



Amb l'advertiment a què fa referència l'article 206 del ROF, el Ple de l'Ajuntament de Rubí, en sessió del dia 19 de desembre de 2024, va adoptar el següent acord "per majoria absoluta":

ANTECEDENTS

I. PLANEJAMENT VIGENT

És d'aplicació el Pla General d'Ordenació de Rubí (PGO) publicat al DOGC en data 23 de setembre de 1981 i la revisió del programa d'actuació, modificacions i refosa del PGO publicada al DOGC en data 21 de març de 1988. La normativa d'aplicació és el Text refós de les Normes Urbanístiques publicat al DOGC en data 16 de gener de 2006.

Els terrenys objecte de la modificació són els que conformen la Unitat d'actuació UA 14.2, que no s'ha desenvolupat.

La classificació Urbanística del sòl és Urbà no consolidat i està qualificat, en part, de Zona Residencial en illa tancada, modalitat Consolidació i en part de Sistema d'Espais lliures.

Els estàndards determinats per la Unitat d'Actuació 14.2 i que estableixen el punt de partida per desenvolupar aquest àmbit són el següents:

- La superfície delimitada és de 2.670 m²
- La Intensitat d'edificació es fixa en 1,50 m²st / m²sòl
- L'ocupació màxima es fixa en el 60%
- L'espai adscrit a jardí urbà previst en el Pla General quina superfície és de 700 m², serà de cessió gratuïta.
- En tant no es desenvolupi la Unitat d'Actuació es permet la continuïtat de les actuals condicions industrials.

II. ÀMBIT DE LA MODIFICACIÓ

En data 28 d'octubre de 2024 amb registre d'entrada num. 2024042604 es presenta la "Modificació puntual del PGO de Rubí a l'àmbit de la U.A 14.2 C/ del Francolí" de data abril de 2024, l'equip redactor del qual esta format per: Nuria Noguer Pujadas, Arquitecta; Clara Alvau Morales, Urbanista; Marta Torres, Advocada i Ramon Font, Enginyer, de OUA-GAMMA SL. El promotor es MAS VILANOVA SL.

L'àmbit de la present modificació de planejament comprèn 2.764 m² i correspon a tot l'àmbit de la UA 14.2. El planejament indica una superfície de 2.670 m², però amb la topografia actual i el recull de la realitat física de l'entorn, la superfície s'ha redibuixat resultant una superfície real del 2.764m².

Està limitat al nord amb un gran espai lliure i d'edificació que es situa a la mateixa illa; al sud amb el carrer Dante Alighieri; a l'est amb el carrer Francolí i, finalment, a l'oest amb l'Avinguda Estatut.

III. OBJECTE DE LA MODIFICACIÓ

Expedient:12/2024/APP

La conveniència d'aquesta modificació puntual de Pla General, en paral·lel a la tramitació de l'aprovació del POUM, es deriva de la seva baixa complexitat així com de l'interès social que li es inherent, ates que es preveu un increment del parc d'habitatges de protecció així com l'obtenció de les cessions corresponents.

Es pretén establir una ordenació que faciliti una gestió optimitzada del desenvolupament de l'àmbit amb els següents objectius:

- Modificar el planejament vigent, definint una ordenació volumètrica detallada, en coherència amb l'entorn, que permeti desenvolupar el polígon i regenerar el model de ciutat, millorant la imatge de l'entrada est a la població i l'estructura urbana actual del centre de Rubí.
- Afavorir l'habitatge assequible al municipi, per tal de cobrir part del dèficit actual i garantir la viabilitat de la transformació.
- Proposar una ordenació que optimitzi els espais lliures com a part central de referència i identitat, posant en valor totes les permeabilitats amb la trama urbana consolidada de l'entorn.
- Afavorir la diversitat i complexitat urbana, incorporant nous usos residencials que permetin densificar alhora que potenciar les activitats en planta baixa, apostant per una ciutat compacta, complexa, inclusiva i sostenible.
- Millorar i afavorir la mobilitat sostenible i la integració del sistema viari existent.

IV. ANALISI DE LA PROPOSTA

Es proposa una modificació de l'ordenació prevista pel planejament vigent, per tal d'adaptar-lo a la seva posició estratègica i a les necessitats actuals, amb alçades coherents, integrant-se bé amb el seu entorn, ajudant a configurar una imatge de ciutat unitària i homogènia, així com una ocupació racional del territori i la millora de l'estructura urbana.

a) Ordenació proposada:

L'ordenació es situa en un bloc alineat a vial, consolidant les façanes i l'alineació existent. A la part interior es genera una gran espai lliure que completa el ja existent a la part nord de l'illa.

L'alçada del bloc és de màxim 21 m que correspon a de PB + 4 PP+ P Àtic.

A la part nord de l'àmbit, a tocar amb la mitgera de l'edifici colindant, es preveu que en planta baixa i planta primera no es pugui edificar, per tal de deixar una servitud de pas porxada de 7m d'amplada, que funcionarà com un vial per a vianants que connecta l'Avinguda de l'Estatut i el nou gran espai lliure que es proposa i es connecta amb el carrer del Riu Francolí, donant continuïtat al passatge peatonal de la illa del davant i als espais lliures ja consolidats, millorant-ne la permeabilitat transversal i evitant un front continu excessivament llarg a l'avinguda d l'Estatut.

L'accés als habitatges es farà per l'interior d'illa, a través d'aquest passatge, deixant tot el front de façana com a front comercial.

En la part que dona cap al gran espai verd, hi haurà una franja de sòl privat d'ús públic, amb una amplada de 2m. S'emplaça entre el límit de l'edificació i la zona verda, i serà lliure d'edificació sobre rasant i amb ús d'aparcament sota rasant. També el xamfrà de 163 m2 que es destina a sistema viari, estarà ocupada per l'aparcament en la planta soterrani.

b) Qualificació urbanística:

El sòl inclòs en aquesta Modificació es divideix entre zones i sistemes amb les següents claus:

- Sistema d'espais lliures
- Sistema viari

Expedient:12/2024/APP



- Zona residencial en illa tancada R-hp PAU 14.2

c) Reserva d'habitatges en règim de protecció pública

L'article 57.3 del TRLU determina que s'ha de fer, com a mínim, que el sòl corresponent al 30% del sostre que es qualifiqui per a l'ús residencial de nova implantació s'ha de destinar, a habitatge de protecció pública.

En aquest cas s'estableix un 40% del sostre residencial de la modificació en règim d'habitatge de protecció, incrementant la reserva mínima exigible amb un 10% addicional.

Això suposa que un sostre de 2.112 m² (que correspon al 40% del sostre residencial) es convertirà en 23 habitatges de protecció.

D'acord amb el que estableix el TRLU en matèria de reserves de sòl per a habitatges de protecció pública, cal que el planejament qualifiqui el sòl per localitzar les reserves d'habitatge de protecció oficial. En el cas d'aquest PMU, estan identificades amb la clau R-hp-PAU14.2 Residencial en illa tancada modalitat consolidació en règim d'habitatge de protecció, i es destina a la **qualificació genèrica** que permet l'accés a l'habitatge en regim de propietat, arrendament o altre regim de cessió de l'ús sense transmissió de la propietat.

d) Cessions:

Zones: L'àmbit queda subjecte a la cessió del 10% d'aprofitament respecte el planejament vigent i al 15% respecte l'increment proposat.

- L'article 43.1 del TRLU determina que els propietaris de sòl urbà subjectes a un pla de millora o dels polígons d'actuació, només en els casos en què aquestes delimitacions tenen per objecte alguna de les finalitats al fet que fa referència l'article 70.2, incloent una sèrie de supòsits en els quals determina i modifica el valor o forma en què es determina aquest percentatge, han de cedir gratuïtament a l'administració actuant, el sòl corresponent al 10% de l'aprofitament urbanístic del sector.
- L'article 99.3 del TRLU fixa que cal establir el percentatge de cessió del 15% de l'increment de l'aprofitament urbanístic si les modificacions d'instruments de planejament general comporten un increment de sostre edificable i es refereixen a sectors o polígons d'actuació urbanística subjectes a la cessió de sòl amb aprofitament

La concreció de la ubicació de la cessió de l'aprofitament mig del sector es determinarà en el projecte de reparcel·lació del polígon amb conformitat del que disposa els articles 44 de DL 1/2010, modificat per la Llei 3/2012, del 22 de febrer, de modificació del text refós de la Llei d'urbanisme

Sistemes: La proposta garanteix l'obtenció per part de l'Ajuntament de forma gratuïta de nous sòls de sistemes que es destinaran a Espais Lliures, de 1.333 m², el que suposa un 48% de l'àmbit.

- El PGO estableix una reserva mínima de 700 m² destinats a espais lliures i Zones verdes.
- L'article 100.1 del TRLU determina, s'ha de preveure una reserva mínima per a zones verdes i espais lliures públics de 20 m² per cada 100 m² de sostre residencial i de 5 m² per cada 100 m² de sostre d'altres usos.

La proposta supera en 342 m² la superfície mínima de cessió destinada a Sistemes d'espais lliures i Zones Verdes.

Cal esmentar també, que es proposen 236 m2 destinats a vialitat, no previstos en el planejament.

e) Comparatiu Planejament vigent/Planejament proposat:

Es proposa una edificabilitat màxima de 6000m2, amb un sostre màxim residencial del 88% y un sostre màxim altres usos (no residencials) del 12%. El 40% del sostre residencial serà en règim d'HPO i el 60% del sostre residencial en règim lliure. S'estableix una densitat màxima de 50 habitatges, 23 habitatges en règim d'HPO de venda, i els altres 27 habitatges en règim lliure.

f) Normativa

La normativa de la modificació té un articulat propi. Dins d'aquest articulat hi ha la proposta de modificació de dos articles de la Normativa del Pla General d'Ordenació Urbana de Rubí (article 94. Zones i article 138. Àrea d'Actuació 14), així com la proposta d'afegir un article a la normativa del PGO (article 106 bis) per regular la subzona d'habitatge protegit pel fet que no existia un article que regulés aquest concepte.

FONAMENTS DE DRET

1 Normativa d'aplicació.

La Legislació aplicable ve determinada per:

- Llei 39/2015, d'1 d'octubre, del Procediment Administratiu Comú de les Administracions Públiques.
- 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.
- Decret Legislatiu 1/2010, de 3 d'agost, pel que s'aprova el Text Refós de la Llei d'Urbanisme. TRLUC.
- Decret 305/2006, de 18 de juliol, pel que s'aprova el Reglament de la Llei d'Urbanisme de Catalunya. RLUC.
- 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

2. Contingut de la modificació.

La proposta de "Modificació puntual del PGO de Rubí a l'àmbit de la UA 14.2 C/ del Francolí" redactada per "OUA gamma" consta dels següents documents:

- **DOCUMENT 1:** Memòria d'informació i d'ordenació, Normativa, Gestió i pla d'etapes. Amb els següents apartats En aquests documents s'exposen els motius, objectius i contingut de la modificació proposada, la informació urbanística de l'àmbit de la Modificació, la proposta d'ordenació i la normativa proposada, el compliment dels estàndards urbanístics contemplats a la legislació urbanística vigent i al planejament.
- **DOCUMENT 2:** Documentació gràfica. Conté plànols d'informació i plànols d'ordenació Plànol de Suspensió de Llicències.
- **ANNEX I:** Informe ambiental. Es descriuen els aspectes ambientals més rellevants, i s'analitza la proposta de la modificació.
- **ANNEX II: Estudi d'avaluació de la mobilitat generada.** Ja que la present Modificació es desenvolupa en un entorn urbà ja consolidat, la xarxa actual d'itineraris de vehicles ja es troba

Expedient:12/2024/APP

Document signat electrònicament. Autenticitat verificable mitjançant el codi: 15250363600707535523 a <https://seu.rubi.cat>



totalment mallada i garanteix la connectivitat i continuïtat d'itineraris pels vials existents. La xarxa viària a l'entorn del nou desenvolupament garanteix els criteris del Decret 344/2006 exposats, donat la seva situació dins l'entramat viari del municipi de Rubí

- **ANNEX III: Memòria social i de gènere.** En la que es valora la proposta a través del perfil de la població, de la realitat social existent, del planejament vigent i de la proposta de modificació, i es conclou que actuació representa una millora substancial per al col·lectiu de les dones respecte la realitat existent i el planejament vigent.
- **ANNEX IV: Estudi de viabilitat econòmica i financera.** Que analitza rendiment econòmic derivat de l'ordenació vigent i el que resulta de la nova ordenació, i conclou que la proposta es considera raonable i suficient per fer atractiva l'operació de transformació urbanística que preveu la Modificació.
- **ANNEX V: Estudi de sostenibilitat econòmica.** S'avalua la rendibilitat de l'operació i es justifica la sostenibilitat econòmica.
- **ANNEX VI:** Compliment de l'article 99 del TRLU. En aquest sentit inclou la identitat de tots els propietaris o titulars d'altres drets reals sobre la finca afectada, durant els cinc anys anteriors a l'inici del procediment de modificació, i els títols en virtut dels quals han adquirit els terrenys, mitjançant la incorporació d'una relació d'aquestes persones i de les certificacions pertinents expedides pel Registre de la Propietat.

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-.

La Modificació presentada justifica adequadament que, per les seves característiques -es tracta de sòl urbà tant en el planejament vigent com també en el proposat- no està subjecta a avaluació ambiental donat que no altera els criteris d'ordenació que poden incidir en la l'assoliment dels objectius del principi de desenvolupament urbanístic sostenible. Malgrat tot, en el document s'analitzen els aspectes ambientals i paisatgístics de l'àmbit en els apartats de la memòria anomenats "Valors del medi natural i paisatgístics" i "Vectors ambientals, riscos i impactes reconeguts dins l'àmbit".

Analitzat el document de Modificació presentat, no encaixaria en cap dels supòsits que l'article 7 de la Llei 6/2009, del 28 d'abril, d'avaluació ambiental de plans i programes i que l'article 7 de la Llei estatal 21/2013, de 9 de desembre, d'avaluació ambiental, subjecta a avaluació d'impacte ambiental.

Pel que fa al catàleg de bens protegits, la Modificació no afecta cap element objecte de protecció, motiu pel qual no s'incorpora aquest catàleg.

La Modificació proposa la construcció d'habitatges i, en conseqüència, d'acord amb les determinacions de l'article 59.1.h del TRLU incorpora com annex una "Memòria social i de gènere" on es conclou que la proposta de modificació, en quant a la magnitud, la localització i les característiques i tipologia de l'oferta d'habitatges, és coherent amb els factors de planificació territorial, d'evolució demogràfica i factors socioeconòmics, que caracteritzen e municipi de Rubí. Es preveu en aquesta reserva per a habitatge de protecció pública que la seva qualificació i adscripció al règim d'habitatge públic sigui permanent, i que s'ubiquin, juntament amb els

habitatges de renda lliure de l'edifici previst. Aquesta implantació garantirà el seu desenvolupament a curt termini i diversificarà la possible estructura social de l'edifici.

D'altra banda, a la Memòria es justifica i es raona la necessitat de la iniciativa i l'oportunitat i conveniència amb relació als interessos públics i privats concurrents tal com exigeix l'article 97 del TRLU i el compliment d'un dels principis generals de l'actuació urbanística com és el desenvolupament urbanístic sostenible, així com la previsió de les cessions complementàries que aquestes actuacions comporten, previstes als articles 43, 99 i 100 TRLU.

Així mateix, de conformitat amb l'article 99 del TRLU, el document presentat conté a l'apartat de la memòria anomenat "Estructura de la Propietat" i a l'annex "Informació registral" la relació de tots els propietaris o titulars d'altres drets reals sobre les finques afectades.

Pel que fa a l'article 3 del Decret 344/2006 de regulació dels estudis de la mobilitat generada, aquest comporta que s'hagin d'incloure estudis de mobilitat en modificacions de planejament que proposin increment de sostre, en compliment d'aquest precepte, la Modificació conté l'annex "Estudi d'avaluació de la mobilitat generada".

D'altra banda, el document conté l'agenda i avaluació econòmica i financera i estudi de sostenibilitat, tal com determina l'article 59.1.e) del TRLU. En aquest annex s'avalua la viabilitat del polígon d'actuació delimitat, així com la rendibilitat de l'operació, es justifica la sostenibilitat econòmica i s'estableix l'agenda.

3. Procediment d'aprovació inicial de la modificació puntual del Pla general no sotmesa a avaluació ambiental.

La modificació de qualsevol dels elements d'una figura del planejament urbanístic se subjecta a les mateixes disposicions que regeixen la seva formació, amb les excepcions que s'estableixin reglamentàriament i les particularitats previstes en l'article 96 del TRLUC, que són les previstes als articles 80 i 85 del mateix text.

Redactat el projecte de modificació del Pla, es procedirà a la seva aprovació inicial pel Ple de la Corporació, que haurà d'adoptar l'acord pel vot favorable de la majoria absoluta del nombre legal de membres de la Corporació, de conformitat amb el què disposa l'article 52.2.c) 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 els articles 22.2.c) i 47.2.II) de la LRBRL.

Durant tot el procés de l'expedient de modificació del Pla, haurà de complir-se amb les exigències de publicitat activa en virtut del que es disposa en l'article 21.4 de la Llei 39/2015, d'1 d'octubre, del Procediment Administratiu Comú de les Administracions Públiques i en la normativa vigent en matèria de transparència, i estarà a la disposició dels interessats a la seu electrònica d'aquest Ajuntament.

Procediment a seguir:

- Si s'escau, en l'adopció de l'acord d'aprovació inicial l'òrgan competent pot acordar la suspensió de l'atorgament de les llicències en aquelles àrees del territori objecte del planejament les noves determinacions del qual suposin modificació del règim urbanístic vigent, havent-se d'assenyalar expressament les àrees afectades per la suspensió (articles 73 del TRLU i 102 del RLU).

En el cas que ens ocupa, 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 s.01 "Suspensió de llicències".

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.

- L'acord d'aprovació inicial de la modificació del Pla s'ha d'exposar a informació pública per un termini d'un mes (article 85.4 TRLUC). La informació pública es durà a terme estant a la disposició dels interessats a la seu electrònica d'aquest Ajuntament, a l'adreça www.rubi.cat/planejamenturbanistic, i 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 i supramunicipal (article 23.1.b) del RLU.
- Simultàniament al tràmit d'informació pública s'ha de sol·licitar informe als organismes afectats per raó de llurs competències sectorials (article 85.5 TRLUC) i concedir audiència als ajuntaments l'àmbit territorial dels quals confini amb el del municipi que és objecte del pla (article 85.7 TRLUC).

En el cas que ens ocupa, no es sol·licitarà informe a cap organisme pel fet que no hi ha cap infraestructura o aspecte sectorial que resulti afectat per aquesta modificació. I es concedirà 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.

- Transcorregut el termini d'informació pública i informades, en el seu cas, les al·legacions presentades, procedirà proposar al Ple que adopti l'acord d'aprovació provisional (article 85.1 TRLUC).
- L'acord d'aprovació provisional i l'expedient complet s'hauran de remetre a la Comissió Territorial d'Urbanisme de l'Arc Metropolità de Barcelona (CTUAMB) que és l'òrgan competent per adoptar l'acord d'aprovació definitiva de la Modificació puntual del PGOU (article 80 TRLUC).
- La notificació de l'acord d'aprovació definitiva s'haurà d'adoptar en el termini de quatre mesos des de la recepció de l'expedient complet per l'òrgan competent per a l'aprovació definitiva, en cas contrari s'entendrà que es produeix silenci administratiu positiu, de conformitat amb allò que estableix l'article 91 del TRLUC.

Vista la proposta de la directora de l'Àrea de Planificació Urbana i del regidor delegat de Planificació Urbana, Sostenibilitat i Serveis municipals, de data 4 de desembre de 2024, l'informe tècnic i jurídic, de data 14 de novembre de 2024, que a efectes de motivació es tenen per reproduïts i incorporats a aquest acord- i l'informe de Secretaria, de data 20 de novembre de 2024, i l'informe d'intervenció, de data 2 de desembre de 2024, que consten a l'expedient.

Per tot això,

S'ACORDA:

Expedient:12/2024/APP

Primer.- Aprovar inicialment “Modificació puntual del PGO de Rubí a l'àmbit de la UA 14.2 C/ del Francolí” presentat amb data 18 d'octubre de 2024 (RE núm. 2024042604), redactat per OUA GAMMA, S.L.

Segon.- Sotmetre a informació pública el document de la “Modificació puntual del PGO de Rubí a l'àmbit de la U.A 14.2 C/ del Francolí” 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.

Durant l'esmentat termini, l'expedient, complet 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.- Concedir audiència als ajuntaments de Sant Cugat del Vallès, Sant Quirze del Vallès, Ullastrell, Castellbisbal i Terrassa.

Quart.- 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 què les noves determinacions comportin una modificació del règim urbanístic, que venen assenyalats al plànol s.01 “Suspensió de llicències”.

Cinquè.- Notificar a la mercantil promotora d'aquesta modificació OUA GAMMA, S.L., i al seu representant, Sr. Jordi Artigas Masdeu.

Sisè.- Donar trasllat d'aquest acord al servei de Llicències i disciplina d'activitats, al servei de Llicències i disciplina d'obres i a l'oficina del Pla d'Ordenació Urbanística Municipal (POUM).

Ana María Martínez Martínez
20/12/2024 14:44:11

JOSEP MANUEL COLELL
VOLTAS
20/12/2024 13:19:37