



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

El PMU "Sector Cremalleres" promogut per la mercantil RESIDENCIAL CAN ALZAMORA SL, publicat al DOGC núm. 9606 de data 17 de febrer de 2026 delimita un polígon d'actuació (PAU 5.2) per tal de desenvolupar la Unitat d'Actuació 5.2 del vigent Pla General d'Ordenació Urbana.

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

En data 10 de juny de 2026, registre d'entrada núm. 2026027016, la mercantil RESIDENCIAL CAN ALZAMORA SL, propietària de les dues finques que conformen el PAU 5.2, va presentar el projecte de reparcel·lació voluntària d'aquest polígon protocol·litzat mitjançant escriptura atorgada en data 10 de juny de 2026 davant del notari d'Esplugues de Llobregat, Sr. José Vicente Galdón Garrido, amb el número de protocol 1181.

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 2 de juliol de 2026 que, a efectes de motivació, és té per reproduït i incorporat a aquest acord resulta que:

- El planejament que s'executa és el polígon d'actuació urbanística (PAU) 5.2, delimitat pel PMU Sector Cremalleras publicat al DOGC en data 17 de febrer de 2026, que té una superfície de 12.799,51 m² i que abasta l'illa delimitada pels carrers Mare de Déu de Fàtima, Tres d'Abril, Apel·les Metres, Marconi i Edison, en la que s'hi troben els sòls que ocupava l'antiga fàbrica Cremalleras Rubí.
- La totalitat dels terrenys que conformen el PAU 5.2 pertanyen a la mercantil RESIDENCIAL CAN ALZAMORA 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 prevista en el planejament vigent es concreta en els següents paràmetres:
 - El 45,89% de la superfície de l'àmbit (5.874 m² de superfície) es destinaran a zona residencial lliure en illa tancada (Clau RIT_PAU 5.2) i a zona residencial en illa tancada en règim d'habitatge de protecció (Clau RIT_HP_PAU 5.2). El sostre edificable màxim s'estableix en 14.356 m²st dels quals:

Expedient:2/2026/REPURB

- 12.203 m2st com a màxim es destinaran a l'ús principal, que és el residencial. D'aquest sostre el 70% -8.542 m2st- es destinarà a habitatge lliure, mentre que el 30 % restant -3.661 m2st- es destinaran a habitatge de protecció oficial. El nombre màxim d'habitatges serà de 153.
- els 2.153 m2st restants es destinaran a altres usos.
- El 54,11% restant de la superfície de l'àmbit (6.926 m2) es destinaran a sòl públic de sistemes. Concretament es destinaran 5.515 m2 a sistema d'espais lliures, 1.375 m2 a sistema viari i 36 m2 a sistema de serveis tècnics.
- El projecte de reparcel·lació incorpora la valoració del 10% d'aprofitament de cessió obligatòria i gratuïta a favor de l'Ajuntament, que donat que no es pot materialitzar en una parcel·la sencera, pel fet que la parcel·la mínima no pot ser inferior a les unitats d'edificació definides en el PMU Cremalleras, s'ha calculat que el valor del 10% de l'aprofitament mig és de 726.337,16€ i que els metres quadrats de cessió serien 256,06m2 útils de sostre, el que permetrà que l'ajuntament obtingui 4 habitatges construïts destinats a habitatge de protecció oficial.
- La totalitat de les despeses d'urbanització i gestió s'imputen a les finques resultants PR1, PR 2 i PR 3 que s'adjudiquen a RESIDENCIAL CAN ALZAMORA SL, que és l'adjudicatària de la totalitat de l'aprofitament privat.

Aquestes finques resultants també queden gravades, per raó de la seva procedència, pel dret de tempteig i retracte a favor de l'Agència de l'Habitatge de la Generalitat de Catalunya.

Així mateix, les finques resultants PR1 i PR2 queden gravades per una servitud de pas perpetu per poder accedir a les plantes inferiors d'aquestes finques, a favor de la finca resultant PR3, que serà el predi dominant; i la finca resultant PR1 queda gravada també per l'obligació de la mercantil RESIDENCIAL CAN ALZAMORA SL, d'entregar a l'Ajuntament 256,06 m2 de sostre útil destinat a habitatge de protecció, equivalent a la quantitat econòmica de 726.337,16€.

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.

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 Cremalleres Rubí, Codi: PAU 03, 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 3 de juliol de 2026, l'informe tècnic i jurídic de data 2 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 5.2 protocolitzat amb el número 1181, mitjançant escriptura atorgada en data 10 de Juny de 2026 davant del notari d' Esplugues de Llobregat, Sr. José Vicente Galdón Garrido presentada en data 10 de juny de 2026, registre d'entrada núm. 2026027016 per la mercantil RESIDENCIAL CAN ALZAMORA SL.

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, 1ª 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 5.2 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 RESIDENCIAL CAN ALZAMORA SL.

Sisè.- 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'alcaldessa
Ana Maria Martínez Martínez
16/07/2026 11:50:17

El secretari general
JOSEP MANUEL COLELL
VOLTAS
16/07/2026 8:32:35

Expedient:2/2026/REPURB

Document signat electrònicament. Autenticitat verificable mitjançant el codi: 16340722273355742762 a <https://seu.rubi.cat>