

## DISPOSICIONS GENERALS

### DEPARTAMENT DE TERRITORI, HABITATGE I TRANSICIÓ ECOLÒGICA

#### **Edicte de 6 de febrer de 2026, 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 25 de març de 2025, va adoptar, entre altres, l'acord següent:

Exp.: 2025/086157/B

Pla de millora urbana Sector Cremalleras, al terme municipal de Rubí

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, del municipi de Rubí, promogut per la societat Residencial Can Alzamora, SL, i tramès 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 en condiona l'eficàcia la constitució de la garantia corresponent al 12% del valor de les obres d'urbanització. El promotor del Pla disposa del termini d'un any per acreditar la constitució d'aquesta garantia.
- 3 Facultar la secretària de la Comissió Territorial d'Urbanisme de l'Arc 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 de 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.
- 4 Comunicar-ho a l'Ajuntament de Rubí i al promotor.

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.

CVE-DOGC-A-26041040-2026

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:

<http://tes.gencat.cat/rpucportal/AppJava/cercaExpedient.do?reqCode=veureFitxa&codiPublic=2025/86157/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, 6 de febrer de 2026

Oleksandr Gamov Bilenko

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

Annex

Normes urbanístiques del Pla de millora urbana Sector Cremalleras, del municipi de Rubí

(Vegeu la imatge al final del document)

[25B86157\\_cat.pdf](#)

(26.041.040)

## **NORMATIVA URBANÍSTICA**

### **PLA DE MILLORA URBANA SECTOR CREMALLERAS, DEL MUNICIPI DE RUBÍ**

#### **CAPÍTOL I. DISPOSICIONS GENERALS**

##### **Article 1. Objecte**

L'objecte d'aquest Pla de millora urbana és desenvolupar les previsions de la Modificació puntual del Pla general d'ordenació de l'àrea d'actuació 5, i renovar i transformar els usos del sector Cremalleras de Rubí.

##### **Article 2. Àmbit**

L'àmbit objecte del Pla de millora urbana té una superfície de 12.799,51 m<sup>2</sup> i es troba limitat pels carrers d'Edison, de Marconi, d'Apel·les Mestre, de la Mare de Déu de Fàtima i de Tres d'Abril.

##### **Article 3. Marc legal**

1. El Pla de millora urbana ha estat redactat d'acord amb l'ordenament vigent a Catalunya en matèria urbanística, en concret amb el Decret legislatiu 1/2010, de 3 d'agost, pel qual s'aprova el Text refós de la Llei d'urbanisme, amb el Decret 305/2006, de 18 de juliol, pel qual s'aprova el Reglament de la Llei d'urbanisme, i pel Pla territorial parcial de l'àmbit metropolità de Barcelona, així com per tots els documents definits en l'apartat de marc legal urbanístic d'aquest document.
2. Les referències són a les Normes urbanístiques del Pla general d'ordenació de Rubí i de la Modificació puntual del Pla general d'ordenació de la UA5.
3. Les determinacions de la normativa urbanística d'aquest document s'aplicaran en el seu àmbit de manera prevalent a qualsevol altra disposició municipal que reguli l'ús i l'ordenació física del sector. Tanmateix, en els aspectes no regulats expressament en aquesta Normativa seran d'aplicació les determinacions del Pla general d'ordenació de Rubí, les Ordenances municipals, així com la normativa sectorial vigent que li sigui d'aplicació. En el cas de contradiccions amb les Normes urbanístiques del Pla general d'ordenació prevaldran les Normes d'aquest Pla de millora urbana.

##### **Article 4. Iniciativa**

Aquest Pla de millora urbana és d'iniciativa privada.

##### **Article 5. Contingut**

1. El contingut del Pla de millora urbana compleix el que estableix la legislació urbanística vigent i està format pels documents següents:
  - Memòria.
  - Normes urbanístiques.
  - Pla d'etapes.
  - Avaluació econòmica i financera.
  - Informe de sostenibilitat econòmica.
  - Memòria social.
  - Documentació gràfica.
    - Plànols d'informació.
    - Plànols d'ordenació.

## 2. Tenen caràcter normatiu els documents següents:

- Normes urbanístiques.
- Pla d'etapes.
- Plànols d'ordenació.
  - o01. Classificació del sòl.
  - o02. Zonificació.
  - o08a i b. Regulació de l'edificació.
  - o09. Gestió urbanística.

**CAPÍTOL II. RÈGIM URBANÍSTIC DEL SÒL****Article 6. Classificació del sòl**

La totalitat del sòl inclòs en l'àmbit d'aquesta Modificació del Pla de millora urbana està classificat com a sòl urbà no consolidat.

**Article 7. Qualificació del sòl**

## 1. Aquest Pla de millora urbana distingeix el sòl en funció de la seva titularitat entre zones i sistemes.

- Els sistemes són el conjunt d'elements que ordenadament seleccionats entre si contribueixen a assolir els objectius del planejament en matèria de comunicacions, de vialitat, d'espais lliures, d'equipaments comunitaris i d'infraestructures urbanes.
- Les zones corresponen a les àrees de sòl susceptibles d'aprofitament o d'utilització privats. La naturalesa de cada zona està determinada per les condicions d'ordenació i d'ús, que es requereixen en els plànols corresponents.

## 2. Les zones i els sistemes establerts en aquest Pla de millora urbana són els següents:

- Sistema viari (SV).
- Sistema d'espais lliures (ELL).
- Sistema de serveis tècnics (ST).
- Zona residencial en illa tancada (RIT PAU 5.2).
- Zona residencial en illa tancada en règim d'habitatge de protecció (RIT-Hp PAU 5.2).

## 3. Aquest Pla de millora urbana proposa la següent distribució de superfícies entre zones i sistemes:

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

**CAPÍTOL III. PARÀMETRES URBANÍSTICS****Article 8. Edificabilitat**

1. Aquest Pla de millora urbana proposa una edificabilitat màxima de 14.356,00 m<sup>2</sup> sostre, que correspon a un índex d'edificabilitat brut d'1,12 m<sup>2</sup> sostre/m<sup>2</sup> sòl.
2. Cal garantir un coeficient mínim de 0,15 m<sup>2</sup> sostre per cada m<sup>2</sup> de sòl per a usos compatibles, la qual cosa equival a un mínim de 2.153,40 m<sup>2</sup> sostre.
3. Aquest Pla de millora urbana fa la distribució d'edificabilitat següent:

	Residencial lliure	Residencial en règim de protecció	Usos compatibles	Total
Edifici A	0,00 m <sup>2</sup>	3.660,78 m <sup>2</sup>	0,00 m <sup>2</sup>	3.660,78 m <sup>2</sup>
Edifici B	2.445,93 m <sup>2</sup>	0,00 m <sup>2</sup>	0,00 m <sup>2</sup>	2.445,93 m <sup>2</sup>
Edifici C	3.020,65 m <sup>2</sup>	0,00 m <sup>2</sup>	1.950,45 m <sup>2</sup>	4.971,10 m <sup>2</sup>
Edifici D	3.075,24 m <sup>2</sup>	0,00 m <sup>2</sup>	202,99 m <sup>2</sup>	3.278,23 m <sup>2</sup>
<b>TOTAL</b>	<b>8.541,82 m<sup>2</sup></b>	<b>3.660,78 m<sup>2</sup></b>	<b>2.153,40 m<sup>2</sup></b>	<b>14.356,00 m<sup>2</sup></b>

4. El sostre residencial definit en el quadre anterior és màxim, mentre que el sostre destinat a usos compatibles és mínim.

**Article 9. Densitat màxima**

1. Aquest Pla de millora urbana proposa un nombre màxim de 153 habitatges. D'aquests habitatges 101 es destinaran al règim d'habitatge lliure i 52, al règim de protecció.
2. La distribució proposada dels habitatges és la següent:

	Residencial lliure	Residencial en règim de protecció
Edifici A	0	52
Edifici B	31	0
Edifici C	40	0
Edifici D	30	0
<b>TOTAL</b>	<b>101 habitatges</b>	<b>52 habitatges</b>

**Article 10. Habitatge de protecció pública**

1. D'acord amb les determinacions del Text refós de la Llei d'urbanisme, aquest Pla de millora urbana fa una reserva, per a la construcció d'habitatges de protecció pública, de sòl suficient per al compliment dels objectius definits en la memòria social i, com a mínim, el sòl corresponent al 30% del sostre que es qualifiqui per a l'ús residencial de nova implantació, destinats a la venda, al lloguer o a altres formes de cessió d'ús.
2. Els sòls destinats a complir amb aquesta reserva d'habitatges de protecció pública estan identificats amb la clau RIT-Hp PAU 5.2 - *Zona residencial en illa tancada en règim d'habitatge de protecció*.

**Article 11. Cessió d'aprofitament urbanístic**

1. Aquest Pla de millora urbana estableix la cessió gratuïta a l'Administració actuant del sòl corresponent al 10% de l'aprofitament urbanístic del sector.
2. Les condicions d'aquesta cessió queden fixades a l'article 46 del Text refós de la Llei d'urbanisme.

## **CAPÍTOL IV. REGULACIÓ DELS SISTEMES**

### **Article 12. Sistema d'espais lliures**

1. Comprèn els sòls de titularitat pública qualificats com a sistema d'espais lliures.
2. Els sòls qualificats de sistema d'espais lliures queden regulats per les Normes urbanístiques del Pla general d'ordenació de Rubí o pel planejament que el substitueixi.

### **Article 13. Sistema de serveis tècnics**

1. Comprèn els sòls de titularitat pública qualificats com a sistema de serveis tècnics.
2. Els sòls qualificats de sistema de serveis tècnics queden regulats per les Normes urbanístiques del Pla general d'ordenació de Rubí o pel planejament que el substitueixi.
3. La reserva que aquest Pla de millora urbana fa per al sistema de serveis tècnics es podrà modificar i desplaçar d'acord amb les necessitats tècniques i amb les indicacions efectuades per la companyia subministradora, en el marc de la redacció del Projecte d'urbanització. En qualsevol cas, caldrà garantir la funcionalitat prevista en aquest document per al conjunt dels sistemes.

### **Article 14. Subsol**

L'Ajuntament pot preveure que el subsol dels sistemes urbanístics de titularitat pública es destini a usos diferents dels atribuïts al sòl, sempre que siguin compatibles amb la funcionalitat del sistema.

## **CAPÍTOL V. REGULACIÓ DE LES ZONES**

### **Article 15. Regulació de la zona**

1. Aquest Pla de millora urbana estableix dues zones destinades a aprofitament privat: la Zona residencial en illa tancada (RIT PAU 5.2), i la Zona residencial en illa tancada en règim d'habitatge de protecció (RIT-Hp PAU 5.2).
2. Aquestes zones comprenen les àrees de sòl urbà, en les quals l'ordenació de l'edificació correspon al tipus d'ordenació per volumetria específica.
3. Els sòls qualificats de RIT-Hp PAU 5.2 es destinen a la qualificació genèrica que permet l'accés a l'habitatge en règim de propietat, d'arrendament o en altre règim de cessió de l'ús sense transmissió de la propietat.

### **Article 16. Regulació de les zones RIT PAU 5.2 i RIT-Hp PAU 5.2**

1. Totes les edificacions incloses en sòl qualificat de Zona residencial en illa tancada (RIT PAU 5.2) i de Zona residencial en illa tancada en règim d'habitatge de protecció (RIT-Hp PAU 5.2) són subjectes al tipus d'ordenació per volumetria específica.
2. La regulació de la volumetria s'estableix a partir de les condicions següents:
  - Paràmetres bàsics de parcel·la.
  - Paràmetres bàsics de distribució de l'aprofitament.
  - Paràmetres generals reguladors de l'edificació.
  - Condicions específiques per a cada edifici o unitat d'edificació.
  - Aprofitament del subsol.

3. S'admeten l'ús residencial i els usos compatibles.
4. Els usos compatibles admesos són els següents: hotel·ler, comercial, oficines, educatiu, recreatiu, esportiu, sociocultural, sanitari-assistencial, industrial (en les categories 1 i 2 i en les situacions A i B), vialitat i aparcament.
5. La reserva per a la construcció d'habitatge de protecció pública s'ha de localitzar en el sòl qualificat amb la clau RIT-Hp PAU 5.2.
6. La qualificació RIT-Hp PAU 5.2 - *Zona residencial en illa tancada en règim d'habitatge de protecció*, es destinarà a la qualificació genèrica que permet l'accés a l'habitatge en règim de propietat, d'arrendament o en altre règim de cessió de l'ús sense transmissió de la propietat.

#### **Article 17. Paràmetres bàsics de parcel·la**

1. La parcel·la mínima no pot ser inferior a la superfície que ocupa cada edifici o unitat d'edificació definits en aquest Pla de millora urbana. Per tant, cada edificació o unitat d'edificació definida és indivisible. Es poden agrupar les edificacions o les unitats d'edificació en una única parcel·la, però no es poden dividir.
2. A l'efecte d'aplicació d'aquesta Normativa, els edificis o les unitats d'edificació indivisibles són aquells definits a la documentació gràfica i, en concret, els següents:
  - Edifici A.
  - Edifici D.
  - Unitat d'edificació formada pels edificis B i C.

#### **Article 18. Paràmetres bàsics de distribució de l'aprofitament**

Els paràmetres bàsics de distribució de l'aprofitament que es defineixen per a cada edifici o unitat d'edificació són els següents:

- La forma i la superfície de cada edifici o unitat d'edificació.
- La determinació d'una edificabilitat màxima, concretant el següent:
  - Sostre residencial màxim d'habitatge lliure.
  - Sostre residencial màxim en règim de protecció.
  - Sostre mínim d'usos compatibles.
  - Nombre màxim d'habitatges.
  - Aprofitament del subsol.
- Els paràmetres bàsics per a cada edifici o unitat d'edificació s'estableixen gràficament en els plànols d'ordenació i són normatius.

### **Article 19. Paràmetres reguladors de l'edificació**

Els edificis proposats en aquest Pla de millora urbana es regularan pels paràmetres que s'exposen a continuació. En tot allò no regulat seran d'aplicació les determinacions de l'article 91 del Pla general d'ordenació de Rubí o del planejament que el substitueixi.

#### Perímetre i perfil regulador

- Cadascuna de les edificacions ve definida per un perímetre regulador en planta i per un perfil regulador en secció.
- El perímetre regulador i els perfils reguladors s'estableixen per a cada edificació gràficament als plànols de regulació.
- Els perímetres reguladors fixats com a alineacions obligades a vial tindran, amb caràcter general, la consideració l'alineació de vial.
- Per sobre del perfil regulador només s'admeten la coberta i les instal·lacions tècniques.

#### Ocupació màxima

- L'ocupació màxima de la parcel·la serà aquella resultant d'aplicar l'edificabilitat màxima dins del perímetre regulador per a cada una de les edificacions o unitat d'edificació.
- Aquest concepte només fa referència sobre rasant. Sota rasant es podrà ocupar el 100% de la parcel·la.

#### Alçada reguladora màxima i nombre màxim de plantes

- L'alçada reguladora màxima i el nombre de plantes màxim es determinen als plànols de regulació de l'edificació per a cada edificació.
- L'alçada màxima s'entén com a alçada màxima del gàlib definit pels diferents perfils reguladors i mesurada des del punt d'aplicació de l'alçada reguladora màxima.

#### Punt d'aplicació de l'alçada reguladora màxima

- Els plànols d'ordenació fixen el punt d'aplicació de l'alçada reguladora màxima per a cada edificació i fixen la base d'amidament de l'alçada reguladora màxima de l'edificació.
- El punt d'aplicació de l'alçada reguladora màxima es col·loca a la rasant del carrer en el punt determinat en la documentació gràfica.

#### Planta baixa

- Les condicions generals de la planta baixa es regulen a l'article 91.1 del Pla general d'ordenació de Rubí, llevat de l'alçada màxima, que es podrà augmentar fins a una alçada lliure màxima de 4,75 m per poder resoldre les necessitats actuals dels usos complementaris en planta baixa.
- El nivell del terra de la planta baixa s'haurà de situar a +/- 0,60 m respecte de la rasant del carrer en el centre de cada una de les plataformes generades pels paviments de planta baixa, en la seva adequació topogràfica.
- El nivell del terra de la planta baixa podrà no ser continu, sempre que respecti les determinacions d'aquesta Normativa pel que fa a l'alçada màxima de la planta baixa i a la posició del nivell del terra respecte del punt d'aplicació de l'alçada reguladora màxima.
- Respecte de l'aprofitament destinat a usos compatibles (2.153,40 m<sup>2</sup>), aquell sostre destinat a espais complementaris de l'activitat principal, necessaris per al correcte funcionament d'aquesta però que no són accessibles al públic, com per exemple zones destinades a càrrega, a descàrrega, a magatzems, a instal·lacions, etc, no computaran a l'efecte d'edificabilitat.

#### Planta soterrani

- Podrà ocupar el 100% de la parcel·la.
- Es podran realitzar un màxim de 4 plantes soterrani.
- Si, com a conseqüència de la configuració definitiva de l'edificació, la planta soterrani sobresurt de la rasant del terreny, la seva coberta serà transitable.
- A la planta soterrani es podran implantar usos complementaris del principal (comercial, esportiu, etc), sempre que no siguin accessibles al públic, com per exemple zones destinades a càrrega, a descàrrega, a magatzems, a instal·lacions, etc.
- El sostre edificat en planta soterrani no computa a l'efecte d'edificabilitat.

#### Planta coberta

- Per sobre de l'alçada reguladora màxima s'admet la coberta definitiva de l'edifici, de pendent inferior al 30%, les arrencades de la qual siguin línies horitzontals paral·leles als paraments exteriors de les façanes situades a alçada no superior a la màxima, i la volada màxima no superi la dels ràfecs regulats pel Pla general d'ordenació.
- L'espai sota coberta resultant no formarà part de l'habitabilitat dels habitatges, però s'hi admetran trasters vinculats o no als habitatges.

#### Cossos sortints

- S'admeten els cossos sortints per comunicar els edificis amb els espais lliures privats.

#### Xamfrans

- Les edificacions regulades per aquest Pla de millora urbana es resoldran d'acord amb els plànols de regulació de l'edificació i, en cap cas, no es requerirà la realització de xamfrans.

#### Mitgeres

- Totes les mitgeres tindran consideració de façana.

#### Sòl lliure d'edificació

- Els espais lliures privats hauran d'enjardinar o de garantir la permeabilitat d'un mínim del 20% de la seva superfície. Aquest percentatge inclou les piscines, les làmines d'aigua o similars. Aquest espai haurà de possibilitar la plantació d'espècies arbòries que millorin la qualitat de l'espai.
- En els espais lliures es podrà assignar una part privativa a habitatges situats en planta baixa o en planta pis.
- L'espai lliure no es podrà destinar a aparcament en superfície ni podrà constituir un espai de circulació de vehicles.
- Són permeses les construccions auxiliars que es regulen en aquest article.

#### Construccions auxiliars

- Es permet la construcció d'edificacions o de cossos auxiliars en el sòl lliure d'edificació al servei dels edificis principals, amb destinació a porteria, a garatge particular, a locals per a guarda o dipòsit de material de jardineria, a piscines o anàlegs, a vestidors, a estables, a safareigs, a rebosts, a hivernacles, a garites de guarda i a d'altres d'anàlegs.
- Les construccions auxiliars seran d'una única planta i no podran ocupar més d'un 20% de la porció de la parcel·la compresa en l'espai lliure interior de l'illa.
- Les construccions auxiliars no es podran adossar al llindar de front de vial i s'hi hauran de separar, com a mínim, 1 m.

#### Tanques

- Les tanques de les finques de titularitat privada se subjectaran en tota la seva longitud a les seves alineacions i rasants.
- L'alçada màxima de les tanques opaques serà d'1,80 m, mesurats des de la rasant del vial, i es podran aixecar fins a 2,50 m per sobre d'aquest punt amb elements calats (reixes o traves) o amb bardissa.
- Les parts opaques de les tanques amb front a vials públics o a sistema d'espais lliures es tractaran amb materials de façana.

#### **Article 20. Transvasament d'edificabilitats**

S'admetrà un transvasament d'edificabilitat entre edificis o unitat d'edificació sense que això comporti superar les edificabilitats màximes establertes per a la totalitat d'aquest sector, i que no superi per a cada edifici o unitat d'edificació un 5% de l'edificabilitat que aquest Pla li assigna. Aquest transvasament es determinarà en el Projecte de reparcel·lació sense necessitat de modificar aquest Pla de millora urbana.

### **CAPÍTOL VI. DESENVOLUPAMENT I EXECUCIÓ DEL PLA DE MILLORA URBANA**

#### **Article 21. Desenvolupament del Pla de millora urbana**

1. Aquest Pla de millora urbana es desenvoluparà mitjançant un únic Polígon d'actuació urbanística, de 12.799,51 m<sup>2</sup> de superfície, anomenat PAU 5.2, la delimitació del qual és coincident amb l'àmbit del Pla de millora urbana i es defineix al plànol 009.
2. El Polígon d'actuació urbanística pot tenir un mínim d'una parcel·la resultant i un màxim de tres.
3. Els sòls inclosos al Polígon d'actuació urbanística estan sotmesos al següent:
  - Redacció, tramitació i aprovació del Projecte de reparcel·lació del polígon.
  - Redacció, tramitació i aprovació del Projecte d'urbanització.
  - Execució de les obres d'urbanització dels sistemes d'espais lliures i del sistema viari, així com les obres derivades per garantir els subministraments de serveis en les noves edificacions, d'acord amb les indicacions de les companyies subministradores.

**Article 22. Sistema d'actuació**

1. El sistema d'actuació previst per a l'execució d'aquest Pla de millora urbana és el de reparcel·lació, en la modalitat de compensació bàsica.
2. Atès que la totalitat dels sòls inclosos dins de l'àmbit del Pla de millora urbana pertany a un únic propietari, no és necessària la constitució de la junta de compensació. No obstant això, aquest propietari únic resta subjecte al compliment dels deures previstos legalment per als propietaris del sòl urbà no consolidat, entre els quals s'inclouen tant la cessió obligatòria i gratuïta dels terrenys destinats a sistemes inclosos a l'àmbit del Pla de millora urbana, la cessió del 10% de l'aprofitament urbanístic de l'àmbit, com el deure de costejar, executar i cedir a l'Ajuntament la totalitat de les obres d'urbanització previstes en aquesta actuació, així com formular els projectes de reparcel·lació i d'urbanització.

**Article 23. Pla d'etapes**

1. S'estableix un termini màxim de 2 anys a partir de l'executivitat d'aquest Pla de millora urbana, per presentar el document del Projecte de reparcel·lació i el Projecte d'urbanització per iniciar la seva tramitació.
2. S'estableix un termini màxim de 2 anys, a partir del moment en què estiguin aprovats definitivament el Projecte de reparcel·lació i el Projecte d'urbanització, per executar la totalitat de les obres d'urbanització corresponents.
3. Aquests terminis es podran ampliar a la meitat, en casos justificats.
4. S'estableix un termini màxim de 2 anys per a l'inici de les obres per a la construcció dels habitatges amb protecció oficial, a comptar des que la parcel·la tingui la condició de solar, i de 3 anys per a la seva finalització, a comptar de la data d'atorgament de la llicència d'obres.