

CU: 12  
Expedient:2025 / 086157 / B

La Comissió Territorial d'Urbanisme de l'Arc Metropolità de Barcelona, en la sessió de 25 de març de 2025, ha adoptat, a reserva de la redacció que resulti de l'aprovació de l'acta, l'acord següent:

L'expedient de Pla de Millora Urbana Sector Cremalleras, de Rubí, ha estat promogut per la societat Residencial Can Alzamora, S.L. i tramès per l'Ajuntament.

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

**Objecte**

Establir una ordenació concreta per al desenvolupament de la UA 5.2 prevista al planejament urbanístic vigent, amb l'objecte de transformar l'ús industrial a ús residencial.

**Àmbit d'actuació**

L'àmbit, amb una superfície de 12.799,51 m2, pertany majoritàriament a una única propietat privada i se situa al sud del nucli urbà confrontant amb el barri del 25 de setembre, en un entorn residencial.

Està ocupat per l'antiga indústria Cremalleras Rubí, i limita amb els carrers Mare de déu de Fàtima, Tres d'Abril, Apel·les Mestres, Marconi i Edison. Presenta un pendent descendent en sentit est oest, amb un desnivell total en el front del carrer Edison d'uns 5,5 m. L'entorn disposa d'enllumenat públic, xarxa de telecomunicacions, subministrament d'aigua potable i sanejament.

**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.

El PGO va delimitar l'Àrea d'actuació 5, conformada per tres illes. La regulació normativa d'aquesta àrea obria la possibilitat de transformar l'ús industrial a residencial mitjançant un Pla especial.

Modificació puntual del PGOU a l'àrea d'actuació 5 (en endavant MPGO), aprovada definitivament el 19 de novembre de 1998 i publicada al DOGC el 17 de desembre de 1998.

Text refós de les normes urbanístiques del Pla general aprovat definitivament per la Comissió d'Urbanismes de Barcelona el 22 de setembre de 2005 i publicat el 16 de gener de 2006.

La MPGO va dividir l'àmbit d'intervenció previst al PGO en dues unitats d'actuació (UA 5.1 ja executada i UA 5.2). En concret, la que és objecte d'aquest PMU és la UA 5.2. que

|  |   |   |  |
|--|---|---|--|
|  | Doc. original signat per:<br>Ariadna Carmona Martínez<br>28/03/2025 | Document electrònic garantit amb signatura electrònica. Podeu verificar la seva integritat al web <a href="http://csv.gencat.cat">csv.gencat.cat</a> fins al 31/03/2028 | Data creació còpia:<br>31/03/2025 09:26:00 |
|  |   | Original electrònic / Còpia electrònica autèntica   | Pàgina 1 de 6                              |
|  |   | CODI SEGUR DE VERIFICACIÓ   |  |
|  |   |   |  |
|  |   | 0KLRLC0PBD9TLO81PNZJOU6A2CYYLWP   |  |

segons el planejament vigent s'ha de desenvolupar mitjançant un Pla especial urbanístic (assimilable a l'actual PMU) i queda regulada per les superfícies i paràmetres següents:

- Superfície Illa 3 (Unitat d'actuació 5.2), d'11.955,00m<sup>2</sup>
- Intensitat d'edificació: 1,2m<sup>2</sup>sostre/m<sup>2</sup>sòl (a aplicar sobre el sòl aportat).
- Sòl de cessió obligatòria i gratuïta de sistema viari: 840,00m<sup>2</sup>.
- Sòl de cessió obligatòria i gratuïta destinada a sistema d'espais lliures: 5.500,00m<sup>2</sup>.
- Es defineix un coeficient mínim d'usos compatibles de 0,15m<sup>2</sup>st/m<sup>2</sup>sl inclòs en l'1,2m<sup>2</sup>st/m<sup>2</sup>sl.
- Sostre màxim de 14.356,00m<sup>2</sup>st
- Nombre màxim d'habitatges: 144 habitatges
- Ús principal: residencial
  
- Usos compatibles: hotel·er, comercial, oficines, educatiu, recreatiu, esportiu, socio-cultural, sanitari assistencial, industrial en les categories 1 i 2 i situacions A i B, vialitat i aparcament.

**Descripció de la proposta**

El present PMU concreta una ordenació en desenvolupament de les previsions de la MPOG a l'àrea d'actuació 5, amb l'objecte de transformar l'antiga activitat industrial a nous usos residencials. L'ordenació plantejada ha de comportar l'obtenció de sistemes urbanístics amb la creació d'un gran espai lliure públic en el front del carrer d'Edison, l'aportació d'habitatge de protecció pública i l'oferta d'usos terciaris.

El quadre de superfícies de l'ordenació proposada és el següent:

|                 |   | m <sup>2</sup> sòl            | %              |
|-----------------|---|-------------------------------|----------------|
| <b>Zones</b>    |   | <b>5.873,80m<sup>2</sup></b>  | <b>45,89%</b>  |
| RIT PAU 5.2     | Residencial en illa tancada                                   | 4.641,01m <sup>2</sup>        | 36,26%         |
| RIT-Hp PAU 5.2  | Residencial en illa tancada en règim d'habitatge de protecció | 1.232,79m <sup>2</sup>        | 9,63%          |
| <b>Sistemes</b> |   | <b>6.925,71m<sup>2</sup></b>  | <b>54,11%</b>  |
| ELL             | Espais lliures  | 5.515,37m <sup>2</sup>        | 43,09%         |
| SV              | Vial  | 1.374,59m <sup>2</sup>        | 10,74%         |
| ST              | Serveis tècnics   | 35,75m <sup>2</sup>           | 0,28%          |
| <b>TOTAL</b>    |   | <b>12.799,51m<sup>2</sup></b> | <b>100,00%</b> |

Es creen dues noves subzones, la zona residencial en illa tancada (clau RIT PAU 5.2) i la zona residencial en illa tancada en règim d'habitatge de protecció (clau RIT-Hp PAU 5.2), la qual es destina a la qualificació genèrica.



Es proposa un sostre màxim total de 14.356 m<sup>2</sup>st distribuït en quatre blocs que configuren una illa tancada. Es fixa un sostre residencial de 12.202,60 m<sup>2</sup>st i un sostre destinat a usos compatibles de 2.153,40 m<sup>2</sup>st.

Els usos compatibles admesos són: hotel·ler, comercial, oficines, educatiu, recreatiu, esportiu, socio-cultural, sanitari assistencial, industrial en les categories 1 i 2 i situacions A i B, vialitat i aparcament.

En comparació amb el sostre residencial i el nombre d'habitatges previst al planejament vigent, el PMU proposa el següent:

|                                       | PREVISIONS DE LA MPPGO UA 5 | PMU                     |                             |
|---------------------------------------|-----------------------------|-------------------------|-----------------------------|
| Nombre màxim d'habitatges             | 144 hab                     | 153 hab*                |                             |
| Ràtio de m <sup>2</sup> per habitatge | 84,74 m <sup>2</sup> st/hab |                         |                             |
| Nombre màxim d'habitatges d'HPO       |                             | 52 hab                  | (St. HPO/70m <sup>2</sup> ) |
| Nombre màxim d'habitatges lliures     |                             | 101 hab                 | (St. HLL / Ràtio)           |
| Sostre residencial                    | 12.202,60m <sup>2</sup>     | 12.202,60m <sup>2</sup> |                             |
| Sostre d'HPO                          |                             | 3.660,78m <sup>2</sup>  | 30,00%                      |
| Sostre d'habitatge lliure             |                             | 8.541,82m <sup>2</sup>  | 70,00%                      |

Es delimita un polígon d'actuació urbanística, el PAU 5.2, de 12.799,51 m<sup>2</sup> (coincident amb l'àmbit del PMU).

Es fixa l'obligació de cedir tant els sistemes urbanístics inclosos en el polígon com el sòl corresponent al 10% de l'aprofitament urbanístic. La propietat haurà de costejar i executar totes les obres d'urbanització. El sistema d'actuació és el de reparcel·lació en la modalitat de compensació bàsica.

**Tramitació municipal**

El document va ser aprovat inicialment pel Ple de l'Ajuntament en sessió de 17 de juliol de 2024 i es va exposar al tràmit d'informació pública durant un mes mitjançant publicació d'un anunci al BOPB de data 31 de juliol de 2024, al diari El Periódico en la mateixa data, i a la Seu electrònica de l'Ajuntament. Posteriorment, el Ple de l'Ajuntament en sessió de 19 de desembre de 2024 va aprovar provisionalment el document.

Segons certificat municipal, durant el tràmit d'informació pública de l'expedient no es va presentar cap escrit d'al·legacions.

No consta a l'expedient que s'hagi sol·licitat informe a cap organisme sectorial.

**Normativa**

El document aporta una normativa urbanística.

**Valoració de l'expedient**

|  |   |   |  |
|--|---|---|--|
|  | Doc. original signat per:<br>Ariadna Carmona Martínez<br>28/03/2025 | Document electrònic garantit amb signatura electrònica. Podeu verificar la seva integritat al web <a href="http://csv.gencat.cat">csv.gencat.cat</a> fins al 31/03/2028   | Data creació còpia:<br>31/03/2025 09:26:00 |
|  |   | Original electrònic / Còpia electrònica autèntica<br><br>CODI SEGUR DE VERIFICACIÓ<br><br><br>0KLRLC0PBD9TLO81PNZJOU6A2CYYLWP | Pàgina 3 de 6                              |

La proposta de transformació dels actuals usos industrials als nous usos residencials queda justificada per l'oportunitat de desenvolupar i omplir un buit urbà, tenint en compte la posició de centralitat de l'àmbit d'actuació dins del teixit urbà de Rubí.

D'acord amb l'article 70 del TRLLU, *en el sòl urbà no consolidat els plans de millora urbana tenen com a objecte completar el teixit urbà o bé d'acomplir operacions de rehabilitació, de reforma interior, de remodelació urbana, de transformació d'usos, de reurbanització, d'ordenació del subsòl o de sanejament de poblacions i altres de similars.*

En el cas que ens ocupa, cal partir de la MPGO que va entrar en vigor el 17 de desembre de 1998, que ja preveu per a l'illa industrial on se situa l'antiga fàbrica Cremalleras Rubí, que mitjançant la tramitació d'un Pla especial urbanístic (assimilable a l'actual PMU) es pugui transformar l'ús industrial a residencial, amb unes cessions mínimes de 5.500 m<sup>2</sup> de sistema d'espais lliures i de 840 m<sup>2</sup> de sistema viari.

Un cop analitzat el document tramitat, es constata la necessitat, oportunitat i interès social de desenvolupar el present pla de millora urbana, que ha de permetre completar i cohesionar el teixit residencial, amb l'aportació d'uns nous sistemes urbanístics i una nova reserva d'habitatges de protecció pública, en benefici de la col·lectivitat.

En quant als espais lliures públics, es crea una zona verda de certa entitat que ha de contribuir a esponjar el nucli urbà, millorant la imatge del front del carrer d'Edison i establint una correcta relació i integració de la ciutat amb el barri confrontant del 25 de setembre.

L'ordenació de la zona d'aprofitament privat, consisteix en la creació d'una illa amb quatre blocs perimetrals de diferents alçades (entre B+3 i B+7), un dels blocs es destina íntegrament a la reserva d'habitatge de protecció pública. Es preveu un edifici sòcol de PB confrontant amb el carrer d'Edison destinat a les activitats terciàries i comercials, les quals han de dinamitzar l'activitat econòmica del barri.

Cal posar de relleu que la proposta comporta la previsió d'una reserva d'habitatge de protecció pública del 30% del sostre residencial, que ha de contribuir a donar resposta a la necessitat d'habitatge social del municipi. Aquesta reserva s'ajusta al mínim establert legalment, tota vegada que el present PMU es va aprovar inicialment abans de l'entrada en vigor del Decret 408/2024, de 22 d'octubre, pel qual s'aprova el Pla territorial sectorial d'habitatge i, per tant, és d'aplicació la seva Disposició transitòria única.

Pel que fa al compliment de les determinacions pròpies del planejament urbanístic de rang superior, es comprova que el document s'ajusta als paràmetres de sostre màxim i cèssió mínima de sistemes fixats en la MPGO que va entrar en vigor el 17 de desembre de 1998. En relació amb el sostre màxim admès, s'observa que es respecta el sostre màxim de 14.356,00m<sup>2</sup>st fixat al planejament general, així com la proporció mínima de sostre destinat a usos compatibles de 0,15mest/m<sup>2</sup>s; i en quant a les cessions mínimes obligatòries, es constata que el document preveu un sistema d'espais lliures de 5.515,37 m<sup>2</sup> i un sistema viari de 1.374,59 m<sup>2</sup>, que compleixen amb els mínims fixats pel planejament general.



D'altra banda, l'increment de la densitat proposat, passant dels 144 habitatges admesos pel planejament vigent als 153 habitatges proposats, es justifica per aplicació de les determinacions de la disposició addicional vint-i-quatrena del TRLLU.

Així, el 30% del sostre residencial que es proposa destinar a HPP (3.660,78 m2st), dividit per la ràtio de 70 m2, dona un nombre de 52 habitatges de protecció; i el 70% del sostre residencial d'habitatges de renda lliure, dividit per la ràtio de 84,74 m2 resultant del planejament vigent, dona un nombre de 101 habitatges lliures.

Per últim, s'observa que la normativa urbanística del document regula amb precisió la implantació de les diferents edificacions, amb la remissió als diferents plànols d'ordenació que defineixen uns gàlibs màxims d'ocupació i de volumetria i unes cotes de referència de la planta baixa de cada edifici, de manera que el conjunt de l'ordenació s'adapta a la topografia i s'integra correctament a l'entorn urbà.

#### **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 85 del Text refós de la Llei d'urbanisme, sobre el procediment per a l'aprovació 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.

#### **Acord**

Vist l'informe proposta dels Serveis Tècnics, i d'acord amb els fonaments que s'hi exposen, aquesta Comissió acorda:

-1 Aprovar definitivament el Pla de Millora Urbana Sector Cremalleras, de Rubí, promogut per la societat Residencial Can Alzamora, S.L. i tramesa per l'Ajuntament.

-2 Manifestar que, d'acord amb els articles 106.3 i 107.3 del Text refós de la Llei d'urbanisme, modificat per la Llei 3/2012, de 22 de febrer, és requisit previ a la publicació del pla i condiona la seva eficàcia la constitució de la garantia corresponent al 12% del valor de les obres d'urbanització. El promotor del pla disposa d'un termini d'un any per acreditar la constitució d'aquesta garantia

-3 Facultar a la Secretaria de la Comissió Territorial d'Urbanisme de l'Àmbit Metropolità de Barcelona d'acord amb l'article 92.4 del Text refós de la Llei d'urbanisme, modificat per la Llei 3/2012, de 22 de febrer, per tal que un cop s'acrediti la presentació de la garantia del 12% del valor de les obres d'urbanització, ordeni la publicació d'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 i al promotor.



Ariadna Carmona Martinez  
La Secretària suplent de la Comissió Territorial  
d'Urbanisme de l'Arc Metropolità de Barcelona

Signat electrònicament

GENERALITAT DE CATALUNYA



Doc. original signat per:  
Ariadna Carmona Martinez  
28/03/2025

Document electrònic garantit amb signatura electrònica. Podeu verificar la seva integritat al  
web [csv.gencat.cat](http://csv.gencat.cat) fins al 31/03/2028

Original electrònic / Còpia electrònica autèntica

CODI SEGUR DE VERIFICACIÓ



0KLRLC0PBD9TLO81PNZJOU6A2CYYLWP

Data creació còpia:  
31/03/2025 09:26:00

Pàgina 6 de 6