



La Junta de Govern Local en sessió del dia 15 de juliol de 2026, amb l'advertiment a què fa referència l'article 206 del ROF, adoptà entre altres el següent acord:

I. ANTECEDENTS

La Modificació puntual del Pla general d'ordenació urbana de l'àmbit de la UA 14.2 carrer del Riu Francolí, del municipi de Rubí, publicada al DOGC núm. 9643 de data 13 d'abril de 2026, es va tramitar amb l'objecte de mantenir la delimitació d'un polígon d'actuació urbanística de desenvolupament residencial que inclou tot l'àmbit objecte de modificació (PAU 14.2) de 2.670 m² de superfície -que correspon a la UA 14.2 del vigent PGO i que no ha estat desenvolupada- i proposar una nova ordenació i qualificació de l'àmbit, amb un increment del sostre edificable.

El sistema d'actuació previst per l'execució d'aquest polígon és el de reparcel·lació en la modalitat de compensació bàsica.

En data 5 de març de 2026, registre d'entrada núm. 2026008261, la mercantil MAS VILANOVA SL, propietària única de tots els terrenys que conformen el polígon d'actuació urbanística PAU 14.2, va presentar el projecte de reparcel·lació voluntària d'aquest polígon protocolitzat amb el número 587, mitjançant escriptura atorgada en data 26 de febrer de 2026 davant del notari de Barcelona, Sr. Manuel Piquer Benlloch.

II. 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).
- Reial Decret 1093/1997, de 4 de juliol, pel qual s'aproven les normes complementàries al Reglament per l'execució de la Llei Hipotecària sobre inscripció al Registre de la Propietat d'Actes de Naturalesa urbanística.

De l'informe tècnic i jurídic emès en data 1 de juliol de 2026 que, a efectes de motivació, és té per reproduït i incorporat a aquest acord resulta que:

- La totalitat dels terrenys que conformen el PAU 14.2 -d'una superfície total de 2.764 m², que conformen la finca registral núm. 4000, inscrita al Volum-Llibre 1617, foli 168, inscripció 13^a del Registre de la Propietat núm. 2 de Rubí- pertanyen a la societat MAS VILANOVA SL, motiu pel qual no resulta necessària la constitució d'una junta de compensació per portar a terme la gestió urbanística d'aquest àmbit, d'acord amb l'article 130.2 del TRLU.

- El projecte de reparcel·lació voluntària presentat, protocol·litzat mitjançant escriptura pública, s'ajusta a la previsió continguda als articles 164 i 167 del RLU i compleix les finalitats a les que fan referència els articles 124 del TRLU i 130 del RLU.
- El projecte de reparcel·lació té el contingut escrit i gràfic previst als articles 144 a 150 del RLU, en congruència amb les seves característiques, i identifica les persones interessades.
- L'ordenació que s'executarà, serà la prevista a la Modificació puntual del Pla general d'ordenació urbana de l'àmbit de la UA 14.2 carrer del Riu Francolí, que es concreta en:
 - El 49,13% de la superfície de l'àmbit (1.358 m2 de superfície) es destinarà a la subzona d'habitatge protegit de la zona residencial en illa tancada (Clau R-hp PAU 14.2) específica per aquest àmbit. El sostre edificable màxim s'estableix en 6.000 m2st dels quals:
 - 5.280 m2st com a màxim (88% del sostre) es destinaran a l'ús principal, que és el residencial. D'aquest sostre el 60% -3.168,00 m2st- es destinarà a habitatge lliure, mentre que el 40 % restant -2.112,00 m2st- es destinaran a habitatge de protecció oficial. El nombre màxim d'habitatges serà de 50 en total.
 - els 720,00 m2st restants (12% del sostre) es destinaran a altres usos.
 - El 50,87% restant de la superfície de l'àmbit (1.406 m2 de superfície) es destinarà a sòl públic de sistemes. Concretament es destinaran 1.333 m2 a sistema d'espais lliures i 73 m2 a sistema viari.
- La totalitat de les despeses d'urbanització i gestió s'imputen a la finca resultant R1, que s'adjudica a MAS VILANOVA SL, que és l'adjudicatària de la totalitat de l'aprofitament privat. Aquesta finca resultant també queda gravada per dues servituds d'ús i pas públic a favor de l'Ajuntament de Rubí situades sobre l'aparcament soterrani privat previst de la futura edificació.
- El projecte de reparcel·lació quantifica l'equivalent econòmic del deure de cessió de sòl amb aprofitament, prevista a l'article 43.4 del RLU, que haurà de percebre l'Ajuntament de Rubí, donat que l'ordenació urbanística que s'executa correspon a una parcel·la única i indivisible, que es valora en 269.830,23€ . Aquesta quantitat incorpora el 10% de l'aprofitament urbanístic del polígon respecte el planejament vigent i el 15% respecte l'increment d'aprofitament urbanístic proposat, i s'haurà d'incorporar al patrimoni públic de sòl i habitatge, d'acord amb l'article 223.2.b) del RLU.

La tramitació dels projectes de reparcel·lació voluntària ve regulada a l'article 119.3 del TRLU i a l'article 164.1 RLU segons els quals si en la tramitació dels projectes de reparcel·lació es produeix l'acord unànim de les persones afectades, que ha de constar en document públic, en correspon l'aprovació definitiva a l'administració actuant, que hi ha d'incorporar les esmenes o les prescripcions que siguin procedents; i que en aquest supòsit es prescindeix de l'aprovació inicial, i no cal cap altre tràmit que el d'informació pública, amb audiència simultània a la resta de persones interessades.

L'òrgan competent per admetre a tràmit el projecte i sotmetre'l a informació pública, és el mateix que per a la seva aprovació definitiva, que és la Junta de Govern Local, de conformitat amb les competències conferides a aquest òrgan 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.

Expedient:1/2026/REPURB



Els edictes per la convocatòria de la informació pública s'han de publicar al Butlletí Oficial de la Província de Barcelona, i a un dels diaris de més divulgació a l'àmbit municipal al que es refereix el projecte, de conformitat amb l'article 23.1.b) del RLU, així com a la seu electrònica municipal i a l'E-tauler, de conformitat amb la previsió continguda a l'article 8.5.c) del TRLU.

D'acord amb l'article 125.3 TRLU, l'inici dels tràmits per a l'aprovació del projecte de reparcel·lació comporta la suspensió automàtica de l'atorgament de qualsevol llicència urbanística en l'àmbit del polígon d'actuació urbanística fins a la fermesa de l'aprovació definitiva del projecte esmentat.

A banda d'aquesta suspensió automàtica, cal tenir en compte que el Ple de l'Ajuntament de Rubí, en sessió de data 22 de juny de 2026, va adoptar l'acord d'aprovar inicialment el POUM, així com de suspendre tramitacions i llicències pel termini màxim de dos anys, a comptar des de la publicació de l'acord d'aprovació inicial del POUM.

Tot i aquesta suspensió preceptiva, el mateix acord disposa que durant el termini de suspensió, es podran tramitar les llicències i aprovar els instruments urbanístics 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, un cop sigui aprovat definitivament.

En aquest cas, les determinacions previstes al projecte de reparcel·lació voluntària presentat coincideixen amb les contingudes a la fitxa normativa del Polígon d'actuació urbanística carrer Francolí, Codi: PAU 04, previst al POUM aprovat inicialment, motiu pel qual aquest instrument de gestió no queda afectat per la suspensió de tramitacions i llicències derivada de l'aprovació inicial del POUM.

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 1 de juliol de 2026, l'informe tècnic i jurídic de data 1 de juliol de 2026 -que a efectes de motivació es tenen per reproduïts i incorporats a aquest acord- 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.- Admetre a tràmit la proposta de projecte reparcel·lació voluntària del PAU 14.2 protocolitzat amb el número 587, mitjançant escriptura atorgada en data 26 de febrer de 2026 davant del notari de Barcelona, Sr. Manuel Piquer Benlloch, presentada en data 5 de març de 2026, registre d'entrada núm. 2026008261 per la mercantil MAS VILANOVA SL.

Expedient:1/2026/REPURB

Segon.- Sotmetre l'esmentat projecte de reparcel·lació voluntària a informació pública pel termini d'un mes mitjançant la seva publicació al BOP de Barcelona, al diari "El Periódico", 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:

<https://seu.rubi.cat/urbanismeCategoriaPublic/listPublicacionsAmbCategoria?categoria.id=22&esCatPrincipal=>

- 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).

De conformitat amb la Disposició Addicional Desena del TRLU aquest termini s'ampliarà en un mes cas que coincideixi totalment o parcialment amb el mes d'agost.

Tercer.- Suspendre l'atorgament de llicències a l'àmbit del PAU 14.2 fins que sigui ferm en via administrativa l'acord d'aprovació del projecte de reparcel·lació.

Quart.- Concedir audiència a les persones interessades amb citació personal, pel termini d'un mes.

Cinquè.- Notificar aquest acord a la mercantil MAS VILANOVA SL.

Sisè.- Indicar a la mercantil MAS VILANOVA SL que la quantitat de 269.830,23€ corresponent a l'equivalent econòmic del deure de cessió de sòl amb aprofitament, haurà de ser ingressada abans de la inscripció al Registre de la Propietat del projecte de reparcel·lació voluntària, essent aquest ingrés condició necessària per procedir a l'esmentada inscripció.

Setè.- Sol·licitar al Registre de la Propietat l'expedició de certificat de titularitat i càrregues de les finques afectades i la pràctica de la nota marginal de tramitació del projecte de reparcel·lació.

L'alcalde
Ana María Martínez Martínez
16/07/2026 11:50:25

El secretari general
JOSEP MANUEL COLELL
VOLTAS
16/07/2026 8:33:00

Expedient:1/2026/REPURB

Document signat electrònicament. Autenticitat verificable mitjançant el codi: 16340722004656100124 a <https://seu.rubi.cat>