 de juliol de 2025, amb l'advertiment a què fa referència l'article 206 del ROF, adoptà entre altres el següent acord:

1.- ANTECEDENTS

1.1.- El Pla Parcial del Sector B-1 Ca n'Alzamora va ésser aprovat definitivament per la Comissió d'Urbanisme de Barcelona en data 14/02/1990. La normativa urbanística d'aquest Sector és el Text Refós de les normes urbanístiques del Pla Parcial del sector B-1 Ca n'Alzamora, aprovat definitivament per la Comissió Territorial d'Urbanisme de Barcelona amb data 2 de març de 2006.

1.2.- El Ple de l'Ajuntament de Rubí, en sessió de data 22 de juliol de 1991 va aprovar "l'Estudi de detall "B" d'ordenació de volums i reajustament d'alineacions en l'àmbit del "Pla Parcial d'ordenació urbana del Sector B-1", on es defineixen els envolupants de l'edificació, mòduls de parcel·lació i alçats, d'aquest Sector de planejament derivat.

1.3.- Entre les finques resultants del projecte de reparcel·lació del Sector B-1 Ca n'Alzamora, aprovat definitivament amb data 23 de gener de 1992, hi consta la finca resultant identificada com a 1-IVb.

Sobre aquesta finca resultant, l'Ajuntament de Rubí va concedir una llicència de parcel·lació (Exp. LP-98000006) que va donar lloc a la porció de terreny de 2.468 m2 de superfície objecte del present PMU, situada al sud-est del municipi, propera al límit amb el terme municipal de Sant Cugat, que discorre pel torrent dels Alous.

1.4.- Amb data 8 de març de 2025 (RE núm. 2025008478) el Sr. Valentí Orpí Ruscalleda, en representació de Rally SA, propietària de l'esmentada parcel·la, va presentar el "Pla de Millora Urbana d'ordenació volumètrica, Parcel·la Av. Electricitat s/n", que té per objecte l'ordenació volumètrica de la parcel·la de referència, per poder-la adaptar a un ús concret com és l'hoteler i alhora millorar la integració paisatgística i l'accessibilitat de la mateixa, mantenint sempre l'edificabilitat inicial total de L'Estudi de Detall "B" del Pla parcial de Ca n'Alzamora.

2.- FONAMENTS DE DRET

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

Expedient:17/2024/APP

- 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).

3.-ANÀLISI DEL PLA DE MILLORA URBANA (PMU)

L'àmbit d'aquest Pla de Millora Urbana (PMU) abasta únicament la parcel·la amb referència cadastral 9519201DF1991N0001FA, que consta inscrita al Registre de la Propietat núm. 2 de Rubí, al Volum 1608, Llibre 1608, Foli 111, Finca 31.485, de 2.468 m2 de superfície.

L'ordenació volumètrica proposada s'ha realitzat tenint en compte els següents aspectes:

- La inadequació de la volumetria i de l'alçada permeses per la normativa vigent amb alguns dels usos permesos en la parcel·la com és l'hoteler.
- La integració en un entorn d'edificació terciari, en una ordenació oberta i amb espais privats comunitaris.
- L'accés frontal proposat en l'Estudi de Detall que és impossible degut a la proximitat del ramal de l'autopista.
- La privacitat i protecció davant d'un entorn sorollós.
- La situació estratègica de l'edifici a l'entrada de la població i vers els vials que l'envolten.

Per això es proposa un edifici que mantingui l'edificabilitat de la parcel·la actual, que és de 2.778 m2 de sostre, però reduint l'ocupació, de manera que en resulta una concentració de l'edificació en un edifici més alt que passarà de l'actual alçada d'una planta pis a una alçada de 5 plantes pis.

La proposta concentra l'edificació en la banda est de la parcel·la, alliberant l'espai més proper a l'accés i a les llindes veïnes.

Aquesta tipologia és molt més adequada per un ús terciari com és l'hoteler ja que permet agrupar els serveis i les instal·lacions de l'edifici, optimitzant la construcció i alhora afavorir la utilització racional del territori.

També, la reducció de l'ocupació afavoreix la integració de l'edificació en el entorn terciari, amb una ordenació oberta envoltada d'espais comunitaris.

La proposta planteja que l'accés a la parcel·la es faci a través del carrer Frederic Mompou i no pas a través del ramal de l'autopista. Això fa que el trànsit de la zona sigui pacífic i ordenat i evita crear una pròpia via d'accés a la parcel·la, de manera que no interfereix en la circulació dels vehicles que es volen incorporar a l'autopista.

Aquesta nova edificació en alçada permetria crear un edifici singular que actuï com a fita, i alhora permetria afavorir la privacitat i la protecció davant un entorn envoltat de vies de circulació.

Els paràmetres urbanístics vigents es mantenen en la seva majoria, realitzant els canvis en l'alçada, nombre de plantes i ocupació. A continuació es mostra un quadre comparatiu dels paràmetres del planejament vigent i el proposat en el PMU:

Expedient:17/2024/APP



QUADRE COMPARATIU PLANEJAMENT VIGENT/PROPOSAT			
Paràmetres	Planejament vigent	Planejament proposat	DIFERÈNCIA
Superfície àmbit	2.468,00 m ²	2.468,00 m ²	-
Ocupació	1.478,00 m ²	761,70 m ²	-716,30 m ²
Sostre màxim	2.778,00 m ²	2.778,00 m ²	-

La proposta és coherent amb l'entorn i aconsegueix millorar la utilització racional del territori. Alhora defineix un volum en alçada que respon a una millor tipologia edificatòria per a l'ús al que es vol destinar. Es millora l'entrada a la parcel·la que es realitzarà pel carrer Frederic Mompou i es treu profit de la situació estratègica de la ubicació, que permet realitzar un element significatiu que pot ser vistós des de l'autopista.

4.- CONTINGUT DEL PMU.

El PMU presentat per Orpi_planiol Arquitectes SLP consta dels següents documents:

- Memòria informativa.
- Memòria de la proposta.
- Normativa.
- Documentació gràfica.
- Estudi de viabilitat econòmica.
- Annex Documentació Registre de la Propietat

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

De la documentació a que fan referència aquests articles, el PMU presentat justifica la no inclusió de:

- El pla d'etapes i la divisió poligonal, ja que l'àmbit del PMU està constituït per una única parcel·la, tal i com consta a l'apartat "1.2 Àmbit" de la memòria informativa, i s'executarà en una sola etapa, tal i com consta tant a l'apartat "2.8 Pla d'etapes" de la memòria de la proposta.
- l'informe mediambiental, donat que només es exigible en el cas de PMU en sòl urbà no consolidat, d'acord amb els articles 91.2 i 100.1 RLU.

- La justificació de l'adequació del PMU al programa d'actuació urbanística municipal. En aquest cas no s'escau, donat que la Revisió del Programa d'actuació urbanística del PG de Rubí va ser aprovada definitivament per la CTUB fa molts anys, concretament el 10 de desembre de 1986, i no preveia cap escenari més enllà de 1989, a més, a les fitxes de característiques de les àrees d'actuació (per tant també la que correspon a l'Àrea d'Actuació 5) no es determinava l'any en el qual s'havien de desenvolupar.
- Compliment de les determinacions del planejament urbanístic general sobre mobilitat sostenible i estudi de mobilitat generada, ja que aquest PMU no té cap incidència en la mobilitat donat que no es proposen nous usos, no comporta nova classificació del sòl ni augmenta el sostre previst. L'àmbit es troba en un àrea urbana consolidada amb bona connexió amb serveis de transport.

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

4.- TRAMITACIÓ DEL PEMU.

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

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

Un cop adoptat l'acord d'aprovació inicial s'ha d'exposar a informació pública per un termini d'un mes 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 el termini d'informació pública l'expedient es podrà consultar presencialment. Així mateix, també es podrà consultar a la seu electrònica municipal i a l'e-tauler.

Pel que fa a la sol·licitud d'informe als organismes afectats per raó de llurs competències sectorials, es sol·licitarà informe a la Direcció General de Protecció Civil per motiu dels possibles riscos de transport de mercaderies perilloses per la línia d'ADIF i per l'autopista AP-7; i a l'ACA per trobar-se l'àmbit dins la zona de policia de 100 m al torrent dels Alous.

Així mateix, de conformitat amb l'article 73.2 del TRLU l'aprovació inicial del PMU, comportarà la suspensió de la tramitació de plans urbanístics derivats concrets o de projectes de gestió urbanística o urbanització, així com també la suspensió de l'atorgament de llicències de parcel·lació, edificació, reforma, rehabilitació, instal·lació o ampliació d'activitats o usos concrets i altres autoritzacions municipals establertes per la legislació sectorial. L'àmbit de suspensió de



Llicències correspon amb l'àmbit del PMU i ve assenyalat al plànol S-01 "Àmbit de suspensió de llicències".

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

Mentre estigui suspesa la tramitació de procediments i l'atorgament de llicències 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 del PMU, de conformitat amb el que disposen l'article 22.2.c) de la LRBRL i l'article 52.2.c) del TRLMRLC, així com la seva tramesa a la Comissió Territorial d'Urbanisme de l'Arc Metropolità de Barcelona que és l'òrgan competent per la seva aprovació definitiva, de conformitat amb l'article 80.b) del TRLU.

Vista la proposta de la directora de l'Àrea de Planificació Urbana i del regidor delegat de Planificació Urbana i Serveis municipals de data 11 de juny de 2025, l'informe tècnic i jurídic de data 13 de març de 2025 -que a efectes de motivació es té per reproduït i incorporat a aquest acord- i l'informe de Secretaria de data 4 d'abril de 2025 que consten a l'expedient.

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

S'ACORDA:

Primer.- Aprovar inicialment el "Pla de Millora Urbana d'ordenació volumètrica, Parcel·la Av. Electricitat s/n" promogut per "RALLY SA".

Segon.- Exposar a informació pública el "Pla de Millora Urbana d'ordenació volumètrica, Parcel·la Av. Electricitat s/n" pel termini d'un mes mitjançant edicte publicat al Butlletí Oficial de la Província de Barcelona, a un dels diaris de premsa periòdica de més divulgació a l'àmbit municipal i supramunicipal, a la seu electrònica municipal i a l'e-tauler.

Expedient:17/2024/APP

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

A la seu electrònica municipal a l'adreça: www.rubi.cat/planejamenturbanistic

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 la Direcció General de Protecció Civil i a l'ACA.

Quart.- Suspendre, a l'àmbit identificat gràficament al plànol S-01 "Àmbit de suspensió de llicències" l'atorgament de llicències de parcel·lació de terrenys, d'edificació, reforma o

rehabilitació de construccions, d'instal·lació o ampliació d'activitats o usos concrets i d'altres autoritzacions municipals connexes establertes per la legislació sectorial.

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

Cinquè.- Notificar aquest acord a RALLY,SA.

Ana María Martínez Martínez
04/07/2025 12:35:17

JOSEP MANUEL COLELL
VOLTAS
03/07/2025 8:21:19