



**A L'AJUNTAMENT DE RUBÍ Expedient 61/2023/TERRITORI-E — Aprovació inicial del
Pla d'Ordenació Urbanística Municipal de Rubí**

Tècnic redactor:

PAU LÓPEZ MERINO

Al·lega:

JUAN JOSÉ GINER ESPINOSA

GRUP MUNICIPAL PARTIT POPULAR DE RUBÍ

V65726515

Carrer de Llobateras, 43, 08191 Rubí, Barcelona

popularesrubi@gmail.com

ÍNDEX

INTRODUCCIÓ.....	35
Objecte.....	35
Mètode.....	35
Documentació sol·licitada.....	35
Estructura.....	35
EXPOSA.....	35
PART I. AL·LEGACIONS DE CARÀCTER GENERAL.....	36
PRÈVIA.- Fraccionament del planejament.....	36
Al·legació 1a.....	36
Al·legació 2a.....	37
Al·legació 3a.....	37
PRIMERA.- Dèficit sistemàtic i acumulat de sòl per a zones verdes, espais lliures i equipaments.....	37
Al·legació 4a.....	37
Al·legació 5a.....	39
Al·legació 6a.....	39
Al·legació 7a.....	39
Al·legació 8a.....	39
Al·legació 9a.....	40
Al·legació 10a.....	40
Al·legació 11a.....	40
Al·legació 12a.....	40
Al·legació 13a.....	41
Al·legació 14a.....	41
Al·legació 15a.....	42
Al·legació 16a.....	43
SEGONA.- Habitatge de protecció pública.....	43

SEGONA.1 — Els estàndards de reserva d'habitatge de protecció pública s'apliquen amb nou percentatges diferents, sense criteri declarat i sense justificació a la Memòria social.....	44
Al·legació 17a.....	44
Al·legació 18a.....	45
Al·legació 19a.....	45
Al·legació 20a.....	45
Al·legació 21a.....	45
SEGONA.2 — El POUM no assoleix el mínim legal de reserva destinada a arrendament.....	46
Al·legació 22a.....	46
Al·legació 23a.....	47
SEGONA.3 — Quatre sectors per sota del 40% legal, i la Memòria social només n'admet la meitat.....	47
Al·legació 24a.....	47
Al·legació 25a.....	47
Al·legació 26a.....	48
SEGONA.4 — El mòdul de superfície de l'habitatge protegit varia entre 70 i 92 m ² sense criteri declarat.....	48
Al·legació 27a.....	48
Al·legació 28a.....	49
Al·legació 29a.....	49
Al·legació 30a.....	49
Al·legació 31a.....	49
SEGONA.5 — La imposició d'habitatge de protecció pública a les subdivisions d'habitatges existents.....	49
Al·legació 32a.....	49
Al·legació 33a.....	49
Al·legació 34a.....	50
Al·legació 35a.....	50
SEGONA.6 — La destinació exclusiva de les plantes baixes a habitatge de protecció pública.....	50

Al·legació 36a.....	51
Al·legació 37a.....	51
Al·legació 38a.....	51
Al·legació 39a.....	51
Al·legació 40a.....	51
Al·legació 41a.....	52
SEGONA.7 — El pla no incorpora el règim de tinença que imposa l'article 46.4 del TRLU.....	52
Al·legació 42a.....	52
Al·legació 43a.....	53
SEGONA.8 — El pla no estableix els terminis per iniciar i acabar la construcció dels habitatges protegits.....	53
Al·legació 44a.....	53
Al·legació 45a.....	53
TERCERA.- Patrimoni.....	54
TERCERA.1 — El document "Atles informació. Catàleg de patrimoni" del POUM conté quatre plànols de l'avanç datats l'abril de 2024.....	54
Al·legació 46a.....	54
Al·legació 47a.....	54
Al·legació 48a.....	55
Al·legació 49a.....	55
Al·legació 50a.....	55
Al·legació 51a.....	55
Al·legació 52a.....	55
Al·legació 53a.....	55
TERCERA.2 — El pla declara que no cal modificar el catàleg i relega l'anàlisi a un annex "de caràcter no normatiu".....	55
Al·legació 54a.....	56
Al·legació 55a.....	56
Al·legació 56a.....	56
Al·legació 57a.....	56

TERCERA.3 — Els plànols i les Normes classifiquen els mateixos elements amb dos sistemes diferents, sense taula de correspondència.....	57
Al·legació 58a.....	57
TERCERA.4 — Remissió genèrica sense determinacions d'obra vinculants.....	57
Al·legació 59a.....	57
Al·legació 60a.....	57
QUARTA.- Impugnació de l'Informe de sostenibilitat econòmica i financera.....	58
QUARTA.1 — El programa d'inversió municipal del POUM destina el 0,39% a equipaments i el 95,69% a vialitat.....	58
Al·legació 61a.....	58
Al·legació 62a.....	59
QUARTA.2 — El saldo de capital del POUM és negatiu en 33 milions d'euros i l'informe no el calcula.....	59
Al·legació 63a.....	59
QUARTA.3 — L'estalvi corrent positiu depèn íntegrament de transferències d'altres administracions.....	60
Al·legació 64a.....	60
Al·legació 65a.....	60
QUARTA.4 — L'avaluació de viabilitat no explica per què àmbits amb la mateixa rendibilitat suporten càrregues radicalment diferents.....	60
Al·legació 66a.....	61
QUARTA.5 — El PMU-19 Avinguda Massana no figura ni a l'Agenda ni a l'estimació de cessions.....	61
Al·legació 67a.....	62
Al·legació 68a.....	62
QUARTA.6 — El règim especial de cessió del 5% de quatre urbanitzacions amb dèficits no cita el seu fonament legal.....	62
Al·legació 69a.....	62
Al·legació 70a.....	63
CINQUENA.- L'Objectiu de Solidaritat Urbana i el dèficit escolar.....	63
CINQUENA.1 — Els 800 habitatges que el pla no pot obtenir de les reserves obligatòries depenen d'actuacions que les seves pròpies Normes qualifiquen de voluntàries.....	63

Al·legació 71a.....	63
Al·legació 72a.....	64
Al·legació 73a.....	64
Al·legació 74a.....	65
Al·legació 75a.....	65
Al·legació 76a.....	66
Al·legació 77a.....	66
Al·legació 78a.....	66
Al·legació 79a.....	67
Al·legació 80a.....	67
CINQUENA.2 — Cinc xifres diferents del parc social existent en un mateix expedient.	69
Al·legació 81a.....	69
Al·legació 82a.....	69
CINQUENA.3 — El pla no aclareix si el parc protegit existent es manté o caduca dins de la seva vigència.....	69
Al·legació 83a.....	70
Al·legació 84a.....	70
Al·legació 85a.....	70
Al·legació 86a.....	70
Al·legació 87a.....	70
CINQUENA.4 — El POUM documenta un dèficit de 970 places escolars i en remet la resposta pública a les reserves no desglossades de dos plans parcials.....	70
Al·legació 88a.....	70
Al·legació 89a.....	71
Al·legació 90a.....	71
CINQUENA.5 — Els barris que més equipament demanen són els que menys en reben.....	71
Al·legació 91a.....	72
Al·legació 92a.....	72
Al·legació 93a.....	72

SISENA.- Incoherències documentals.....	73
SISENA.1 — Les Normes urbanístiques remetent a annexos normatius que no es corresponen amb els documents exposats.....	73
Al·legació 94a.....	73
Al·legació 95a.....	73
Al·legació 96a.....	73
Al·legació 97a.....	73
SISENA.2 — Denominació dels sectors: el plànol d'ordenació contradiu les Normes i l'annex de fitxes.....	74
Al·legació 98a.....	74
Al·legació 99a.....	74
Al·legació 100a.....	74
SISENA.3 — El Catàleg de patrimoni no figura entre els documents sotmesos a informació pública.....	74
Al·legació 101a.....	75
SETENA.- Les actuacions de dotació del POUM.....	75
SETENA.1 — L'exempció.....	75
Al·legació 102a.....	75
SETENA.2 — El POUM reconeix la seva pròpia obligació i se n'exclou.....	75
Al·legació 103a.....	75
SETENA.3 — Un annex normatiu de "vigència temporal" modificable per l'Ajuntament.....	76
Al·legació 104a.....	76
Al·legació 105a.....	76
Al·legació 106a.....	76
SETENA.4 — L'article 10.5 de les Normes i l'article 100.4 del TRLU reconeixen la cessió d'espais lliures i equipaments que l'apartat 3.c) exclou, i el pla no acredita l'equilibri que invoca per justificar-ho.....	76
Al·legació 107a.....	77
Al·legació 108a.....	77
Al·legació 109a.....	77
Al·legació 110a.....	77

SETENA.5 — La substitució per equivalent dinerari té una destinació legalment predeterminada que les Normes no recullen.....	78
Al·legació 111a.....	78
Al·legació 112a.....	78
SETENA.6 — Trenta-tres de les 277 parcel·les no segueixen el criteri de càlcul que la mateixa norma estableix.....	78
Al·legació 113a.....	79
Al·legació 114a.....	79
Al·legació 115a.....	79
SETENA.7 — La substitució de la cessió per diners es converteix en regla general sense justificar-ne la impossibilitat material.....	79
Al·legació 116a.....	80
SETENA.8 — La fórmula de càlcul de l'equivalent dinerari.....	80
Al·legació 117a.....	80
SETENA.9 — L'increment queda "a comprovar" en el moment de la llicència.....	80
Al·legació 118a.....	80
VUITENA.- Mobilitat.....	81
VUITENA.1 — El descompte per concomitància elimina 11.253 viatges diaris sense justificació.....	81
Al·legació 119a.....	81
Al·legació 120a.....	81
Al·legació 121a.....	81
VUITENA.2 — El POUM concentra quatre àmbits sense cessió viària a l'enllaç d'accés nord, que el seu propi estudi qualifica de saturació elevada.....	82
Al·legació 122a.....	83
Al·legació 123a.....	83
VUITENA.3 — Can Pujol: el sector que genera més trànsit es desenvolupa al tercer sexenni, i el seu accés el paga l'Ajuntament al primer.....	83
Al·legació 124a.....	83
Al·legació 125a.....	83
VUITENA.4 — El pla genera 77.576 desplaçaments diaris i uns 35.000 en vehicle privat.....	84

Al·legació 126a.....	84
Al·legació 127a.....	84
VUITENA.5 — Les conclusions de l'estudi contradiuen les seves pròpies taules.....	84
Al·legació 128a.....	84
Al·legació 129a.....	84
VUITENA.6 — Sol·licitud d'aclariment sobre l'assignació de sectors per zones.....	85
Al·legació 130a.....	85
VUITENA.7 — La conclusió de capacitat es condiona a mesures que el POUM no controla.....	85
Al·legació 131a.....	85
Al·legació 132a.....	85
VUITENA.8 — L'estudi imposa als sectors un cost de transport públic d'1,15 milions d'euros que cap fitxa no recull.....	85
Al·legació 133a.....	85
Al·legació 134a.....	86
Al·legació 135a.....	86
VUITENA.9 — Les actuacions viàries que l'estudi considera necessàries han de constar a l'agenda.....	86
Al·legació 136a.....	87
VUITENA.10 — El pla no incorpora l'estudi de mobilitat del carrer Riera i del carrer de Santa Llúcia que el Ple va acordar el mes anterior a l'aprovació inicial.....	87
Al·legació 137a.....	88
Al·legació 138a.....	88
Al·legació 139a.....	88
NOVENA.- El procés participatiu.....	88
NOVENA.1 — El procés participatiu previst no consta completat abans de l'aprovació inicial.....	88
Al·legació 140a.....	89
Al·legació 141a.....	89
NOVENA.2 — L'acta del Consell Consultiu acredita que l'escenari presentat era el mitjà-baix i que el propi òrgan consultiu va objectar el termini i la difusió del tràmit de suggeriments de l'avanç.....	89

Al·legació 142a.....	90
NOVENA.3 — El pla va ajornar el 65% de les aportacions ciutadanes fins a l'aprovació inicial, i el document d'aprovació inicial no diu què n'ha fet.....	90
Al·legació 143a.....	90
Al·legació 144a.....	90
Al·legació 145a.....	90
NOVENA.4 — Els nou informes sectorials i el document d'abast no consten a l'expedient exposat.....	91
Al·legació 146a.....	91
NOVENA.5 — El pla s'aparta dels resultats del procés participatiu sense justificar-ho.	91
Al·legació 147a.....	92
Al·legació 148a.....	92
NOVENA.6 — El pla va canviar d'escenari de creixement després de tancar el procés participatiu, sense sotmetre'l a nova consulta.....	92
Al·legació 149a.....	93
Al·legació 150a.....	93
Al·legació 151a.....	93
DESENA.- L'Estudi ambiental estratègic.....	93
DESENA.1 — El sector de Can Pujol té un expedient de sòls contaminats obert a l'Agència de Residus de Catalunya, i la seva fitxa no en diu res.....	93
Al·legació 152a.....	94
DESENA.2 — El pla declara per escrit que el Catàleg de patrimoni "no és objecte del POUM" i rebutja la prescripció de l'Institut Cartogràfic i Geològic de Catalunya.....	94
Al·legació 153a.....	94
Al·legació 154a.....	95
DESENA.3 — Geozona 336 i seguiment paleontològic.....	95
Al·legació 155a.....	95
DESENA.4 — Criteri desigual davant el risc químic i el risc d'inundació.....	95
Al·legació 156a.....	95
Al·legació 157a.....	95

DESENA.5 — El propi Estudi ambiental estratègic declara els sòls urbans incompatibles amb dipòsits de residus, i el PPU-04 en regularitza.....	96
Al·legació 158a.....	96
DESENA.6 — L'avaluació ambiental reconeix que no ha pogut consultar estudis sobre els dipòsits existents.....	96
Al·legació 159a.....	96
Al·legació 160a.....	96
Al·legació 161a.....	96
DESENA.7 — Els horts municipals de Cova Solera.....	97
Al·legació 162a.....	97
DESENA.8 — Dos errors materials que revelen que l'Estudi ambiental estratègic no s'ha redactat íntegrament per a Rubí.....	97
Al·legació 163a.....	97
Al·legació 164a.....	97
Al·legació 165a.....	98
Al·legació 166a.....	98
Al·legació 167a.....	98
DESENA.9 — Els indicadors de seguiment no cobreixen els dèficits que el propi pla acredita.....	98
Al·legació 168a.....	98
DESENA.10 — El Document comprensiu presenta el pla com una estratègia de reciclatge urbà que les seves pròpies magnituds no reflecteixen.....	98
Al·legació 169a.....	99
DESENA.11 — El joc de plànols de riscos no inclou cap plànol de riscos geològics.....	99
Al·legació 170a.....	99
DESENA.12 — Un Document inicial estratègic datat el maig de 2026.....	100
Al·legació 171a.....	100
DESENA.13 — Compromisos ambientals ajornats a estudis futurs.....	100
Al·legació 172a.....	100
Al·legació 173a.....	101
DESENA.14 — La previsió d'abastament d'aigua es calcula per a 3.480 habitatges, quan el pla en programa més de cinc mil.....	101

Al·legació 174a.....	101
Al·legació 175a.....	101
DESENA.15 — L'Informe Resum.....	101
Al·legació 176a.....	101
DESENA.16 — La justificació ambiental del Turó de Can Rosés.....	102
Al·legació 177a.....	102
Al·legació 178a.....	102
ONZENA.- El pla no incorpora el Decret llei 3/2026.....	102
ONZENA.1 — El Decret llei reafirma que l'increment de sostre comporta increment de reserves, i el pla no justifica l'exempció de les seves actuacions de dotació.....	102
Al·legació 179a.....	103
Al·legació 180a.....	103
ONZENA.2 — Altres determinacions a contrastar.....	103
Al·legació 181a.....	103
DOTZENA.- L'alçària reguladora.....	103
DOTZENA.1 — Les alçàries de les fitxes excedeixen la taula de conversió del títol cinquè en tots els casos contrastables.....	103
Al·legació 182a.....	104
Al·legació 183a.....	104
Al·legació 184a.....	104
DOTZENA.2 — La fitxa del PAU-07 no conté ni la remissió al títol cinquè ni cap determinació paramètrica.....	105
Al·legació 185a.....	105
DOTZENA.3 — A la zona R4 l'alçària depèn de l'ús de la planta baixa, que les fitxes no determinen.....	105
Al·legació 186a.....	105
Al·legació 187a.....	106
DOTZENA.4 — Les determinacions de relació volumètrica amb els béns catalogats no cobreixen tots els nivells de protecció.....	106
Al·legació 188a.....	106
TRETZENA.- Programació de l'Agenda.....	107

TRETZENA.1 — El pont Wagner (VP8), que millora l'accés del polígon de Can Jardí a la B-30, està programat al tercer sexenni.....	107
Al·legació 189a.....	107
Al·legació 190a.....	107
Al·legació 191a.....	107
Al·legació 192a.....	107
Al·legació 193a.....	107
Al·legació 194a.....	108
TRETZENA.2 — Els polígons d'actuació de menor complexitat, que no necessiten planejament derivat, es programen als sexennis segon i tercer sense justificació....	108
Al·legació 195a.....	108
Al·legació 196a.....	109
Al·legació 197a.....	109
CATORZENA.- La regularització de les urbanitzacions i els assentaments en sòl no urbanitzable.....	109
CATORZENA.1 — El pla desestima la regularització de Tres Camins, Can Serrallach, Mas Jornet, Castellbisbal (Can Balasch) i Can Carreres per un motiu que la llei no preveu.....	109
Al·legació 198a.....	110
Al·legació 199a.....	110
Al·legació 200a.....	110
CATORZENA.2 — Can Serrallach: a 102 metres del sòl urbà i al costat del nou node de La Llana.....	111
Al·legació 201a.....	111
Al·legació 202a.....	112
PART II. AL·LEGACIONS PER ÀMBIT.....	112
PAU-01 — ESCARDÍVOL.....	112
PAU-01.1 — Error material a la taula de paràmetres d'ordenació.....	112
Al·legació 203a.....	112
Al·legació 204a.....	112
PAU-01.2 — Predomini del sòl viari sobre el sòl d'espai lliure en un àmbit central..	112
Al·legació 205a.....	112

PAU-01.3 — Reserva d'habitatge protegit del 31%, íntegrament en règim genèric..	113
Al·legació 206a.....	113
Al·legació 207a.....	113
PAU-02 — CARRETERA DE TERRASSA, 108.....	113
PAU-02.1 — Edificabilitat neta elevada sobre la parcel·la resultant, amb una alçària que no indica el nombre de plantes.....	113
Al·legació 208a.....	113
PAU-02.2 — Impacte acumulat a l'entorn de la Plaça del Vallès.....	114
Al·legació 209a.....	114
Al·legació 210a.....	114
PAU-03 — CREMALLERES RUBÍ.....	114
PAU-03.1 — La totalitat de l'habitatge protegit es concentra en un sol edifici, i la taula de repartiment de la fitxa conté un error material.....	114
Al·legació 211a.....	115
Al·legació 212a.....	115
Al·legació 213a.....	115
Al·legació 214a.....	116
Al·legació 215a.....	116
PAU-03.2 — Reserva del 30% i assignació íntegra a habitatge protegit genèric.....	116
Al·legació 216a.....	116
Al·legació 217a.....	116
PAU-03.3 — La clàusula de transvasament d'edificabilitats no exclou el sostre protegit.....	117
Al·legació 218a.....	117
PAU-03.4 — Absència total de reserva d'equipaments comunitaris.....	117
Al·legació 219a.....	117
Al·legació 220a.....	117
PAU-03.5 — Error material a la taula de paràmetres.....	117
Al·legació 221a.....	117
PAU-04 — CARRER FRANCOLÍ.....	117

PAU-04.1 — Impacte acumulat de quatre àmbits contigus a l'entorn de l'Avinguda de l'Estatut.....	117
Al·legació 222a.....	118
Al·legació 223a.....	118
PAU-04.2 — Edificabilitat neta sobre el sòl privat resultant i alçària superior a la de la zona.....	118
Al·legació 224a.....	118
PAU-04.3 — Reserva d'habitatge protegit del 40%, íntegrament en règim genèric..	118
Al·legació 225a.....	119
Al·legació 226a.....	119
PAU-05 — BIBLIOTECA.....	119
PAU-05.1 — La fitxa fixa un nombre màxim d'habitatges però no fixa cap sostre edificable màxim.....	119
Al·legació 227a.....	119
Al·legació 228a.....	119
PAU-05.2 — Exempció de la reserva d'habitatge protegit per a 57 habitatges.....	120
Al·legació 229a.....	120
PAU-05.3 — El POUM suprimeix el sostre edificable màxim que el planejament derivat vigent sí que fixa, i amb això compromet el fonament de la seva pròpia exempció.....	120
Al·legació 230a.....	120
Al·legació 231a.....	120
PAU-05.4 — L'àmbit conté un torrent i la fitxa no incorpora cap determinació.....	121
Al·legació 232a.....	121
PAU-06 — CAN XIMELIS.....	121
PAU-06.1 — Indeterminació de l'abast de l'ajust a la realitat física i jurídica.....	121
Al·legació 233a.....	122
Al·legació 234a.....	122
PAU-07 — SANT MUÇ.....	122
PAU-07.1 — Identificació incompleta de les resolucions judicials que fonamenten l'actuació.....	122
Al·legació 235a.....	122

PAU-07.2 — La fitxa no conté cap determinació paramètrica.....	122
Al·legació 236a.....	123
PAU-08 — CAN SANT JOAN.....	123
PAU-08.1 — El plànol d'ordenació i la fitxa atribueixen a aquest àmbit dues figures urbanístiques diferents.....	123
Al·legació 237a.....	123
Al·legació 238a.....	123
PAU-08.2 — Cessió de sòl públic del 2,00% en un sector logístic de 27.740 m ²	123
Al·legació 239a.....	124
Al·legació 240a.....	124
PAU-08.3 — Absència de cessió viària en un sector d'ús logístic.....	124
Al·legació 241a.....	124
PAU-08.4 — Exclusió dels sistemes de la delimitació del polígon.....	124
Al·legació 242a.....	124
PAU-08.5 — Proximitat al torrent dels Alous.....	124
Al·legació 243a.....	124
Al·legació 244a.....	125
PAU-09 — CAL GERRER.....	125
PAU-09.1 — Densitat i edificabilitat desproporcionades per a la dimensió de l'illa..	125
Al·legació 245a.....	125
Al·legació 246a.....	125
PAU-09.2 — Insuficiència de la plaça pública projectada.....	125
Al·legació 247a.....	125
Al·legació 248a.....	125
PAU-09.3 — Protecció dels elements catalogats de l'àmbit.....	126
Al·legació 249a.....	126
PAU-09.4 — Defecte formal de la fitxa.....	126
Al·legació 250a.....	126
PAU-09.5 — Reserva d'habitatge protegit del 60%, vint punts per sobre del mínim legal.....	126
Al·legació 251a.....	126

Al·legació 252a.....	126
PAU-10 — CARRER DE LEPANT.....	127
PAU-10.1 — Alçària superior a la de la zona a l'accés nord de la ciutat.....	127
Al·legació 253a.....	127
PAU-10.2 — La planta baixa d'activitat pot ocupar el 100% del gàlib sense cap condició de relació amb l'espai lliure.....	127
Al·legació 254a.....	127
PAU-10.3 — Reserva d'habitatge protegit del 100%, seixanta punts per sobre del mínim legal.....	127
Al·legació 255a.....	128
Al·legació 256a.....	128
PAU-11 — PASSEIG DE LES TORRES 1.....	128
PAU-11.1 — Programació temporal injustificada d'una micro-actuació.....	128
Al·legació 257a.....	128
Al·legació 258a.....	128
PAU-11.2 — Reserva d'habitatge protegit del 50%, deu punts per sobre del mínim legal.....	128
Al·legació 259a.....	129
Al·legació 260a.....	129
PAU-12 — PASSEIG DE LES TORRES 2.....	129
PAU-12.1 — Programació temporal injustificada.....	129
Al·legació 261a.....	129
Al·legació 262a.....	129
PAU-12.2 — Insuficiència de la cessió d'espai lliure.....	130
Al·legació 263a.....	130
Al·legació 264a.....	130
PAU-12.3 — Reserva d'habitatge protegit del 50%, deu punts per sobre del mínim legal.....	130
Al·legació 265a.....	130
Al·legació 266a.....	130
PAU-13 — TURÓ DE CAN ROSÉS.....	131

PAU-13.1 — Absència total de cessió de sòl públic en el segon polígon de transformació de major superfície.....	131
Al·legació 267a.....	131
PAU-13.2 — Trasllat al sòl privat de la resolució d'un risc geològic acreditat, sense garantia pública.....	131
Al·legació 268a.....	131
PAU-13.3 — Protecció del jaciment arqueològic davant les obres d'estabilització...	132
Al·legació 269a.....	132
PAU-13.4 — Reserva d'habitatge protegit del 50%, deu punts per sobre del mínim legal.....	132
Al·legació 270a.....	132
Al·legació 271a.....	132
PAU-14 — CARRER DE DANT.....	133
PAU-14.1 — Contradicció frontal entre l'objectiu declarat i les cessions previstes...	133
Al·legació 272a.....	133
PAU-14.2 — Índex d'edificabilitat més alt de tots els polígons de transformació.....	133
Al·legació 273a.....	133
PAU-14.3 — Reserva d'habitatge protegit del 60%, vint punts per sobre del mínim legal.....	133
Al·legació 274a.....	134
Al·legació 275a.....	134
PAU-15 — CARRER DE L'ESPERANÇA.....	134
PAU-15.1 — Absència d'usos complementaris en contacte amb un equipament educatiu.....	134
Al·legació 276a.....	134
PAU-15.2 — Dimensió de parcel·la en l'ordenació en filera.....	134
Al·legació 277a.....	134
PAU-15.3 — Reserva d'habitatge protegit del 50%, deu punts per sobre del mínim legal.....	135
Al·legació 278a.....	135
Al·legació 279a.....	135
PAU-15.4 — Programació al segon sexenni.....	135

Al·legació 280a.....	136
Al·legació 281a.....	136
PAU-16 — CARRER D'ÀNGEL GUIMERÀ.....	136
PAU-16.1 — Insuficiència de la cessió d'espais lliures per al volum d'habitatge previst.	136
Al·legació 282a.....	136
Al·legació 283a.....	136
PAU-16.2 — Reserva d'habitatge protegit del 50%, deu punts per sobre del mínim legal.....	136
Al·legació 284a.....	137
Al·legació 285a.....	137
PAU-16.3 — Programació al segon sexenni.....	137
Al·legació 286a.....	137
Al·legació 287a.....	137
PAU-17 — COLLET DEL PI DE LES TRES BRANQUES OEST.....	138
PAU-17.1 — Absència total de cessió de sòl públic.....	138
Al·legació 288a.....	138
PAU-17.2 — Exempció total de la reserva d'habitatge de protecció pública.....	138
Al·legació 289a.....	138
Al·legació 290a.....	138
PAU-17.3 — Supressió de la qualificació comercial.....	139
Al·legació 291a.....	139
PAU-18 — COLLET DEL PI DE LES TRES BRANQUES EST.....	139
PAU-18.1 — Absència total de cessió de sòl públic.....	139
Al·legació 292a.....	139
Al·legació 293a.....	139
PAU-18.2 — Exempció total de la reserva d'habitatge de protecció pública.....	139
Al·legació 294a.....	140
Al·legació 295a.....	140
PAU-18.3 — Supressió de la qualificació comercial.....	140
Al·legació 296a.....	140

PAU-19 — CARRER DE SANTIAGO RUSIÑOL.....	140
PAU-19.1 — Impossibilitat material de complir l'objectiu declarat de la fitxa.....	140
Al·legació 297a.....	141
PAU-19.2 — Absència de reserva d'espais lliures.....	141
Al·legació 298a.....	141
PAU-19.3 — Reserva d'habitatge protegit del 50%, deu punts per sobre del mínim legal.....	141
Al·legació 299a.....	141
Al·legació 300a.....	141
PAU-19.4 — Programació al segon sexenni.....	142
Al·legació 301a.....	142
Al·legació 302a.....	142
PAU-20 — CARRER D'EDISON.....	142
PAU-20.1 — Densitat elevada amb reserva nul·la d'espais lliures.....	142
Al·legació 303a.....	142
PAU-20.2 — Bloc plurifamiliar sense permeabilitat en planta baixa.....	143
Al·legació 304a.....	143
Al·legació 305a.....	143
PAU-20.3 — Reserva d'habitatge protegit del 65%, vint-i-cinc punts per sobre del mínim legal.....	143
Al·legació 306a.....	143
Al·legació 307a.....	143
PAU-21 — CARRER DEL MOLÍ.....	144
PAU-21.1 — Absència total de cessió de sòl públic amb densitat elevada.....	144
Al·legació 308a.....	144
PAU-21.2 — Doble element patrimonial en un àmbit de 1.156 m ²	144
Al·legació 309a.....	144
Al·legació 310a.....	144
Al·legació 311a.....	144
PAU-21.3 — Reserva d'habitatge protegit del 50%, deu punts per sobre del mínim legal.....	144

Al·legació 312a.....	145
Al·legació 313a.....	145
PAU-22 — CA N'ORIOI.....	145
PAU-22.1 — Assignació a titularitat privada del 62,79% d'un àmbit situat dins del Parc de Ca n'Oriol.....	145
Al·legació 314a.....	145
PAU-22.2 — El POUM presenta aquests 24.675 m ² d'equipament docent PRIVAT com a resposta al dèficit d'escoles públiques.....	145
Al·legació 315a.....	146
Al·legació 316a.....	146
Al·legació 317a.....	146
Al·legació 318a.....	146
Al·legació 319a.....	146
Al·legació 320a.....	146
PAU-22.3 — Aclariment sobre els 2.573 m ² de domini públic no computables.....	147
Al·legació 321a.....	147
Al·legació 322a.....	147
PAU-22.4 — Protecció del conjunt patrimonial de la masia.....	147
Al·legació 323a.....	147
Al·legació 324a.....	147
PMU-01 — PICH AGUILERA.....	148
PMU-01.1 — Reserva d'equipaments comunitaris manifestament insuficient.....	148
Al·legació 325a.....	148
Al·legació 326a.....	148
PMU-01.2 — El sector aplica el mínim legal de reserva amb la distribució que exigeix l'article 57.3.....	148
PMU-01.3 — Nou plantes, l'alçada màxima de tot el POUM, al límit amb el sòl no urbanitzable.....	148
Al·legació 327a.....	148
Al·legació 328a.....	148
PMU-01.4 — Protecció del pont/aqüeducte de Can Claverí i del jaciment del Castell.	149

Al·legació 329a.....	149
PMU-02 — PLAÇA VALLÈS.....	149
PMU-02.1 — Índex d'edificabilitat sense parangó a l'annex.....	149
Al·legació 330a.....	149
Al·legació 331a.....	149
PMU-02.2 — Reserva d'espais lliures insuficient.....	150
Al·legació 332a.....	150
PMU-02.3 — Protecció del jaciment arqueològic davant l'excavació de l'aparcament.	150
Al·legació 333a.....	150
PMU-02.4 — Reserva d'habitatge protegit del 50%, deu punts per sobre del mínim legal.....	150
Al·legació 334a.....	150
Al·legació 335a.....	150
PMU-03 — LA LLANA.....	151
PMU-03.1 — Contradicció entre l'objectiu del sector i els paràmetres d'ordenació.....	151
Al·legació 336a.....	151
PMU-03.2 — Densitat al límit amb el sòl no urbanitzable.....	151
Al·legació 337a.....	151
PMU-03.3 — Repartiment de càrregues de la porta d'accés a la nova estació.....	152
Al·legació 338a.....	152
Al·legació 339a.....	152
PMU-03.4 — Reserva d'habitatge protegit del 50%, deu punts per sobre del mínim legal.....	152
Al·legació 340a.....	152
Al·legació 341a.....	152
PMU-04 — AVINGUDA DE L'ESTATUT.....	153
PMU-04.1 — Absència total de reserva de xarxa viària en un enllaç de carreteres..	153
Al·legació 342a.....	153
Al·legació 343a.....	153
PMU-04.2 — Insuficiència de la reserva d'espais lliures.....	153

Al·legació 344a.....	153
PMU-04.3 — La segona intensitat més alta dels plans de millora urbana, en l'àmbit amb menys cessió.....	153
Al·legació 345a.....	153
Al·legació 346a.....	154
PMU-04.4 — Reserva d'habitatge protegit del 60%, vint punts per sobre del mínim legal.....	154
Al·legació 347a.....	154
Al·legació 348a.....	154
PMU-05 — RUBÍ CENTRE.....	154
PMU-05.1 — L'aparcament intermodal que la fitxa imposa no té qualificació assignada a la taula de reserves.....	154
Al·legació 349a.....	155
Al·legació 350a.....	155
PMU-05.2 — Sol·licitud d'incorporació de la fitxa "Rubí - FGC - 20" a l'expedient....	155
Al·legació 351a.....	155
PMU-05.3 — Reserva d'habitatge protegit del 75%, trenta-cinc punts per sobre del mínim legal.....	155
Al·legació 352a.....	155
Al·legació 353a.....	156
CA N'ALZAMORA — AL·LEGACIÓ AGREGADA DE BARRI (PMU-06 a PMU-10, PMU-17, PMU-18 i PMU-19).....	156
Al·legació 354a.....	157
Al·legació 355a.....	157
Al·legació 356a.....	157
PMU-06 — RAMON I CAJAL 1.....	157
PMU-06.1 — Error material a la taula de repartiment d'habitatges.....	157
Al·legació 357a.....	157
PMU-06.2 — Sòl municipal incorporat al sector sense quantificació.....	158
Al·legació 358a.....	158
PMU-06.3 — Una sola reserva d'equipament per als cinc àmbits interrelacionats del barri.....	158

Al·legació 359a.....	158
PMU-06.4 — Reserva d'habitatge protegit del 75%, trenta-cinc punts per sobre del mínim legal.....	158
Al·legació 360a.....	158
Al·legació 361a.....	159
PMU-07 — RAMON I CAJAL 2.....	159
PMU-07.1 — L'àmbit que declara ordenar una estructura d'equipaments no en reserva cap metre quadrat.....	159
Al·legació 362a.....	159
PMU-07.2 — El mateix error material que el PMU-06.....	159
Al·legació 363a.....	159
PMU-07.3 — Sòl municipal incorporat al sector.....	160
Al·legació 364a.....	160
PMU-07.4 — Reserva d'habitatge protegit del 75%, trenta-cinc punts per sobre del mínim legal.....	160
Al·legació 365a.....	160
Al·legació 366a.....	160
PMU-08 — CARRER AMPLE.....	161
PMU-08.1 — La tercera intensitat més alta dels plans de millora urbana, en l'àmbit més petit dels cinc interrelacionats del barri.....	161
Al·legació 367a.....	161
PMU-08.2 — Zero equipaments en el sector que declara connectar-se a una estructura d'equipaments.....	161
Al·legació 368a.....	161
Al·legació 369a.....	161
PMU-08.3 — Transformació d'ús sense determinacions sobre la qualitat del sòl.....	161
Al·legació 370a.....	161
Al·legació 371a.....	162
PMU-09 — PASSEIG DE LES TORRES 3.....	162
PMU-09.1 — 113 habitatges al costat d'una escola pública, amb reserva zero d'equipament.....	162
Al·legació 372a.....	162

PMU-09.2 — Torrent de Ca n'Oriol: cap determinació d'inundabilitat.....	162
Al·legació 373a.....	162
PMU-09.3 — Transformació d'ús industrial sense determinacions sobre la qualitat del sòl.....	162
Al·legació 374a.....	163
Al·legació 375a.....	163
PMU-09.4 — Discrepància de sexenni entre la fitxa normativa i l'Agenda del POUM.	163
Al·legació 376a.....	163
Al·legació 377a.....	163
PMU-09.5 — Reserva d'habitatge protegit del 50%, deu punts per sobre del mínim legal.....	163
Al·legació 378a.....	163
Al·legació 379a.....	164
PMU-10 — PASSEIG DE LES TORRES 4.....	164
PMU-10.1 — Reserva zero d'equipament entre un parc i una escola.....	164
Al·legació 380a.....	164
PMU-10.2 — La cessió viària més baixa dels cinc àmbits del barri.....	164
Al·legació 381a.....	164
Al·legació 382a.....	164
PMU-10.3 — Torrent de Ca n'Oriol i qualitat del sòl.....	165
Al·legació 383a.....	165
Al·legació 384a.....	165
PMU-10.4 — Reserva d'habitatge protegit del 50%, deu punts per sobre del mínim legal.....	165
Al·legació 385a.....	165
Al·legació 386a.....	165
PMU-11 — AVINGUDA CASTELLBISBAL OEST.....	166
PMU-11.1 — La fitxa no té objectiu c).....	166
Al·legació 387a.....	166
PMU-11.2 — El 69% de sòl privat i cap cessió viària.....	166

Al·legació 388a.....	166
Al·legació 389a.....	166
PMU-11.3 — Contradicció entre fitxes sobre la qualificació vigent del sòl.....	166
Al·legació 390a.....	166
PMU-11.4 — Error material en el sostre edificable: tres xifres de la mateixa fitxa que no poden ser certes alhora.....	166
Al·legació 391a.....	167
Al·legació 392a.....	167
Al·legació 393a.....	167
PMU-11.5 — Reserva d'habitatge protegit del 50%, deu punts per sobre del mínim legal.....	167
Al·legació 394a.....	168
Al·legació 395a.....	168
PMU-12 — AVINGUDA CASTELLBISBAL EST.....	168
PMU-12.1 — Cap cessió viària en un àmbit delimitat per tres carrers.....	168
Al·legació 396a.....	168
PMU-12.2 — Els dos àmbits de l'avinguda de Castellbisbal sumen 157 habitatges i cap metre quadrat d'equipament.....	168
Al·legació 397a.....	168
PMU-12.3 — El pla transforma en residencial un supermercat obert el 2019 i dos comerços en funcionament, sense preveure'n la reubicació.....	169
Al·legació 398a.....	169
Al·legació 399a.....	169
Al·legació 400a.....	169
PMU-12.4 — Reserva d'habitatge protegit del 50%, deu punts per sobre del mínim legal.....	169
Al·legació 401a.....	170
Al·legació 402a.....	170
PMU-13 — PLAÇA DE L'AGRICULTURA EST.....	170
PMU-13.1 — De sòl unifamiliar a 239 habitatges per hectàrea.....	170
Al·legació 403a.....	170
Al·legació 404a.....	170

PMU-13.2 — Zero equipaments en una de les entrades al nucli urbà.....	171
Al·legació 405a.....	171
PMU-13.3 — Reserva d'habitatge protegit del 50%, deu punts per sobre del mínim legal.....	171
Al·legació 406a.....	171
Al·legació 407a.....	171
PMU-14 — PLAÇA DE L'AGRICULTURA OEST.....	172
PMU-14.1 — Cap cessió viària i ampliació de la plaça sense quantificar.....	172
Al·legació 408a.....	172
PMU-14.2 — Reserva d'habitatge protegit del 50%, deu punts per sobre del mínim legal.....	172
Al·legació 409a.....	172
Al·legació 410a.....	172
PMU-13 i PMU-14 — AMPLIACIÓ DE L'AL·LEGACIÓ SOBRE L'AVINGUDA DE L'ESTATUT (vegeu PAU-04.1 i VUITENA.2).....	173
Al·legació 411a.....	173
Al·legació 412a.....	173
PMU-15 — VAPOR NOU.....	173
PMU-15.1 — Un "nou centre equipat" amb un 3,00% d'equipaments.....	173
Al·legació 413a.....	173
Al·legació 414a.....	174
PMU-15.2 — Els 2.089 m ² de domini públic no computables.....	174
Al·legació 415a.....	174
PMU-15.3 — Patrimoni industrial: elements correctament identificats i cap determinació d'intervenció.....	174
Al·legació 416a.....	174
PMU-15.4 — Torrent de Xercavins: connector declarat sense determinacions.....	174
Al·legació 417a.....	174
PMU-15.5 — Un 1,00% de cessió viària.....	175
Al·legació 418a.....	175
PMU-15.6 — Reserva d'habitatge protegit del 50%, deu punts per sobre del mínim legal.....	175

Al·legació 419a.....	175
Al·legació 420a.....	175
PMU-16 — IPAGSA.....	176
PMU-16.1 — Transformació residencial d'un recinte industrial sense cap determinació sobre la qualitat del sòl.....	176
Al·legació 421a.....	176
Al·legació 422a.....	176
PMU-16.2 — Element arqueològic proper no citat per la fitxa.....	176
Al·legació 423a.....	176
PMU-16.3 — Reserva d'habitatge protegit del 50%, deu punts per sobre del mínim legal.....	177
Al·legació 424a.....	177
Al·legació 425a.....	177
PMU-17 — TORRE DE LA LLEBRE.....	177
PMU-17.1 — La superfície declarada de l'àmbit és incompatible amb tots els paràmetres derivats de la mateixa fitxa.....	177
Al·legació 426a.....	178
Al·legació 427a.....	178
Al·legació 428a.....	179
Al·legació 429a.....	179
PMU-17.2 — La fitxa suprimeix la qualificació de parc urbà dels terrenys de la masia sense motivar-ho.....	179
Al·legació 430a.....	180
Al·legació 431a.....	180
Al·legació 432a.....	180
PMU-17.3 — Zero espais lliures, emmascarats per una reserva ferroviària.....	180
Al·legació 433a.....	180
Al·legació 434a.....	180
PMU-17.4 — Activitat terciària i comercial en un barri que en manca.....	180
Al·legació 435a.....	180
PMU-17.5 — Patrimoni: l'entorn d'un element catalogat sense determinacions d'obra.....	181

Al·legació 436a.....	181
PMU-17.6 — Reserva d'habitatge protegit del 50%, deu punts per sobre del mínim legal.....	181
Al·legació 437a.....	181
Al·legació 438a.....	181
PMU-18 — CARRETERA DE MOLINS DE REI.....	182
PMU-18.1 — La connexió que salva la barrera ferroviària s'ajorna al tercer sexenni.	182
Al·legació 439a.....	182
Al·legació 440a.....	182
Al·legació 441a.....	182
PMU-18.2 — El segon àmbit més gran de Ca n'Alzamora, amb reserva zero d'equipament.....	182
Al·legació 442a.....	183
PMU-18.3 — Transformació d'ús industrial sense determinacions sobre la qualitat del sòl.....	183
Al·legació 443a.....	183
Al·legació 444a.....	183
PMU-18.4 — Reserva d'habitatge protegit del 50%, deu punts per sobre del mínim legal.....	183
Al·legació 445a.....	183
Al·legació 446a.....	184
PMU-19 — AVINGUDA MASSANA.....	184
PMU-19.1 — El pla transforma en residencial un parc urbà de titularitat municipal.	184
Al·legació 447a.....	184
Al·legació 448a.....	184
Al·legació 449a.....	184
PMU-19.2 — Les torres d'en Massana: element catalogat dins de l'àmbit.....	185
Al·legació 450a.....	185
Al·legació 451a.....	185
Al·legació 452a.....	185

PMU-19.3 — L'àmbit no figura ni a l'Agenda ni a l'estimació de cessions.....	185
Al·legació 453a.....	185
Al·legació 454a.....	185
PMU-19.4 — Zero sostre d'usos complementaris.....	186
Al·legació 455a.....	186
PMU-19.5 — Reserva d'habitatge protegit del 75%, trenta-cinc punts per sobre del mínim legal.....	186
Al·legació 456a.....	186
Al·legació 457a.....	186
PMU-20, PMU-21 i PMU-22 — AL·LEGACIÓ CONJUNTA.....	187
PMU-20/22.1 — Es dona suport a la regularització d'aquestes urbanitzacions, però el pla no n'explicita el fonament legal, i això la fa vulnerable.....	187
Al·legació 458a.....	187
Al·legació 459a.....	187
Al·legació 460a.....	187
PMU-20/22.2 — La regularització d'aquestes urbanitzacions requereix la reserva mínima de dotacions que exigeix la llei.....	188
Al·legació 461a.....	188
PMU-20/22.3 — Torrents i límit de terme sense determinacions.....	188
Al·legació 462a.....	188
Al·legació 463a.....	188
PMU-23 — CAN SOLÀ.....	189
PMU-23.1 — El PMU-23 prové de sòl urbanitzable, i el pla no hi aplica les especialitats que la llei preveu per a aquest cas.....	189
Al·legació 464a.....	189
Al·legació 465a.....	189
Al·legació 466a.....	189
PMU-23.2 — El polígon II de Can Solà es divideix: una part es regularitza i la resta es desclassifica, sense que se n'expliqui el criteri.....	189
Al·legació 467a.....	190
PMU-23.3 — La fitxa no incorpora la reserva d'equipaments de proximitat que exigeix el règim de les urbanitzacions amb dèficits.....	190

Al·legació 468a.....	190
Al·legació 469a.....	190
PMU-23.4 — Límit de terme amb Terrassa.....	190
Al·legació 470a.....	190
PMU-24 — CARRER D'AVINYÓ.....	191
PMU-24.1 — Un "nou equipament per a la ciutat" amb una reserva del 2,00%.....	191
Al·legació 471a.....	191
Al·legació 472a.....	191
PMU-24.2 — La determinació patrimonial més precisa de l'annex, i el contrast que en resulta.....	191
Al·legació 473a.....	191
Al·legació 474a.....	191
PMU-24.3 — Un nou front de sis plantes a la BP-1503 sense alçària en metres.....	191
Al·legació 475a.....	191
PMU-25 — MASIA DE CAN ROSÉS.....	192
PMU-25.1 — La fitxa transforma un bé catalogat en equipament i no reserva sol d'equipament.....	192
Al·legació 476a.....	192
Al·legació 477a.....	192
PMU-25.2 — Transformació d'ús d'un bé catalogat sense determinacions d'intervenció.....	192
Al·legació 478a.....	192
PPU-01 — CAN PUJOL.....	193
PPU-01.1 — Can Pujol: 2.060 habitatges amb un 4,00% de reserva d'equipaments, i dos "grans equipaments" declarats com a objectiu.....	193
Al·legació 479a.....	193
PPU-01.2 — I aquest 4% no té terra: pot baixar a zero sense modificar el planejament.....	193
Al·legació 480a.....	193
PPU-01.3 — I l'estudi de mobilitat del mateix pla atribueix al sector un 19% d'equipaments, no un 4%.....	194
Al·legació 481a.....	194

Al·legació 482a.....	194
Al·legació 483a.....	194
PPU-01.4 — La fitxa fixa una reserva d'equipaments inferior al mínim que l'article 65.3.b) del TRLU imposarà al pla parcial que la desenvolupi.....	195
Al·legació 484a.....	196
PPU-01.5 — La densitat del sector supera el màxim absolut de cent habitatges per hectàrea que fixa l'article 58.7 del TRLU.....	196
Al·legació 485a.....	197
Al·legació 486a.....	197
Al·legació 487a.....	197
PPU-01.6 — El pla diposita en aquest sector la totalitat de la seva resposta al dèficit escolar i esportiu del municipi.....	197
Al·legació 488a.....	197
Al·legació 489a.....	197
PPU-01.7 — Discrepància de programació entre la fitxa i l'Agenda.....	198
Al·legació 490a.....	198
PPU-01.8 — Magnitud de la mobilitat generada.....	198
Al·legació 491a.....	198
PPU-01.9 — Patrimoni arqueològic en el sector amb més moviment de terres del pla.	198
Al·legació 492a.....	198
Al·legació 493a.....	198
PPU-01.10 — Ocupació de sòl forestal i agrícola sense desglossament.....	199
Al·legació 494a.....	199
PPU-01.11 — Reserva d'habitatge protegit del 65%, quinze punts per sobre del mínim legal.....	199
Al·legació 495a.....	199
Al·legació 496a.....	199
PPU-01.12 — El sector té un expedient de sòls contaminats sense tancar i la fitxa no conté cap determinació sobre la qualitat del sòl.....	199
Al·legació 497a.....	200
Al·legació 498a.....	200

PPU-02 — ELS AVETS.....	200
PPU-02.1 — Denominació discrepant entre documents.....	200
Al·legació 499a.....	200
PPU-02.2 — El terme de comparació que acredita la insuficiència del PPU-01.....	200
Al·legació 500a.....	201
Al·legació 501a.....	201
PPU-02.3 — Reserva d'habitatge protegit del 65%, quinze punts per sobre del mínim legal.....	201
Al·legació 502a.....	201
Al·legació 503a.....	201
PPU-02.4 — La fitxa no fixa cap criteri de transició entre l'edificació de sis plantes i el teixit unifamiliar confrontant.....	201
Al·legació 504a.....	202
Al·legació 505a.....	202
PPU-03 — LA RIERA.....	202
PPU-03.1 — La Riera: usos industrials en un àmbit amb risc d'inundabilitat i risc químic reconeguts per la mateixa fitxa.....	202
Al·legació 506a.....	202
PPU-03.2 — Un sector fronterer amb Sant Quirze del Vallès, sense acreditació de coordinació supramunicipal.....	203
Al·legació 507a.....	203
PPU-03.3 — Un pont sobre el torrent de Can Corbera sense determinacions.....	203
Al·legació 508a.....	203
PPU-03.4 — Els 1.476 m ² de domini públic no computables.....	203
Al·legació 509a.....	203
PPU-04 — COVA SOLERA OEST.....	204
PPU-04.1 — Cova Solera oest: regularització d'activitats de gestió de residus.....	204
Al·legació 510a.....	204
Al·legació 511a.....	204
PPU-04.2 — Divuit hectàrees de nova ocupació sobre sòl no urbanitzable, sense desglossament.....	204
Al·legació 512a.....	204

PPU-04.3 — Un pou d'activitats extractives i una subestació elèctrica als límits, sense determinacions.....	204
Al·legació 513a.....	204
PPU-04.4 — Elements catalogats al límit oest no citats per la fitxa.....	205
Al·legació 514a.....	205
PPU-04.5 — La reserva nul·la d'equipaments incompleix l'article 65.4 del TRLU.....	205
Al·legació 515a.....	205
Al·legació 516a.....	205
Al·legació 517a.....	205
PETITUM FINAL.....	206

INTRODUCCIÓ

Objecte

Aquest document recull les al·legacions que resulten de l'anàlisi de la documentació del Pla d'Ordenació Urbanística Municipal de Rubí sotmesa a informació pública.

Mètode

Cada afirmació s'identifica amb la seva font, llevat que s'indiqui el contrari. Les magnituds que resulten d'un càlcul efectuat a partir de dades del pla es fan constar expressament com a tals. La major part de les al·legacions estan formulades com a **contradiccions internes de l'expedient**: dos documents del mateix pla que estableixen determinacions incompatibles, o un document que declara un objectiu i un altre que fixa el paràmetre que el fa inassolible.

Documentació sol·licitada

Diverses al·legacions incorporen la petició d'incorporació a l'expedient de documents que hi són preceptius o als quals el pla es remet, i que no consten entre la documentació exposada al públic: el document d'abast de 24 d'octubre de 2024; el text íntegre dels informes sectorials; el catàleg de béns a protegir complet, amb les fitxes individuals dels elements; la cartografia de perillositat geològica; els estudis d'inundabilitat i els informes de l'Agència Catalana de l'Aigua; i la documentació acreditativa de la quarta etapa del Programa de Participació Ciutadana. L'absència d'aquests documents és, en si mateixa, objecte d'al·legació.

Estructura

El document es divideix en una **primera part amb les al·legacions de caràcter general**, que afecten el conjunt del pla, i una **segona part amb les al·legacions per àmbit**, ordenades pel codi de cada polígon d'actuació urbanística, pla de millora urbana i pla parcial urbanístic.

Cada al·legació s'identifica amb un títol numerat correlativament, de l'Al·legació 1a a l'Al·legació 517a, situat immediatament abans del text que la formula. Quan un apartat en conté més d'una, cadascuna porta el seu número, i el text que precedeix el primer títol n'exposa els antecedents comuns. Totes les al·legacions es formulen de manera completa, amb els fets i la petició corresponents, també quan comparteixen fonament amb una al·legació de caràcter general; les referències internes del text (per exemple, "al·legació SEGONA.1") designen l'apartat que porta aquell codi. Els apartats que només deixen constància d'un aspecte favorable al pla no es numeren.

EXPOSA

Que el Ple de l'Ajuntament de Rubí, en sessió de 22 de juny de 2026, va aprovar inicialment el Pla d'Ordenació Urbanística Municipal de Rubí i el va sotmetre a informació pública mitjançant edictes publicats al Butlletí Oficial de la Província de Barcelona de 3 de juliol de 2026 i al Diari Oficial de la Generalitat de Catalunya núm. 9704, de 9 de juliol de 2026, amb termini per presentar-hi al·legacions fins al 9 de novembre de 2026, segons l'anunci de la seu electrònica municipal.

Que Juan José Giner Espinosa, portaveu del Grup Municipal del Partit Popular de Rubí, en nom i representació d'aquest grup, dins d'aquest termini, formula les al·legacions següents:

PART I. AL·LEGACIONS DE CARÀCTER GENERAL

PRÈVIA.- Fraccionament del planejament.

El 39% de l'habitatge nou dels polígons ja s'havia decidit mitjançant modificacions puntuals tramitades durant la redacció del POUM.

Les fitxes PAU-01, PAU-02, PAU-03, PAU-04 i PAU-08 tenen com a **únic objectiu** declarat "*refondre les determinacions previstes*" per instruments de planejament derivat o modificacions puntuals del Pla General d'Ordenació anterior, aprovats definitivament entre el **8 de març de 2024 i el 3 de febrer de 2026**:

Fitxa	Instrument que es refon	Aprovació definitiva	Publicació DOGC
PAU-01 Escardívol	MP del PGO en l'entorn del PERI 10.1.2	17.12.2024	25.02.2025
PAU-02 Ctra. de Terrassa, 108	MP del PGO a l'àmbit de la ctra. de Terrassa, 108	17.12.2024	25.02.2025
PAU-03 Cremalleres Rubí	PMU Sector Cremalleras	25.03.2025	17.02.2026
PAU-04 Carrer Francolí	MP del PGO a l'àmbit de la UA 14.2 (text refós)	03.02.2026	13.04.2026
PAU-08 Can Sant Joan	MP del PGO al sector P, Parc d'activitats econòmiques de Can Sant Joan , que ja delimitava el polígon d'actuació urbanística P.1	08.03.2024	23.05.2024

Els quatre polígons residencials d'aquest grup sumen **265 habitatges**, el **39,4%** dels 673 habitatges que el POUM autoritza en el conjunt dels seus polígons d'actuació de transformació en sòl urbà. El PAU-08 hi afegeix **19.434,62 m²**st d'activitat productiva i logística.

Al·legació 1a

S'al·lega que la decisió sobre gairebé quatre de cada deu habitatges nous dels polígons d'actuació es va adoptar mitjançant **instruments puntuals tramitats en paral·lel a la redacció del POUM** —el darrer publicat al DOGC el 13 d'abril de 2026, dos mesos abans de l'aprovació inicial del pla—, de manera que aquestes actuacions no han estat sotmeses a l'avaluació conjunta d'impacte urbanístic, de mobilitat, de dotacions i d'avaluació ambiental estratègica del POUM, sinó a avaluacions individuals i successives de cada modificació.

Al·legació 2a

S'al·lega que aquest procediment fragmenta la valoració dels efectes acumulats i buida de contingut la funció del POUM com a instrument d'ordenació integral.

Al·legació 3a

S'al·lega, així mateix, que el pla no pot limitar-se a transcriure aquestes determinacions sense sotmetre-les a la revisió que li correspon com a instrument de rang superior i posterior.

Es sol·licita que la Memòria del POUM justifiqui expressament, per a cadascun d'aquests àmbits: (a) l'avaluació dels efectes acumulats sobre mobilitat, dotacions i espais lliures de l'entorn i (b) la seva conformitat amb els estàndards legals **vigents en el moment de l'aprovació del POUM**, i no amb els vigents quan es va aprovar cada modificació puntual.

PRIMERA.- Dèficit sistemàtic i acumulat de sòl per a zones verdes, espais lliures i equipaments.

L'anàlisi conjunta de l'Annex normatiu posa de manifest que el dèficit de cessions no és una circumstància aïllada d'una fitxa concreta, sinó un **patró sistemàtic que afecta específicament les fitxes de nova redacció**.

a) Les fitxes que refonen planejament ja aprovat compleixen els estàndards; les de nova redacció, no.

Grup	Fitxes	Àmbit (m²)	Zones verdes (SV)	Habitatges	SV per habitatge
Refonen instruments ja aprovats	PAU-01 a PAU-04	21.975	8.513 m² (38,74%)	265	32,1 m²
Nova redacció del POUM	PAU-09 a PAU-21	31.275	2.482 m² (7,94%)	408	6,1 m²

Al·legació 4a

S'al·lega que una diferència de **factor 5,3** en la dotació d'espai lliure per habitatge no és explicable per les característiques físiques dels àmbits —tots ells en sòl urbà, de dimensió comparable i en teixits consolidats—, sinó pel criteri de redacció aplicat: **allà on el POUM es limita a transcriure determinacions aprovades amb anterioritat, els estàndards es compleixen; allà on el POUM ordena ex novo, no.**

b) Detall per fitxa:

Fitxa	Àmbit (m²)	Sòl públic cedit	%	Zones verdes (SV)	Habitatges	Edificabilitat bruta
PAU-01 Escardívol	5.462	3.697	67,69%	1.141 (+400 SE)	49	0,84
PAU-02 Ctra.	949	640	67,41%	524	13	1,58

Fitxa	Àmbit (m²)	Sòl públic cedit	%	Zones verdes (SV)	Habitatges	Edificabilitat bruta
Terrassa, 108						
PAU-03 Cremalleres Rubí	12.800	6.926	54,11%	5.515	153	1,12
PAU-04 Carrer Francolí	2.764	1.406	50,87%	1.333	50	2,17
PAU-09 Cal Gerrer	1.190	362	30,42%	362	40	2,84
PAU-10 Lepant	2.439	743	30,46%	743	46	1,67
PAU-11 Les Torres 1	569	152	26,71%	152	8	1,30
PAU-12 Les Torres 2	929	210	22,60%	210	15	1,50
PAU-13 Turó de Can Rosés	8.098	0	0,00%	0	51	0,69
PAU-14 Carrer de Dant	1.174	68	5,79%	0 (només viari)	36	3,25
PAU-15 L'Esperança	2.963	630	21,26%	630	25	0,68
PAU-16 Àngel Guimerà	2.516	385	15,30%	385	60	2,23
PAU-17 Tres Branques oest	4.550	0	0,00%	0	18	0,60
PAU-18 Tres Branques est	3.023	0	0,00%	0	12	0,60
PAU-19 Santiago Rusiñol	1.049	0	0,00%	0	18	1,46
PAU-20 Carrer d'Edison	1.619	88	5,44%	0 (només viari)	48	2,23
PAU-21 Carrer del Molí	1.156	0	0,00%	0	31	2,10
TOTAL	53.250	15.307	28,75%	10.995	673	—

*No s'hi inclouen el PAU-05, que reproduceix un planejament derivat aprovat el 2001; el PAU-06 i el PAU-07, que no són actuacions de transformació sinó regularitzacions d'àmbits preexistents; el PAU-08, d'ús industrial; ni el PAU-22, d'equipament privat.

Set dels tretze polígons de nova redacció —més de la meitat— no cedeixen ni un sol metre quadrat de zona verda, i concentren 214 dels 408 habitatges d'aquest grup.

c) La reserva d'equipaments comunitaris del conjunt dels polígons és de 400 m².

De les disset fitxes de polígons d'actuació de transformació de l'Annex normatiu, **una sola** reserva sòl per a equipaments comunitaris (clau SE): el PAU-01 **Escardívol**, amb **400 m²**, i és precisament una de les fitxes que es limiten a refondre una modificació puntual aprovada el 2024. **Les setze restants en reserven 0 m².**

En termes agregats, el POUM autoritza **673 habitatges nous** en polígons d'actuació urbanística i hi reserva **400 m² de sòl d'equipament comunitari: 0,59 m² per habitatge**. El PAU-03 Cremalleres, amb 153 habitatges —el polígon residencial més gran de tot l'annex—, no en reserva cap metre quadrat.

Al·legació 5a

S'al·lega que aquesta xifra és, per si sola, incompatible amb el deure del POUM de garantir la dotació d'equipaments que requereix el creixement que el mateix pla programa.

Al·legació 6a

S'al·lega, així mateix, que el dèficit es trasllada íntegrament a la resta de la ciutat sense que el pla identifiqui on, amb quin sòl i amb quin calendari s'ha d'absorbir.

Es sol·licita que la Memòria identifiqui, per a cada polígon sense reserva d'equipament, l'equipament existent o previst que ha d'absorbir la demanda generada, amb acreditació de la seva capacitat residual.

d) La millora de l'estàndard d'equipaments que el pla declara prové, en dues terceres parts, de regularitzar urbanitzacions existents.

El Document comprensiu del Pla xifra l'estàndard actual d'equipaments en **912.254 m² de sòl i 17,31 m² de sòl d'equipament per cada 100 m² de sostre residencial**, i afirma que, un cop executats tots els sectors, serà de **1.091.044 m² i 19,15 m²/100 m²st**. L'increment declarat és, doncs, de **178.790 m²**.

Al·legació 7a

S'al·lega que **118.890 m² d'aquest increment —el 66,5%— corresponen als sistemes d'equipament del PAU-06 Can Ximelis (22.653 m²) i del PAU-07 Sant Muç (96.237 m²)**, dos polígons que les pròpies Normes urbanístiques classifiquen com a *"millora urbana puntual sense transformació del teixit urbà i dels usos existents"* (article 119) i que consisteixen a ajustar el planejament a una realitat física preexistent, sense increment d'aprofitament.

Al·legació 8a

S'al·lega que es tracta de **sòl que ja existeix sobre el terreny** i que no s'obté per raó del creixement que el pla programa, de manera que la millora aparent de l'estàndard no és imputable a l'oferta residencial nova. Descomptats aquests dos àmbits, l'aportació d'equipament dels sectors de creixement és de l'ordre de **59.900 m² per a 429.142 m² de sostre residencial de nova implantació: aproximadament 14 m² per cada 100 m² de sostre**, per sota de l'estàndard municipal actual de 17,31.

Al·legació 9a

S'al·lega, per tant, que **el creixement que el POUM programa dilueix l'estàndard d'equipaments del municipi en lloc de millorar-lo.**

Al·legació 10a

S'al·lega, així mateix, que la xifra de 19,15 m²/100 m²st presentada al Document comprensiu no ho reflecteix.

Al·legació 11a

S'al·lega, addicionalment, que **la xifra global d'equipaments del pla descansa sobre una reserva que la fitxa normativa corresponent no reconeix.** Les fitxes de mobilitat per sector de l'Estudi d'avaluació de la mobilitat generada atribueixen al **PPU-01 Can Pujol 36.291 m² d'equipament —el 19% del sector—**, quan la seva fitxa normativa en fixa el **4,00% (7.640 m²)**. Sumant aquells 36.291 m² a les reserves de la resta de fitxes s'arriba als **58.609 m²** que el pla declara. *Remissió a l'al·legació PPU-01.3.*

Es sol·licita que el pla publiqui l'estàndard d'equipaments **desagregat entre el sòl preexistent regularitzat i el sòl de nova obtenció**, que acrediti que l'oferta residencial nova assoleix com a mínim l'estàndard actual del municipi, i que s'esmeni la discrepància entre la reserva d'equipament que la fitxa del PPU-01 fixa i la que li atribueix l'Estudi d'avaluació de la mobilitat generada.

e) El dèficit de zones verdes dels polígons de nova redacció, contrastat amb el mòdul que la llei imposa a les modificacions de planejament equivalents.

Al·legació 12a

S'al·lega que el POUM aplica als seus propis polígons un estàndard inferior al que la mateixa llei exigiria a qualsevol modificació puntual de planejament equivalent: **l'article 100.1 del TRLU** imposa, per a qualsevol modificació que incrementi el sostre edificable en sòl urbà, una reserva mínima de **20 m² de sòl per cada 100 m² de sostre residencial i 5 m² per cada 100 m² de sostre d'altres usos**. Aplicat als paràmetres de les mateixes fitxes, el resultat és el següent:

Fitxa	Reserva segons art. 100.1 TRLU	Reserva prevista	Diferència
PAU-01	812 m ²	1.141 m ²	+329
PAU-02	255 m ²	524 m ²	+269
PAU-03	2.548 m ²	5.515 m ²	+2.967
PAU-04	1.092 m ²	1.333 m ²	+241
PAU-09	624 m ²	362 m ²	-262
PAU-10	689 m ²	743 m ²	+54

Fitxa	Reserva segons art. 100.1 TRLU	Reserva prevista	Diferència
PAU-11	137 m ²	152 m ²	+15
PAU-12	258 m ²	210 m ²	-48
PAU-13	1.125 m ²	0 m ²	-1.125
PAU-14	609 m ²	0 m ²	-609
PAU-15	405 m ²	630 m ²	+225
PAU-16	978 m ²	385 m ²	-593
PAU-17	546 m ²	0 m ²	-546
PAU-18	363 m ²	0 m ²	-363
PAU-19	305 m ²	0 m ²	-305
PAU-20	723 m ²	0 m ²	-723
PAU-21	486 m ²	0 m ²	-486
Dèficit de les fitxes deficitàries			-5.060 m²
<i>Excedent de les fitxes excedentàries</i>			<i>+4.100 m²</i>
Saldo net del conjunt			-960 m²

Per als àmbits que transformen globalment els usos, l'article 100.3 del TRLU fixa una reserva de 22,5 m² per cada 100 m² de sostre residencial per a zones verdes i equipaments, dels quals 15 m² per a zones verdes. La comparació amb el mòdul de l'article 100.1 és, per tant, orientativa, i s'aporta per mesurar l'ordre de magnitud de la diferència.

Al·legació 13a

S'al·lega que **un dèficit acumulat de més de mitja hectàrea de zones verdes, concentrat en deu fitxes, no és imputable a les circumstàncies particulars de cap parcel·la**, sinó a un criteri general de redacció que trasllada sistemàticament a la resta de la ciutat la càrrega d'espai lliure generada per aquests polígons.

Al·legació 14a

S'al·lega, addicionalment, que **el saldo net no compensa el dèficit: l'espai lliure no és fungible entre barris**. El **72% de l'excedent es concentra en una sola fitxa** —el PAU-03 Cremalleres, +2.967 m²—, el sòl de la qual dona servei als seus propis 153 habitatges i al seu entorn immediat, i no pot en cap cas absorbir la demanda generada pels **214 habitatges** dels set polígons que no cedeixen res. La compensació entre àmbits distants no satisfà la funció de proximitat que és pròpia dels parcs i jardins urbans de caràcter local.

Es sol·licita que les fitxes dels deu polígons deficitaris incorporin la reserva de zones verdes proporcionada al sostre residencial que autoritzen i que, allà on la dimensió de l'àmbit no ho permeti materialitzar, **s'identifiqui la parcel·la receptora concreta dins del mateix barri.**

f) L'estudi de mobilitat del propi pla acredita que més de la meitat dels "espais lliures" dels sectors ja existeixen.

L'Estudi d'avaluació de la mobilitat generada consigna que *"la superfície destinada a espais lliures definida en els sectors que desenvolupa el POUM és de 206.984 m²", i que, descomptats els espais lliures existents, "equivaldria a 100.577 m² de nous espais lliures generadors de mobilitat".*

Al·legació 15a

S'al·lega que, **segons el propi pla, el 51,4% del sòl d'espais lliures que els sectors computen com a cessió ja existeix sobre el terreny.** La xifra agregada de sistemes que el POUM presenta no mesura, per tant, el sòl lliure que la ciutat guanya, sinó el que li queda comptabilitzat un cop sumat el preexistent.

Es sol·licita que la Memòria del POUM presenti la dotació d'espais lliures **distingint expressament el sòl de nova obtenció del sòl ja existent**, per a cada àmbit i per al conjunt del pla.

Es sol·licita que el POUM justifiqui expressament, fitxa per fitxa, el compliment dels estàndards de sistemes urbanístics, i que, allà on la dimensió de l'àmbit no permeti materialitzar-los *in situ*, s'estableixi el mecanisme de compensació corresponent en sòl públic equivalent i en el mateix barri, amb identificació concreta de la parcel·la receptora.

El fonament d'aquesta al·legació és el següent. L'article 58.1.f del TRLU defineix el sistema general d'espais lliures públics amb una proporció de 20 m² per cada 100 m² de sostre residencial **no inclòs en cap sector de planejament**, de manera que no fixa l'estàndard de les reserves internes de cada polígon o sector. Les determinacions aplicables al cas són, per tant:

- **Article 58.2.a** — en sòl urbà, els plans d'ordenació urbanística municipal apliquen les tècniques de reserva de sòl per a sistemes urbanístics generals i locals *"respectant sempre la proporció adequada a les necessitats de la població"*. És un estàndard jurídic de proporcionalitat, i les dades d'aquesta al·legació en són la prova: set de tretze polígons sense cap zona verda, 400 m² d'equipament per a 673 habitatges i un factor 5,3 entre les fitxes refoses i les de nova redacció.
- **Article 58.5** — en els sectors subjectes a pla de millora urbana, el POUM ha de fixar *"els estàndards per determinar les reserves mínimes per al sistema local d'espais lliures i equipaments"*. **Es sol·licita** que s'expliciti quin estàndard ha aplicat el pla, atès que les fitxes fixen percentatges que van del 0% al 40% sense criteri declarat.
- **Article 9.7** — les administracions urbanístiques *"han de vetllar perquè la distribució en el territori dels àmbits destinats a espais lliures i a equipaments s'ajusti a criteris que en garanteixin la funcionalitat en benefici de la col·lectivitat"*.

- **Article 58.1.f** — **es sol·licita** que la Memòria justifiqui expressament el compliment d'aquest precepte, és a dir, que el sistema general d'espais lliures públics assoleix els 20 m² per cada 100 m² de sostre residencial no inclòs en sectors.

Al·legació 16a

S'al·lega, en conjunt, que el resultat dels apartats anteriors és incompatible amb l'article 3 del Text refós de la Llei d'urbanisme, que vincula tota l'actuació urbanística al principi de desenvolupament urbanístic sostenible i a la garantia de la qualitat de vida de les generacions presents i futures.

Les magnituds comparatives que aquesta al·legació aporta acrediten una desproporció incompatible amb el que exigeixen els articles 58.2.a i 9.7 del TRLU.

SEGONA.- Habitatge de protecció pública.

Les fitxes de l'Annex normatiu estableixen reserves d'habitatge protegit radicalment desiguals entre àmbits pròxims i de característiques anàlogues:

Reserva	Distribució per règims	Fitxes
0%	—	PAU-17, PAU-18 (a més del PAU-05 al PAU-07 i de les urbanitzacions amb dèficits PMU-20 a PMU-23, que tenen un règim propi)
30%	100% genèric, 0% específic	PAU-03
31%	100% genèric, 0% específic	PAU-01
40%	100% genèric, 0% específic	PAU-02, PAU-04
40%	50% / 50%	PMU-01
50%	50% genèric / 50% específic	PAU-11 a PAU-13, PAU-15, PAU-16, PAU-19, PAU-21, PMU-02, PMU-03, PMU-08 a PMU-18
60%	50% / 50%	PAU-09, PAU-14, PMU-04
65%	50% / 50%	PAU-20, PPU-01, PPU-02
75%	50% / 50%	PMU-05, PMU-06, PMU-07, PMU-19
100%	50% / 50%	PAU-10

SEGONA.1 — Els estàndards de reserva d'habitatge de protecció pública s'apliquen amb nou percentatges diferents, sense criteri declarat i sense justificació a la Memòria social.

L'article 57.3 del TRLU estableix dos mínims, diferents segons la classe de sòl, i els vincula a un document concret:

"Els plans d'ordenació urbanística municipal [...] han de reservar per a la construcció d'habitatges de protecció pública el sòl suficient per al compliment dels objectius definits en la memòria social, que, com a mínim, ha de complir els percentatges [...] següents: a) El sòl corresponent al 50% del sostre en actuacions de transformació urbanística del sòl urbanitzable. b) El sòl corresponent al 40% del sostre en les actuacions que es realitzin en el sòl urbà no consolidat."

Contrastats els percentatges de les fitxes amb el mínim que correspon a cada classe de sòl, el resultat és aquest:

Àmbit	Classe de sòl	Mínim legal	Fitxa	Diferència
PAU-10 Carrer de Lepant	urbà no consolidat	40%	100%	+60 punts
PMU-05, PMU-06, PMU-07, PMU-19	urbà no consolidat	40%	75%	+35 punts
PAU-20 Carrer d'Edison	urbà no consolidat	40%	65%	+25 punts
PPU-01 Can Pujol, PPU-02 Els Avets	urbanitzable	50%	65%	+15 punts
PAU-09, PAU-14, PMU-04	urbà no consolidat	40%	60%	+20 punts
Majoria de PAU i PMU	urbà no consolidat	40%	50%	+10 punts
PMU-01 Pich Aguilera	urbà no consolidat	40%	40%	—
PAU-02, PAU-04	urbà no consolidat	40%	40%	—
PAU-01 Escardívol	urbà no consolidat	40%	31%	−9 punts
PAU-03 Cremalleres Rubí	urbà no consolidat	40%	30%	−10 punts
PAU-17, PAU-18	urbà no consolidat	40%	0%	−40 punts

Els PAU-05, PAU-06, PAU-07 i PMU-20 a PMU-23 són objecte d'al·legació separada.

Al·legació 17a

S'al·lega que el pla aplica nou percentatges diferents de reserva —del 0% al 100%— sobre àmbits de la mateixa classe de sòl.

Al·legació 18a

S'al·lega, així mateix, que **cap document de l'expedient no declara el criteri que determina quin correspon a cada un.**

Al·legació 19a

S'al·lega que aquesta manca de criteri no és una qüestió d'estil: **l'article 57.3 remet expressament a la memòria social la definició dels objectius que la reserva ha de complir**, i la Memòria social del POUM **no conté cap justificació de la distribució desigual**. Es limita a consignar el percentatge de cada àmbit sense explicar per què el PAU-10 en suporta el 100% i el PMU-01, el 40%; per què quatre plans de millora urbana arriben al 75% i la resta es queden al 50%; ni per què dos polígons de transformació en queden totalment exempts. **La Memòria social reconeix l'excés sense justificar-lo**. Respecte dels plans parcials, declara que *"tant al PPU 01 com al PPU 02 se'ls fixa una reserva del 65%, quinze punts per sobre del mínim establert per llei (50%)"*, i no n'aporta cap motivació. **I la Memòria de l'ordenació afirma el contrari del que fan les fitxes**. L'apartat 4.2.1 declara que *"l'oferta d'habitatges protegits s'han repartit de forma homogènia pel conjunt dels nous sectors"*, i situa els percentatges del sòl urbà no consolidat *"entre el 30% i el 100%"*, sense esmentar els àmbits que en queden exempts (PAU-17, PAU-18 i PMU-20 a PMU-23). Les fitxes normatives apliquen **nou percentatges diferents, del 0% al 100%**.

Al·legació 20a

S'al·lega que la reserva d'habitatge de protecció pública és **una càrrega urbanística que grava el sòl i condiciona l'aprofitament dels seus propietaris**.

Al·legació 21a

S'al·lega, així mateix, que la seva distribució desigual entre àmbits de la mateixa classe de sòl, sense criteri declarat ni justificació, és contrària:

- A **l'article 57.3 del TRLU**, que vincula la reserva al compliment dels objectius definits a la memòria social, quan aquesta no justifica cap de les variacions entre àmbits; i a la interdicció de l'arbitrarietat dels poders públics, que **garanteix l'article 9.3 de la Constitució**.

Es sol·licita:

- a) Que la Memòria social **justifiqui expressament, àmbit per àmbit, el percentatge de reserva assignat**, amb indicació del criteri objectiu aplicat i de la seva relació amb els objectius de producció d'habitatge protegit que ella mateixa defineix.
- b) Que, en absència d'aquesta justificació, **els percentatges s'ajustin al mínim que l'article 57.3 del TRLU estableix per a cada classe de sòl —el 50% en sòl urbanitzable i el 40% en sòl urbà no consolidat—**, de manera homogènia per a tots els àmbits.
- c) Que, dins d'aquest mínim, **s'apliqui estrictament la distribució que imposa el mateix precepte**: *"Com a mínim la meitat de les reserves de sòl a què fa referència aquest article s'han de destinar a habitatges de protecció pública en règim d'arrendament"*, mínim que, d'acord amb l'article 57.8 del TRLU, només garanteix la qualificació específica, l'única que *"permet*

només l'accés en règim d'arrendament"; i que, en conseqüència, almenys la meitat de la reserva de cada àmbit es qualifiqui com a específica.

d) Que s'elevin al mínim legal els quatre àmbits que actualment hi queden per sota —el PAU-01 (31%), el PAU-03 (30%), el PAU-17 (0%) i el PAU-18 (0%)—, en els termes de les al·legacions SEGONA.2 i SEGONA.3.

El que aquesta al·legació demana **no és la reducció de l'habitatge de protecció pública, sinó l'aplicació homogènia i motivada de l'estàndard legal**. Els apartats b) i d) operen en sentits oposats: el primer redueix els àmbits que superen el mínim sense justificació i el segon eleva els que hi queden per sota. Tots dos responen al mateix fonament: **cap àmbit no pot rebre un tracte diferent dels altres sense que el pla n'expliciti la raó**.

SEGONA.2 — El POUM no assoleix el mínim legal de reserva destinada a arrendament.

L'article 57.3 TRLU, en la redacció donada per la **Llei 11/2025, de 29 de desembre**, exigeix que *"com a mínim la meitat de les reserves de sòl a què fa referència aquest article s'han de destinar a habitatges de protecció pública en règim d'arrendament"*. L'article 57.8 del mateix text precisa que és la **qualificació específica** la que *"permet només l'accés en règim d'arrendament"*.

La taula de reserves de la Memòria social del POUM consigna un total de **230.144 m² de sostre d'habitatge de protecció pública, equivalents a 3.267 habitatges, dels quals 1.585 en règim específic**. La meitat de 3.267 és 1.634. **El POUM se situa 49 habitatges per sota del mínim legal**.

El dèficit és íntegrament imputable al grup que la mateixa Memòria social denomina *"Planejament en tràmit"* —**PAU-01 Escardívol, PAU-02 Carretera de Terrassa 108, PAU-03 Cremalleres Rubí i PAU-04 Carrer Francolí**—, que la taula consigna amb **97 habitatges protegits i zero en règim específic**. La meitat de 97 és 48,5: exactament el dèficit del conjunt del pla.

La Memòria social ho admet expressament: *"Quant a la reserva d'habitatge de protecció pública destinada al lloguer, representa la meitat del total en tots els sectors, a excepció dels que es troben en tràmit de planejament"*.

Aquesta equivalència no és una interpretació: consta a les pròpies **Directrius estratègiques** del POUM, que fixen com a acció projectual les *"Reserves HPO en sectors i àmbits de SUNC: 50% lliure i 50% protegit (HPO) — 50% HPO genèric (venda) — 50% HPO específic (lloguer)"*. El pla, doncs, **sabia i va establir que el règim específic és el de lloguer**, i tanmateix quatre de les seves fitxes hi destinen zero.

Al·legació 22a

S'al·lega que **la circumstància d'estar en tràmit de planejament no constitueix cap causa legal d'exempció** del requisit d'arrendament de l'article 57.3 TRLU. L'article 57.4 exclou del còmput el sostre *"dels sectors amb planejament urbanístic derivat i amb projecte de reparcel·lació aprovats definitivament"*, supòsit que no concorre en aquests quatre àmbits: els PAU-01, PAU-

02 i PAU-04 refonen modificacions puntuals del planejament **general**, no derivat, i cap de les quatre fitxes no acredita projecte de reparcel·lació aprovat definitivament.

Al·legació 23a

S'al·lega, a més, una **contradicció interna**: la mateixa taula computa aquests quatre àmbits dins del sostre residencial de nova implantació de sòl urbà no consolidat (22.575 m² dels 257.465 m² totals) i els assigna reserva d'habitatge protegit (31%, 40%, 30% i 40%). Si computen a l'efecte de la reserva, **hi és aplicable la totalitat de l'article 57.3, inclòs el requisit d'arrendament**. Si no computen, s'han de treure del numerador i del denominador, cosa que alteraria tots els percentatges declarats.

Es sol·licita que s'assigni el 50% de la reserva d'habitatge protegit dels PAU-01 a PAU-04 a la qualificació **específica** i que es corregeixin en conseqüència les fitxes normatives corresponents.

SEGONA.3 — Quatre sectors per sota del 40% legal, i la Memòria social només n'admet la meitat.

La Memòria social reconeix que *"dels quaranta sectors en sòl urbà no consolidat vint-i-nou superen la reserva del 40% [...], tres se situen justament en aquest pes i quatre es troben per sota"*. Aquests quatre són, segons la seva pròpia taula: **PAU-01 (31%), PAU-03 (30%), PAU-17 (0%) i PAU-18 (0%)**.

Ara bé, el text narratiu de la Memòria social afirma immediatament abans: *"Dels quaranta-dos sectors amb sostre residencial de nova implantació, únicament no presenten reserva d'HPP les regulacions d'urbanitzacions amb dèficits (PMU 20, PMU 21, PMU 22 i PMU 23)"*.

Al·legació 24a

S'al·lega que **aquesta afirmació és contrària a la taula del mateix document**, que consigna el PAU-17 i el PAU-18 amb 2.730 m² i 1.814 m² de sostre residencial de nova implantació i **0 m² de sostre d'habitatge protegit**. La Memòria social **no identifica ni justifica en cap punt** l'exempció d'aquests dos polígons, que no són regularitzacions d'urbanitzacions sinó **transformacions d'ús de sòl comercial a residencial** amb 30 habitatges de nova implantació.

Al·legació 25a

S'al·lega, a més, que **les pròpies Normes urbanístiques desmenteixen qualsevol possibilitat d'assimilar-los a una regularització**. L'article 119 classifica els polígons d'actuació en tres categories i situa expressament el **PAU-17 i el PAU-18 entre els "polígons d'actuació urbanística de transformació urbanística de nova urbanització"**, l'objectiu dels quals és *"possibilitar la remodelació urbana, la transformació d'usos o la reurbanització de l'àmbit delimitat"*. És exactament el supòsit al qual l'article 57.3 TRLU aplica la reserva.

El mateix article 119 acredita que els redactors sabien crear una categoria diferenciada quan ho volien: hi consta una segona categoria de *"polígons de millora urbana puntual sense transformació del teixit urbà i dels usos existents"*, reservada al PAU-06 i al PAU-07. **El PAU-17 i el PAU-18 no hi són.**

Els PAU-17 i PAU-18, que conformen conjuntament una mateixa illa i que el planejament vigent qualificava de zona comercial, disposen literalment que *"el desenvolupament del sector no haurà de reservar sòl per a la construcció d'habitatges de protecció pública"*.

El text consolidat de l'article 57 del TRLU no conté cap exempció per raó de densitat. Les úniques exempcions i exclusions que hi figuren són:

Precepte	Supòsit
Art. 57.3	Municipis que per llur escassa complexitat urbanística només distingeixen entre sòl urbà i sòl no urbanitzable ; normes de planejament de municipis rurals i POUM rurals
Art. 57.4.a	Sostre de construccions amb ús residencial existents al sector o polígon
Art. 57.4.b	Sostre de sectors amb planejament derivat i projecte de reparcel·lació aprovats definitivament , en els quals regeixen les determinacions d'aquell pla
Art. 57.5	Allotjaments dotacionals integrats en el sistema d'equipaments comunitaris

Rubí no és un municipi d'escassa complexitat urbanística ni un municipi rural, i cap de les tres exclusions restants no consta invocada per les fitxes del PAU-17 ni del PAU-18.

I les densitats dels dos àmbits no són baixes. Amb 4.550 m² i 18 habitatges el primer, i 3.023 m² i 12 habitatges el segon, les densitats resultants són de **39,56 i 39,70 habitatges per hectàrea**: no són densitats de ciutat jardí ni d'habitatge unifamiliar aïllat.

Al·legació 26a

S'al·lega, en conseqüència, que **l'exempció no consta emparada en cap precepte ni justificada en cap document del pla**: la Memòria social ni tan sols la reconeix, i afirma que *"únicament no presenten reserva d'HPP les regulacions d'urbanitzacions amb dèficits (PMU 20, PMU 21, PMU 22 i PMU 23)"*.

Es sol·licita que s'expliciti el fonament legal concret de l'exempció de reserva del PAU-17 i del PAU-18 amb cita del precepte aplicable i acreditació dels seus pressupòsits; i que, si no n'hi ha, s'elimini l'exempció, s'homogeneïtzin les reserves d'acord amb l'article 57.3 del TRLU i les fitxes incorporin la reserva que en resulti.

SEGONA.4 — El mòdul de superfície de l'habitatge protegit varia entre 70 i 92 m² sense criteri declarat.

Les fitxes normatives determinen el nombre d'habitatges de protecció pública dividint el sostre reservat per una superfície unitària que **no és la mateixa a totes les fitxes: 92 m² al PAU-04, 90 m² al PAU-13, 80 m² al PAU-02, 75 m² al PAU-01 i 70 m² a la resta d'àmbits del pla**.

Al·legació 27a

S'al·lega que **cap document del pla no declara aquest criteri ni justifica la seva variació**.

Al·legació 28a

S'al·lega, així mateix, que la variació no és irrellevant, atès que **determina directament el nombre d'habitatges protegits que resulta d'un mateix sostre reservat**: sobre els 6.676 m²st reservats als quatre àmbits que se n'aparten, el mòdul de la fitxa dona 77 habitatges i el de 70 m², 94.

Al·legació 29a

S'al·lega, a més, que **tres dels quatre àmbits que s'aparten del mòdul general —el PAU-01, el PAU-02 i el PAU-04— són tres dels cinc que es limiten a refondre instruments de planejament aprovats entre 2024 i 2026**, la qual cosa indica que el POUM ha transcrit criteris heterogenis procedents d'instruments diferents sense homogeneïtzar-los. *Remissió a l'al·legació PRÈVIA.*

Al·legació 30a

S'al·lega, així mateix, que l'article 57.6 del TRLU disposa que les reserves *"han d'atendre la diversitat de demanda d'habitatges de diferents dimensions"*.

Al·legació 31a

S'al·lega, finalment, que **dins de cada àmbit el mòdul és únic**, de manera que cap àmbit del pla no produeix habitatge protegit de dimensions diverses, mentre la Memòria social documenta una dimensió mitjana de la llar de 2,72 habitants i un 20,86% de llars unipersonals.

Es sol·licita que les Normes urbanístiques fixin expressament el criteri de superfície unitària de l'habitatge de protecció pública, que se n'expliciti i justifiqui qualsevol variació entre àmbits, i que s'incorpori una distribució per dimensions que atengui la diversitat de demanda que l'article 57.6 exigeix.

SEGONA.5 — La imposició d'habitatge de protecció pública a les subdivisions d'habitatges existents.

L'article **13.4.b.2** de les Normes urbanístiques disposa: *"En els supòsits de divisió d'habitatges existents en dos o més habitatges independents, aquesta resta condicionada al fet que, com a mínim, el 50% del nombre total d'habitatges resultants es destinin a habitatge de protecció pública. En cas que el nombre d'habitatges resultants sigui senar, el còmput del percentatge s'arrodonirà a l'alça, prioritzant un major nombre d'habitatges de protecció pública respecte als habitatges lliures."*

S'al·lega el següent:

Al·legació 32a

a) És una mesura discrecional, no obligatòria, i el pla no en justifica l'adopció. L'article **57.7 del TRLU** disposa que la qualificació del sòl *"pot preveure la destinació total o parcial de l'edificació a habitatges de protecció pública"*. Es tracta d'una habilitació, no d'un mandat: el POUM ha triat exercir-la i l'**expedient no conté cap justificació d'aquesta opció** ni de la seva proporcionalitat.

Al·legació 33a

b) La norma no fixa cap superfície mínima per als habitatges resultants. L'article 13.4.b.2 es refereix a la *"divisió d'habitatges existents en dos o més habitatges independents"* sense

establir cap llindar de superfície de partida ni cap dimensió mínima de les unitats resultants. Tal com està redactada, la determinació **admet divisions de qualsevol habitatge en qualsevol nombre d'unitats i de qualsevol dimensió**, sempre que la meitat siguin protegides. **La norma no conté, doncs, cap garantia contra la generació d'unitats de dimensió inadequada.**

Al·legació 34a

c) El llindar amb què s'ha quantificat la mesura no consta a la normativa. Les Directrius estratègiques del POUM limiten aquesta acció als "*habitatges de grans superfícies >140 m²*", i la Memòria social hi quantifica **839 habitatges** de l'escenari baix. **Aquell llindar no apareix enlloc del text normatiu.** La mesura que es quantifica i la que es regula no són, per tant, la mateixa.

Al·legació 35a

d) Contradicció interna de l'article 13.4. L'encapçalament de l'apartat disposa que el destí a habitatge de protecció pública "*serà total en els nous aprofitaments residencials*", mentre que la lletra b.2 el fixa en "*com a mínim el 50% del nombre total d'habitatges resultants*". Les dues regles divergeixen a partir de la divisió en quatre unitats.

Es sol·licita:

a) Que se suprimeixi l'obligació de destinar a habitatge de protecció pública les unitats resultants de la divisió d'habitatges existents que estableix l'article 13.4.b.2 de les Normes urbanístiques, atès que és una determinació discrecional que l'expedient no justifica, que es quantifica amb un llindar que la norma no conté i que la seva redacció no garanteix la qualitat de les unitats resultants.

b) Que, en el seu lloc, l'article 13.4.b.2 reguli una superfície mínima de 70 m² útils per a cadascuna de les unitats resultants de qualsevol divisió d'habitatges existents, sense perjudici dels mínims que estableixi la normativa sectorial d'habitabilitat si aquests fossin superiors.

La superfície de **70 m²** que es proposa no és aliena al pla: **és el mòdul que el propi POUM empra com a criteri de densitat social** per determinar el nombre d'habitatges protegits a la major part de les seves fitxes normatives. Fixar-la com a dimensió mínima de les unitats resultants d'una divisió alinea la regulació de la subdivisió amb l'estàndard que el mateix pla considera adequat.

c) Que, subsidiàriament, si es manté l'obligació, s'esmeni la contradicció entre l'encapçalament de l'article 13.4 i la lletra b.2, i s'incorpori a la norma el llindar de superfície amb què la Memòria social ha quantificat la mesura.

SEGONA.6 — La destinació exclusiva de les plantes baixes a habitatge de protecció pública.

L'article 13.4.c de les Normes urbanístiques disposa:

"Actuacions de transformació social: Es condiciona l'ús d'habitatge en planta baixa de les edificacions en les zones residencials plurifamiliars, codis R1, R3 i R4, enfront d'aquells carrers que no tinguin la consideració d'eixos d'activitat, codi X1, de forma que **el seu destí ha de ser el d'habitatge de protecció pública**. En aquest sentit, **no s'admeten nous habitatges** ni canvis

d'ús a residencial de locals on no es desenvolupava aquest ús en les plantes baixes d'aquestes parcel·les si no es **destinen a habitatges de protecció pública**."

La Memòria social atribueix a aquesta acció **1.407 habitatges** de l'escenari baix de qualificació directa —el volum més gran de totes les mesures del pla—, de manera que no es tracta d'un supòsit marginal sinó **d'una de les principals fonts d'habitatge protegit que el POUM programa**.

S'al·lega el següent:

Al·legació 36a

a) **La determinació concentra l'habitatge protegit en la posició menys apta de l'edifici**. La planta baixa és, en l'edificació plurifamiliar entre mitgeres, la posició amb menys assolellament i il·luminació natural, menys ventilació creuada, menys privacitat respecte de la via pública, més exposició al soroll del carrer i major risc d'humitats per capil·laritat. El pla no destina a habitatge protegit una part de les plantes baixes: hi destina la totalitat de les que es transformin, de manera que aquesta tipologia queda reservada íntegrament a un sol règim de tinença.

Al·legació 37a

b) **Aquesta concentració és contrària a l'article 57.6 del TRLU**. El precepte disposa que les reserves "s'han d'emplaçar evitant la concentració excessiva d'aquest tipus d'habitatges per tal d'afavorir la cohesió social i evitar la segregació territorial dels ciutadans per raó del seu nivell de renda". S'al·lega que la segregació que el precepte vol impedir no és únicament territorial entre barris, sinó també posicional dins d'un mateix edifici, i que destinar sistemàticament la planta baixa a habitatge protegit i les plantes superiors a habitatge lliure produeix exactament aquell resultat.

Al·legació 38a

S'al·lega que aquesta objecció no és teòrica dins d'aquest pla: la fitxa del PAU-03 **concentra els 52 habitatges protegits en un únic edifici** dels quatre de l'àmbit, i **aquell mateix edifici és l'únic sense sostre d'usos complementaris** (al·legació PAU-03.1). El pla presenta, doncs, un patró coherent de concentració de l'habitatge protegit en les posicions menys valorades, tant entre edificis com dins de l'edifici.

Al·legació 39a

c) **L'expedient no acredita les condicions d'habitabilitat de les unitats resultants**. Ni les Normes urbanístiques ni la Memòria social no estableixen, per a aquestes plantes baixes, cap determinació sobre cota mínima respecte de la rasant, alçada lliure, superfície mínima d'obertures a façana, ventilació, ni distància o protecció respecte de la via pública. La determinació de l'article 13.4.c no incorpora cap condició d'habitabilitat específica, tot i que el supòsit que regula —la transformació de locals que no tenien ús residencial— és precisament aquell en què les condicions de partida no van ser projectades per a l'habitatge.

Al·legació 40a

d) **La transformació de locals en habitatge afecta el teixit comercial de proximitat**. El resultat del procés participatiu del propi POUM conclou que "el model de comerç de proximitat és el que s'ha valorat, en contraposició al model d'activitats comercials de grans superfícies". La

determinació de l'article 13.4.c admet la conversió de locals comercials en habitatge — condicionada, però admesa— precisament als carrers que el pla no ha qualificat d'eixos d'activitat (codi X1), és a dir, al teixit comercial de barri, que és el més fràgil i el que la participació va identificar com a prioritari.

Al·legació 41a

S'al·lega que **el pla no aporta cap anàlisi de l'estoc de locals comercials del municipi**, ni de la seva ocupació, ni de l'impacte que la conversió de fins a 1.407 unitats tindria sobre la continuïtat de les plantes baixes actives.

Es sol·licita:

a) **Que es prohibeixi el canvi d'ús a residencial dels locals en planta baixa** de les zones R1, R3 i R4 als carrers que no tinguin la consideració d'eix d'activitat, en lloc d'admetre'l condicionadament, amb la finalitat de preservar la continuïtat del teixit comercial de proximitat que el propi procés participatiu del pla va identificar com a prioritari.

b) **Que, subsidiàriament, si es manté l'admissió del canvi d'ús, se suprimeixi la determinació que l'habitatge resultant hagi de ser necessàriament de protecció pública**, atès que concentra la reserva en la posició menys apta de l'edifici i vulnera el mandat de l'article 57.6 del TRLU d'evitar la concentració excessiva i la segregació per raó de nivell de renda.

c) **Que, en tot cas, les Normes urbanístiques incorporin les condicions específiques d'habitabilitat exigibles a l'habitatge en planta baixa** —cota respecte de la rasant, alçada lliure, superfície d'obertures, ventilació i protecció respecte de la via pública—, amb independència del règim de tinença que li correspongui.

d) **Que la Memòria social acrediti l'estoc de locals comercials del municipi i la seva ocupació, i que quantifiqui l'impacte de la mesura sobre la continuïtat de les plantes baixes actives**, atès que d'aquesta acció en depenen 1.407 dels habitatges amb què el pla acredita el compliment de l'Objectiu de Solidaritat Urbana.

SEGONA.7 — El pla no incorpora el règim de tinença que imposa l'article 46.4 del TRLU.

L'article **46.2.c del TRLU** disposa que, *"en les actuacions urbanístiques amb reserva de sòl destinat a habitatges de protecció pública, el sòl amb aprofitament urbanístic de cessió obligatòria s'ha d'emplaçar sobre la reserva esmentada, amb l'obligació de l'Administració adjudicatària de construir els habitatges de protecció pública en els terminis exigits"*.

I l'article **46.4** en fixa el règim de tinença sense excepció:

"S'han de destinar al règim de lloguer, dret de superfície o altres formes de cessió de l'ús sense transmissió de la propietat del sòl els habitatges de protecció pública construïts sobre els terrenys de titularitat pública a què fa referència l'apartat 3."

Al·legació 42a

S'al·lega que **cap fitxa normativa del POUM ni cap article de les Normes urbanístiques no recull aquesta determinació**, tot i que resulta aplicable a la totalitat dels àmbits amb reserva

d'habitatge protegit: el sòl de cessió obligatòria s'hi ha d'emplaçar per imperatiu de l'article 46.2.c, i els habitatges que s'hi construeixin queden subjectes al règim de l'article 46.4.

Al·legació 43a

S'al·lega que aquesta omisió té una conseqüència verificable sobre l'expedient:

Afecta la determinació del règim de qualificació que exigeix l'article 57.8. Les fitxes distribueixen la reserva entre qualificació **genèrica** i **específica** —majoritàriament al 50% i 50%—, però **no identifiquen quina part correspon al sòl de cessió obligatòria**, que per l'article 46.4 no pot destinar-se a la venda en propietat. Sense aquesta identificació no és possible comprovar si la distribució declarada és compatible amb el precepte.

Es sol·licita:

a) Que les Normes urbanístiques **incorporin expressament el règim de l'article 46.4 del TRLU** per als habitatges de protecció pública que s'hagin de construir sobre el sòl de cessió obligatòria.

b) Que les fitxes normatives **identifiquin, dins de la reserva de cada àmbit, la part que correspon al sòl de cessió obligatòria** i el règim de tinença que hi resulta aplicable.

SEGONA.8 — El pla no estableix els terminis per iniciar i acabar la construcció dels habitatges protegits.

L'article **57.6 del TRLU**, després de regular l'emplaçament de les reserves, conclou amb una obligació autònoma i imperativa: *"En sectors en sòl urbà no consolidat o urbanitzable delimitat, el pla ha de determinar el percentatge de sostre que el planejament derivat ha de destinar a les reserves esmentades. El planejament ha d'establir els terminis per iniciar i acabar la construcció dels habitatges."*

Al·legació 44a

S'al·lega que **cap de les fitxes normatives dels annexos no estableix termini algun per iniciar ni per acabar la construcció dels habitatges de protecció pública**. Les fitxes fixen el sexenni d'execució del polígon o sector —i encara amb discrepàncies respecte de l'Agenda (al·legacions PMU-09.4 i PPU-01.7)—, però el sexenni és el termini de **desenvolupament i urbanització de l'àmbit**, no el d'**edificació dels habitatges**, que és el que el precepte exigeix.

Al·legació 45a

S'al·lega que aquesta omisió no és formal: sense termini d'edificació, **la reserva d'habitatge protegit pot romandre indefinidament com a sòl qualificat i no construït**, que és precisament la situació que el pla documenta respecte del parc existent i que la Memòria de l'ordenació reconeix quan constata que *"només 88 mantindrien la qualificació d'HPO el 2041"* (al·legació CINQUENA).

Es sol·licita que totes les fitxes normatives amb reserva d'habitatge de protecció pública incorporin, com a determinació vinculant, **els terminis per iniciar i per acabar la construcció** d'aquests habitatges, en compliment de l'article 57.6 del TRLU.

TERCERA.- Patrimoni.

TERCERA.1 — El document "Atles informació. Catàleg de patrimoni" del POUM conté quatre plànols de l'avanç datats l'abril de 2024.

El document identificat com a "Atles informació. Catàleg de patrimoni", signat el 30 d'abril de 2026 i incorporat a l'aprovació inicial de 22 de juny de 2026, està format per quatre plànols — 12.1 Patrimoni natural, 12.2 Patrimoni arqueològic, 12.3 Patrimoni arquitectònic i 12.4 Patrimoni arquitectònic. Àrea central— que porten tots al seu caixetí les mencions "**PLÀNOLS D'INFORMACIÓ**", "**AVANÇ DEL PLA GENERAL D'ORDENACIÓ URBANA**" i la data "**ABRIL 2024**", i que declaren com a font el **Registre de Planejament Urbanístic de Catalunya (RPUC)**.

El contrast amb els plànols d'ordenació és directe i verificable: el full "**Atles informació. Identificació dels sectors i àmbits del POUM**" porta al caixetí "**PLÀNOLS D'ORDENACIÓ**", "**DOCUMENT PER A L'APROVACIÓ INICIAL**" i la data "**ABRIL 2026**", amb la diligència de l'aprovació inicial. La documentació patrimonial de l'expedient és, doncs, dos anys anterior a la d'ordenació, **procedeix d'una fase de tramitació ja superada, té naturalesa d'informació i no d'ordenació, i s'ha obtingut d'un registre extern.**

I consta en acta la voluntat expressa de no revisar-lo. L'acta de la sessió 6 del **Consell Consultiu del POUM, de 16 de setembre de 2024**, recull el diàleg següent, arran de la preocupació d'un vocal per la rigidesa de la normativa del catàleg vigent:

"La Carme Estany [cap de l'Equip de Coordinació del POUM] li diu que l'Ajuntament disposa d'un Catàleg i Pla especial de Patrimoni i que **aquest instrument no està previst refer-lo en el marc del POUM, per tant no estem tocant el catàleg.** Aquest fet preocupa a en Josep, i **demana que es miri de modificar.** En Sebastià Jornet [director del POUM] diu que **no entrarem en el catàleg, el que sí que farem serà que el catàleg no ens generi limitacions.**"

Al·legació 46a

S'al·lega que aquesta declaració, feta pel director del pla davant de l'òrgan consultiu creat per a la seva elaboració i recollida en acta, **acredita que la decisió de no revisar el Catàleg no respon a una constatació tècnica d'inexistència d'incompatibilitats** —com afirma l'apartat 4.8.2 de la Memòria de l'ordenació— **sinó a una opció adoptada prèviament**, i que l'objectiu declarat no era adequar el planejament al patrimoni protegit sinó **evitar que la protecció del patrimoni limités el planejament.**

Al·legació 47a

S'al·lega, a més, que **un membre del Consell Consultiu va demanar expressament la modificació del catàleg i la petició va ser rebutjada en el mateix acte**, sense que consti que la qüestió es reprengué en cap sessió posterior ni que es donés resposta motivada.

L'article 164.1 de les Normes urbanístiques ho confirma sense embuts: "*El municipi de Rubí disposa d'un Catàleg i Pla especial de protecció del patrimoni arquitectònic, arqueològic i natural de Rubí (CIPEP) **aprobat definitivament el 17 de març de 2004** [...]. Aquest catàleg, així com les seves modificacions posteriors, **es manté vigent**, tal i com s'especifica en la Disposició final primera d'aquestes Normes.*"

S'al·lega que:

Al·legació 48a

- **El POUM no elabora cap catàleg.** Manté en vigor un instrument aprovat el 17 de març de 2004, que a la data de l'aprovació inicial té **vint-i-dos anys**, i el reproduceix per remissió.

Al·legació 49a

- El document exposat sota el títol "Catàleg de patrimoni" són **plànols d'informació de la fase d'avanç**, datats **vint-i-sis mesos abans** de l'aprovació inicial, amb font al RPUC.

Al·legació 50a

- L'article 164.2 enumera els components del CIPEP —memòria justificativa, normativa, plànols d'informació i **fitxes normatives dels elements catalogats**—, i **cap fitxa normativa dels 128 elements no consta a l'expedient exposat**, ni els seus règims d'intervenció ni les àrees de respecte.

Al·legació 51a

S'al·lega que un pla que programa **429.142 m² de sostre residencial de nova implantació i més de cinc mil habitatges**, amb elements catalogats citats a disset de les seves fitxes, no pot resoldre la protecció del patrimoni mitjançant la simple remissió a un instrument de 2004 que no revisa, no actualitza i no exposa.

Aquesta mancança és determinant perquè **totes les remissions patrimonials de les fitxes normatives apunten precisament a aquestes fitxes individuals**: el PAU-09 exigeix respectar l'element A27 "*d'acord amb els criteris del Catàleg i pla especial de protecció de Rubí*", i la mateixa fórmula es repeteix al PAU-13, PAU-19, PAU-21, PAU-22, PMU-01, PMU-03, PMU-15, PMU-17, PMU-24, PMU-25 i PPU-01.

Al·legació 52a

S'al·lega, en conseqüència, que **la ciutadania no pot conèixer el contingut de l'obligació que les fitxes imposen**, perquè el document al qual remeten no forma part de l'expedient exposat al públic. L'al·legació sobre les determinacions patrimonials de cada àmbit resulta materialment impossible de formular amb el fonament degut.

Al·legació 53a

S'al·lega, finalment, que **el catàleg de béns a protegir és documentació preceptiva del pla d'ordenació urbanística municipal**: l'article 59.1.d del TRLU estableix que els POUM es formalitzen mitjançant, entre altres documents, "**el catàleg de béns a protegir, d'acord amb l'article 71**". No es tracta, doncs, d'un document opcional que el pla pugui declarar aliè al seu objecte, sinó d'un element del seu contingut documental mínim.

Es sol·licita que s'incorpori a l'expedient d'informació pública el catàleg de béns a protegir en els termes de l'article 59.1.d del TRLU, amb les fitxes individuals de tots els elements, i que **s'obri un nou termini d'informació pública** respecte d'aquest document.

TERCERA.2 — El pla declara que no cal modificar el catàleg i relega l'anàlisi a un annex "de caràcter no normatiu".

L'apartat 4.8.2 de la Memòria de l'ordenació resol la qüestió en aquests termes:

*"A la vista de la diagnosi efectuada, **no es considera necessari procedir a una modificació immediata del Catàleg i Pla especial** de protecció del patrimoni arquitectònic, arqueològic i natural de Rubí per tal d'adequar-lo al nou POUM. **No s'han identificat incompatibilitats substancials ni contradiccions** entre les determinacions del planejament vigent i les del nou planejament general."*

*"[...] la Memòria d'ordenació incorpora **un annex de caràcter no normatiu** destinat a analitzar els elements susceptibles de modificació futura, així com a establir les directrius per a la redacció d'una **eventual** modificació puntual del Catàleg i Pla especial."*

Al·legació 54a

S'al·lega que **l'afirmació que no existeixen incompatibilitats substancials no consta acreditada per cap anàlisi element per element a l'expedient exposat.**

Al·legació 55a

S'al·lega, així mateix, que aquesta afirmació resulta difícilment compatible amb les determinacions de les pròpies fitxes del pla. A tall d'exemple:

- El **PMU-25 Masia de Can Rosés** fixa com a objectiu *"respectar els volums catalogats de la masia [...]"* (fitxa P14 del Catàleg) i **transformar-la en un nou equipament**. Transformar l'ús d'un bé catalogat és precisament el supòsit en què cal comprovar que la fitxa del Catàleg admeti aquella intervenció.
- El **PAU-21 Carrer del Molí** reconeix que l'àmbit *"inclou l'element catalogat Fassina Aguilera"*, que la fitxa identifica amb el codi **P26**, de protecció parcial, i hi ordena 31 habitatges en illa tancada.

Al·legació 56a

S'al·lega, a més, que el mateix apartat 4.8.1 estableix que *"en el cas que una parcel·la contingui elements catalogats li correspon un règim urbanístic del sòl diferent del de la zona general on es troba, ja que **la seva catalogació suposa sistemàticament la creació d'una subzona en l'àmbit de la parcel·la***". **Aquesta determinació no pot haver-se aplicat a les fitxes que no identifiquen els elements catalogats que contenen o confronten** (al·legació TERCERA, taula d'omissions).

Al·legació 57a

S'al·lega, finalment, que **relegar a un annex "de caràcter no normatiu" l'anàlisi dels elements que requereixen ajust, i qualificar la modificació d'eventual, equival a no programar-la: no s'hi fixa termini**, ni òrgan, ni prioritat, ni s'hi vincula cap determinació del pla.

Es sol·licita que s'incorpori a l'expedient l'anàlisi element per element que sustenta l'afirmació d'inexistència d'incompatibilitats, i que la modificació del Catàleg i Pla especial es programi amb caràcter vinculant, amb termini i abans o simultàniament a l'aprovació definitiva del POUM.

La Memòria informa també que es manté vigent el **Pla especial i Catàleg de construccions situades en el sòl no urbanitzable, aprovat el 21 de juliol de 2016**, amb la relació de construccions a l'article 143 de les Normes.

TERCERA.3 — Els plànols i les Normes classifiquen els mateixos elements amb dos sistemes diferents, sense taula de correspondència.

Els plànols 12.2, 12.3 i 12.4 classifiquen els elements segons les categories de la legislació de patrimoni cultural: **bé cultural d'interès nacional (BCIN)**, **bé cultural d'interès local (BCIL)** i **bé de protecció urbanística (BPU)**.

L'article 164 de les Normes urbanístiques, en canvi, els relaciona amb els codis **A (protecció ambiental)**, **P (protecció parcial)** i **T (protecció total)**, que són els nivells d'intervenció del Catàleg de 2004.

Al·legació 58a

S'al·lega que l'expedient no conté cap taula de correspondència entre els dos sistemes, de manera que no és possible determinar, per a cap element, quin règim d'intervenció li correspon ni quines obres hi són admissibles. **Es sol·licita** que s'incorpori aquesta correspondència element per element.

TERCERA.4 — Remissió genèrica sense determinacions d'obra vinculants.

Al·legació 59a

Les fitxes que citen elements catalogats imposen l'obligació de respectar-los mitjançant una remissió genèrica, sense cap determinació sobre el procediment d'obra. S'al·lega que la remissió és insuficient quan l'actuació comporta, per la seva pròpia definició, excavacions i moviments de terres d'entitat: fonamentacions d'edificis plurifamiliars, aparcaments soterranis i, en el cas del PAU-13, obres d'estabilització de talussos.

Es sol·licita que aquestes fitxes incorporin com a determinació normativa vinculant, i no com a mera remissió: (a) l'obligació de **control arqueològic presencial i continuat** durant tota la fase de moviment de terres, amb intervenció preventiva prèvia autoritzada pel Departament competent en matèria de cultura; (b) la subordinació expressa de l'atorgament de la llicència d'obres al resultat d'aquesta intervenció; i (c) la previsió de reajustament de l'ordenació volumètrica en cas d'aparició de restes que n'exigeixin la conservació in situ.

Al·legació 60a

Elements catalogats situats en àmbits del pla que les fitxes no esmenten.

Contrastades les cites patrimonials de les fitxes amb els plànols del catàleg, s'identifiquen àmbits en què consten elements catalogats i la fitxa no en cita cap, o no els cita tots. Es relacionen a continuació, a l'efecte de la comprovació que se sol·licita:

Àmbit	Element no citat	Circumstància
PAU-09 Cal Gerrer	P29 Cal Fideuer / Ca l'Aliart	La fitxa cita l'A27 Cal Gerrer però no el P29 , tot i constar a l'àmbit
PAU-01 Escardivol	A01 Conjunt urbà del nucli històric	La fitxa cita l'A29, el Q29 i el P18, però no l'A01 , tot i situar-se a l'interior del nucli històric
PMU-16	Q23 Jaciment de La Serreta	228 habitatges; la fitxa limita al nord amb

Àmbit	Element no citat	Circumstància
IPAGSA		el parc de la Serreta i no cita cap element
PAU-08 Can Sant Joan	Q31 Jaciment Can Sant Joan; A09 Can Sant Joan; N22 Alberada del torrent dels Arous; N23 Ametller de Can Sant Joan	La fitxa cita el Q08 i el Q13 però no aquests , en un àmbit de 19.434 m ² st logístics amb moviments de terres i 2,00% de cessió
PMU-08 Carrer Ample	Q35 Ca n'Alzamora	Se situa al barri de Ca n'Alzamora i no cita cap element
PPU-04 Cova Solera oest	A08 Mas Jornet; N24 Figuera de Mas Jornet	La fitxa esmenta " <i>els terrenys de Mas Jornet</i> " com a límit oest i no els identifica

Es sol·licita que es comprovi la superposició o contigüitat de cada àmbit amb els elements relacionats i que, si es confirma, les fitxes n'incorporin la identificació amb el codi i el nivell de protecció, i les determinacions d'intervenció que corresponguin.

QUARTA.- Impugnació de l'Informe de sostenibilitat econòmica i financera.

QUARTA.1 — El programa d'inversió municipal del POUM destina el 0,39% a equipaments i el 95,69% a vialitat.

El capítol d'impacte en la despesa de capital programa **actuacions aïllades a càrrec de la Hisenda Municipal de Rubí per valor de 55.311.871 €** (19.603.488 € al primer sexenni, 19.362.365 € al segon i 16.346.018 € al tercer). El desglossament de la taula del propi informe és el següent:

Concepte	Import	%
Equipaments — expropiació de 428 m ² per a un dipòsit d'aigua (codi ST)	214.012 €	0,39%
Espais lliures — entorn de l'Església de Sant Pere (EL1) i Parc de la riera (EL2)	2.172.006 €	3,93%
Vialitat , ponts i passeres — V01 a V16 i VP1 a VP8	52.925.853 €	95,69%
TOTAL	55.311.871 €	100%

Al·legació 61a

S'al·lega que l'única inversió en equipaments que el POUM programa a càrrec de l'Ajuntament durant els seus divuit anys de vigència és l'expropiació de 428 m² per a un dipòsit d'aigua. No hi ha una sola partida destinada a escoles, instituts, centres d'atenció primària, equipaments esportius, cívics o assistencials, en un pla que autoritza més de cinc mil habitatges nous.

Al·legació 62a

S'al·lega que aquest resultat confirma i agreuja el que ja resulta de les fitxes normatives (al·legació PRIMERA.c): **el POUM no reserva sòl d'equipament als seus polígons d'actuació — amb l'única excepció dels 400 m² del PAU-01— ni programa inversió per obtenir-lo i executar-lo als àmbits que en tenen reserva.** El dèficit dotacional no és una omisió d'una fitxa concreta: és una decisió sostinguda del pla en els seus dos instruments, el normatiu i l'econòmic.

Es sol·licita que el POUM justifiqui la composició del seu programa d'inversió —**95,69% en vialitat i 0,39% en equipaments**— en relació amb les necessitats dotacionals que el propi pla diagnòstica, i que, si escau, **en reprioritzi les partides dins de l'import total programat**, amb identificació de les parcel·les receptores i del sexenni d'execució.

QUARTA.2 — El saldo de capital del POUM és negatiu en 33 milions d'euros i l'informe no el calcula.

L'informe estima els ingressos de capital derivats de la cessió obligatòria i gratuïta d'aprofitament urbanístic en **22.312.357 €**, i la despesa de capital a càrrec de l'Ajuntament en **55.311.871 €**. La diferència és de **-32.999.514 €**.

L'informe **no efectua aquesta resta en cap moment**. En comptes de contrastar ingrés i despesa de capital, conclou la sostenibilitat comparant la despesa anual del POUM (3,27 M€ al primer sexenni) amb la mitjana històrica d'inversió real municipal del període 2019-2023 (5,47 M€ anuals), i n'infereix que *"les inversions de caire municipal previstes al POUM encaixen amb l'esforç inversor de la Hisenda Municipal dels darrers anys"*.

Al·legació 63a

S'al·lega que aquest raonament **no acredita la sostenibilitat sinó que la pressuposa**, per dos motius:

- La comparació tracta la totalitat de la capacitat inversora històrica com si estigués disponible per al POUM. El propi informe detalla en què es va gastar aquella capacitat entre 2019 i 2023 —millora del Casino (1,45 M€ el 2021 i 2,92 M€ el 2022), pla d'asfaltat, expropiacions, equipaments esportius, sistemes d'informació—, despeses que no desapareixen perquè s'aprovi el POUM. Les actuacions del pla absorbeixen per si soles el **59,8%** de tota la capacitat inversora històrica del municipi durant el primer sexenni.
- El resultat no es contrasta amb l'ingrés de capital que el mateix informe estima. Fer-ho donaria un saldo negatiu de gairebé 33 milions d'euros, que caldria finançar amb recursos ordinaris o amb endeutament, en un municipi amb un deute viu consolidat de **22,88 M€** el 2023.

Es sol·licita que l'informe incorpori el balanç de capital del POUM (ingrés menys despesa), identifiqui les fonts de finançament del dèficit resultant i n'acrediti la compatibilitat amb els límits d'endeutament aplicables.

QUARTA.3 — L'estalvi corrent positiu depèn íntegrament de transferències d'altres administracions.

El balanç de sostenibilitat en termes corrents de l'informe presenta un estalvi brut recurrent de **+2.065.540 €**, sobre un ingrés corrent recurrent de 14.396.765 € i una despesa corrent de 12.331.225 €. Dins d'aquell ingrés, **6.063.002 € (el 42,1%) són transferències corrents** procedents d'altres administracions.

Depurat d'aquestes transferències, l'ingrés que la nova ciutat genera per si mateixa —impostos directes (5.596.035 €) i taxes i altres ingressos (2.737.728 €)— suma **8.333.763 €**, enfront d'una despesa recurrent de 12.331.225 €. El resultat és un **dèficit estructural de -3.997.462 € anuals**.

Al·legació 64a

S'al·lega que la sostenibilitat corrent que l'informe declara **no deriva de la capacitat fiscal del creixement proposat sinó de transferències que depenen de decisions d'altres administracions**, sobre les quals l'Ajuntament no té cap control i que l'informe no acredita ni condiona.

Al·legació 65a

S'al·lega, a més, que l'escenari és expressament el de **màxima execució (100% dels polígons i sectors executats)**, de manera que qualsevol grau d'execució inferior desplaça el resultat cap al dèficit, mentre que la despesa de manteniment s'activa amb la primera fase urbanitzada.

Es sol·licita que l'informe incorpori (a) el balanç corrent depurat de transferències d'altres administracions i (b) escenaris de sostenibilitat a graus d'execució inferiors al 100%.

QUARTA.4 — L'avaluació de viabilitat no explica per què àmbits amb la mateixa rendibilitat suporten càrregues radicalment diferents.

L'Agenda i avaluació econòmica i financera (PROMO Assessors Consultors, abril 2026) analitza la viabilitat de cada polígon i sector en termes de Taxa Interna de Rendibilitat, **incorporant-hi ja la cessió d'aprofitament del 5%, 10% o 15% i la reserva d'habitatge protegit que fixa cada fitxa normativa**, i conclou que *"els sectors i polígons objecte d'anàlisi **garanteixen la seva viabilitat econòmica i financera en termes de rendibilitat econòmica**"*.

Les fitxes individuals donen aquestes taxes internes de rendibilitat, sobre una taxa lliure de risc de referència de l'**1,65%** (mitjana 2015-2024):

TIR	Àmbits	Reserva d'HPP
13%	PPU-03 La Riera, PPU-04 Cova Solera Oest	— (industrial)
11%	PAU-22 Ca n'Oriol, PMU-24 Carrer d'Avinyó, PMU-25 Masia Can Rosés	— / 65%
9%	PMU-17 Torre de la Llebre, PMU-18 Ctra. de Molins de Rei	50%
8%	PAU-10 (100%) , PAU-09, PAU-11, PAU-12, PAU-14, PAU-16, PMU-01 a PMU-16, PPU-01, PPU-02	40% a 100%

TIR	Àmbits	Reserva d'HPP
7%	PAU-13, PAU-15, PAU-19, PAU-20, PAU-21, PMU-19, PAU-17 (0%), PAU-18 (0%)	0% a 75%

D'aquestes dades es desprèn que **la rendibilitat de les actuacions no depèn de la reserva d'habitatge protegit que suporten:**

- El **PAU-10**, que destina el **100%** del sostre residencial a habitatge protegit, obté un **8%**.
- Els **PMU-05, PMU-06 i PMU-07**, amb un **75%** de reserva, obtenen també un **8%**.
- El **PAU-17 i el PAU-18, exempts de tota reserva**, obtenen un **7%**: menys que el sector que reserva el 100%.
- El **PMU-19**, amb un **75%** de reserva, obté el mateix **7%** que aquells dos àmbits exempts.

I el mateix succeeix amb la resta de càrregues:

- El **PAU-13**, amb un **0,00% de sòl públic**, obté un **7%**; el **PAU-15**, que cedeix un **21,26% de zones verdes**, obté el mateix **7%**.
- Els sectors industrials **PPU-03 i PPU-04** assoleixen un **13%**, la rendibilitat més alta del pla, amb un 37% i un 42% de sistemes públics respectivament i **cap reserva d'equipament al PPU-04**.

Al·legació 66a

S'al·lega que aquesta constatació, formulada pel propi pla, **acredita que la distribució de les càrregues no respon a criteris de viabilitat econòmica**. Si els àmbits exempts no són els menys rendibles i els de reserva màxima no són els menys viables, **la rendibilitat no és el criteri que explica la desigualtat**, i el pla no n'ofereix cap altre. En particular, **l'exempció de reserva d'habitatge protegit del PAU-17 i del PAU-18 no té cap fonament econòmic**.

Es sol·licita que l'avaluació econòmica i financera **expliciti el criteri que determina la distribució de les càrregues entre àmbits** —reserva d'habitatge protegit, cessió d'aprofitament i reserves de sistemes— i que n'acrediti la relació amb la rendibilitat de cada actuació; i que, en absència d'aquest criteri, les càrregues s'homogeneïtzin per a àmbits de la mateixa classe de sòl i condicions anàlogues, en els termes de l'al·legació SEGONA.1.

QUARTA.5 — El PMU-19 Avinguda Massana no figura ni a l'Agenda ni a l'estimació de cessions.

La taula d'estimació de la cessió obligatòria i gratuïta d'aprofitament urbanístic de l'Informe de sostenibilitat econòmica i financera relaciona els àmbits PAU-09 a PAU-22, PMU-01 a PMU-18, PMU-20 a PMU-25 i PPU-01 a PPU-04: **la sèrie salta del PMU-18 (Carretera de Molins de Rei) al PMU-20 (Carrer de la Solidaritat)**.

L'**Agenda del POUM** presenta la mateixa omisió: la taula de l'apartat 1.1, que assigna sexenni i sistema d'actuació a cada àmbit, **també salta del PMU-18 al PMU-20**. I el recompte del propi text ho confirma: l'apartat declara que *"el POUM preveu catorze Polígons d'Actuació Urbanística en el sòl urbà i vint-i-quatre Plans de Millora Urbana"*, quan l'article 121 de les Normes urbanístiques en classifica **vint-i-cinc**. **L'omissió no és, doncs, un error de transcripció de la taula, sinó del recompte mateix de l'Agenda.**

La **fitxa normativa** del PMU-19, en canvi, **sí que el programa**: l'apartat 4 l'assigna al **primer sexenni**. I el mateix document d'avaluació econòmica que l'omet de l'Agenda **sí que li dedica fitxa de viabilitat**.

Al·legació 67a

S'al·lega que **un àmbit no pot estar programat per la fitxa normativa i alhora absent del document que dona compliment als articles 58.1.i i 59.1.e del TRLU, que és el que estableix les prioritats** i les previsions temporals d'execució del pla. La contradicció impedeix conèixer la programació real del sector i, en conseqüència, verificar la distribució temporal de les despeses i dels ingressos que l'Informe de sostenibilitat econòmica hauria de ponderar.

Al·legació 68a

S'al·lega que la circumstància és especialment rellevant perquè es tracta d'un àmbit de **10.234 m² amb 81 habitatges i una reserva d'habitatge protegit del 75%**, i perquè el sòl és, segons la seva pròpia fitxa, **de titularitat municipal**.

Es sol·licita que s'incorpori el PMU-19 a l'Agenda amb el sexenni i el sistema d'actuació que li corresponguin, coherents amb el que fixa la seva fitxa normativa, que se'n corregeixi el recompte de plans de millora urbana, i que s'incorpori a l'estimació d'ingressos de capital de l'Informe de sostenibilitat econòmica i financera.

QUARTA.6 — El règim especial de cessió del 5% de quatre urbanitzacions amb dèficits no cita el seu fonament legal.

La taula de cessions aplica un percentatge del **10%** als polígons i plans de millora urbana en sòl urbà, del **15%** als plans parcials en sòl urbanitzable i del **5%** a quatre àmbits: **PMU-20** (Carrer de la Solidaritat), **PMU-21** (Quatre Vents), **PMU-22** (Camí de les Martines) i **PMU-23** (Can Solà).

Són **exactament els quatre àmbits que la fitxa normativa exigeix de tota reserva d'habitatge protegit**, i cap de les quatre fitxes no cita el fonament legal ni del percentatge de cessió ni de l'exempció.

Al·legació 69a

S'al·lega que aquest règim especial, que aquest escrit comparteix, no està recollit a les Normes urbanístiques, que són l'únic document de rang normatiu del pla. L'article 121 classifica els vint-i-cinc plans de millora urbana en una sola categoria — *"plans de millora urbana de remodelació urbana"*, amb l'objectiu de *"la reforma interior, la remodelació urbana, la transformació d'usos, la reurbanització o la complexió del teixit urbà"*— i hi inclou expressament el PMU-20, el PMU-21, el PMU-22 i el PMU-23. **A les Normes no existeix cap categoria de "regularització d'urbanitzacions amb dèficits"**: aquesta denominació apareix únicament a la taula de la Memòria social.

Al·legació 70a

S'al·lega, així mateix, que això el fa vulnerable.

El contrast amb l'**article 119** és concloent: per als polígons d'actuació, les Normes **sí que creen una categoria específica** de "*millora urbana puntual sense transformació del teixit urbà i dels usos existents*" per al PAU-06 i el PAU-07, i li associen expressament l'exempció de la cessió del 10%. **Per als plans de millora urbana no en van crear cap.**

El resultat és que **cada document del pla tracta aquests quatre àmbits d'una manera diferent**: la Memòria social els exclou de la reserva d'habitatge protegit com a "*regularitzacions*"; l'Informe de sostenibilitat econòmica els aplica una cessió del 5% en lloc del 10%; el Document comprensiu els comptabilitza com a "*urbanitzacions amb dèficit*" amb **101.288 m²** —xifra que coincideix exactament amb la suma dels quatre àmbits—; i les **Normes urbanístiques**, que són l'únic document de rang normatiu, **no reconeixen aquesta categoria enlloc**. Remissió a l'al·legació PMU-20/22.1, sobre la classificació del sòl d'aquests àmbits.

Es sol·licita que les fitxes explicitin el fonament legal del percentatge de cessió del 5% i de l'exempció de reserva d'habitatge protegit. **Aquest escrit no qüestiona el règim especial d'aquests àmbits, sinó que en demana l'empara legal expressa.** El règim coincideix amb les lletres c) i d) de l'apartat 3 de la **DA 25a del TRLU**, relativa a les urbanitzacions amb dèficits urbanístics, que cap document del pla no cita. En conseqüència, es demana:

- (a) que les fitxes citin la DA 25a com a fonament del règim i se n'acreditin els pressupòsits per a cadascun dels quatre àmbits;
- (b) que s'hi apliqui l'**exempció de cessió que la mateixa lletra c) preveu quan l'àmbit està consolidat per l'edificació en un 50% o més**, amb l'acreditació del grau de consolidació de cadascun dels quatre àmbits;
- (c) que es determini la destinació del producte de la cessió, si n'hi ha, al pagament dels equipaments de l'àmbit o de les infraestructures i equipaments externs que li donin servei, tal com exigeix la mateixa lletra; i
- (d) que s'unifiqui el règim amb què els diferents documents del pla tracten aquests quatre àmbits, d'acord amb la categoria que els atribueixin les Normes urbanístiques.

CINQUENA.- L'Objectiu de Solidaritat Urbana i el dèficit escolar.

CINQUENA.1 — Els 800 habitatges que el pla no pot obtenir de les reserves obligatòries depenen d'actuacions que les seves pròpies Normes qualifiquen de voluntàries.

Al·legació 71a

Aquesta al·legació **no discuteix la magnitud de l'objectiu ni demana que el pla produeixi més habitatge protegit del que la llei exigeix**. El que s'al·lega és que **la xifra amb què el pla acredita el compliment de l'Objectiu de Solidaritat Urbana no és comprovable** per tres raons: perquè descansa en actuacions que el pla no pot imposar, perquè els límits amb què s'ha calculat no consten a la normativa, i perquè l'expedient maneja xifres d'objectiu diferents.

El POUM produeix habitatge protegit per dues vies netament diferents:			
Via	Fonament	Naturalesa	Habitatges
Reserves als sectors i polígons delimitats	Art. 57.3 del TRLU i fitxes normatives	Obligatòria	3.267
Qualificació directa en sòl urbà consolidat	Art. 13.3 i 13.4 de les Normes	Mixta	3.272 (escenari baix)

Les reserves dels sectors i polígons són exigibles i no són objecte d'aquesta al·legació. El que s'al·lega afecta exclusivament la segona via.

a) El pla no cobreix l'objectiu amb les seves determinacions obligatòries.

La Memòria social fixa l'**Objectiu de Solidaritat Urbana de Rubí en 4.878 habitatges**, dels quals "*com a mínim en resten per produir 4.194*", i xifra la previsió d'habitatge protegit dels sectors delimitats pel POUM en **3.267 unitats**.

El planejament delimitat cobreix, per tant, el 77,9% del que resta per produir. La diferència —**927 habitatges**— és la que el pla atribueix a les mesures de qualificació directa dels articles 13.3 i 13.4 de les Normes urbanístiques.

L'apartat 4.2.2 de la Memòria de l'ordenació ho admet expressament: "*Amb aquest nombre d'HPO no s'arriba a cobrir l'OSU prevista pel PTSH, raó per la qual es considera que l'única solució urbanística possible per arribar-hi és la qualificació urbanística directa com habitatge protegit dins del sòl urbà consolidat.*"

b) L'expedient maneja dues xifres d'objectiu diferents.

L'apartat 4.2 de la Memòria de l'ordenació dona **una xifra superior**: el Pla territorial sectorial d'habitatge, aprovat el 22 d'octubre de 2024, "*estima 38.363 habitatges principals per a l'any 2044, que comportarien la necessitat de disposar de 5.755 habitatges destinats a polítiques socials (15%)*".

Al·legació 72a

S'al·lega que dos documents del mateix expedient manegen objectius diferents —**4.878 habitatges a l'horitzó 2041**, segons la Memòria social, i **5.755 a l'horitzó 2044**, segons el Pla territorial sectorial d'habitatge que recull la Memòria de l'ordenació—, **sense que l'expedient expliqui quin dels dos objectius assumeix el pla**.

Al·legació 73a

S'al·lega, a més, que el mateix apartat recull que el Pla territorial sectorial fixa **un objectiu específic de lloguer social del 10,3% del parc principal, equivalent a 3.350 habitatges**.

Al·legació 74a

S'al·lega, així mateix, que **cap document del pla no quantifica el grau de compliment d'aquest segon objectiu** ni el relaciona amb la distribució entre qualificació genèrica i específica que estableixen les fitxes normatives.

c) Les mesures amb què el pla cobreix la diferència són, en la seva pràctica totalitat, voluntàries.

Per cobrir la diferència, la Memòria social recorre a **cinc accions de qualificació directa** en sòl urbà consolidat i estima que aportarien entre **3.273 habitatges (escenari baix)** i 11.290 (escenari alt), concloent que *"fins i tot en l'escenari més conservador, la producció prevista d'HPP permetria cobrir el llindar mínim establert per al compliment de l'OSU"*.

Al·legació 75a

S'al·lega que aquesta conclusió **descansa sobre una previsió que el POUM no té cap instrument per fer efectiva, i que les seves pròpies Normes urbanístiques qualifiquen expressament de voluntària**.

L'article **13.4 de les Normes** introdueix quatre de les cinc accions amb aquesta literalitat: *"El destí a habitatge de protecció pública de règim general durant tota la vigència del planejament en sòl urbà serà total en els nous aprofitaments residencials que sorgeixen de les actuacions potestatives i condicionades següents, de caràcter voluntari per part dels seus titulars"*.

L'única mesura que el POUM imposa amb caràcter obligatori és la de l'**article 13.3**, que destina un 30% del sostre a habitatge protegit en les actuacions de nova construcció, ampliació o gran rehabilitació d'edificis plurifamiliars sobre parcel·les on es puguin construir més de 400 m²st.

Creuades les dues fonts, el resultat és el següent:

Acció de la Memòria social	Article de les Normes	Caràcter	Escenari baix
A. Intensificació de fronts residencials	13.4.a	voluntari	871
B. Densificació en teixit unifamiliar	13.4.b.1	voluntari	29
C. Densificació en subdivisió d'habitatges	13.4.b.2	voluntari	839
D. Transformació en plantes baixes	13.4.c	voluntari	1.407
F. Qualificació parcial en grans actuacions	13.3	obligatori	127
		TOTAL	3.273

Dels 927 habitatges que les reserves obligatòries no cobreixen, només 127 deriven d'una determinació que el pla pot imposar.

d) Els llindars amb què s'ha fet el càlcul no consten a les Normes urbanístiques.

Les Directrius estratègiques del POUM concreten les condicions d'aplicació de cada acció —la subdivisió es limita als "*habitatges de grans superfícies >140 m²*" i l'addició de plantes als "*fronts de carrers d'amplada >12 m*"—, però **el text normatiu no els recull**:

- L'article **13.4.b.2** es refereix, **sense cap llindar de superfície**, als "*supòsits de divisió d'habitatges existents en dos o més habitatges independents*".
- L'article **13.4.a** es refereix als "*grans fronts residencials que es concreten en el plànol d'ordenació 10*", **sense fixar cap amplada mínima de via**.

La Memòria de l'ordenació aplica encara un tercer criteri: quantifica les subdivisions sobre els habitatges de **més de 150 m²** —no de 140— i identifica els fronts residencials amb amplades "al voltant dels 20 metres". Les Directrius, la Memòria de l'ordenació i les Normes entren, doncs, tres criteris diferents per a les mateixes accions.

Al·legació 76a

S'al·lega, doncs, que **la Memòria social quantifica 839 habitatges procedents de subdivisions i 871 d'intensificació de fronts aplicant uns criteris que la normativa del pla no estableix**, de manera que la xifra no és verificable ni contrastable amb cap determinació vinculant. **D'aquestes dues accions en depenen 1.710 dels 3.273 habitatges** de l'escenari baix.

e) La Memòria social no informa de la naturalesa jurídica d'aquestes actuacions.

Al·legació 77a

S'al·lega que **la Memòria social no qualifica en cap moment aquestes accions de voluntàries ni de potestatives**, tot i que les Normes urbanístiques les defineixen expressament com a tals.

Al·legació 78a

S'al·lega, així mateix, que **el quadre d'accions de qualificació directa les presenta totes cinc en una sola columna, sense distingir-ne el caràcter**.

El document que quantifica la cobertura de l'Objectiu de Solidaritat Urbana omet, doncs, la naturalesa jurídica de la font principal d'aquella cobertura.

f) Es fa constar, en sentit favorable al pla, que el mecanisme d'execució és correcte.

L'article **14 de les Normes urbanístiques** estableix les garanties que exigeix l'article 57.7 del TRLU i hi afegeix una previsió addicional: l'executivitat de la llicència queda condicionada a "*l'obtenció de la qualificació provisional dels habitatges amb protecció oficial*", i la primera ocupació, a la **qualificació definitiva** i a la **constància registral** de la destinació en cadascuna de les unitats, "*el qual s'haurà de mantenir en el cas de transmissió d'aquestes unitats*". La constància registral de la qualificació l'exigeix l'article 57.8 del TRLU; el manteniment de la destinació en cas de transmissió, en canvi, no l'imposa cap precepte legal i reforça l'efectivitat de la protecció.

El que aquestes garanties no poden suplir és el caràcter voluntari de les actuacions de què depenen. Un mecanisme d'execució impecable no converteix en exigible una actuació que el pla no pot imposar.

g) Els instruments vinculants del pla deixen 800 habitatges sense cobrir.

Al·legació 79a

S'al·lega, en conseqüència, que els instruments **vinculants** del POUM aporten **3.267 habitatges** dels sectors delimitats més **127** de l'article 13.3: **3.394 habitatges**.

- Enfront dels **4.194** que la Memòria social xifra com a pendants de produir, **el dèficit acreditat és de 800 habitatges**.
- Si la xifra d'objectiu aplicable fos la del Pla territorial sectorial d'habitatge (**5.755 menys els 684 existents = 5.071 pendants**), la diferència se situaria en **1.677 habitatges**.

h) El pla qualifica de "més realista" l'escenari en què la part obligatòria és mínima.

El quadre d'accions de qualificació directa de la Memòria social presenta, per als tres escenaris, aquesta distribució:

Acció	Article	Naturalesa	Escenari baix	Escenari mitjà	Escenari alt
A. Intensificació de fronts residencials	13.4.a	voluntària	871	871	871
B. Densificació en teixit unifamiliar	13.4.b.1	voluntària	29	128	255
C. Densificació en subdivisió d'habitatges	13.4.b.2	voluntària	839	839	1.238
D. Transformació en plantes baixes	13.4.c	voluntària	1.407	2.134	2.537
F. Qualificació parcial en grans actuacions	13.3	obligatòria	127	627	6.389
TOTAL qualificació directa			3.273	4.599	11.290

L'aportació de l'única acció obligatòria representa el **3,9%** de l'escenari baix, el **13,6%** del mitjà i el **56,6%** de l'alt. La Memòria social qualifica el primer de "*més realista a curt i mitjà termini*" i l'últim de "*més improbable*", de manera que **el pla considera realista precisament l'escenari en què el 96,1% de la qualificació directa depèn d'actuacions que no pot imposar**.

Al·legació 80a

i) Les dues memòries del pla no coincideixen en la quantificació, i la Memòria de l'ordenació no coincideix ni amb si mateixa.

Els escenaris de qualificació directa difereixen entre els dos documents en totes tres hipòtesis:

Escenari	Memòria social	Memòria de l'ordenació (ap. 4.2.3)
Baix	3.273	3.223

Escenari	Memòria social	Memòria de l'ordenació (ap. 4.2.3)
Mitjà	4.599	4.212
Alt	11.290	10.888

La diferència es concentra en la **densificació en teixit unifamiliar** —29, 128 i 255 habitatges a la Memòria social; 26 i 125 als escenaris baix i mitjà de la Memòria de l'ordenació— i en la **transformació de plantes baixes** —1.407, 2.134 i 2.537 a la Memòria social; 1.360, 1.751 i 2.141 a la de l'ordenació. Fins i tot el total de sostre de les reserves difereix: **230.144 m²** a la Memòria social i **230.155 m²** a la de l'ordenació.

La discrepància és especialment difícil d'explicar perquè **el quadre de la Memòria social declara com a font la pròpia Memòria de l'ordenació**. I aquesta darrera **tampoc no és coherent amb si mateixa**: després de xifrar els seus escenaris en 3.223 i 10.888 habitatges, conclou que, sumant-hi els 3.267 de les reserves, *"es podrien obtenir entre 14.557 i 6.540 habitatges de protecció oficial"*. Aquestes dues xifres **no resulten dels seus escenaris** —en donarien 6.490 i 14.155—, sinó dels de la Memòria social ($3.267 + 3.273 = 6.540$; $3.267 + 11.290 = 14.557$).

Es sol·licita:

- Que s'aclareixi **quina és la xifra d'objectiu que el pla assumeix i amb quin horitzó temporal** —els 4.878 habitatges de la Memòria social o els 5.755 del Pla territorial sectorial d'habitatge — i que **tots els documents de l'expedient l'emprin de manera uniforme**.
- Que les Normes urbanístiques **incorporin els l·lindars efectivament emprats en el càlcul** de la qualificació directa, o que la Memòria social refaci la quantificació amb els criteris que la normativa sí que estableix.
- Que la Memòria social **identifiqui, dins del quadre d'accions de qualificació directa, quines deriven d'una determinació obligatòria i quines depenen d'una actuació voluntària del propietari**. El quadre separa correctament les dues vies de producció, però **presenta les cinc accions de qualificació directa en una sola columna, sense distingir-ne la naturalesa**, de manera que la xifra de 3.273 habitatges no permet conèixer quina part és exigible.
- Que s'acrediti, mitjançant les dades cadastrals i del padró de què l'Ajuntament disposa, **quants immobles del municipi compleixen efectivament les condicions de cada acció**.
- Que s'expliciti **si el pla assumeix l'objectiu específic de lloguer social del 10,3% del parc principal** —3.350 habitatges— que la Memòria de l'ordenació atribueix al Pla territorial sectorial d'habitatge i, en cas afirmatiu, que se n'acrediti el grau de compliment amb les reserves de qualificació específica que les fitxes normatives preveuen.
- Que **s'esmeni la discrepància** entre les taules de qualificació directa de la Memòria de l'ordenació i de la Memòria social.

CINQUENA.2 — Cinc xifres diferents del parc social existent en un mateix expedient.

La Memòria social reconeix expressament *"una disparitat de dades entre els diversos registres"* i consigna, per al mateix concepte, **498 habitatges** (recompte propi del POUM), **1.077** (Pla Local d'Habitatge) i **1.283** (Pla Territorial Sectorial de l'Habitatge). Al càlcul de l'OSU n'utilitza implícitament una **quarta**: $4.878 - 4.194 = 684$.

Al·legació 81a

S'al·lega que el punt de partida del càlcul de l'Objectiu de Solidaritat Urbana —la magnitud de la qual depèn tot el dimensionament de la reserva d'habitatge protegit del pla— **no està determinat**.

Al·legació 82a

S'al·lega, així mateix, que una diferència de 785 habitatges entre el recompte més baix i el més alt fa impossible verificar si la previsió del POUM és suficient.

A aquestes quatre xifres cal afegir-n'hi **una cinquena**: la documentació de diagnosi del propi POUM consigna **584 habitatges de protecció oficial**, amb el desglossament per propietari següent —PROURSA 234, INCASÒL 175, IMPSÒL 101, privat persona jurídica 61, privat persona física 11 i tercer sector 2— i una distribució de règim del 56,8% de venda i el 41,4% de lloguer.

La discrepància s'estén a la projecció de la caducitat del parc: l'apartat 4.2 de la Memòria de l'ordenació afirma que *"dels 684 identificats en aquest moment, 498 són HPO i, d'aquests, només 88 mantindrien la qualificació d'HPO el 2041"*, mentre que la documentació de diagnosi xifra en **57 dels 584** els que la mantindrien el **2045**. **Dues bases de càlcul diferents per al mateix fenomen**.

Es sol·licita que s'esmeni el recompte del parc d'habitatges destinats a polítiques socials, s'expliqui la discrepància entre els cinc registres i es refaci el càlcul de l'OSU sobre una xifra única i justificada.

CINQUENA.3 — El pla no aclareix si el parc protegit existent es manté o caduca dins de la seva vigència.

La documentació de diagnosi del POUM adverteix que *"la qualificació de la majoria d'habitatges HPO caducarà en els propers 20 anys"* i xifra en **57 dels 584** habitatges protegits existents els que mantindrien la qualificació l'any **2045**. L'apartat 4.2 de la Memòria de l'ordenació en dona una altra projecció —*"dels 684 identificats en aquest moment, 498 són HPO i, d'aquests, només 88 mantindrien la qualificació d'HPO el 2041"*— i, tot seguit, adverteix que la **Llei 11/2025, de 29 de desembre**, *"introdueix un nou apartat 5 a l'article 79, que impedeix la desqualificació dels habitatges de protecció oficial mentre estigui vigent la declaració de zona de mercat residencial tens"*.

El document de diagnosi constata, en paral·lel, un *"increment exponencial del nombre de persones al registre de sol·licitants d'HPO"*.

Al·legació 83a

S'al·lega que **l'expedient conté informació contradictòria sobre l'evolució del parc protegit existent** —dues projeccions de caducitat amb bases diferents i una norma posterior que, mentre duri la declaració de mercat tens, n'impedeix la desqualificació.

Al·legació 84a

S'al·lega, així mateix, que **el càlcul de l'Objectiu de Solidaritat Urbana de la Memòria social no explicita quin d'aquests escenaris incorpora**.

Al·legació 85a

S'al·lega, a més, que les Directrius estratègiques del POUM contemplaven instruments per actuar-hi —*"Adquisició de sòl: tempteig i retracte, expropiació, expropiació-sanció"*.

Al·legació 86a

S'al·lega, així mateix, que **l'expedient no permet saber si s'han incorporat a l'article 12 de les Normes urbanístiques o si han decaigut** entre l'avanç i l'aprovació inicial.

Al·legació 87a

S'al·lega, finalment, que **el pla formula l'objectiu en termes potestatiu** —l'apartat 4.2 de la Memòria de l'ordenació es titula *"Assolir, en la mesura del possible, l'objectiu de solidaritat urbana"*—, formulació que contrasta amb la conclusió afirmativa de la Memòria social segons la qual *"fins i tot en l'escenari més conservador, la producció prevista d'HPP permetria cobrir el llindar mínim"*.

Es sol·licita:

(a) Que la Memòria social **expliciti el tractament que el càlcul de l'Objectiu de Solidaritat Urbana dona a l'evolució del parc protegit existent**, tenint en compte l'efecte de la Llei 11/2025 que la Memòria de l'ordenació recull.

(b) Que s'aclareixi **si les mesures d'adquisició de sòl que les Directrius estratègiques contemplaven** —tempteig i retracte, expropiació i expropiació-sanció— **s'han incorporat a les Normes urbanístiques o han decaigut** entre l'avanç i l'aprovació inicial.

CINQUENA.4 — El POUM documenta un dèficit de 970 places escolars i en remet la resposta pública a les reserves no desglossades de dos plans parcials.

La Memòria social acredita que el curs 2024-2025 l'oferta de places d'infantil i primària a Rubí *"es situa en 970 places per sota del nombre de persones empadronades en edat d'escolarització"*, que **el 13,20% dels infants en edat escolar d'aquests cicles no s'escolaritzen al propi municipi**, i que cal afegir-hi els **1.078 infants nascuts els anys 2022 i 2023**. El propi document conclou que *"caldrà preveure un increment de places en els centres ja existents i/o la creació de nous centres"*.

Al·legació 88a

S'al·lega que aquesta constatació **no té cap traducció ni en les fitxes normatives ni en la programació econòmica del pla**:

- De les disset fitxes de polígons d'actuació de transformació, **una sola** reserva sòl d'equipament comunitari, i són 400 m² (al·legació PRIMERA.c).
- El **PPU-01 Can Pujol**, que aporta 2.060 habitatges i declara com a objectiu f) "*obtenir els sòls per a la construcció d'un gran equipament de caràcter educatiu*", reserva un **4,00%** per a equipaments: 7.640 m² per a l'equipament educatiu, l'esportiu i el de proximitat de tot el sector.
- El programa d'inversió municipal del POUM destina **214.012 € a equipaments sobre 55.311.871 €** —el 0,39%—, i aquesta única partida és l'expropiació de 428 m² per a un dipòsit d'aigua (al·legació QUARTA.1).

Al·legació 89a

S'al·lega que l'**únic sòl docent públic de nova obtenció que el pla preveu és el de les reserves d'equipament dels plans parcials PPU-01 Can Pujol (7.640 m², 4,00%) i PPU-02 Els Avets (4.749 m², 21,00%)** —12.389 m² en total—, que han d'acollir també els equipaments esportius i de proximitat dels sectors i que les fitxes no desglossen. La resta d'actuacions que la Memòria enumera com a resposta **mantenen sòl ja qualificat o són de titularitat privada** (al·legació PAU-22.2).

Al·legació 90a

S'al·lega que un pla que acredita en el seu propi diagnòstic un dèficit de 970 places, que quantifica la necessitat de dos o tres centres d'infantil i primària i un o dos instituts, i que remet tota la resposta pública a les reserves no desglossades de dos plans parcials, el principal dels quals està programat al tercer sexenni segons la seva fitxa, **no acredita el compliment de la funció que li atribueix l'article 3 del TRLU** i trasllada a l'administració educativa i a la ciutadania un dèficit que el propi creixement agreuja.

Es sol·licita:

- a) Que les fitxes del **PPU-01 Can Pujol i del PPU-02 Els Avets** desglossin **la seva reserva d'equipament** entre els usos educatiu, esportiu i de proximitat que ha d'acollir, i que s'acrediti que la superfície destinada a equipament educatiu és suficient per als centres que la Memòria social preveu: **2 o 3 centres d'educació infantil i primària i 1 o 2 instituts, amb un increment de 6 línies de primària i 4 de secundària**.
- b) Que es resolgui la **discrepància de programació** del sector entre la fitxa normativa i l'Agenda (al·legació PPU-01.7), atès que d'aquella programació depèn el moment en què la reserva educativa esdevindrà disponible.
- c) Que la Memòria social **no computi com a resposta al dèficit d'escola pública els 24.675 m² d'equipament docent del PAU-22**, que són de titularitat privada (al·legació PAU-22.2).

CINQUENA.5 — Els barris que més equipament demanen són els que menys en reben.

L'annex de resultats del procés participatiu desagrega per barris la pregunta "*Quins equipaments creus que seran necessaris en el teu barri?*". El creuament amb les reserves de les fitxes és el següent:

Barri	Equipaments demandats	Àmbit del POUM al barri	Reserva d'equipament
Ca n'Alzamora	escola bressol, piscina, biblioteca, centre cívic, residència — el barri que apareix en més categories de demanda	Vuit àmbits, 863 habitatges	3.545 m² (4,11 m²/habitatge)
Ca n'Oriol	CAP, escola bressol, seguretat	PAU-22 Ca n'Oriol	0,00% d'equipament públic; 62,79% d'equipament privat
Can Fatjó	escola bressol, piscina	PMU-15 Vapor Nou, "nou centre equipat"	3,00%
Zona Nord	CAP, piscina	PMU-16 IPAGSA	31,00%

Al·legació 91a

S'al·lega que **la localització de les reserves d'equipament del pla no respon a la distribució territorial de la demanda que el seu propi procés participatiu va documentar.**

Al·legació 92a

S'al·lega, així mateix, que el cas del **PAU-22 Ca n'Oriol** és especialment il·lustratiu: en un barri on els residents identifiquen com a prioritaris el CAP, l'escola bressol i els equipaments de seguretat, l'única actuació que el POUM hi delimita destina **27.248 m² a equipament educatiu i allotjament dotacional de titularitat privada i cap metre quadrat a equipament comunitari públic** (al·legació PAU-22.1).

Al·legació 93a

S'al·lega igualment que l'annex del procés recull, com a repte principal en matèria d'equipaments, "**millorar la distribució dels equipaments per la ciutat**", amb la constatació que "**la distribució és desigual (o que hi ha molts equipaments al centre)**" i que existeix "**un desequilibri entre l'est i l'oest**".

Es sol·licita que el POUM:

- (a)** Quantifiqui la demanda escolar i sanitària generada pels 429.142 m² de sostre residencial de nova implantació que autoritza.
- (b)** Localitzi les reserves de sòl d'equipament educatiu i sanitari corresponents, amb prioritat al PPU-01 Can Pujol, als sectors de l'entorn de l'Avinguda de l'Estatut i als barris de Ca n'Alzamora i Ca n'Oriol.
- (c)** Incorpori a l'agenda la programació i el finançament de la seva obtenció.

SISENA.- Incoherències documentals.

SISENA.1 — Les Normes urbanístiques remeten a annexos normatius que no es corresponen amb els documents exposats.

Les Normes urbanístiques identifiquen per número els annexos on es contenen les fitxes de cada tipus d'àmbit. El contrast amb els documents efectivament exposats al públic és el següent:

Fitxes	Annex segons les Normes	Document exposat	Estat
Polígons d'actuació urbanística (PAU)	Annex normatiu 3 (art. 120.2)	Encapçalat " Annex normatiu 1 "	no coincideix
Plans de millora urbana (PMU)	Annex normatiu 2 (art. 122.3)	Encapçalat "Annex normatiu 2"	coincideix
Plans parcials urbanístics (PPU)	Annex normatiu 7 (art. 125.3)	Encapçalat " Annex normatiu 3 "	no coincideix

Al·legació 94a

S'al·lega que dues de les tres remissions de les Normes urbanístiques a l'annex de fitxes corresponent no coincideixen amb la numeració dels documents exposats.

Al·legació 95a

S'al·lega, a més, que **l'annex que conté les fitxes dels polígons d'actuació urbanística porta com a encapçalament de totes les seves pàgines la llegenda "FITXES NORMATIVES DELS PLANS PARCIAIS URBANÍSTICS DEL POUM DE RUBÍ"**, quan el seu contingut són fitxes de polígons d'actuació urbanística —figura jurídicament diferent, amb règim de cessions i de gestió propi— i quan les fitxes dels plans parcials es troben en un altre document.

Al·legació 96a

S'al·lega que les Normes urbanístiques són el document de rang normatiu del pla.

Al·legació 97a

S'al·lega, així mateix, que les seves remissions per número d'annex constitueixen determinacions vinculants. Una remissió que condueix a un document diferent del pretès **trenca la cadena normativa** i impedeix a la ciutadania identificar amb seguretat quina determinació li és aplicable: qui consulti l'"Annex normatiu 3" a què remet l'article 120.2 buscant el règim d'un polígon d'actuació hi trobarà les fitxes dels plans parcials.

Es sol·licita la renumeració coherent de tots els annexos normatius, la correcció de les remissions dels articles 120.2 i 125.3 i l'esmena de l'encapçalament de l'annex de fitxes dels polígons d'actuació urbanística.

SISENA.2 — Denominació dels sectors: el plànol d'ordenació contradiu les Normes i l'annex de fitxes.

El full "Atles informació. Identificació dels sectors i àmbits del POUM", que és un plànol d'ordenació del document per a l'aprovació inicial i porta data d'abril de 2026, denomina el segon pla parcial urbanístic "PPU-02 Cova Solera Atenes".

Aquesta és també la denominació que empen la **Memòria social** i l'**Estudi ambiental estratègic** (unitats UPR 15-16). L'**article 124.3 de les Normes urbanístiques**, l'**annex de fitxes** i l'**Agenda**, en canvi, el denominen "Els Avets", i reserven la denominació "Cova Solera oest" per al **PPU-04**, de caràcter industrial.

Al·legació 98a

S'al·lega que la discrepància **no es produeix entre un document tècnic i un de normatiu, sinó entre dos documents normatius del mateix pla**: el plànol d'ordenació i l'article 124.3 de les Normes urbanístiques, que és el precepte que en fixa la denominació.

Al·legació 99a

S'al·lega que **es tracta inequívocament del mateix àmbit**, i no de dos de diferents: les magnituds que la Memòria social atribueix al "PPU 02 - Cova Solera Atenes" —**15.214 m² de sostre residencial, 9.889 m² d'habitatge protegit i 142 habitatges protegits**— corresponen al sector que les Normes i l'annex de fitxes anomenen "Els Avets".

Al·legació 100a

S'al·lega que la confusió s'agreuja pel fet que la denominació emprada pel plànol d'ordenació i per la Memòria social —"Cova Solera"— és, alhora, la que les Normes urbanístiques reserven a un **sector diferent i d'ús industrial**, el PPU-04, situat en un altre emplaçament.

El mateix full presenta un segon cas. Hi relaciona el "PAU-08 MPGO Sector P (dotació PGO)", mentre que la fitxa normativa el descriu com a "polígon d'actuació urbanística P.1" del "Parc d'activitats econòmiques de Can Sant Joan". **Tres denominacions i dues figures urbanístiques diferents per al mateix àmbit**, amb règims de cessió que no coincideixen. *Remissió a l'al·legació PAU-08.1.*

Es sol·licita la unificació de la nomenclatura de tots els sectors i àmbits del pla entre el plànol d'ordenació, les Normes urbanístiques, l'annex de fitxes, l'Agenda, la Memòria social i l'Estudi ambiental estratègic, atès que **la discrepància entre documents del mateix expedient sotmès a informació pública dificulta a la ciutadania la identificació de l'àmbit afectat** i, en el cas del PPU-02, la fa coincidir amb la denominació d'un sector diferent.

SISENA.3 — El Catàleg de patrimoni no figura entre els documents sotmesos a informació pública.

L'acord segon de l'aprovació inicial disposa exposar a informació pública "el POUM de Rubí, juntament amb el document compresiu del POUM, l'estudi ambiental estratègic (EAE) i un resum no tècnic d'aquest estudi". El Catàleg i Pla especial de protecció del patrimoni no hi **figura**, coherentment amb la declaració del propi pla que "el Catàleg de bens ja està realitzat a Rubí, i no és objecte del POUM".

Al·legació 101a

S'al·lega que el catàleg de béns a protegir és documentació preceptiva del POUM —l'article 59.1.d del TRLU l'inclou entre els documents en què es formalitza— i que la seva exclusió dels documents sotmesos a informació pública impedeix a la ciutadania conèixer el contingut de les obligacions a què remeten les fitxes de dotze àmbits del pla, que exigeixen respectar els elements catalogats "d'acord amb els criteris del Catàleg i pla especial de protecció de Rubí" (al·legació TERCERA.1).

Es sol·licita que el Catàleg i Pla especial de protecció del patrimoni, amb les fitxes individuals de tots els elements catalogats, s'incorpori als documents sotmesos a informació pública i que s'obri un nou termini d'informació pública respecte d'aquest document.

SETENA.- Les actuacions de dotació del POUM.

SETENA.1 — L'exempció.

L'article 10 de les Normes urbanístiques regula les **actuacions de transformació urbanística de dotació** que el POUM preveu sobre els grans fronts residencials identificats al plànol d'ordenació "*10. Àmbits on és d'aplicació la mesura prevista en l'article 13.4.a)*", en els quals s'admet un increment d'edificabilitat en atenció a l'amplada de la via.

L'apartat 3.c) d'aquest article disposa literalment:

"Respecte a les exigències legals de cessió i urbanització d'espais lliures i equipaments, **no es preveu aquest concepte** pel que fa a les actuacions de dotació previstes en aquest POUM, en la *mesura que s'aprova com a instrument ja suficient i equilibrat pel que fa a la proporció entre els aprofitaments i sistemes previstos, i en base a facilitar l'objectiu de la creació de nou habitatge de protecció pública.*"

Al·legació 102a

S'al·lega que **l'increment de les dotacions és precisament l'element definitori de l'actuació de dotació**: la seva raó de ser legal és compensar amb sistemes l'increment d'edificabilitat que s'atorga sobre sòl ja urbanitzat. Un pla no pot exonerar-se'n mitjançant la seva pròpia declaració d'estar "ja equilibrat", sense cap càlcul que ho acrediti i sense quantificar quantes parcel·les, quant sostre i quants habitatges genera el conjunt d'aquestes actuacions.

Es sol·licita que el POUM acrediti, mitjançant el càlcul corresponent, l'equilibri entre aprofitaments i sistemes en què l'apartat 3.c) de l'article 10 de les Normes urbanístiques fonamenta l'exempció, amb quantificació de les parcel·les, del sostre i dels habitatges que generen les actuacions de dotació que el pla delimita i de les dotacions que els correspondrien.

SETENA.2 — El POUM reconeix la seva pròpia obligació i se n'exclou.

L'apartat 5 del mateix article 10 disposa que, si després de l'entrada en vigor del POUM es produïssin modificacions constitutives d'una actuació de dotació, "*se'ls aplicarà la cessió d'aprofitament i també la corresponent cessió d'espais lliures i equipaments, segons estableix la legislació urbanística*".

Al·legació 103a

S'al·lega que **el POUM admet així que la legislació urbanística exigeix aquesta cessió a les actuacions de dotació, i l'aplica a les futures mentre n'exclou les seves pròpies**. La

contradicció entre els apartats 3.c) i 5 d'un mateix article no té cap justificació al document, i el resultat és que l'únic bloc d'actuacions de dotació exempt de cedir dotacions és el que el propi pla delimita.

Es sol·licita que el POUM resolgui expressament la contradicció entre els apartats 3.c) i 5 de l'article 10 de les Normes urbanístiques, atenent el criteri de major dotació per a espais públics que estableix l'article 10.1 del TRLU, o que justifiqui la diferència de tracte entre les actuacions de dotació que delimita i les que es produeixin després de la seva entrada en vigor.

SETENA.3 — Un annex normatiu de "vigència temporal" modificable per l'Ajuntament.

L'apartat 4 remet el càlcul de les cessions a l'**Annex normatiu 5**, i n'estableix el règim: *"Per la seva naturalesa és un annex normatiu amb vigència temporal, segons es produeixin les corresponents i successives actualitzacions. A aquests efectes, els criteris i valors aplicables als càlculs hauran de ser adequadament justificats i publicats per l'Ajuntament."*

Al·legació 104a

S'al·lega que aquest apartat configura **un contingut normatiu del POUM modificable per l'Ajuntament al marge del procediment de modificació del planejament**, sense informació pública ni intervenció de la comissió territorial d'urbanisme, tot i que d'ell depèn directament la quantia de la cessió exigible a cada propietari.

Al·legació 105a

S'al·lega que l'apartat no fixa ni l'òrgan competent per a l'actualització, ni el procediment, ni la periodicitat, ni els criteris de revisió.

Al·legació 106a

S'al·lega, a més, que l'apartat 4 substitueix el deure de cessió *"pel seu equivalent dinerari o en sostre construït"*, *"sense necessitat d'aplicar cap sistema ni modalitat d'actuació"*, en el moment de la llicència. Combinat amb l'exempció de l'apartat 3.c), el resultat és que **l'increment d'edificabilitat sobre els grans fronts residencials no generarà cap metre quadrat de sòl públic**, sinó únicament un ingrés monetari el càlcul del qual queda remès a un annex actualitzable.

Es sol·licita:

(a) La quantificació, a la Memòria, del sostre i dels habitatges que aquestes actuacions generen i de les dotacions que hi correspondrien.

(b) Que l'Annex normatiu 5 s'integri com a contingut normatiu ordinari del pla, subjecte al procediment de modificació que li és propi.

La petició relativa a l'apartat 3.c) de l'article 10 es formula a l'apartat SETENA.4.

SETENA.4 — L'article 10.5 de les Normes i l'article 100.4 del TRLU reconeixen la cessió d'espais lliures i equipaments que l'apartat 3.c) exclou, i el pla no acredita l'equilibri que invoca per justificar-ho.

L'article **100.4 del TRLU** disposa, per a les modificacions de planejament que tenen per objecte una actuació de dotació:

"Quan la modificació del planejament té per objecte una actuació de dotació s'han d'incrementar les reserves per a zones verdes, espais lliures i equipaments d'acord amb les regles següents: a) Si la modificació comporta transformació dels usos preexistents, s'han de complir les reserves mínimes que estableix l'apartat 3. b) Si la modificació comporta únicament un increment de sostre edificable o de la densitat, s'han d'incrementar les reserves d'acord amb el que estableixen els apartats 1 i 2 respectivament."

Aquest precepte s'adreça a les modificacions del planejament, i el POUM és una revisió. **No se n'al·lega, per tant, la infracció directa.** El que s'al·lega és el següent:

Al·legació 107a

a) El propi POUM reconeix l'aplicabilitat del règim i se n'exclou. L'article 10.3.c) de les Normes es refereix expressament a *"les exigències legals de cessió i urbanització d'espais lliures i equipaments"* per dir tot seguit que *"no es preveu aquest concepte"* per a les seves pròpies actuacions de dotació; i l'apartat 5 del mateix article disposa que a les futures se'ls aplicarà *"la corresponent cessió d'espais lliures i equipaments, segons estableix la legislació urbanística"*. El pla identifica correctament el règim legal i no l'aplica a les operacions que ell mateix delimita.

Al·legació 108a

b) El resultat és un tracte desigual entre operacions idèntiques. Dues actuacions de dotació materialment iguals —mateix increment de sostre, mateix teixit, mateixa tipologia— queden subjectes a règims de cessió diferents només en funció de si el POUM les va incorporar al seu Annex normatiu 5 o si sorgeixen amb posterioritat. **L'expedient no conté cap justificació d'aquesta diferència.**

Al·legació 109a

c) L'única justificació que el pla ofereix és una declaració que no acredita. L'apartat 3.c) fonamenta l'exempció en el fet que el POUM *"s'aprova com a instrument ja suficient i equilibrat pel que fa a la proporció entre els aprofitaments i sistemes previstos"*. **Cap document de l'expedient no conté el càlcul que acrediti aquell equilibri:** ni el sostre total que generen les 279 actuacions, ni els habitatges resultants, ni les dotacions que els correspondrien, ni el contrast amb les reserves de sistemes del conjunt del pla.

Al·legació 110a

d) La legislació estableix com s'ha d'interpretar la contradicció. L'article 10.1 del TRLU disposa que *"els dubtes en la interpretació del planejament urbanístic produïts per imprecisions o per contradiccions entre documents del mateix rang normatiu es resolen atenent els criteris de menor edificabilitat, de major dotació per a espais públics i de major protecció ambiental"*. La contradicció entre els apartats 3.c) i 5 de l'article 10 és, precisament, una contradicció entre determinacions del mateix rang normatiu, i **el pla no pot deixar-la sense resoldre.**

Es sol·licita que el POUM **acrediti mitjançant el càlcul corresponent l'equilibri entre aprofitaments i sistemes que l'apartat 3.c) de l'article 10 invoca** per justificar l'exempció, amb quantificació del sostre, dels habitatges i de les dotacions que corresponen a les actuacions de dotació de l'Annex normatiu 5, i que **resolgui expressament la contradicció entre els apartats 3.c) i 5 del mateix article.**

SETENA.5 — La substitució per equivalent dinerari té una destinació legalment predeterminada que les Normes no recullen.

L'article **100.4.c.2n del TRLU** admet que les reserves es puguin "*substituir per l'equivalent en sostre edificat o edificable en les parcel·les a les quals s'assigni el major aprofitament amb destinació al sistema urbanístic d'equipament comunitari de titularitat pública, o pel seu valor en metàl·lic amb destinació a conservar, administrar o ampliar el patrimoni públic de sòl i d'habitatge*", i l'apartat 2 del mateix article, per al cas de la reserva complementària per augment de densitat, precisa que el valor econòmic substitutiu "*l'ajuntament competent ha de destinar a nodrir un fons constituït per adquirir zones verdes o espais lliures públics de nova creació en el municipi*".

Llegit l'article **10.4 de les Normes urbanístiques** del POUM en la seva integritat, aquest preveu la substitució "*pel seu equivalent dinerari o en sostre construït*", en fixa el moment ("*en el moment d'atorgament de la llicència [...] i com a condició prèvia a la concessió*") i remet el càlcul a l'Annex normatiu 5, però **no estableix en cap punt la destinació de l'import resultant.**

Al·legació 111a

S'al·lega que la substitució per equivalent econòmic **no és una facultat lliure de l'administració sinó una modalitat de compliment amb destinació legalment predeterminada.**

Al·legació 112a

S'al·lega, així mateix, que una previsió que no la fixa converteix una cessió dotacional en un ingrés indiferenciat de la hisenda municipal.

Es sol·licita que l'article 10.4 de les Normes urbanístiques determini expressament la destinació dels imports substitutius, en els termes dels articles **46.2.b, 100.2 i 100.4.c.2n** del TRLU, i que s'estableixi el mecanisme de comptabilització separada i de retiment de comptes corresponent.

SETENA.6 — Trenta-tres de les 277 parcel·les no segueixen el criteri de càlcul que la mateixa norma estableix.

L'article **10.3.a) de les Normes urbanístiques** fixa el criteri amb precisió: "*L'aprofitament de referència serà el que ja venia reconegut al planejament anterior a l'entrada en vigor del POUM, que aquest assumeix com a propi, o a l'efectivament materialitzat en cas que fos superior*", i "*la diferència entre A i B serà l'aprofitament diferencial i constituirà la base per al càlcul de les cessions*".

Aplicat aquest criteri a la taula de l'Annex normatiu 5 —és a dir, prenent com a referència el **valor més alt d'entre el sostre segons planejament anterior i el sostre segons cadastre**— el resultat és el següent:

Concepte	Resultat
Files amb increment consignat	277
Files on l'increment declarat coincideix amb el criteri de l'article 10.3.a)	244 (88,1%)
Files on no coincideix	33 (11,9%)

Concepte	Resultat
Suma de l'increment declarat	79.420 m²st
Suma segons el criteri de l'article 10.3.a)	79.677 m²st

Al·legació 113a

S'al·lega que **trenta-tres parcel·les no s'ajusten al criteri que la pròpia norma estableix.**

Al·legació 114a

S'al·lega, així mateix, que entre elles hi ha supòsits de sentit contrari:

- **Increment consignat com a zero tot i que el sostre proposat supera l'aprofitament de referència.** Per exemple, la parcel·la **id 5** (referència 204 m²st segons planejament anterior, sostre POUM 272 m²st, increment declarat **0**), la **id 11** (160 → 200, increment **0**) i la **id 34** (260 → 325, increment **0**). En aquests casos **la cessió del 15% deixa de meritarse.**
- **Increment consignat tot i que el sostre proposat és inferior a l'aprofitament de referència.** Per exemple, la parcel·la **id 65** (referència 764 m²st, sostre POUM 440 m²st, increment declarat **176**) i la **id 82** (referència 288, sostre POUM 180, increment declarat **192**).

Al·legació 115a

S'al·lega que aquestes desviacions no són irrellevants: **l'aprofitament diferencial és, segons el mateix article 10.3.a), la base de càlcul de la cessió**, i qualsevol error en la seva determinació es tradueix directament en un ingrés públic no meritat o indegudament meritat.

Es sol·licita la revisió parcel·la per parcel·la de la taula de l'Annex normatiu 5 i l'esmena de les trenta-tres files que no s'ajusten al criteri de l'article 10.3.a).

SETENA.7 — La substitució de la cessió per diners es converteix en regla general sense justificar-ne la impossibilitat material.

L'article 10.4 de les Normes urbanístiques disposa: *"El compliment del deure de cessió que comporti l'actuació **se substituirà** pel seu equivalent dinerari o en sostre construït i s'efectuarà, sense necessitat d'aplicar cap sistema ni modalitat d'actuació, en el moment d'atorgament de la llicència [...] i com a condició prèvia a la concessió de la llicència."*

L'article **46.2.b del TRLU** admet aquesta substitució *"quan, d'acord amb l'objecte del pla urbanístic, **no hi hagi alternatives d'ordenació raonables** que permetin materialitzar la cessió de sòl obligatòria en una o diverses parcel·les de resultat que es puguin adjudicar individualment a l'Administració competent"*.

Es fa constar que **la substitució per l'equivalent econòmic és, en actuacions sobre parcel·les individuals de petita dimensió en sòl urbà consolidat, la modalitat de compliment més raonable i la menys gravosa per a les persones propietàries**, i que la seva aplicació general a les actuacions de l'Annex normatiu 5 pot trobar justificació en la pròpia naturalesa d'aquelles actuacions.

Al·legació 116a

S'al·lega, però, que **l'expedient no conté aquesta justificació**. L'article 10.4 empra l'imperatiu "*se substituirà*" i converteix la substitució en regla general per a les 279 parcel·les de l'Annex normatiu 5 **sense motivar en cap punt la concurrència del pressupòsit que l'article 46.2.b exigeix**, de manera que la determinació queda exposada a ser qüestionada en cada llicència individual.

Es sol·licita que la Memòria **justifiqui amb caràcter general**, per al conjunt de les actuacions de dotació de l'Annex normatiu 5, **la inexistència d'alternatives d'ordenació raonables** que permetin materialitzar la cessió en sòl, en els termes de l'article 46.2.b del TRLU, de manera que la substitució per l'equivalent econòmic quedi degudament fonamentada i ofereixi seguretat jurídica a les persones propietàries.

SETENA.8 — La fórmula de càlcul de l'equivalent dinerari.

L'Annex normatiu 5 estableix la fórmula següent: **$CIA = IS \times VRShpp \times 0,15$** , on el valor de repercussió del sòl (VRShpp) es fixa per remissió al topall màxim de la disposició transitòria segona, apartat tres, de la **Llei 11/2025** —el 20% del preu de venda per m² útil de l'habitatge de protecció oficial de règim general—, actualitzat anualment segons la instrucció de mòduls de l'Agència Catalana de l'Habitatge, i amb un coeficient de conversió de superfície útil a construïda de **0,75**.

Al·legació 117a

S'al·lega que aquesta construcció produeix el resultat següent: **l'import de la cessió es determina íntegrament per remissió a un mòdul administratiu extern i variable**, aplicat en el moment de la llicència, sobre un increment de sostre que la mateixa taula qualifica de "*a comprovar en el moment de la llicència*", i mitjançant un annex que l'article 10.4 declara **"amb vigència temporal"** i actualitzable per l'Ajuntament. **Cap dels tres factors del càlcul no queda fixat pel pla que se sotmet a informació pública**.

Es sol·licita que l'expedient incorpori:

- (a) El càlcul de l'import total previsible de les cessions substitutòries amb els mòduls vigents en el moment de l'aprovació inicial.
- (b) La seva imputació com a ingrés a l'Informe de sostenibilitat econòmica i financera.
- (c) El procediment i les garanties de publicitat de les actualitzacions futures dels valors, amb determinació de l'òrgan competent i de la periodicitat.

SETENA.9 — L'increment queda "a comprovar" en el moment de la llicència.

L'encapçalament de la columna d'increment de sostre diu literalment "*a comprovar en el moment de la llicència*", i l'article 10.4 disposa que la cessió se substitueix "*pel seu equivalent dinerari o en sostre construït*", "*sense necessitat d'aplicar cap sistema ni modalitat d'actuació*".

Al·legació 118a

S'al·lega que la combinació d'aquestes determinacions amb la naturalesa d'"*annex normatiu amb vigència temporal*" que el mateix article 10.4 atribueix a l'Annex 5 produeix un resultat singular: **l'aprofitament addicional de 279 parcel·les concretes i la quantia de la contraprestació que en deriva es determinen fora del procediment de planejament**, en un

tràmit de llicència individual, sobre la base d'una taula que l'Ajuntament pot actualitzar sense informació pública ni intervenció de la comissió territorial d'urbanisme.

Es sol·licita que s'aclareixi si els titulars de les 279 parcel·les identificades a l'Annex normatiu 5 han estat objecte de notificació individualitzada del tràmit d'informació pública, atès que el pla els atribueix nominativament un increment d'aprofitament i una obligació de cessió correlativa.

VUITENA.- Mobilitat.

VUITENA.1 — El descompte per concomitència elimina 11.253 viatges diaris sense justificació.

L'EAMG calcula la mobilitat residencial sobre **4.947 habitatges** (5.044 previstos menys 97 d'existents), aplicant la ràtio de 7 viatges per habitatge de l'annex 1 del Decret 344/2006. El resultat brut és de **34.629 viatges/dia**. La xifra que l'estudi consigna a la seva taula de conclusions és, en canvi, de **23.376**.

La diferència —**11.253 viatges diaris, el 32,5%**— prové de l'anomenat "efecte concomitència", que l'estudi construeix sobre dues hipòtesis:

*"Actualment el 52,4% dels desplaçaments són interns a Rubí. S'estima que, els nous desplaçaments **habitacionals**, el 65% seran interns." "Dels desplaçaments residencials interns, es considera que el 50% seran concomitants als nous desenvolupaments."*

Al·legació 119a

S'al·lega que **cap de les dues hipòtesis no s'acompanya de cap justificació, font ni contrast**.

Al·legació 120a

S'al·lega, així mateix, que el mateix estudi reproduïx el precepte que les hi exigiria: *"s'estimarà el nombre de desplaçaments [...] atenent a les ràtios mínimes de viatges generats/dia, llevat d'aquells supòsits en què es justifiqui l'adopció de valors inferiors"*, i afegeix que *"qualsevol modificació dels valors especificats per l'annex I del Decret 344/2006 ha d'estar degudament justificat"*. La reducció aplicada és exactament el supòsit que la norma —i el propi estudi— condicionen a justificació.

Al·legació 121a

S'al·lega, a més, que la primera hipòtesi **contradiu el diagnòstic d'un altre document del mateix pla**. L'estudi assumeix que els nous residents seran *més* orientats cap a l'interior del municipi que els actuals (65% enfront del 52,4%), mentre que la Memòria social acredita que el creixement de Rubí de l'última dècada respon al moviment migratori i que *"en el període 2021-2023 s'assoleix el saldo migratori més elevat dels últims vint anys [...] condicionat principalment pel saldo migratori amb la resta de Catalunya"*. Una població de nova arribada procedent de fora del municipi no és, a priori, més autocontinguda que la resident.

Es sol·licita que es justifiqui documentalment l'adopció dels valors inferiors o, en cas contrari, que el càlcul es refaci amb les ràtios del Decret 344/2006 i que se'n derivin les mesures correctores corresponents.

VUITENA.2 — El POUM concentra quatre àmbits sense cessió viària a l'enllaç d'accés nord, que el seu propi estudi qualifica de saturació elevada.

La taula d'hipòtesi de distribució per punts d'accés de l'Estudi d'avaluació de la mobilitat generada assigna un nivell de saturació "**Elevada**" a dos únics accessos: la **C-1413a (Nord)** i la **BP-1503 (Nord)**. El text ho confirma: "*Els accessos per la C-1413a i la BP-1503 sentit Terrassa presenten unes elevades intensitats de saturació.*" L'estudi identifica també el **tram central de l'avinguda de l'Estatut** —que és el tram urbà de la BP-1503— entre les tres vies internes més carregades del municipi.

L'anàlisi per zones funcionals del mateix estudi ho corrobora amb dades pròpies:

Zona	Via	Fluxos	IMH	Saturació segons l'estudi
Accés nord	C-1413a (ctra. de Sabadell)	35%	113	Elevada
Accés nord	BP-1503 (ctra. de Rubí nord)	35%	113	Elevada
Nucli	Ctra. de Molins de Rei	25%	103	Elevada
Accés sud-est	Ctra. de Molins de Rei	25%	75	Elevada
Àrea oest	Cova Solera	20%	244	Elevada

És exactament en aquest enllaç on el POUM delimita quatre àmbits de transformació, amb aquestes sessions:

Àmbit	Habitatges	Cessió de sistema viari	Reserva d'equipament
PMU-04 Avinguda de l'Estatut	43	0,00%	0,00%
PAU-10 Carrer de Lepant	46	0,00%	0,00%
PAU-14 Carrer de Dant	36	5,79% — 68 m ²	0,00%
PAU-04 Carrer Francolí	50	2,64% — 73 m ²	0,00%
TOTAL	175	141 m²	0 m²

La fitxa del **PMU-04** declara com a objectiu "*resoldre el front de ciutat situat a l'entrada nord del nucli, a l'enllaç entre la C-1413a i la BP-1503*" **sense cedir ni un metre quadrat de vial per fer-ho.**

I l'estudi de mobilitat ho registra: la fitxa de mobilitat del PMU-04 consigna "**Vialitat: 0**" a la fila de sòl de sistemes i tot seguit li atribueix **141 vehicles/dia, 432 desplaçaments/dia** i una reserva mínima, segons el Decret 344/2006, de **43 places de cotxe, 92 de bicicleta i 22 de motocicleta**. La del PAU-14 consigna 68 m² de vialitat, **162 vehicles/dia** i 38 places de cotxe.

Al·legació 122a

S'al·lega que **el pla concentra 175 habitatges nous sobre els dos únics accessos que el seu propi estudi de mobilitat declara saturats**, amb una cessió viària pràcticament nul·la i cap reserva d'equipament.

Al·legació 123a

S'al·lega, així mateix, que **l'estudi coneix i registra que aquests àmbits no cedeixen sòl viari, els atribueix la generació de vehicles corresponent i no en deriva cap conseqüència ni cap mesura correctora**.

Es sol·licita:

a) L'avaluació conjunta i específica del node d'accés nord (C-1413a / BP-1503 / avinguda de l'Estatut), amb determinació de les mesures correctores que hi corresponguin.

b) Que s'incorpori la reserva de sòl viari necessària als àmbits de l'enllaç nord, i que se'n justifiqui el dimensionament amb l'aforament d'hora punta resultant de l'estudi.

c) Que les reserves mínimes d'aparcament que el mateix estudi calcula per a cada àmbit s'incorporin com a determinació expressa de les fitxes normatives.

VUITENA.3 — Can Pujol: el sector que genera més trànsit es desenvolupa al tercer sexenni, i el seu accés el paga l'Ajuntament al primer.

L'EAMG conclou que *"l'àmbit que concentra una major càrrega addicional de trànsit és el PPU 01 – Can Pujol, amb un total estimat de 718 vehicles/hora en hora punta, seguit del PPU 04 – Cova Solera Oest, amb aproximadament 330 vehicles/hora"*.

Contrastat amb l'Agenda, l'actuació V10 *"Ampliació i remodelació vial Camí Ullastrell – Ctra. de Rubí a Ullastrell"* es desglossa en dos trams. El primer, que el mateix document identifica en nota al peu com el *"tram entre sector Can Pujol i Sant Muç"*, té un cost de **5.857.243 €** — 132.118 € d'expropiació i 5.725.125 € d'urbanització—, íntegrament a càrrec de la Hisenda municipal i programat al **primer sexenni**: el **10,6%** de tot el programa d'inversió municipal del POUM. El segon tram, entre Sant Muç i Can Barceló, hi afegeix 6.554.845 € al segon sexenni.

Al·legació 124a

S'al·lega que el POUM programa l'accés viari del sector al primer sexenni, a càrrec exclusiu de l'Ajuntament, mentre que la **fitxa normativa del PPU-01** en difereix el desenvolupament al **tercer sexenni**. El resultat és que la infraestructura que serveix el creixement privat **s'executa i es paga amb una antelació de dos sexennis** respecte del creixement que la fa necessària i de l'ingrés que en derivaria, del qual l'Ajuntament només obtindrà el 15% de l'aprofitament.

Al·legació 125a

S'al·lega, a més, que **l'Agenda assigna el PPU-01 als tres sexennis**, de manera que la coherència temporal entre **el primer tram de l'actuació V10** i el sector que serveix **depèn de quina de les dues programacions contradictòries preval** (al·legació PPU-01.7).

Es sol·licita que s'acrediti la coherència temporal entre l'agenda d'inversió municipal i la programació del PPU-01, i que **s'aclareixi** si el pla considera el primer tram de l'actuació V10 una infraestructura de connexió del sector als efectes de l'**article 44.1.d del TRLU** i, en cas

afirmatiu, per quina raó no consta com a càrrega a la fitxa del PPU-01; o, en cas contrari, amb quin criteri se n'imputa íntegrament el cost a la hisenda municipal.

VUITENA.4 — El pla genera 77.576 desplaçaments diaris i uns 35.000 en vehicle privat.

L'Estudi d'avaluació de la mobilitat generada (INTRA, abril 2026) quantifica en **77.576 viatges/dia** la mobilitat generada pels desenvolupaments del POUM, un cop aplicat l'efecte concomitància. Amb el repartiment modal que el mateix estudi estima —62% de desplaçaments interns amb un 28% en vehicle privat i 38% d'externs amb un 74%—, en resulten de l'ordre de **35.000 desplaçaments diaris en vehicle privat**.

Segons el mateix estudi, **el principal generador de desplaçaments no és l'ús residencial sinó el comercial**: 31.476 viatges diaris (41%), enfront dels 23.376 de l'ús residencial (30%) i els 11.156 dels equipaments (14%).

Al·legació 126a

S'al·lega que **el pla no contrasta aquestes magnituds amb la capacitat de la xarxa viària ni del transport públic**.

Al·legació 127a

S'al·lega, així mateix, que la conclusió de suficiència de l'estudi descansa en l'anàlisi per zones funcionals que les al·legacions següents qüestionen.

Es sol·licita que la Memòria del POUM **justifiqui expressament la capacitat de la xarxa viària i del transport públic per absorbir aquesta mobilitat**, i que expliciti les mesures previstes per contenir la quota de vehicle privat que el mateix estudi estima.

VUITENA.5 — Les conclusions de l'estudi contradiuen les seves pròpies taules.

Malgrat que la taula de la zona d'accés nord qualifica les dues vies d'accés de saturació "**Elevada**", la síntesi del mateix estudi conclou, per a aquesta zona, que *"el volum de nous desplaçaments és moderat i no es preveuen afectacions significatives sobre la xarxa"*.

La contradicció es repeteix a la zona d'accés sud-est: la taula qualifica la carretera de Molins de Rei de saturació "**Elevada**" i la síntesi afirma que aquestes vies *"presenten una bona capacitat [...], fet que permet absorbir els nous fluxos sense impactes significatius"*.

Al·legació 128a

S'al·lega que **una conclusió de suficiència de la xarxa que contradiu la classificació de saturació que el mateix document estableix no acredita res**.

Al·legació 129a

S'al·lega, així mateix, que en tots dos casos la conclusió favorable recau precisament sobre les vies que l'estudi identifica com a més saturades. **Es sol·licita** que s'esmeni la contradicció i que, allà on la saturació sigui elevada, s'incorpori l'anàlisi de capacitat residual amb aforaments reals i les mesures correctores que en derivin.

VUITENA.6 — Sol·licitud d'aclariment sobre l'assignació de sectors per zones.

Al·legació 130a

La síntesi identifica com a principal generador de la zona d'accés nord el **PMU-24 Carrer d'Avinyó**, d'ús industrial, i no fa cap menció dels quatre àmbits residencials situats a l'enllaç entre la C-1413a i la BP-1503 (PMU-04, PAU-10, PAU-14 i PAU-04). **Es sol·licita** que s'expliciti a quina zona funcional s'ha assignat cadascun d'aquests quatre àmbits i quina càrrega d'hora punta se'ls ha atribuït.

VUITENA.7 — La conclusió de capacitat es condiona a mesures que el POUM no controla.

L'estudi afirma que *"la mobilitat generada pot incrementar la pressió d'aquests accessos **si les polítiques de mobilitat regionals no tenen l'efecte esperat de reducció de la mobilitat en vehicle privat**", i que **"mesures que derivin el trànsit de pas cap a les vies d'alta capacitat milloren la capacitat de la xarxa de connexió de Rubí i permeten acollir el trànsit generat"**.*

Al·legació 131a

S'al·lega que la capacitat de la xarxa per absorbir els desenvolupaments del pla queda així **condicionada a decisions de tercers** —polítiques regionals de mobilitat i mesures sobre els peatges i la derivació del trànsit de pas— sobre les quals ni el POUM ni l'Ajuntament tenen competència, sense que l'estudi plantegi cap escenari alternatiu per al cas que aquestes mesures no es produeixin o no tinguin l'efecte previst.

Al·legació 132a

S'al·lega que es tracta del **mateix defecte estructural** que afecta la cobertura de l'Objectiu de Solidaritat Urbana (al·legació CINQUENA.1): el pla acredita el compliment dels seus estàndards remetent-lo a actuacions que no pot exigir.

Es sol·licita que l'estudi incorpori un escenari sense derivació del trànsit de pas ni reducció regional del vehicle privat, i que, si en aquest escenari els accessos nord resulten insuficients, se'n derivi la reprogramació temporal dels àmbits afectats.

VUITENA.8 — L'estudi imposa als sectors un cost de transport públic d'1,15 milions d'euros que cap fitxa no recull.

L'estudi conclou que la mobilitat generada obliga a *"una expedició addicional en hora punta a les línies L1, L6 i L7"* del bus urbà, i n'estima el cost: *"un dèficit anual de **115.102,75 €** que caldrà que **els nous sectors suportin durant 10 anys de manera actualitzada**". Són **1.151.027 € en valor nominal**, i el mateix estudi n'incorpora una estimació de repartiment per sector.*

Al·legació 133a

S'al·lega que **cap de les fitxes normatives dels annexos no recull aquesta obligació**: ni entre les càrregues d'urbanització de l'apartat 4 de les fitxes de polígons, ni entre les condicions de gestió dels plans de millora urbana i dels plans parcials. L'estudi d'avaluació de la mobilitat generada és un document tècnic de l'expedient, i les càrregues repercutibles als propietaris en el projecte de reparcel·lació són les que estableix l'instrument de planejament.

Al·legació 134a

S'al·lega, en conseqüència, que **existeix una despesa quantificada de 1.151.027 € que l'expedient atribueix als nous sectors sense que cap determinació normativa del pla l'hi imputi.**

Al·legació 135a

S'al·lega, així mateix, que **l'Informe de sostenibilitat econòmica i financera tampoc no la computa** entre els impactes sobre la hisenda municipal. El cost no consta, doncs, ni com a càrrega dels àmbits ni com a despesa pública prevista.

Es sol·licita que s'aclareixi **qui assumeix el dèficit d'explotació de 115.102,75 € anuals durant deu anys** que l'estudi d'avaluació de la mobilitat generada atribueix al reforç de les línies L1, L6 i L7, i **amb quin fonament normatiu.**

Es sol·licita, en particular, que s'expliciti:

- a) Si el pla considera que aquest cost constitueix una infraestructura de transport públic necessària com a conseqüència de la mobilitat generada per les actuacions, **als efectes de l'article 44.1.d del TRLU**, i, en cas afirmatiu, **per quina raó no consta com a càrrega a cap fitxa normativa.**
- b) Si, per contra, el pla preveu que el cost sigui assumit per la hisenda municipal, i **per quina raó no s'ha incorporat a l'Informe de sostenibilitat econòmica i financera**, que ha de ponderar l'impacte de les actuacions previstes en les finances públiques d'acord amb l'article **59.3.d del TRLU.**
- c) El **criteri de repartiment per sector** que l'estudi declara haver calculat, i la seva relació amb les determinacions de les fitxes normatives.

VUITENA.9 — Les actuacions viàries que l'estudi considera necessàries han de constar a l'agenda.

L'estudi condiona expressament l'absorció dels fluxos a diverses actuacions fora de sector: al nucli, *"és clau la prolongació del passeig de la Riera cap al sud"* per reduir la pressió sobre el carrer del Pont; i a la zona oest, *"es fa necessari implementar mesures complementàries [...] com la prolongació de l'avinguda de Josep Ferrer i Domingo cap a l'oest i la prolongació dels carrers Atenes i Brussel·les"*.

Contrastat amb l'Agenda del POUM, el resultat és aquest. La relació d'actuacions aïllades a càrrec de l'Ajuntament programa **vint-i-quatre actuacions viàries —codis V01 a V16 i VP1 a VP8—, totes elles amb superfície, tipus de despesa, cost total i sexenni d'execució assignats.** L'Agenda no omet, doncs, la programació de la xarxa viària: la detalla actuació per actuació i n'imputa la despesa als tres sexennis.

Dins d'aquella relació, la continuació del passeig de la Riera **sí que hi figura** (codi **V16**, nou vial de 4.576 m², 892.289 €, primer sexenni), i la zona oest hi és present amb actuacions com la connexió de l'avinguda de Castellbisbal amb l'avinguda de les Flors (codi **V04**, 1.585.366 € entre expropiació i urbanització, primer sexenni).

Ni la prolongació de l'avinguda de Josep Ferrer i Domingo cap a l'oest ni la prolongació dels carrers Atenes i Brussel·les no hi consten, ni sota aquestes denominacions ni sota cap altra identificable, ni apareixen com a càrrega externa de cap fitxa normativa.

Al·legació 136a

S'al·lega que **l'omissió és especialment significativa precisament perquè l'Agenda sí que programa la resta**: no es tracta d'un document que no descendeixi al detall de les actuacions viàries, sinó d'un document que en programa vint-i-quatre amb cost i sexenni i **deixa fora precisament les dues que el seu propi estudi de mobilitat declara necessàries per absorbir els fluxos de la zona oest** —la zona on el PPU-01 Can Pujol i el PPU-04 Cova Solera Oest aporten **718 i 330 vehicles/hora punta**—, que no estan ni programades, ni pressupostades, ni imputades a ningú.

Es sol·licita que la prolongació de l'avinguda de Josep Ferrer i Domingo cap a l'oest i la dels carrers Atenes i Brussel·les s'incorporin a l'Agenda amb sexenni i finançament identificats, o que s'imputin com a càrrega externa a les fitxes dels sectors que les fan necessàries, i que l'entrada en servei d'aquests sectors quedi condicionada a l'execució d'aquestes dues actuacions.

VUITENA.10 — El pla no incorpora l'estudi de mobilitat del carrer Riera i del carrer de Santa Llúcia que el Ple va acordar el mes anterior a l'aprovació inicial.

El Ple de l'Ajuntament, en la sessió de maig de 2026, va aprovar sense cap vot en contra la moció de l'expedient 30/2026/MOC, el primer acord de la qual és fer un estudi tècnic de mobilitat del carrer Riera, del carrer de Santa Llúcia i del seu entorn que analitzi l'escenari actual i estableixi mesures de millora, tenint en compte el funcionament general de la mobilitat de la ciutat, que permetin reduir el trànsit i el soroll i millorar la qualitat de l'aire.

La moció exposa que es tracta d'un punt situat en ple centre de la ciutat, amb un volum elevat de trànsit, pas continu d'autobusos urbans i interurbans i operacions de càrrega i descàrrega sense zones habilitades, per on transiten diàriament menors i famílies per la proximitat de l'escola bressol La Granoteta Blava i del col·legi Regina Carmeli. Exposava també que la inclusió d'aquests carrers a la Zona de Baixes Emissions no hi ha comportat una millora real, i vincula expressament els objectius de millora de la qualitat de l'aire, de reducció de la contaminació acústica i de recuperació d'espais públics més segurs als criteris i les línies d'actuació que s'estaven desenvolupant en el marc del nou POUM.

L'aprovació inicial del POUM es va produir el 22 de juny de 2026, el mes següent a aquest acord. L'Estudi d'avaluació de la mobilitat generada del pla, però, **no analitza aquest entorn**: no esmenta el carrer de Santa Llúcia ni la cruïlla objecte de l'acord, tot i que reconeix que a les vies internes "les hores d'inici i finalització de la jornada laboral i escolar són les més problemàtiques".

Pel que fa a la qualitat de l'aire, l'Estudi considera que l'impacte del pla es veu "parcialment compensat" per mesures ja existents com la Zona de Baixes Emissions, les restriccions de la qual van entrar en vigor el 31 de desembre de 2025, però no aporta cap dada sobre el seu efecte: les dades d'emissions de la mobilitat que utilitza són les del PMUS, referides a l'any 2017. L'Estudi atribueix també a la Zona de Baixes Emissions la funció de "millorar els condicionants acústics de la seva àrea d'actuació" i afirma que "la zonificació de la ZBE pot ser

actualitzada en el temps" per adequar-se a la realitat del municipi, sense concretar cap indicador ni llinar que n'hagi de determinar l'actualització.

El Document comprensiu, per la seva banda, declara que "les actuacions de pacificació, com l'Illa de Vianants, han millorat la qualitat urbana i poden estendre's a altres àmbits".

Al·legació 137a

S'al·lega que el pla **no té en compte un acord del Ple adoptat el mes anterior a la seva aprovació inicial** sobre una matèria —la mobilitat del nucli urbà i els seus efectes sobre el soroll i la qualitat de l'aire— que és precisament objecte de l'Estudi d'avaluació de la mobilitat generada, i que **l'Estudi no n'analitza l'àmbit**.

Al·legació 138a

S'al·lega, així mateix, que l'Estudi **atribueix a la Zona de Baixes Emissions la compensació de part de l'impacte del pla sense cap dada que n'acrediti l'efecte**, precisament en uns carrers del centre on, segons la moció aprovada pel Ple, aquesta mesura no ha comportat una millora real, i que admet l'actualització de la seva zonificació **sense concretar cap indicador ni llinar** que l'hagi de determinar.

Al·legació 139a

S'al·lega, a més, que el pla declara que la pacificació pot estendre's a altres àmbits i reconeix que les hores d'inici i finalització de la jornada laboral i escolar són les més problemàtiques a les vies internes, però **no concreta cap actuació de pacificació ni de protecció dels entorns escolars del centre**: cap de les vint-i-quatre actuacions viàries que programa l'Agenda no té aquest objecte (al·legació VUITENA.9).

Es sol·licita:

(a) Que l'Estudi d'avaluació de la mobilitat generada incorpori l'anàlisi del carrer Riera, del carrer de Santa Llúcia i del seu entorn que el Ple va acordar en l'expedient 30/2026/MOC o, si l'estudi municipal ja s'ha encarregat, que se'n recullin les conclusions abans de l'aprovació provisional.

(b) Que el POUM identifiqui aquest entorn com a àmbit de pacificació i de protecció d'entorn escolar, i que l'Agenda en programi les actuacions d'urbanització corresponents com a actuació aïllada, amb sexenni i finançament identificats.

(c) Que l'Estudi d'avaluació de la mobilitat generada estableixi els indicadors i els llinars de trànsit, soroll i qualitat de l'aire amb què s'haurà d'avaluar i, si escau, actualitzar la zonificació de la Zona de Baixes Emissions, començant pel carrer Riera i el carrer de Santa Llúcia.

NOVENA.- El procés participatiu.

NOVENA.1 — El procés participatiu previst no consta completat abans de l'aprovació inicial.

El Programa de Participació Ciutadana del POUM, aprovat pel Ple municipal el **7 de setembre de 2023**, va estructurar el procés en **cinc etapes**. La Memòria de la Participació de desembre de 2024 en declara tres d'executades i adverteix: "*Quedaran, posteriorment, dues etapes, una*

prèvia a la redacció de l'aprovació inicial, on es farà un primer retorn dels suggeriments, i l'última etapa, amb la presentació del document d'aprovació inicial."

L'aprovació inicial es va produir el **22 de juny de 2026**, divuit mesos després, i a l'**expedient exposat no consta cap document que acrediti l'execució de la quarta etapa**, ni el retorn dels suggeriments recollits durant la fase d'avanç.

Al·legació 140a

S'al·lega que el Programa de Participació Ciutadana és un instrument aprovat per acord plenari i de compliment obligat —l'article 59.3.a del TRLU exigeix que la memòria del pla integri el programa de participació ciutadana aplicat *"al llarg del procés de formulació i tramitació del pla per garantir l'efectivitat dels drets reconeguts per l'article 8"*.

Al·legació 141a

S'al·lega, així mateix, que l'**aprovació inicial d'un POUM sense haver completat les etapes participatives que el propi programa fixa com a prèvies constitueix un defecte del procediment**.

Es sol·licita que s'incorpori a l'expedient la documentació acreditativa de l'execució de la quarta etapa del Programa de Participació Ciutadana i el document de retorn dels suggeriments; i que, si no s'ha dut a terme, es realitzi amb caràcter previ a l'aprovació provisional.

NOVENA.2 — L'acta del Consell Consultiu acredita que l'escenari presentat era el mitjà-baix i que el propi òrgan consultiu va objectar el termini i la difusió del tràmit de suggeriments de l'avanç.

L'acta de la sessió 6 del **Consell Consultiu del POUM, de 16 de setembre de 2024**, aporta quatre constatacions documentades:

a) L'escenari que es va sotmetre al Consell era el mitjà-baix. L'acta recull: *"Per en Lluís Ridao l'escenari de creixement que s'ha triat, mitjà-baix, no li quadra. Veu justos els números (6.000 habitatges nous)." El document d'aprovació inicial adopta, en canvi, l'escenari mitjà, amb 3.638 noves llars i una població de 90.719 habitants. El canvi es va produir amb posterioritat a la sessió i no consta que es tornés a sotmetre al Consell* (al·legació NOVENA.6).

b) El propi òrgan consultiu va objectar el termini i la difusió del tràmit de suggeriments de l'avanç. *"Jordi Simó, Josep Milà i Marta Ribas troben que el període que s'ha donat per a presentar suggeriments és massa just, tenint en compte que es va aprovar a finals de juny, Festa Major, vacances, Sant Roc.... Creuen per una part que se n'ha fet poca difusió de la possibilitat de poder participar."* Aquesta objecció, formulada pels membres del mateix òrgan consultiu del pla, reforça la necessitat que el retorn dels suggeriments s'hagués completat abans de l'aprovació inicial (al·legació NOVENA.1).

c) La distinció entre suggeriments i al·legacions consta expressament reconeguda pel director del pla. *"En Sebastià Jornet informa que estem en el moment de fer suggeriments, que aquests, a diferència de les al·legacions no hi ha obligació de resposta per part de l'administració."*

Al·legació 142a

S'al·lega que aquesta manifestació, feta pel director del pla i recollida en acta, **acredita el reconeixement exprés que les al·legacions del present tràmit sí que comporten obligació de resposta per part de l'administració**, i s'invoca a l'efecte de la resolució motivada que aquest escrit sol·licita, tant respecte de les al·legacions que conté com respecte de les **83 aportacions de la fase d'avanç que el pla va ajornar a aquesta fase** (al·legació NOVENA.3).

d) I hi consta un compromís de justificació. L'acta recull: *"En el document d'aprovació inicial haurem de justificar que hem tingut en compte les consideracions dels organismes sectorials."* El pla, però, rebutja expressament la prescripció de l'Institut Cartogràfic i Geològic de Catalunya sobre la perillositat geològica dels elements catalogats (al·legació DESENA.2).

Les peticions corresponents a aquestes constatacions es formulen a les al·legacions NOVENA.1, NOVENA.3 i NOVENA.6, i a l'al·legació DESENA.2.

NOVENA.3 — El pla va ajornar el 65% de les aportacions ciutadanes fins a l'aprovació inicial, i el document d'aprovació inicial no diu què n'ha fet.

L'apartat 2.3 de la Memòria de l'ordenació documenta que, arran de l'exposició pública de l'avanç, es van rebre **nou informes d'organismes sectorials i 82 suggeriments** de particulars, entitats i empreses, que contenen **128 aportacions**. La Memòria en publica la valoració:

Valoració	Aportacions	%
S'incorpora	5	4%
A estudiar	83	65%
No s'incorpora	18	14%
No correspon	22	17%

La definició que la mateixa Memòria dona a la categoria majoritària és inequívoca: *"El suggeriment efectuat requereix una concreció que no és objecte de la fase d'Avanç actual. La seva resolució correspon a la fase d'aprovació inicial, molt més precisa."*

Al·legació 143a

S'al·lega que **el document d'aprovació inicial —que és precisament la fase a la qual es va remetre la resolució de 83 de les 128 aportacions— no conté cap indicació del resultat d'aquest estudi**: ni quines aportacions s'han acabat incorporant, ni quines s'han desestimat, ni amb quina motivació. La Memòria de l'ordenació es limita a reproduir la classificació feta en la fase d'avanç.

Al·legació 144a

S'al·lega que **només el 4% de les aportacions ciutadanes es va incorporar efectivament**.

Al·legació 145a

S'al·lega, així mateix, que el 65% restant continua, dos anys després, sense resposta coneguda, cosa que buida de contingut tant l'etapa 4 del Programa de Participació Ciutadana —el resultat

previst de la qual era la *"resposta als suggeriments sobre l'Avanç"* — com l'etapa 5, el resultat previst de la qual era el *"retorn dels impactes de la participació"*.

Es sol·licita que s'incorpori a l'expedient la **resolució motivada de cadascuna de les 83 aportacions classificades com a "a estudiar"**, amb indicació del document i l'apartat del POUM on s'ha materialitzat cada incorporació o de la raó de la seva desestimació.

NOVENA.4 — Els nou informes sectorials i el document d'abast no consten a l'expedient exposat.

Al·legació 146a

La Memòria enumera els **nou organismes** que van informar l'avanç: Oficina Territorial d'Acció i Avaluació Ambiental de Barcelona, Comissió Territorial d'Urbanisme de l'Arc Metropolità de Barcelona, Àrea Metropolitana de Barcelona, Institut Cartogràfic i Geològic de Catalunya, Departament d'Interior (Protecció Civil), Autoritat del Transport Metropolità, Departament d'Acció Climàtica, Alimentació i Agenda Rural, Agència de Residus de Catalunya i Departament de Cultura.

Es sol·licita la incorporació a l'expedient d'informació pública del **text íntegre dels nou informes**, atès que de dos d'ells depenen determinacions substantives que aquest escrit qüestiona: el de l'Agència de Residus de Catalunya, del qual deriva l'expedient de sòls contaminats obert a la unitat UPR 12, **que correspon al sector de Can Pujol** (al·legació DESENA.1), i el de l'**Institut Cartogràfic i Geològic de Catalunya**, la prescripció del qual sobre la perillositat geològica dels elements catalogats el pla va rebutjar expressament (al·legació DESENA.2).

Es sol·licita, així mateix, que s'indiqui **quin contingut va tenir l'informe del Departament de Cultura i com s'ha incorporat**, atès que el pla manté vigent el catàleg de 2004 sense revisar-lo (al·legació TERCERA.1).

L'edecte d'aprovació inicial identifica, a més, el **document d'abast emès el 24 d'octubre de 2024** per l'Oficina Territorial d'Acció i Avaluació Ambiental de Barcelona, que és el document del qual deriva la relació d'administracions consultades. **Es sol·licita igualment la seva incorporació a l'expedient**, atès que fixa l'abast de l'avaluació ambiental i les prescripcions a què el pla havia de donar resposta.

NOVENA.5 — El pla s'aparta dels resultats del procés participatiu sense justificar-ho.

La Memòria de la Participació sintetitza les conclusions del procés. El contrast amb les determinacions del pla és el següent:

Conclusió de la Memòria de la Participació	Determinació del POUM
"El principal repte és la renaturalització de la ciutat (creació de zones verdes)", i és "el tema sobre el qual s'han recollit més propostes"	Set dels tretze polígons d'actuació de nova redacció no cedeixen ni un metre quadrat de zona verda (al·legació PRIMERA)

Conclusió de la Memòria de la Participació	Determinació del POUM
<i>"Es descarta de manera molt clara concentrar l'habitatge social en alguns barris"</i>	El PAU-03 concentra els 52 habitatges protegits en un sol edifici i deixa els altres tres amb 101 habitatges tots lliures (al·legació PAU-03.1), i l' article 13.4.c de les Normes el concentra a les plantes baixes (al·legació SEGONA.6)
<i>"L'estratègia de creixement més valorada és la que combina contenció i reciclatge urbà [...] per aconseguir habitatge social i equipaments"</i>	El programa d'inversió municipal destina el 0,39% a equipaments (al·legació QUARTA.1)
<i>"El model de comerç de proximitat és el que s'ha valorat"</i>	Els PAU-17 i PAU-18 suprimeixen la qualificació comercial; els PAU-15, PAU-19, PAU-20 i PAU-21 assignen 0 m ² st a altres usos; i l' article 13.4.c admet la conversió de locals comercials en habitatge als carrers que no són eix d'activitat (al·legació SEGONA.6)
Cal <i>"pacificar carrers estratègics (C-1413 i Avinguda de l'Estatut)"</i>	Quatre àmbits amb 175 habitatges a l'enllaç C-1413a / BP-1503; el PMU-04 no cedeix viari (al·legació VUITENA.2)

Al·legació 147a

S'al·lega que un procés participatiu la conclusió del qual no informa cap de les determinacions substantives del pla **no compleix la funció que li atribueix la legislació urbanística**.

Al·legació 148a

S'al·lega, així mateix, que **el pla no justifica en cap document per què s'aparta de cadascun d'aquests resultats**.

Es sol·licita que la Memòria del POUM incorpori la **justificació expressa, punt per punt, de l'apartament respecte de les conclusions del procés participatiu**.

NOVENA.6 — El pla va canviar d'escenari de creixement després de tancar el procés participatiu, sense sotmetre'l a nova consulta.

L'apartat 4.1.1 de la Memòria de l'ordenació documenta l'evolució de l'escenari de referència del pla. A les **Bases (2022)** *"es va determinar com a escenari més versemblant el mitjà-baix, que anticipava un increment del 9,0% (7.415 habitants) pel 2041"*, i a la fase de l'**avanç (2023)** *"l'escenari mitjà-baix es va mantenir"*. Al **document d'aprovació inicial**, en canvi, l'escenari adoptat és el **mitjà**: *"Per l'escenari mitjà, que és aquell que a partir de les projeccions poblacionals s'ha considerat més versemblant, l'increment previst és de 3.638 noves llars."*

Escenari 2041	Població	Increment	Llars noves
Baix	86.479	4.956	1.961

Escenari 2041	Població	Increment	Llars noves
Mitjà-baix (Bases i Avanç)	88.599	7.076	2.800
Mitjà (aprovació inicial)	90.719	9.196	3.638
Alt	96.130	14.607	5.779

El procés participatiu es va desenvolupar sobre l'escenari mitjà-baix. La Memòria de la Participació conclou que *"l'escenari més adient per les persones participants està entre un escenari baix i un escenari baix/mitjà (80.000 a 86.000 persones aproximadament)"*, i que en el qüestionari el 50,3% va optar per mantenir la població actual al voltant dels 80.000 habitants.

Al·legació 149a

S'al·lega que **l'escenari sobre el qual es va desenvolupar el procés participatiu no és el que el pla ha acabat adoptant.**

Al·legació 150a

S'al·lega, així mateix, que **el canvi es va produir amb posterioritat al tancament d'aquell procés, sense sotmetre'l a cap nova consulta**, ni al Consell Consultiu (al·legació NOVENA.2.a) ni a la ciutadania.

Al·legació 151a

S'al·lega que **el canvi no és menor**: l'escenari adoptat suposa **838 llars noves més** que el que es va sotmetre a participació, i la població resultant **supera en més de 4.700 habitants** el límit superior de la forquilla que la participació va identificar com a més adient —límit que fins i tot l'escenari baix del pla, amb 86.479 habitants, ja supera.

Es sol·licita que la Memòria expliciti l'escenari demogràfic sobre el qual es dimensiona el pla, el contrasti amb la projecció del 9% a 2041 de les Bases i amb l'escenari sotmès a participació, **justifiqui el canvi d'escenari i acrediti per quin motiu no es va sotmetre a nova consulta** abans de l'aprovació inicial.

DESENA.- L'Estudi ambiental estratègic.

DESENA.1 — El sector de Can Pujol té un expedient de sòls contaminats obert a l'Agència de Residus de Catalunya, i la seva fitxa no en diu res.

La taula de resposta als informes de l'Estudi ambiental estratègic recull la determinació següent: *"Segons dades proporcionades per l'Agència de Residus de Catalunya, la unitat UPR 12 disposa d'un expedient de sòls contaminats sense tancar, per la qual cosa caldrà obtenir informe de l'administració competent en matèria de residus i incorporar les seves prescripcions, en relació amb les actuacions previstes en aquesta àrea."*

La resposta de l'equip redactor és: *"S'inclou en normativa aquesta directriu de manera específica."*

L'Estudi ambiental estratègic no identifica a quin àmbit correspon aquesta unitat, però la **Memòria de la Participació del mateix POUM ho fa**, fins a quatre vegades, amb la mateixa numeració: "**UPR_12 (Sector X. Can Pujol)**". La correspondència és coherent amb la resta d'unitats que citen tots dos documents: la UPR 15-16 (Cova Solera–Atenes), la UPR 17 (Turó de Can Rosés) i la UPR 30 (Passeig de les Torres/Antoni Sedó). **La unitat UPR 12 és, per tant, el sector de Can Pujol de l'avanç, que el document d'aprovació inicial delimita com a PPU-01 Can Pujol.**

Al·legació 152a

S'al·lega que la fitxa del PPU-01, que hi preveu **2.060 habitatges, un gran equipament educatiu i un gran equipament esportiu, no conté cap determinació relativa a la qualitat del sòl**, ni cap remissió a l'informe de l'Agència de Residus de Catalunya, ni cap condicionament de l'aprovació del pla parcial o de les llicències a l'obtenció d'aquest informe. **El compromís assumit davant l'organisme sectorial no s'ha materialitzat en el document normatiu**, i tampoc no consta en cap altra fitxa de l'annex.

Es sol·licita que s'incorpori a l'expedient l'informe de l'Agència de Residus de Catalunya i les seves prescripcions; que es confirmi expressament la correspondència entre la unitat UPR 12 i el sector PPU-01 Can Pujol, i la delimitació de l'emplaçament afectat; i que la fitxa del PPU-01 condicioni el desenvolupament del sector a la declaració d'aptitud del sòl per als usos previstos, en els termes de l'al·legació PPU-01.12.

DESENA.2 — El pla declara per escrit que el Catàleg de patrimoni "no és objecte del POUM" i rebutja la prescripció de l'Institut Cartogràfic i Geològic de Catalunya.

L'informe de l'ICGC de **8 d'agost de 2024** va requerir, entre altres determinacions, "*valorar la situació dels elements del Catàleg en relació als riscos*" i que "*les fitxes del Pla especial i Catàleg de protecció del patrimoni arquitectònic, arqueològic i natural **determinin la presència de perillositat geològica***".

La resposta que consta a l'Estudi ambiental estratègic és una negativa expressa:

*"No es porta a terme cap revisió del Pla Especial del Catàleg de patrimoni arqueològic, arquitectònic i natural. [...] **El Catàleg de bens ja està realitzat a Rubí, i no és objecte del POUM.**"*

I, en un altre punt: "*des de la visió del promotor del POUM, i per tant l'Ajuntament de Rubí, qui és alhora el seu gestor, creu més adient fer referència a la cartografia de riscos, més que transposar-la cas a cas en cada element catalogat o protegit.*"

Al·legació 153a

S'al·lega que aquesta resposta **confirma documentalment l'al·legació TERCERA.1**: el POUM no revisa el Catàleg, el considera aliè al seu objecte i manté vigent el CIPEP de 17 de març de 2004 —tal com estableix l'article 164.1 de les Normes urbanístiques—, mentre que **disset de les seves fitxes normatives citen elements d'aquest Catàleg** afectats per actuacions de transformació.

Al·legació 154a

S'al·lega, a més, que **la prescripció de l'ICGC no s'ha complert**: cap element del Catàleg no incorpora la determinació de perillositat geològica que l'organisme competent va requerir, i la substitució per una remissió genèrica a la cartografia de riscos no és el que l'informe demanava.

Es sol·licita que s'incorpori la determinació de perillositat geològica a les fitxes dels elements catalogats afectats, en els termes de l'informe de l'ICGC de 8 d'agost de 2024, o que es justifiqui expressament l'apartament respecte d'aquesta prescripció.

DESENA.3 — Geozona 336 i seguiment paleontològic.

Al·legació 155a

L'ICGC va requerir incloure la totalitat de la superfície de la **Geozona 336** —l'element N26 del Catàleg de Rubí, Turó de Can Calopa— segons la delimitació de l'Inventari d'Espais d'Interès Geològic de Catalunya, i *"incloure en normativa la necessitat de realitzar seguiments paleontològics per documentar els afloraments efímers quan es portin a terme moviments de terres"*. La resposta declara: *"En normativa s'inclou la necessitat de realitzar seguiments paleontològics."*

Es sol·licita que s'indiqui l'article concret de les Normes urbanístiques que recull aquesta obligació i l'àmbit territorial al qual s'aplica; i que, si no hi consta, s'incorpori.

DESENA.4 — Criteri desigual davant el risc químic i el risc d'inundació.

L'Estudi ambiental estratègic acredita que un àmbit previst a l'avanç va ser eliminat per raons de risc: *"Aquells sectors previstos en l'avanç, i que s'ha detectat arran de l'informe de protecció civil i del propi Document d'Abast incompatibles s'exclouen, i concretament el UPR 30 Passeig Torres/Antoni Sedó"*, per situar-se en zona d'indefensió associada al transport de mercaderies perilloses.

Al·legació 156a

S'al·lega que **aquest criteri no s'ha aplicat de manera homogènia**: el **PPU-03 La Riera** reconeix al seu propi objectiu c) *"el risc d'inundabilitat de la Riera de Rubí i el risc químic de transport de mercaderies perilloses de la C-16 que afecten parcialment l'àmbit"*, i tanmateix es manté, programat per al primer sexenni, sense cap determinació normativa vinculant (al·legació PPU-03.1).

Es sol·licita que es justifiqui la diferència de tractament entre la UPR 30, exclosa per risc químic, i el PPU-03, mantingut amb un risc que la seva pròpia fitxa reconeix, i que **la fitxa del PPU-03 incorpori com a determinacions vinculants les mesures derivades dels riscos d'inundabilitat i químic que declara**.

Al·legació 157a

S'al·lega igualment que l'Estudi ambiental estratègic es compromet que *"el POUM inclourà els estudis d'inundabilitat de tots els torrents que afectin a sòl urbanitzat, delimitant els riscos"*, i **es sol·licita** que s'acrediti la incorporació d'aquests estudis a l'expedient, en particular pel que fa al torrent dels Alous, que limita amb el PAU-08 Can Sant Joan (al·legació PAU-08.5).

DESENA.5 — El propi Estudi ambiental estratègic declara els sòls urbans incompatibles amb dipòsits de residus, i el PPU-04 en regularitza.

L'Estudi ambiental estratègic estableix, en analitzar la capacitat d'acollida del territori, un criteri categòric:

"És evident que els sòls urbans no són aptes per a la implantació d'activitats extractives, ni tampoc dipòsits de residus de qualsevol classe, per tant es defineixen com a espais excloents, i per tant de la sensibilitat més alta."

La fitxa del **PPU-04 Cova Solera Oest** preveu, en canvi, *"qualificar com a sòl industrial i regular les activitats de gestió de residus que actualment es desenvolupen"* en un àmbit de 183.454 m² que el pla classifica com a sòl urbanitzable delimitat.

Al·legació 158a

S'al·lega que hi ha **una contradicció directa entre el criteri ambiental del pla i la determinació normativa d'un dels seus sectors**: o bé les activitats de gestió de residus han de cessar amb la transformació del sòl, i llavors la fitxa no les pot "regular", o bé es mantenen sobre sòl transformat, i llavors s'incompleix el criteri d'exclusió que el mateix Estudi ambiental estratègic qualifica de sensibilitat més alta.

Es sol·licita que s'aclareixi quina de les dues opcions preveu el pla, que s'identifiquin les activitats afectades i que, si es preveu el seu manteniment, es justifiqui l'apartament respecte del criteri d'exclusió de l'Estudi ambiental estratègic.

DESENA.6 — L'avaluació ambiental reconeix que no ha pogut consultar estudis sobre els dipòsits existents.

En analitzar la contaminació odorífera associada als dipòsits de classe II, l'Estudi ambiental estratègic declara: *"No hi ha constància de superació d'aquests valors en zones residencials. En tot cas, tampoc s'han pogut consultar estudis específics en relació als dipòsits classe II existents."*

Al·legació 159a

S'al·lega que aquesta mancança és rellevant en un municipi que el mateix document descriu com a posseïdor d'*"una gran densitat d'activitats d'extracció de materials, i de gestió de residus"*, amb *"instal·lacions que van molt més enllà de les seves pròpies necessitats"*.

Al·legació 160a

S'al·lega, així mateix, que **una avaluació ambiental estratègica no pot concloure l'absència d'afectació sobre la base de no haver pogut consultar la informació.**

Al·legació 161a

S'al·lega, igualment, que l'Estudi identifica *"espais [on] s'han portat a terme moviments de terres sense que hi hagi hagut una transformació del sòl o la seva urbanització, sent espais amb un cert potencial d'allotjar materials diferents de terres"*, i afirma que *"aquests espais condicionen la seva transformació, i s'han de considerar en l'ordenació"*, **sense identificar-ne cap ni traslladar aquesta consideració a cap fitxa normativa.**

Es sol·licita que s'incorporin a l'expedient els estudis relatius als dipòsits de classe II existents al terme municipal, que s'identifiquin gràficament els espais amb potencial d'allotjar materials diferents de terres i que se'n derivin les determinacions corresponents a les fitxes dels àmbits afectats.

DESENA.7 — Els horts municipals de Cova Solera.

Al·legació 162a

La taula de resposta als informes adverteix que *"el POUM preveu la instal·lació d'un equipament esportiu sobre aquests horts municipals [de Cova Solera], **sense especificar la seva reubicació**, de manera que caldrà preveure el seu reemplaçament en alguna altra peça d'equipament amb les condicions adequades per aquesta activitat"*.

Es sol·licita que s'identifiqui la peça de sòl destinada a la reubicació dels horts municipals de Cova Solera i el sexenni previst per al seu trasllat.

DESENA.8 — Dos errors materials que revelen que l'Estudi ambiental estratègic no s'ha redactat íntegrament per a Rubí.

L'apartat de mesures estructurals de l'Estudi ambiental estratègic descriu l'IDEEU en aquests termes:

*"L'IDEEU (Índex de Devolució Ecològica de l'Espai Urbà) és una eina i un indicador estructural que **el POUM de Lleida** incorpora per avaluar, quantificar i exigir un retorn ambiental a totes les realitats urbanes de la ciutat."*

I l'apartat "Seguiment del Pla", que determina l'òrgan responsable de la supervisió ambiental, disposa:

*"L'organisme responsable del seguiment i supervisió del desenvolupament de **la present Modificació puntual** és l'Ajuntament de Rubí."*

Al·legació 163a

S'al·lega que el document sotmès a informació pública com a Estudi ambiental estratègic del POUM de Rubí **conté text referit al POUM d'un altre municipi i identifica l'instrument objecte d'avaluació com una modificació puntual de planejament**, figura jurídicament diferent d'un pla d'ordenació urbanística municipal i amb un règim d'avaluació ambiental distint.

Al·legació 164a

S'al·lega, a més, que **l'IDEEU sí que és un instrument concebut per al POUM de Rubí**: l'acta de la sessió 6 del Consell Consultiu del POUM, de 16 de setembre de 2024, recull que, davant la pregunta sobre la normativa de balanç zero en emissions de les noves construccions, es va presentar com a instrument del propi pla — *"L'Ignasi Grau parla de l'índex IDEEU que afecta tant sòl, com vol i biodiversitat"*. **La menció al POUM de Lleida no és, per tant, la referència a un precedent, sinó un text transposat d'un altre document sense adaptar-lo.**

I tots dos errors es reproduïen literalment al Document comprensiu, el resum no tècnic signat el maig de 2026 i diligenciat pel Secretari General el 30 de juny de 2026 (pàgines 18 i 19). No es tracta, doncs, d'una errata aïllada d'un document tècnic extens, sinó d'un text reproduït en dos documents diferents de l'expedient, un dels quals és precisament el que la

legislació d'avaluació ambiental destina a fer comprensible el contingut de l'avaluació a la ciutadania.

Al·legació 165a

S'al·lega que aquests errors **no afecten passatges accessoris**: el primer es troba a l'apartat que descriu la principal mesura estructural de retorn ambiental que el pla diu incorporar a la seva normativa, i el segon a l'apartat que fixa el règim de seguiment ambiental del pla. Tots dos evidencien que seccions substantives de l'avaluació ambiental s'han incorporat des d'altres documents sense adaptació al pla que s'avalua, cosa que compromet la fiabilitat del conjunt.

Al·legació 166a

S'al·lega, amb especial èmfasi, que **el document destinat a la comprensió pública de l'avaluació ambiental identifica l'instrument avaluat com una "modificació puntual"**, cosa que impedeix a la ciutadania saber amb certesa quin instrument se sotmet a informació pública i quin règim d'avaluació ambiental se li aplica.

Al·legació 167a

S'al·lega, finalment, que el programa de seguiment fixa un *"resum quinquenal del seguiment amb els indicadors del pla"*, periodicitat que **no coincideix amb els sexennis** en què el pla programa la seva pròpia execució i amb què s'ha d'actualitzar l'agenda, de manera que el seguiment ambiental i la programació urbanística quedaran permanentment desacompassats.

Es sol·licita la revisió íntegra de l'Estudi ambiental estratègic i del Document comprensiu per depurar-ne els continguts no referits al POUM de Rubí, i l'ajust de la periodicitat del seguiment als sexennis de vigència del pla.

DESENA.9 — Els indicadors de seguiment no cobreixen els dèficits que el propi pla acredita.

Al·legació 168a

El programa de seguiment estructura els indicadors en set vectors ambientals. **Cap indicador no fa referència a la dotació d'equipaments ni a la superfície de zones verdes efectivament obtinguda per habitant**, tot i que la Memòria social acredita un dèficit de **970 places escolars** (al·legació CINQUENA.4), que el conjunt dels polígons d'actuació reserva **400 m² d'equipament** i que **els polígons de nova redacció reserven 6,1 m² de zona verda per habitatge** (al·legació PRIMERA).

Es sol·licita que el programa de seguiment incorpori com a indicadors la superfície de sòl d'equipament i de zones verdes efectivament obtinguda i urbanitzada per sexenni, i la seva ràtio per habitant, amb el llindar mínim per sota del qual s'han d'activar mesures correctores.

DESENA.10 — El Document comprensiu presenta el pla com una estratègia de reciclatge urbà que les seves pròpies magnituds no reflecteixen.

El Document comprensiu presenta l'estratègia del POUM en aquests termes: *"el Pla aposta pel **reciclatge urbà com a estratègia principal** [...]. Aquesta estratègia permet limitar el creixement en extensió i preservar una part molt significativa del territori com a sòl no urbanitzable."*

La taula d'ocupació del sòl del mateix document diu una altra cosa:

Tipus d'operació	Total (m²)	Residencial	Activitat econòmica	%
Transformació	261.846	231.491	30.355	33,65%
Urbanitzacions amb dèficit	101.288	101.288	—	13,02%
Nous sectors	415.064	213.622	201.442	53,34%
TOTAL	778.198	546.401 (70,21%)	231.797 (29,79%)	100%

Els nous sectors representen el **53,34%** de l'ocupació de sòl del pla, més que la transformació i la regularització sumades. El mateix document ho reconeix en un altre punt: *"Els nous sectors, ocupant sòl dels espais oberts, són un 50% de la proposta, al voltant de 35 ha de noves ocupacions, els quals ahora ocupen aproximadament 15 ha de sòl forestal, 10 ha de sòl agrícola i unes 10 ha de sòls nus urbans, o d'antigues activitats extractives."*

Les magnituds **tampoc no coincideixen entre si**: la taula atribueix als nous sectors **415.064 m² —41,5 hectàrees—**, mentre que el text en xifra les noves ocupacions en *"al voltant de 35 ha"*.

Al·legació 169a

S'al·lega que el Document comprensiu —que la legislació d'avaluació ambiental destina a fer comprensible el pla a la ciutadania— descriu una estratègia que no es correspon amb les magnituds que ell mateix consigna: presenta el reciclatge urbà com a estratègia principal, mentre que més de la meitat de l'ocupació de sòl correspon a sectors de nova creació; i xifra aquesta ocupació amb dos valors diferents.

Es sol·licita que el Document comprensiu descrigui l'estratègia del pla **d'acord amb la distribució real de l'ocupació de sòl** que el mateix document consigna, i que s'unifiqui la xifra de superfície dels nous sectors.

DESENA.11 — El joc de plànols de riscos no inclou cap plànol de riscos geològics.

El volum de plànols que acompanya el Document inicial estratègic consta de **38 fulls**. La sèrie dedicada als riscos en conté tres: **4.A Risc d'incendi, 4.B Inundabilitat i 4.C Químic. No hi consta cap plànol de riscos geològics**, tot i que la sèrie inclou fulls de geologia (1.C), geomorfologia (2.B.1 i 2.B.3) i pendents (2.B.2), que són cartografia de base i no de perillositat.

Aquesta absència contrasta amb la resposta que el propi Estudi ambiental estratègic va donar a l'informe de l'Institut Cartogràfic i Geològic de Catalunya de 8 d'agost de 2024: *"La cartografia de riscos està inclosa en l'Atles que acompanya l'Avanç de Pla i el DIE de manera conjunta" i "s'inclouen els riscos en els plànols de l'EAE i en els Filtres de riscos, que és on correspon"*.

Al·legació 170a

S'al·lega que, si la cartografia de perillositat geològica no consta al joc de plànols exposat al públic, la remissió genèrica a **"la cartografia de riscos"** amb què el pla va substituir la prescripció de l'ICGC (al·legació DESENA.2) queda buida de contingut: ni s'ha transposat element per element, com demanava l'informe, ni s'ha aportat la cartografia alternativa que s'oferia a canvi.

Aquesta mancança és determinant per al **PAU-13 Turó de Can Rosés**, l'única justificació ambiental del qual és que es tracta d'"*un buit urbà que no aporta cap valor com espai lliure*" (al·legació DESENA.16), en un àmbit que la seva pròpia fitxa descriu amb "*un talús molt degradat que no garanteix la seguretat davant els esllavissaments*".

Es sol·licita que s'incorpori a l'expedient d'informació pública la cartografia de perillositat geològica del municipi i l'estudi de riscos geològics de 2011 que l'ICGC va requerir annexar, i que se n'obri termini d'al·legacions.

DESENA.12 — Un Document inicial estratègic datat el maig de 2026.

El volum de plànols porta com a títol "**Document inicial estratègic**" i data de **maig de 2026**, amb signatura de 4 de maig de 2026 i diligència del Secretari General de 30 de juny de 2026.

Al·legació 171a

S'al·lega que **el document inicial estratègic és, per definició legal, el que el promotor presenta amb la sol·licitud d'inici de l'avaluació ambiental estratègica**, amb caràcter previ a la formulació del Document d'Abast per l'òrgan ambiental. En aquest expedient, el Document d'Abast es va formular arran de l'avanç, i els informes sectorials que hi responen són de 2024.

L'apartat 7 de la Memòria de l'ordenació descriu ell mateix la seqüència: a l'Estudi ambiental estratègic "*el precedeix un document previ, el Document Inicial Estratègic*", que "*és el document que redacta el promotor del planejament, amb un avanç del propi planejament, per permetre sotmetre'l a consultes*". **Un document inicial estratègic datat el maig de 2026 no ha pogut servir per a unes consultes evacuades el 2024.**

Es sol·licita que s'aclareixi si es tracta d'una reedició cartogràfica de maig de 2026 d'un document inicial estratègic anterior —cas en què caldria datar-lo i identificar-lo correctament com a plànols de l'Estudi ambiental estratègic— o si el document inicial estratègic s'ha formulat amb posterioritat al Document d'Abast que havia de derivar-ne.

DESENA.13 — Compromisos ambientals ajornats a estudis futurs.

L'apartat 7 de la Memòria de l'ordenació estableix que "*els documents ambientals són [...] documents instrumentals del POUM i perden el sentit en el moment de la seva aprovació definitiva si no hi ha una transposició eficaç en la classificació i qualificació del sòl i en la seva normativa*".

Tanmateix, el mateix apartat formula en temps futur determinacions substantives: "**Es portarà a terme un estudi específic quant al cicle de l'aigua, establint directrius específiques d'equilibri entre la transformació de sòls, la demanda d'aigua, la seva disponibilitat [...]**" i "**es portarà a terme un programa energètic del municipi, preveient les demandes d'energia per habitatge**".

Al·legació 172a

S'al·lega que, aplicant el criteri que la mateixa Memòria enuncia, **un estudi del cicle de l'aigua i un programa energètic anunciats per a un moment posterior a l'aprovació no són transposició eficaç de res.**

Al·legació 173a

S'al·lega, així mateix, que en un pla que programa més de cinc mil habitatges la relació entre transformació de sòl i disponibilitat d'aigua hauria d'estar resolta abans de l'aprovació, no després.

Es sol·licita que s'incorpori a l'expedient l'estudi del cicle de l'aigua amb l'acreditació de la disponibilitat de recurs per al creixement programat, i que se'n derivin determinacions normatives vinculants.

DESENA.14 — La previsió d'abastament d'aigua es calcula per a 3.480 habitatges, quan el pla en programa més de cinc mil.

L'apartat 10.1 de la Memòria de l'ordenació justifica la suficiència de recursos hídrics amb una taula de previsions d'abastament que parteix, expressament, d'un "*Nombre d'habitatges: 3.480*", als quals aplica una dotació de 168 litres per habitant i dia per obtenir un consum de 1.448,00 m³/dia.

Aquesta xifra no es correspon amb cap de les magnituds residencials del pla:

Font	Habitatges
Previsió d'abastament d'aigua (Memòria, ap. 10.1)	3.480
Necessitat de l'escenari adoptat (Memòria, ap. 4.1.1)	3.638 llars
Estudi d'avaluació de la mobilitat generada	5.044
Suma de les fitxes normatives	~5.370

Al·legació 174a

S'al·lega que **la justificació de la suficiència de recursos hídrics —contingut preceptiu del pla — s'ha calculat sobre un nombre d'habitatges inferior en un 31% al que el mateix pla programa** segons el seu estudi de mobilitat.

Al·legació 175a

S'al·lega, així mateix, que la diferència, **1.564 habitatges**, no és marginal: aplicant-hi la mateixa dotació de la taula, suposa de l'ordre de **650 m³/dia de consum no computat**.

Es sol·licita que s'aclareixi l'origen de la xifra de 3.480 habitatges, que es refaci la previsió d'abastament d'aigua i de sanejament sobre el nombre d'habitatges que el pla efectivament programa, i que s'acrediti la disponibilitat de recurs per al total resultant amb informe de l'administració hidràulica competent.

DESENA.15 — L'Informe Resum.

Al·legació 176a

La mateixa Memòria descriu com a document preceptiu del tràmit ambiental l'**Informe Resum**, que "*necessita l'aprovació expressa de l'òrgan ambiental, prèviament a l'aprovació definitiva del pla*", i que ha d'incorporar el resum de la tramitació —resultat de les consultes, de les

al·legacions i dels informes sectorials— i la síntesi de les mesures ambientals distingint les incorporades a l'encaix, les diferides al desenvolupament i les incorporades a la normativa.

Es sol·licita que, en la redacció d'aquest document, la síntesi de mesures identifiqui expressament quines de les prescripcions dels nou informes sectorials s'han incorporat a la normativa i quines no, amb la motivació corresponent, i en particular les de l'Institut Cartogràfic i Geològic de Catalunya i de l'Agència de Residus de Catalunya (al·legacions DESENA.1 i DESENA.2).

DESENA.16 — La justificació ambiental del Turó de Can Rosés.

L'Estudi ambiental estratègic justifica l'ordenació de la **UPR 17 Turó de Can Rosés (PAU-13)** en aquests termes: *"Es valora que és una millora la compleció d'una façana urbana en aquest buit urbà que no aporta cap valor com espai lliure."*

Al·legació 177a

S'al·lega que aquesta valoració és l'única justificació que consta per assignar el 100,00% de l'àmbit a sòl d'aprofitament privat i 0 m² a sistemes (al·legació PAU-13.1).

Al·legació 178a

S'al·lega, així mateix, que aquesta valoració resulta incompatible amb la descripció que la mateixa fitxa normativa fa de l'àmbit —*"fort pendent, amb un talús molt degradat que no garanteix la seguretat davant els esllavissaments"*— i amb l'objectiu b) de restaurar-lo. Un àmbit que requereix obres d'estabilització de talús per garantir la seguretat de les persones no és un espai sense valor: **és un espai que requereix determinacions específiques de seguretat.**

Es sol·licita que l'Estudi ambiental estratègic revisi la valoració d'aquest àmbit incorporant el risc geològic que la seva fitxa normativa reconeix, i que la fitxa del PAU-13 fixi, com a determinació vinculant, **les condicions d'execució de les obres d'estabilització del talús i el seu caràcter previ a qualsevol edificació.**

ONZENA.- El pla no incorpora el Decret llei 3/2026.

El Decret llei 3/2026, de 24 de març, de mesures urgents en matèria fiscal, de simplificació i agilització en la gestió, en l'àmbit de l'urbanisme i l'habitatge (DOGC núm. 9632, de 25 de març de 2026) va entrar en vigor el 26 de març de 2026 i consta vigent (fitxa CIDO, identificador 21305998). El POUM es va aprovar inicialment el 22 de juny de 2026, gairebé tres mesos després. **Cap document del pla no cita el Decret llei 3/2026 ni n'analitza l'impacte sobre les seves determinacions.**

ONZENA.1 — El Decret llei reafirma que l'increment de sostre comporta increment de reserves, i el pla no justifica l'exempció de les seves actuacions de dotació.

L'article 11.5 del Decret llei dona nova redacció a l'article 96.c del TRLU i reafirma que *"les modificacions d'instruments de planejament urbanístic que comportin un increment del sostre edificable, de la densitat de l'ús residencial o de la intensitat dels usos, o la transformació dels usos ja establerts, resten subjectes a les particularitats que estableixen els articles 99 i 100"*, i n'exceptua únicament les que mantenen densitat i intensitat **"acreditant que es compleixen en tot cas les reserves mínimes definides a l'art. 58.1.f"**.

Aquest precepte, com l'article 100.4, s'adreça a les modificacions del planejament, i el POUM és una revisió: **no se n'al·lega, per tant, la infracció directa.**

Al·legació 179a

S'al·lega que **el legislador reafirma, el març de 2026, el criteri que l'increment de sostre comporta increment de les reserves de sistemes**, i que fins i tot el supòsit que exceptua ha d'acreditar les reserves mínimes.

Al·legació 180a

S'al·lega, així mateix, que tres mesos després el POUM aprova un article 10.3.c) que **exclou d'aquell criteri les seves pròpies actuacions de dotació —279 parcel·les i un increment de sostre de 79.420 m²st— sense cap càlcul que en justifiqui l'excepció.**

Es sol·licita que el pla justifiqui expressament la compatibilitat de l'exempció de l'article 10.3.c) de les Normes urbanístiques amb el criteri que l'article 96.c del TRLU estableix per a les operacions d'increment de sostre edificable, en els termes de l'al·legació SETENA.4.

ONZENA.2 — Altres determinacions a contrastar.

Al·legació 181a

Es sol·licita que el pla acrediti l'adequació de les seves determinacions al Decret llei 3/2026 pel que fa, com a mínim, a:

- a) L'article 8 bis** (codi d'estandardització d'usos i paràmetres d'ordenació i tramesa d'informació a la Plataforma urbanística de Catalunya).
- b) L'article 53.1** (usos i obres provisionals, ara admissibles també en sòl urbà no consolidat), qüestió rellevant per als àmbits actualment ocupats per una activitat en funcionament, com el **PMU-11** i el **PMU-12**, on permetria mantenir l'activitat existent mentre no es desenvolupi l'àmbit.
- c) L'apartat 1 bis de la disposició addicional vint-i-quatrena** del TRLU, que en sòl urbà consolidat permet, sobre sòl qualificat d'habitatge en règim lliure, **incrementar el nombre màxim d'habitatges** —dividint el sostre edificable per la ràtio de 70 m²— quan la persona promotora hi promogui habitatge amb protecció oficial destinat a lloguer o cessió d'ús amb vinculació permanent i en sol·liciti la qualificació de vigència indefinida. **Es sol·licita** que s'expliciti la relació d'aquest mecanisme amb els paràmetres de densitat de les zones residencials del títol cinquè de les Normes urbanístiques, atès que el pla no en fa cap menció.

DOTZENA.- L'alçària reguladora.

DOTZENA.1 — Les alçàries de les fitxes excedeixen la taula de conversió del títol cinquè en tots els casos contrastables.

El **títol cinquè de les Normes urbanístiques** determina l'alçària reguladora màxima a partir del nombre de plantes, mitjançant una taula de conversió per a cada zona:

Plantes	Zona R4, planta baixa residencial	Zones R1 i R3, i R4 amb planta baixa d'activitat
1p	3,20 m	4,30 m

Plantes	Zona R4, planta baixa residencial	Zones R1 i R3, i R4 amb planta baixa d'activitat
2p	6,40 m	7,50 m
3p	9,60 m	10,70 m
4p	12,80 m	13,90 m
5p	16,00 m	17,10 m
6p	19,20 m	20,30 m

"En cas de més plantes es sumarà 3,20 m per cada una."

Quatre fitxes normatives fixen, en canvi, una alçària reguladora pròpia expressada en metres. Tres d'elles —PAU-03, PAU-04 i PAU-10— hi indiquen també el nombre de plantes, cosa que en permet el contrast directe amb la taula. Prenent sempre el valor més alt que la taula admet per a cada nombre de plantes, totes tres l'excedeixen:

Fitxa	Plantes	Alçària de la fitxa	Màxim de la taula	Excés
PAU-03, edifici B	4p	15 m	13,90 m	+1,10 m
PAU-03, edifici C	5p	18 m	17,10 m	+0,90 m
PAU-03, edifici D	8p	30 m	26,70 m	+3,30 m
PAU-04	6p (PB+4+àtic)	21 m	20,30 m	+0,70 m
PAU-10	6p (PB+5)	22 m	20,30 m	+1,70 m

La comparació del PAU-04 computa l'àtic com a planta, que és la lectura més favorable al pla; si no es computés, l'excés seria de 3,90 m.

Al·legació 182a

S'al·lega que l'excés es produeix en la totalitat dels casos contrastables i sempre en el mateix sentit, cosa que descarta que es tracti d'una discrepància d'arrodoniment.

Al·legació 183a

S'al·lega, així mateix, que cap de les tres fitxes no declara que estableixi una determinació diferent de la que resulta de la regulació de zona, ni n'invoca cap excepció.

La quarta fitxa, el PAU-02, fixa una alçària de 16 metres des de la carretera de Sabadell i de 22 metres des de la carretera de Terrassa sense indicar el nombre de plantes, de manera que no és possible contrastar-la amb la regulació de zona ni determinar quantes plantes autoritza.

Al·legació 184a

S'al·lega que la contradicció no és resoluble amb els documents del pla: les quatre fitxes remetien les condicions paramètriques al títol cinquè —"les condicions paramètriques d'edificació i ús de la mateixa es determinen al títol cinquè de les Normes urbanístiques

d'aquest POUM"— i alhora en fixen una de pròpia, superior en tots els casos contrastables, **sense que el pla estableixi** quina de les dues preval.

Es sol·licita que s'aclareixi quina determinació és aplicable a cadascun dels quatre àmbits; que, si el pla pretén establir-hi una alçària superior a la de la zona, ho faci constar expressament i en justifiqui la raó; i que la fitxa del PAU-02 indiqui el nombre màxim de plantes que correspon a cada alçària tenint en compte que, a falta de previsió expressa, l'article 10.1 del TRLU resol les contradiccions entre documents del mateix rang normatiu atenent el criteri de menor edificabilitat.

DOTZENA.2 — La fitxa del PAU-07 no conté ni la remissió al títol cinquè ni cap determinació paramètrica.

Al·legació 185a

La fitxa del PAU-07 Sant Muç és l'única de les cinquanta-una que no incorpora la remissió al títol cinquè de les Normes urbanístiques ni cap determinació pròpia d'alçada o d'edificació.

L'article **58.3 del TRLU** disposa que, en els àmbits de sòl urbà no consolidat no inclosos en sectors subjectes a un pla de millora urbana —condició que compleixen els polígons d'actuació urbanística—, els plans d'ordenació urbanística municipal *"detallen l'ordenació urbanística del sòl, fixen els paràmetres urbanístics necessaris per a l'atorgament de llicències d'edificació i assenyalen les alineacions"*.

Es sol·licita l'esmena de la fitxa del PAU-07 amb la incorporació de la remissió o de les determinacions paramètriques que corresponguin.

DOTZENA.3 — A la zona R4 l'alçària depèn de l'ús de la planta baixa, que les fitxes no determinen.

La taula del títol cinquè estableix, per a la zona **R4**, dos valors d'alçària per al mateix nombre de plantes segons *"si la planta baixa es destina a usos residencials (R) o a activitats econòmiques (A)"*, amb una diferència d'**1,10 m** en tots els trams.

Al·legació 186a

S'al·lega que **les fitxes que fixen el nombre màxim de plantes no determinen ni l'ús de la planta baixa ni la clau de zona aplicable**, de manera que, en els àmbits ordenats amb la clau R4, l'alçària resultant queda indeterminada entre dos valors:

Plantes	Àmbits	Alçària resultant
9p	PMU-01 —l'alçada màxima del pla—	entre 28,80 i 29,90 m
7p	PMU-02, PMU-04, PMU-05, PMU-06, PMU-08 i PMU-15	entre 22,40 i 23,50 m
6p	PMU-03, PMU-07, PMU-09, PMU-10, PMU-13, PMU-16, PMU-24, PPU-01 i PPU-02	entre 19,20 i 20,30 m

Al·legació 187a

S'al·lega, a més, que aquesta indeterminació **concorre amb la determinació de l'article 13.4.c de les Normes**, que condiciona l'ús d'habitatge en planta baixa a les zones R1, R3 i R4 enfront dels carrers que no siguin eixos d'activitat, de manera que **l'alçària de l'edifici acaba depenent d'una decisió sobre el règim de l'habitatge de la planta baixa** (al·legació SEGONA.6).

Es sol·licita que les fitxes que fixen el nombre màxim de plantes n'expressin també l'alçària reguladora màxima en metres i la clau de zona aplicable, o que en determinin l'ús de la planta baixa.

DOTZENA.4 — Les determinacions de relació volumètrica amb els béns catalogats no cobreixen tots els nivells de protecció.

El títol cinquè de les Normes urbanístiques **sí que estableix determinacions de relació volumètrica amb el patrimoni protegit**, i s'ha de fer constar:

*"Les edificacions que limitin amb un **edifici catalogat de volum i façanes**, no podran tenir una mitgera corresponent a un nombre de plantes que sigui superior a **una planta més** respecte al nombre de plantes de l'edifici catalogat. En tots els casos, les plantes que sobrepassin la condició anterior [...] s'hauran de **retirar 3 m del límit parcel·lari** respecte a l'edifici catalogat. La part de la mitgera que sobresurti en alçada [...] s'haurà de fer un projecte amb un **tractament especial i integrador** amb l'edifici catalogat."*

I hi afegeix, per a les façanes de nova planta, l'obligació de *"justificar una composició adequada en relació amb les edificacions veïnes que siguin de tipologia tradicional"*.

Al·legació 188a

S'al·lega, no obstant això, que l'**abast d'aquestes determinacions és limitat i no cobreix la totalitat dels supòsits que el pla genera**:

a) Es refereixen únicament a l'"edifici catalogat de volum i façanes". La regla s'articula sobre mitgeres i sobre edificis amb protecció de volum i façanes, de manera que **no resulta aplicable als elements catalogats de protecció ambiental ni als jaciments arqueològics, ni als supòsits d'edificació aïllada sense mitgera comuna**. Queden fora, entre altres, l'element **A13 Torres d'en Massana** —que la fitxa del **PMU-19** sí que identifica, però sobre el qual el pla ordena bloc aïllat de cinc plantes sense cap regla de relació volumètrica aplicable—, i l'entorn de la **Torre de la Llebre (P13)** al **PMU-17**, que també s'ordena en bloc aïllat.

b) No hi ha cap determinació equivalent per als elements situats en sòl no urbanitzable o en àmbits de nova urbanització, com ara el **Q26 Castell i ermita de Sant Genís** i el **Q27 Jaciment de Can Casanoves** al **PPU-01**, o els elements **A08 Mas Jornet** i **N24 Figuera de Mas Jornet** al límit del **PPU-04**.

L'article 9.3 del TRLU obliga el planejament urbanístic a incorporar les prescripcions adequades perquè les construccions *"no comportin un demèrit per als edificis o les restes de caràcter històric, artístic, tradicional o arqueològic existents a l'entorn"*.

Es sol·licita:

- a) Que s'estengui la determinació de relació volumètrica del títol cinquè **als elements catalogats de protecció ambiental i als jaciments arqueològics**, i als supòsits d'edificació aïllada.
- b) Que les fitxes dels àmbits que contenen o confronten amb elements catalogats **precisin quina de les regles de relació volumètrica del títol cinquè resulta aplicable a cada element que citen** i, per als que no en tinguin cap d'aplicable, en fixin l'específica; i que identifiquin els elements que no citen (al·legació TERCERA, relació d'elements catalogats situats en àmbits del pla que les fitxes no esmenten).
- c) Que s'acrediti el compliment de l'article **9.4 del TRLU** —preservació de la urbanització dels terrenys de pendent superior al 20%— als àmbits situats al límit amb el sòl no urbanitzable, en particular el **PMU-01** i el **PMU-03**.

TRETZENA.- Programació de l'Agenda.

TRETZENA.1 — El pont Wagner (VP8), que millora l'accés del polígon de Can Jardí a la B-30, està programat al tercer sexenni.

La relació d'actuacions aïllades a càrrec de l'Ajuntament de Rubí de l'Agenda i avaluació econòmica i financera del POUM inclou l'actuació **VP8 "Nou pont – Wagner"**: un pont nou amb una superfície de **2.499 m²** i un cost de **4.757.912 €**, íntegrament a càrrec de la hisenda municipal. **L'Agenda la programa al tercer sexenni**, és a dir, no abans d'uns dotze anys des de l'aprovació del pla.

Al·legació 189a

S'al·lega que **aquesta és una de les millores viàries més importants per a les empreses del polígon d'activitat econòmica de Can Jardí**: facilita l'accés al polígon i la sortida, i se situa a **uns 500 metres de l'accés a la B-30**. L'Estudi ambiental estratègic del POUM situa aquest polígon entre els desenvolupaments industrials del sud del municipi, *"en l'eix viari de connexió amb Castellbisbal, i seguint l'eix de la B30"*, i destaca la posició de Rubí com a ròtula territorial del Vallès metropolità, *"amb bones connexions per carretera (C-16, B-30 i AP-7)"*.

Al·legació 190a

S'al·lega que l'**article 59.3.d del TRLU** exigeix que l'informe de sostenibilitat econòmica contingui *"la justificació de la suficiència i adequació del sòl destinat a usos productius"*.

Al·legació 191a

S'al·lega, així mateix, que **l'accessibilitat del sòl industrial existent forma part d'aquesta adequació**.

Al·legació 192a

S'al·lega, a més, que l'**article 58.1.i** encomana a l'agenda establir les determinacions *"pel que fa a les prioritats i a les previsions temporals de l'execució del pla"*.

Al·legació 193a

S'al·lega, així mateix, que **l'Agenda no justifica per què una actuació d'aquesta rellevància per a l'activitat econòmica del municipi es difereix al tercer sexenni**.

Al·legació 194a

S'al·lega, finalment, que l'avançament d'aquesta actuació ha de ser **coherent amb la capacitat inversora municipal** que qüestiona l'al·legació QUARTA.2. L'actuació representa el **24,3%** de la inversió que l'Agenda ja programa per al primer sexenni (19.603.488 €), de manera que s'ha d'incorporar **reordenant les prioritats dins d'aquell import**, i no incrementant-lo (al·legació QUARTA.1).

Es sol·licita que l'Agenda programi l'actuació **VP8 "Nou pont – Wagner" al primer sexenni**, dins de l'import que ja assigna a aquest sexenni i reprogramant les actuacions de menor prioritat, i que expliciti el criteri amb què fixa la prioritat de les actuacions viàries.

TRETZENA.2 — Els polígons d'actuació de menor complexitat, que no necessiten planejament derivat, es programen als sexennis segon i tercer sense justificació.

Els polígons d'actuació urbanística en sòl urbà no consolidat **no requereixen cap planejament derivat**: l'article 58.3 del TRLU disposa que, en aquests àmbits, els plans d'ordenació urbanística municipal "*detallen l'ordenació urbanística del sòl, fixen els paràmetres urbanístics necessaris per a l'atorgament de llicències d'edificació i assenyalen les alineacions*". La seva execució només requereix el projecte de reparcel·lació, el projecte d'urbanització (article 58.4) i la llicència. **Són les actuacions residencials que el pla pot executar amb més rapidesa.**

Tanmateix, l'Agenda en difereix diversos al segon sexenni, tot i que s'executen **sobre solars sense edificar**:

Polígon	Superfície	Habitatges	Habitatges protegits	Cessió del 10% segons l'Informe de sostenibilitat	Sexenni
PAU-15 Carrer de l'Esperança	2.963 m ²	25	14	83.712 €	2n
PAU-16 Carrer d'Àngel Guimerà	2.516 m ²	60	34	205.720 €	2n
PAU-19 Carrer de Santiago Rusiñol	1.049 m ²	18	10	61.421 €	2n
TOTAL	6.528 m²	103	58	350.853 €	—

Es tracta d'àmbits de dimensió reduïda, envoltats de teixit urbà consolidat, sense edificacions existents que calgui enderrocar ni activitats que calgui traslladar.

Al·legació 195a

S'al·lega que **l'Agenda no justifica aquesta programació**, tot i que l'article 58.1.i del TRLU li encomana establir les prioritats de l'execució del pla.

Al·legació 196a

S'al·lega, així mateix, que **l'expedient no explica el motiu d'aquest diferiment**. Tampoc no el justifica la seva viabilitat: els tres polígons obtenen rendibilitats del **7% i el 8%**, les mateixes que la resta de polígons residencials del pla (al·legació QUARTA.4).

Al·legació 197a

S'al·lega que **avançar-los és coherent amb els objectius del mateix pla**:

- **Habitatge.** Aportarien **103 habitatges, 58 dels quals protegits**, en un municipi que el Pla territorial sectorial d'habitatge classifica, segons la Memòria de l'ordenació, entre els "*municipis de demanda forta i acreditada de tipus 1*".
- **Desenvolupament sostenible.** L'article 3.2 del TRLU exigeix models d'ocupació del sòl que "*evitin la dispersió en el territori*" i "*considerin la rehabilitació i la renovació en sòl urbà*". Prioritzar la compleció del teixit urbà existent és l'aplicació directa d'aquest principi.
- **Hisenda municipal.** Són actuacions d'iniciativa privada, **sense cost per a l'Ajuntament**, i avancen **350.853 €** d'ingressos per cessió d'aprofitament al primer sexenni, cosa que millora el balanç de capital que qüestiona l'al·legació QUARTA.2.

Es sol·licita que l'Agenda programi al **primer sexenni** els polígons d'actuació urbanística que s'executin sobre solars sense edificar, no requereixin planejament derivat ni el trasllat d'activitats existents i no presentin condicionants tècnics singulars, **entre els quals, com a mínim, el PAU-15, el PAU-16 i el PAU-19**, i que expliciti els criteris amb què fixa la programació de la resta de polígons. En el cas del PAU-19, la programació s'ha d'entendre un cop esmenada la contradicció entre l'objectiu d'eixamplar el carrer i l'absència de cessió viària que assenyala l'al·legació PAU-19.1.

CATORZENA.- La regularització de les urbanitzacions i els assentaments en sòl no urbanitzable.

CATORZENA.1 — El pla desestima la regularització de Tres Camins, Can Serrallach, Mas Jornet, Castellbisbal (Can Balasch) i Can Carreres per un motiu que la llei no preveu.

a) La desestimació. La Memòria de l'ordenació (pàgina 159) explica que el POUM ha recollit "*el reconeixement d'algunes extensions del perímetre del sòl urbà de les urbanitzacions de Rubí*" mitjançant els PMU-20, PMU-21 i PMU-22, i afegeix:

"Altres reconeixements d'assentaments en sòl no urbanitzable, com és el cas de Tres Camins, Can Serrallach, Mas Jornet, i Castellbisbal, entre altres, han estat desestimats, ja que estan allunyats del sòl urbà. El POUM proposa mantenir-los en sòl no urbanitzable. Cal tenir present que la Disposició addicional vint-i-cinquena. Urbanitzacions amb dèficits urbanístics del TRLU pot donar una sortida al reconeixement de la situació actual d'aquests assentaments."

L'assentament que la Memòria anomena "*Castellbisbal*" és el que popularment es coneix com a **Can Balasch**. La urbanització de **Can Carreres** es troba en la mateixa situació, i l'expedient no n'esmenta ni la valoració.

b) La demanda veïnal. La Memòria de la Participació recull **51 instàncies idèntiques** que demanen que Can Serrallach passi a sòl urbà i que se n'urbanitzin els carrers; propostes per incorporar al sòl urbà parcel·les del passatge Mas Jornet "*per estar al costat de la urbanització*" de Can Serrafossà; la demanda de les persones que viuen a Tres Camins de disposar de "*serveis a la ciutadania*"; i l'arranjament del camí de Can Carreres, "*ja que passen moltes ambulàncies*".

c) El que diu la llei. La **DA 25a del TRLU** estableix un règim especial per a les urbanitzacions residencials amb dèficits urbanístics implantades entre l'entrada en vigor de la Llei del sòl, de 12 de maig de 1956, i la de la Llei 9/1981, de 18 de novembre, que tinguin obres d'urbanització pendents de recepció per l'ajuntament (apartat 1):

- Aquestes urbanitzacions **només poden mantenir-se en sòl no urbanitzable en dos supòsits**: quan es tracta d'una **classificació reglada** o quan els terrenys són **inadequats per al desenvolupament urbà**. I, en aquest cas, han de ser objecte d'una **regulació mitjançant un pla especial urbanístic** (apartat 2).
- Fora d'aquests supòsits, **poden classificar-se com a sòl urbà no consolidat, amb independència de la classificació vigent**, amb un règim adaptat a la seva situació: cessió del 5% de l'aprofitament, o **cap cessió** si l'àmbit està consolidat per l'edificació en un 50% o més; **cap reserva d'habitatge protegit**; serveis bàsics de baix cost; i recepcions parcials de les obres (apartat 3).

Al·legació 198a

d) Al·legació. S'al·lega que **la distància al sòl urbà, l'únic motiu que dona la Memòria, no és cap dels dos supòsits** en què la DA 25a permet mantenir aquestes urbanitzacions en sòl no urbanitzable.

Al·legació 199a

S'al·lega, a més, que **el pla ja aplica aquest règim**, sense citar-lo, a les urbanitzacions dels PMU-20 a PMU-23: cessió del 5% i exempció d'habitatge protegit (al·legació QUARTA.6). **No hi ha cap raó legal perquè no l'apliqui també a les que ha desestimat.**

Al·legació 200a

S'al·lega, finalment, que **la mateixa Memòria reconeix que la DA 25a "pot donar una sortida"** a aquests assentaments, però el POUM no la concreta: no identifica les urbanitzacions, no n'estableix el règim ni en programa la regularització. **Remet a una solució eventual sense cap determinació**, i les famílies afectades continuen sense resposta.

Es sol·licita:

(a) Que el POUM **identifiqui expressament com a urbanitzacions amb dèficits urbanístics**, als efectes de la DA 25a del TRLU, les de **Tres Camins, Can Serrallach, Mas Jornet, Castellbisbal (Can Balasch) i Can Carreres**, i qualsevol altra que es trobi en la mateixa situació, amb l'acreditació dels pressupòsits del seu apartat 1.

(b) Que **les classifiqui com a sòl urbà no consolidat** en els termes de l'apartat 3 de la DA 25a, amb el mateix règim que el pla aplica als PMU-20 a PMU-23, i que en delimiti els àmbits de regularització corresponents.

(c) Que, **només si en algun cas** concorre un dels supòsits de l'apartat 2 —classificació reglada o inadequació dels terrenys—, el pla **n'identifiqui el supòsit concret** i incorpori la **regulació mitjançant pla especial urbanístic** que exigeix aquell apartat, programada a l'Agenda.

CATORZENA.2 — Can Serrallach: a 102 metres del sòl urbà i al costat del nou node de La Llana.

Can Serrallach il·lustra amb especial claredat que el motiu de la desestimació no es correspon amb la realitat.

a) La distància real. Segons la cartografia del Cadastre, **el sòl urbà del polígon industrial de La Llana, al carrer del Pont de Can Claverí, es troba a 101,9 metres en línia recta** de la urbanització. Entre totes dues només hi ha la línia de Ferrocarrils de la Generalitat de Catalunya i el carrer del Pont de Can Claverí.

b) El node de centralitat que projecta el pla. El POUM reforça la vinculació d'aquest entorn amb el nucli urbà:

- El **PMU-03 La Llana** té com a objectiu *"garantir les cessions de sòl d'espais lliures com a porta d'accés a la nova estació i al nucli urbà des de les valls de Sant Muç"*. **El mateix pla defineix aquesta zona com l'accés al nucli urbà des de la vall on se situa Can Serrallach.**
- L'Agenda hi programa un **nou aparcament intermodal (V11)**, amb l'obtenció del sòl al **primer sexenni** (205.024 €) i les obres al **segon** (4.997.460 €).
- Hi programa un **nou pas sota el ferrocarril al mateix camí de Sant Muç (V09)**, que connecta la urbanització amb La Llana i és un dels dos carrers que els veïns demanen urbanitzar, i una **nova rotonda de connexió amb el carrer del Pont de Can Claverí (V07)**, al primer sexenni. **El pla elimina, doncs, la barrera del ferrocarril.**
- Hi programa també l'ampliació del camí de l'ermita de Sant Muç (V08), que, segons l'Estudi d'avaluació de la mobilitat generada, *"reforçarà l'accessibilitat a l'àmbit de Sant Muç"*.

c) La consolidació. *Tal com mostra la cartografia del Cadastre, la urbanització està edificada en la major part de les seves parcel·les, i la mateixa Memòria de l'ordenació la reconeix com un assentament existent.*

Al·legació 201a

S'al·lega que **una urbanització consolidada, situada a poc més de cent metres del sòl urbà i al costat del principal node de mobilitat que projecta el pla, no pot qualificar-se d'"allunyada"**. No s'al·lega la simple confrontació amb vies de comunicació, que l'article 26.a del TRLU exclou com a criteri, sinó la seva **integració efectiva** en un entorn que el mateix pla està urbanitzant i connectant amb el nucli. Es demana que la Memòria en verifiqui el grau de consolidació, que,

si supera les dues tercers parts de la superfície edificable, faria complir a la urbanització fins i tot els requisits generals de l'article 26.a del TRLU per ser sòl urbà.

Al·legació 202a

d) Les expropiacions de l'entorn. L'Agenda valora com a **sòl no urbanitzable, a 8 €/m²**, les expropiacions de les actuacions **V05** (9.284 m²), **V08** (13.058 m²) i **V11** (25.628 m²). La classificació del sòl determina directament el valor de qualsevol expropiació.

Es sol·licita:

(a) Que Can Serrallach s'inclogui en la regularització que demana l'al·legació CATORZENA.1, i que la Memòria en valori expressament la **integració en el teixit urbà** i el grau de consolidació, tenint en compte les determinacions que el mateix POUM projecta al seu entorn.

(b) Que s'aclareixi **si les actuacions V05, V08 i V11 afecten sòl de la urbanització** i, en aquest cas, amb quina classificació i quina valoració.

PART II. AL·LEGACIONS PER ÀMBIT

PAU-01 — ESCARDÍVOL

PAU-01.1 — Error material a la taula de paràmetres d'ordenació.

Al·legació 203a

L'apartat 3.a assigna a la zona d'edificació en ordenació oberta, codi R4a, una superfície de **1.271 m²** i un percentatge del **22,28%**. Sobre un àmbit de 5.462 m², 1.271 m² representen el **23,27%**. La suma dels percentatges parcials del sòl privat (2,45% + 22,28% + 6,59% = 31,32%) no coincideix amb el total que la mateixa taula consigna (32,31%). S'al·lega que hi ha una **transposició de dígit**s.

Al·legació 204a

S'al·lega, així mateix, que cal esmenar aquest error, atès que es tracta d'una determinació normativa de la qual depèn el càlcul de l'aprofitament.

Es sol·licita que s'esmeni el percentatge de la zona R4a a la taula de l'apartat 3.a de la fitxa, que, d'acord amb la seva superfície de 1.271 m² i amb el total del sòl privat que consigna la mateixa taula, ha de ser del 23,27%.

PAU-01.2 — Predomini del sòl viari sobre el sòl d'espai lliure en un àmbit central.

Al·legació 205a

La fitxa destina **2.156 m² a sistema viari (39,47%)** i només **1.141 m² a parcs i jardins urbans (20,89%)**: gairebé el doble de sòl a asfalt que a espai lliure, en un àmbit situat al costat del Complex Cultural de l'Escardívol i delimitat pels carrers de Terrassa, del Gimnàs i Joaquim Blume. S'al·lega que aquesta proporció és contrària als criteris de pacificació i de prioritat per al vianant que el POUM proclama, i **es sol·licita** que es justifiqui la necessitat funcional dels 2.156 m² de vial o, en cas contrari, que se'n reconverteixi una part a espai lliure.

PAU-01.3 — Reserva d'habitatge protegit del 31%, íntegrament en règim genèric.

La fitxa del PAU-01 fixa una **reserva d'habitatge de protecció pública del 31%** del sostre residencial i l'assigna íntegrament a la qualificació genèrica. Segons la taula de reserves de la Memòria social, que l'inclou en el grup de "Planejament en tràmit", la reserva representa 1.188 m²st dels 3.892 m²st de sostre residencial de nova implantació de l'àmbit i 16 habitatges protegits, cap dels quals en règim específic. L'àmbit és sòl urbà no consolidat, per al qual l'article 57.3 del TRLU estableix un mínim del 40%, que aplicat al mateix sostre donaria 1.557 m²st.

Al·legació 206a

S'al·lega que la reserva se situa nou punts per sota del mínim legal, i que la circumstància que la fitxa refongui una modificació puntual del Pla general aprovada definitivament el 17 de desembre de 2024 no n'eximeix l'àmbit: l'article 57.4 del TRLU només exclou del còmput el sostre dels sectors amb planejament derivat i projecte de reparcel·lació aprovats definitivament, supòsit que no concorre, i el POUM incorpora la reserva com a determinació pròpia de la fitxa (al·legacions SEGONA.2 i SEGONA.3).

Al·legació 207a

S'al·lega, així mateix, que l'assignació íntegra de la reserva a la qualificació genèrica incompleix l'article 57.3 del TRLU, que exigeix destinar com a mínim la meitat de les reserves a habitatge de protecció pública en règim d'arrendament, règim que, d'acord amb l'article 57.8, només garanteix la qualificació específica (al·legació SEGONA.2).

Es sol·licita que la reserva d'habitatge protegit del PAU-01 s'elevi al mínim del 40% del sostre residencial que estableix l'article 57.3 del TRLU i que almenys la meitat d'aquesta reserva es qualifiqui com a específica, amb la correcció consegüent de la fitxa.

PAU-02 — CARRETERA DE TERRASSA, 108

PAU-02.1 — Edificabilitat neta elevada sobre la parcel·la resultant, amb una alçària que no indica el nombre de plantes.

La fitxa autoritza un sostre edificable màxim de **1.500 m²st i 13 habitatges** sobre un àmbit de **949 m²**, del qual només **309 m² (32,59%)** són sòl d'aprofitament privat, en ordenació tancada (codi R3-%hp). En resulta una **edificabilitat neta sobre la parcel·la privada de 4,85 m²st/m²sòl**.

La fitxa fixa una alçària reguladora màxima de **16 metres des de la carretera de Sabadell i de 22 metres des de la carretera de Terrassa**, però **no n'indica el nombre de plantes**, de manera que no és possible contrastar-la amb la regulació de zona del títol cinquè (al·legació DOTZENA.1).

Al·legació 208a

S'al·lega que aquest volum, situat al sud-est de la Plaça del Vallès, en contacte amb el traçat de la C-1413 i amb teixits residencials en ordenació tancada preexistents, **requereix una justificació volumètrica que la fitxa no conté**.

Es sol·licita que la fitxa indiqui el nombre màxim de plantes que correspon a cadascuna de les dues alçàries i que justifiqui la compatibilitat volumètrica del resultat amb l'entorn.

PAU-02.2 — Impacte acumulat a l'entorn de la Plaça del Vallès.

El PAU-02 i el PMU-02 (Plaça Vallès) delimiten dos àmbits contigus a banda i banda de la mateixa plaça. Junts sumen **2.117 m²** d'àmbit, **56 habitatges** i **5.728 m²st** de sostre:

Àmbit	Superfície	Habitatges	Sostre	Edificabilitat neta	Alçària
PAU-02 Ctra. de Terrassa, 108	949 m²	13	1.500 m²st	4,85 m²st/m²sòl	16 i 22 m, sense nombre de plantes
PMU-02 Plaça Vallès	1.168 m²	43	4.228 m²st	5,40 m²st/m²sòl	7 plantes
TOTAL	2.117 m²	56	5.728 m²st	—	—

Al·legació 209a

S'al·lega que **les dues fitxes s'avaluen de manera aïllada**.

Al·legació 210a

S'al·lega, així mateix, que l'expedient no conté cap avaluació de l'efecte conjunt de dues edificacions d'alta intensitat sobre un espai públic únic: ni de la relació volumètrica entre elles i amb la plaça, ni de la mobilitat generada en contacte amb el traçat de la C-1413, ni de les dotacions que requereixen.

Es sol·licita l'avaluació conjunta dels dos àmbits, amb la justificació de la compatibilitat volumètrica del conjunt amb l'espai públic de la Plaça del Vallès. *Vegeu les al·legacions PAU-02.1 i PMU-02.1.*

PAU-03 — CREMALLERES RUBÍ

PAU-03.1 — La totalitat de l'habitatge protegit es concentra en un sol edifici, i la taula de repartiment de la fitxa conté un error material.

La taula de distribució per edificis de la fitxa és la següent:

Edifici	Residencial lliure (m²st)	Residencial protegit (m²st)	Usos complementaris (m²st)	TOTAL (m²st)	Hbtg. lliures	Hbtg. protegits	Alçada
A	0	3.660,78	0	3.660,78	0	52	PB+4
B	2.445,93	0	0	2.445,93	31	0	PB+3
C	3.020,65	0	1.950,45	4.971,10	40	0	PB+4
D	3.075,24	0	202,99	3.278,23	30	0	PB+7
TOTAL	8.541,82	3.660,78	2.153,44	14.356,04	101	52	—

S'al·lega el següent:

Al·legació 211a

a) Concentració de l'habitatge protegit. Els 52 habitatges protegits se situen íntegrament a l'edifici A, i els edificis B, C i D són al 100% d'habitatge lliure. L'article 57.6 del TRLU disposa que les reserves "s'han d'emplaçar **evitant la concentració excessiva d'aquest tipus d'habitatges per tal d'afavorir la cohesió social i evitar la segregació territorial dels ciutadans per raó del seu nivell de renda**". Concentrar-ne el 100% en un dels quatre edificis d'un mateix àmbit és el supòsit que el precepte vol impedir. S'hi afegeix que el procés participatiu del propi POUM va concloure que "es descarta de manera molt clara concentrar l'habitatge social en alguns barris" (al·legació NOVENA.5).

Al·legació 212a

b) L'edifici protegit és l'únic sense usos complementaris. Els 1.950,45 m²st i 202,99 m²st d'usos complementaris se situen als edificis C i D. **L'edifici A —el que concentra tot l'habitatge protegit— és l'únic dels quatre amb zero sostre d'usos complementaris**, de manera que els seus residents no disposaran de local d'activitat en planta baixa dins del seu edifici.

Es sol·licita que la reserva d'habitatge protegit del PAU-03 es distribueixi entre més d'un dels quatre edificis de l'àmbit, en compliment de l'article 57.6 del TRLU; que l'edifici que n'aculli la major part disposi de sostre d'usos complementaris en planta baixa en proporció equivalent a la dels altres; i que s'hi incorpori la determinació expressa de no diferenciar els habitatges protegits dels lliures pel que fa a accessos, façanes, acabats i elements comuns.

c) La taula de repartiment conté una fila amb tres columnes que no poden ser certes alhora. L'apartat de repartiment de la fitxa consigna, per a cada règim, el sostre, la superfície unitària de l'habitatge i el nombre d'habitatges:

Règim	Sostre	Superfície per habitatge	Habitatges	Resultat de l'operació
Habitatge protegit genèric	3.661 m ² st	70 m ²	52	$3.661 \div 70 = 52,3 \rightarrow 52$
Residencial lliure	8.542 m ² st	100 m ²	101	$8.542 \div 100 = 85,4$

La fila d'habitatge protegit és aritmèticament correcta; **la d'habitatge lliure, no:** amb 8.542 m²st i 100 m² per habitatge en resulten 85, no 101.

La taula per edificis de la mateixa fitxa permet identificar quina de les tres columnes és errònia. Consigna 31, 40 i 30 habitatges lliures als edificis B, C i D —**101 en total**— sobre 2.445,93, 3.020,65 i 3.075,24 m²st —**8.541,82 m²st en total**. El sostre i el nombre d'habitatges coincideixen en les dues taules; l'única dada que no hi quadra és la superfície unitària de 100 m². Les superfícies que en resulten per edifici són de **78,9, 75,5 i 102,5 m²**, amb una mitjana de **84,6 m²**.

Al·legació 213a

S'al·lega que **la fitxa conté un error material a la columna de superfície per habitatge.**

Al·legació 214a

S'al·lega, així mateix, que el criteri de "*densitat social*" que la taula declara **no és el que s'aplica dins del mateix àmbit**: dos dels tres edificis d'habitatge lliure resulten amb habitatges d'una superfície mitjana inferior a 80 m². *Remissió a l'al·legació SEGONA.4, sobre l'absència d'un criteri declarat de superfície unitària.*

Es sol·licita l'esmena de la columna de superfície per habitatge de la taula de repartiment del PAU-03, i la revisió de les taules de repartiment de la resta d'àmbits del pla per comprovar si l'error es reproduïx.

Al·legació 215a

d) Discrepància d'alçada entre edificis, sense justificació. La fitxa fixa **PB+3** a l'edifici B, **PB+4** als edificis A i C i **PB+7** a l'edifici D, sense que l'apartat 2 d'objectius justifiqui la diferència ni la relació amb l'entorn. A més, **les alçàries en metres que la fitxa hi associa superen les que resulten de la regulació de zona per al mateix nombre de plantes** (al·legació DOTZENA.1).

Es sol·licita que la fitxa justifiqui la diferència d'alçades entre edificis i la seva relació amb l'entorn.

PAU-03.2 — Reserva del 30% i assignació íntegra a habitatge protegit genèric.

La fitxa del PAU-03 reserva el **30% del sostre residencial** a habitatge de protecció pública, i la taula de repartiment consigna 3.661 m²st (30,00%) de protegit genèric i 0 m²st (0,00%) de protegit específic, enfront de 8.542 m²st (70,00%) de residencial lliure. La taula de reserves de la Memòria social, que l'inclou en el grup de "Planejament en tràmit", hi consigna 52 habitatges protegits, cap dels quals en règim específic. L'àmbit és sòl urbà no consolidat, per al qual l'article 57.3 del TRLU estableix un mínim del 40%. En termes absoluts, elevar la reserva al 40% suposaria 17 habitatges protegits addicionals.

Al·legació 216a

S'al·lega que la reserva se situa deu punts per sota del mínim legal, i que la circumstància que la fitxa refongui el pla de millora urbana del sector Cremalleres, aprovat definitivament el 25 de març de 2025, no n'eximeix l'àmbit: l'article 57.4 del TRLU només exclou del còmput el sostre dels sectors amb planejament derivat i projecte de reparcel·lació aprovats definitivament, i la fitxa no acredita cap projecte de reparcel·lació aprovat (al·legacions SEGONA.2 i SEGONA.3).

Al·legació 217a

S'al·lega, així mateix, que l'assignació íntegra de la reserva a la qualificació genèrica incompleix l'article 57.3 del TRLU, que exigeix destinar com a mínim la meitat de les reserves a habitatge de protecció pública en règim d'arrendament, règim que, d'acord amb l'article 57.8, només garanteix la qualificació específica (al·legació SEGONA.2).

Es sol·licita que la reserva d'habitatge protegit del PAU-03 s'elevi al mínim del 40% del sostre residencial que estableix l'article 57.3 del TRLU i que almenys la meitat d'aquesta reserva es qualifiqui com a específica, amb la correcció consegüent de la taula de repartiment de la fitxa.

PAU-03.3 — La clàusula de transvasament d'edificabilitats no exclou el sostre protegit.

L'apartat 3.g admet un transvasament d'edificabilitats entre edificis de fins al **5% de l'edificabilitat que la fitxa assigna a cada unitat**, i disposa que *"aquest traspasament es determina en el projecte de reparcel·lació sense necessitat de modificar aquest PAU"*.

Al·legació 218a

S'al·lega que la clàusula **no exclou expressament el sostre destinat a habitatge de protecció pública**, de manera que el projecte de reparcel·lació podria reduir el sostre protegit de l'Edifici A en fins a **183 m²st —entre dos i tres habitatges protegits—** sense cap tràmit de modificació de planejament, sense informació pública i sense control de la comissió territorial d'urbanisme.

Es sol·licita que l'apartat 3.g incorpori l'exclusió expressa del sostre d'habitatge de protecció pública de qualsevol transvasament d'edificabilitat.

PAU-03.4 — Absència total de reserva d'equipaments comunitaris.

Al·legació 219a

La fitxa cedeix 6.926 m² de sòl públic (54,11%) però hi destina **0 m² a equipaments comunitaris** (només 36 m² de serveis tècnics i ambientals, clau ST). S'al·lega que **153 habitatges nous** —el creixement residencial més gran de tot l'annex de polígons— sense cap reserva d'equipament de proximitat és una determinació que la fitxa no justifica.

Al·legació 220a

S'al·lega, així mateix, que la magnitud de l'actuació és precisament la que en permetria la materialització in situ.

Es sol·licita que la fitxa justifiqui l'absència de reserva d'equipament comunitari o que identifiqui l'equipament existent o previst que ha d'absorbir la demanda generada pels 153 habitatges, amb acreditació de la seva capacitat residual.

PAU-03.5 — Error material a la taula de paràmetres.

Al·legació 221a

L'apartat 3.a consigna un sòl privat total de **5.874 m²** desglossat en 4.644 m² (R4a) i 1.233 m² (R4a-hp), quan la suma d'ambdues xifres és de **5.877 m²**. El percentatge consignat per a la zona R4a-hp (9,61%) correspon a **1.230 m²**, no a 1.233 m². Es sol·licita l'esmena de la discrepància.

PAU-04 — CARRER FRANCOLÍ

PAU-04.1 — Impacte acumulat de quatre àmbits contigus a l'entorn de l'Avinguda de l'Estatut.

El POUM delimita quatre àmbits d'actuació diferenciats en un mateix node urbà, **l'entrada nord del municipi** per l'Avinguda de l'Estatut i el carrer del Poeta Dante Alighieri:

Àmbit	Superfície	Habitatges	Zones verdes	Equipaments
PAU-04 Carrer Francolí	2.764 m ²	50	1.333 m ²	0 m ²
PAU-10 Carrer de Lepant	2.439 m ²	46	743 m ²	0 m ²
PAU-14 Carrer de Dant	1.174 m ²	36	0 m ²	0 m ²
PMU-04 Av. de l'Estatut	1.452 m ²	43	261 m ²	0 m ²
TOTAL	7.829 m²	175	2.337 m²	0 m²

El PAU-04 i el PAU-14 se situen a banda i banda del mateix carrer Dante Alighieri; el PAU-10 limita a l'est amb el PMU-04, i tots quatre donen front a l'Avinguda de l'Estatut o a la seva confluència amb la BP-1503.

Al·legació 222a

S'al·lega que **la fragmentació d'aquest node en quatre instruments avaluats de manera independent impedeix valorar l'efecte acumulat de 175 habitatges nous** sobre la mobilitat d'un enllaç de carreteres que el propi estudi de mobilitat qualifica de saturació elevada (al·legació VUITENA.2) i sobre les dotacions del sector.

Al·legació 223a

S'al·lega, així mateix, que el resultat és que **cap dels quatre àmbits no reserva ni un sol metre quadrat d'equipament comunitari**.

Es sol·licita l'avaluació conjunta dels quatre àmbits, amb un estudi específic de mobilitat generada, i la identificació de l'equipament existent o previst que ha d'absorbir la demanda del conjunt, amb acreditació de la seva capacitat residual.

PAU-04.2 — Edificabilitat neta sobre el sòl privat resultant i alçària superior a la de la zona.

La fitxa autoritza **6.000 m²st i 50 habitatges** sobre 2.764 m², dels quals **1.358 m² (49,13%)** són sòl privat: una edificabilitat bruta de **2,17 m²st/m²sòl** i neta de **4,42 m²st/m²sòl**, amb una densitat de **180,9 hbtg/ha**.

Al·legació 224a

S'al·lega que la fitxa fixa una alçària reguladora de **21 metres (PB+4+àtic)**, superior a la que resulta de la regulació de zona per al mateix nombre de plantes (al·legació DOTZENA.1), **sense justificar la compatibilitat volumètrica del resultat** amb els teixits residencials, els espais verds i els equipaments que tanquen l'illa pel nord.

Es sol·licita que la fitxa justifiqui la compatibilitat volumètrica de l'edificació amb el seu entorn i que aclareixi quina alçària li és aplicable.

PAU-04.3 — Reserva d'habitatge protegit del 40%, íntegrament en règim genèric.

La fitxa del PAU-04 fixa una **reserva d'habitatge de protecció pública del 40%** del sostre residencial —el mínim que l'article 57.3 del TRLU estableix per al sòl urbà no consolidat—,

però l'assigna íntegrament a la qualificació genèrica. Segons la taula de reserves de la Memòria social, que l'inclou en el grup de "Planejament en tràmit", la reserva representa 2.112 m²st dels 5.280 m²st de sostre residencial de nova implantació de l'àmbit i 23 habitatges protegits dels 50 que autoritza la fitxa, cap dels quals en règim específic.

Al·legació 225a

S'al·lega que l'assignació íntegra de la reserva a la qualificació genèrica incompleix l'article 57.3 del TRLU, que exigeix destinar com a mínim la meitat de les reserves a habitatge de protecció pública en règim d'arrendament, règim que, d'acord amb l'article 57.8, només garanteix la qualificació específica (al·legació SEGONA.2).

Al·legació 226a

S'al·lega, així mateix, que la circumstància que la fitxa refongui una modificació puntual del Pla general aprovada definitivament el 3 de febrer de 2026 no constitueix cap causa d'exempció d'aquest requisit: l'article 57.4 del TRLU només exclou del còmput el sostre dels sectors amb planejament derivat i projecte de reparcel·lació aprovats definitivament, supòsit que no concorre, i la mateixa Memòria social computa l'àmbit dins del sostre al qual aplica la reserva (al·legació SEGONA.2).

Es sol·licita que almenys la meitat de la reserva d'habitatge protegit del PAU-04 —1.056 m²st— es qualifiqui com a específica, amb la correcció consegüent de la fitxa.

PAU-05 — BIBLIOTECA

PAU-05.1 — La fitxa fixa un nombre màxim d'habitatges però no fixa cap sostre edificable màxim.

L'apartat 3 de la fitxa passa directament de les reserves d'habitatge protegit (b) al nombre màxim d'habitatges (c), **ometent** l'apartat d'aprofitament urbanístic del sector que totes les altres fitxes de l'annex incorporen. En conseqüència, el PAU-05 autoritza **57 habitatges** sense determinar ni el sostre edificable màxim, ni el sostre d'ús principal, ni el sostre d'altres usos.

Al·legació 227a

S'al·lega que es tracta d'una **omissió d'una determinació normativa essencial**: sense sostre màxim, l'aprofitament del polígon queda remès íntegrament als paràmetres de zona, sense el límit que la fitxa imposa a la resta de polígons, i no és possible verificar ni el compliment dels estàndards de cessió ni el càlcul del 10% d'aprofitament de cessió obligatòria.

Al·legació 228a

S'al·lega, a més, que **el planejament derivat vigent sí que fixa aquest paràmetre**: la Modificació del PERI 17-2, aprovada definitivament el maig de 2001, estableix un sostre **edificable màxim de 4.912,00 m²** per al mateix àmbit. La fitxa del POUM **el suprimeix sense substituir-lo** (vegeu PAU-05.3).

Es sol·licita que s'incorpori a la fitxa l'apartat d'aprofitament urbanístic amb el sostre edificable màxim, l'ús principal i els usos complementaris.

PAU-05.2 — Exempció de la reserva d'habitatge protegit per a 57 habitatges.

Al·legació 229a

La fitxa disposa que *"el desenvolupament del sector no haurà de reservar sòl per a la construcció d'habitatges de protecció pública"* per a un àmbit de 5.633 m² amb 57 habitatges. Es sol·licita que la Memòria social justifiqui expressament l'exempció.

PAU-05.3 — El POUM suprimeix el sostre edificable màxim que el planejament derivat vigent sí que fixa, i amb això compromet el fonament de la seva pròpia exempció.

Obtinguda la **Modificació del Pla especial de reforma interior 17-2, Unitat d'Actuació núm. 2** (expedient 2/473-A), **aprovada definitivament per la Comissió d'Urbanisme de Barcelona en sessió de maig de 2001**, els seus paràmetres són aquests:

Paràmetre	PERI 17-2 modificat (2001)	Fitxa PAU-05 del POUM
Superfície de l'àmbit	5.632,52 m ²	5.633 m ²
Superfície computable	5.457,75 m ² (descomptat el llit públic del torrent, 174,77 m ²)	—
Sostre edificable màxim	4.912,00 m ²	no en fixa cap
Sòl d'ús privat	2.197,70 m ² (39,0%)	—
Densitat	100 hab/ha	—
Total habitatges	57	57

S'al·lega el següent:

Al·legació 230a

a) Les determinacions del planejament derivat es reproduïxen, excepte una. El POUM manté idèntics l'àmbit (5.633 m²) i el nombre d'habitatges (57) que fixava el PERI de 2001, però **suprimeix el sostre edificable màxim de 4.912,00 m²** que aquell instrument sí que determinava. L'omissió de l'apartat d'aprofitament urbanístic a la fitxa (al·legació PAU-05.1) **no és, doncs, la manca d'un paràmetre inexistent: és la supressió d'un paràmetre vigent.**

Al·legació 231a

b) I aquesta supressió afecta el fonament de l'exempció d'habitatge protegit. L'article 57.4.b del TRLU exclou del còmput el sostre dels sectors amb planejament derivat i projecte de reparcel·lació aprovats definitivament *"en els quals regeixen les determinacions del pla urbanístic derivat aprovat"*. El pla es col·loca així en una alternativa de la qual no pot sortir indemne:

- **Si les determinacions del PERI de 2001 continuen regint**, el sostre màxim del PAU-05 és de **4.912,00 m²** i **la fitxa ho ha de fer constar expressament**, perquè és el paràmetre que limita l'aprofitament del polígon.
- **Si no continuen regint** perquè el POUM les substitueix, **el supòsit d'exclusió de l'article 57.4.b deixa d'operar** i els 57 habitatges —que són de **nova implantació**— computen com a sostre residencial de nova implantació, amb la reserva d'habitatge protegit que en resulti.

Es sol·licita que la fitxa del PAU-05:

- (a) Incorpori el sostre edificable màxim, fent constar si és el de 4.912,00 m² del PERI 17-2 modificat o un altre.
- (b) Expliciti quines determinacions del planejament derivat aprovat el 2001 continuen regint i quines substitueix el POUM.
- (c) En la mesura que en substitueixi alguna, apliqui al polígon la reserva d'habitatge de protecció pública de l'article 57.3 del TRLU.

Es sol·licita, així mateix, que s'incorpori a l'expedient **l'acord d'aprovació definitiva del Projecte de Compensació de la Unitat d'Actuació núm. 2 del PERI 17-2 i la seva publicació**. La Modificació del PERI de 2001 s'hi remet repetidament i acredita una Junta de Compensació constituïda amb acord de 26 d'octubre de 1999, però no consta a l'expedient l'aprovació definitiva d'aquell projecte. L'article 57.4.b del TRLU exigeix planejament urbanístic derivat i projecte de reparcel·lació aprovats definitivament: **en absència d'aquest segon requisit, l'exempció de reserva d'habitatge de protecció pública del PAU-05 no té empara**.

PAU-05.4 — L'àmbit conté un torrent i la fitxa no incorpora cap determinació.

El PERI de 2001 descompta de la superfície computable **174,77 m² corresponents al "lilit públic del torrent"** que travessa l'àmbit, i la seva memòria documenta que la delimitació de les finques respecte del torrent va ser objecte d'al·legació i es va remetre al projecte de compensació.

Al·legació 232a

S'al·lega que **la fitxa del PAU-05 no conté cap determinació relativa al torrent**: ni la seva delimitació, ni la franja de protecció, ni la zona inundable, ni la superfície no computable a efectes d'edificabilitat. *Remissió a l'al·legació general DESENA.4*, on l'Estudi ambiental estratègic es compromet a incloure **"els estudis d'inundabilitat de tots els torrents que afectin a sòl urbanitzat"**.

Es sol·licita que la fitxa identifiqui el torrent, incorpori la superfície no computable i les determinacions de protecció que corresponguin, i que s'acrediti la incorporació de l'estudi d'inundabilitat i de l'informe de l'Agència Catalana de l'Aigua.

PAU-06 — CAN XIMELIS

PAU-06.1 — Indeterminació de l'abast de l'ajust a la realitat física i jurídica.

L'objectiu b) de la fitxa consisteix a **"ajustar el planejament (delimitació i qualificacions) a la realitat física i jurídica en la mesura del possible, a fi de facilitar al màxim el desenvolupament**

*del planejament sense que suposi increment d'aprofitament". La fitxa **no quantifica ni identifica** quines delimitacions i quines qualificacions s'ajusten, ni en quina superfície, ni respecte de quina situació de partida.*

Al·legació 233a

S'al·lega que una determinació normativa formulada en aquests termes és indeterminada i no **fiscalitzable**.

Al·legació 234a

S'al·lega, així mateix, que aquesta determinació no permet a la ciutadania verificar l'afirmació que l'ajust no comporta increment d'aprofitament.

Es sol·licita que la fitxa o la Memòria incorporin el quadre comparatiu de superfícies i qualificacions abans i després de l'ajust i l'acreditació numèrica de la inexistència d'increment d'aprofitament, i que **s'acrediti que les determinacions de la fitxa reproduïxen el text refós aprovat de l'expedient 2023/08095/B**, i no la versió de la modificació puntual la tramitació de la qual es va suspendre.

PAU-07 — SANT MUÇ

PAU-07.1 — Identificació incompleta de les resolucions judicials que fonamenten l'actuació.

L'objectiu únic de la fitxa és *"donar cobertura legal perquè la reparcel·lació oberta actualment pugui finalitzar el seu tràmit administratiu amb totes les garanties, donant compliment a les sentències 261/2007 i 1129 del TSJC"*. La segona resolució s'identifica **sense any, sense sala i sense número de procediment**.

Al·legació 235a

S'al·lega que, en tractar-se de l'**únic fonament declarat** d'una actuació que abasta **2.170.983 m²** —el polígon de major superfície de tot el POUM—, la identificació completa de les resolucions és imprescindible per permetre a l'interessat verificar que les determinacions de la fitxa s'ajusten efectivament al que s'hi ordena.

Es sol·licita que s'identifiquin de manera completa ambdues sentències i que s'incorporin a l'expedient d'informació pública, juntament amb un informe jurídic que acrediti la correspondència entre el que ordenen i el contingut de la fitxa.

PAU-07.2 — La fitxa no conté cap determinació paramètrica.

La fitxa del PAU-07 Sant Muç és l'única de les cinquanta-una fitxes normatives del pla que no incorpora ni la remissió al títol cinquè de les Normes urbanístiques ni cap determinació pròpia d'alçada o d'edificació, en un polígon de 2.170.983 m², el de major superfície de tot el POUM.

L'article 58.3 del TRLU disposa que, en els àmbits de sòl urbà no consolidat no inclosos en sectors subjectes a un pla de millora urbana —condició que compleixen els polígons d'actuació urbanística—, els plans d'ordenació urbanística municipal "detallen l'ordenació urbanística del sòl, fixen els paràmetres urbanístics necessaris per a l'atorgament de llicències d'edificació i assenyalen les alineacions".

Al·legació 236a

S'al·lega que, sense paràmetres d'edificació ni remissió a les normes que els fixen, la fitxa no compleix la funció que l'article 58.3 del TRLU atribueix al POUM en els polígons d'actuació, i no permet determinar quina edificació s'hi pot autoritzar (al·legació DOTZENA.2).

Es sol·licita que la fitxa del PAU-07 incorpori la remissió al títol cinquè de les Normes urbanístiques o les determinacions paramètriques d'edificació que corresponguin a l'àmbit.

PAU-08 — CAN SANT JOAN

PAU-08.1 — El plànol d'ordenació i la fitxa atribueixen a aquest àmbit dues figures urbanístiques diferents.

L'objectiu de la fitxa és *"refondre les determinacions previstes per la «Modificació puntual del PGO de Rubí al sector P, Parc d'activitats econòmiques de Can Sant Joan», aprovada definitivament el 8 de març de 2024 i publicada al DOGC el 23 de maig de 2024, al polígon d'actuació urbanística P.1 delimitat en el mateix àmbit"*.

El full "**Atles informació. Identificació dels sectors i àmbits del POUM**", en canvi, el relaciona a la seva llegenda com a "**PAU-08 MPMGO Sector P (dotació PGO)**", sense la denominació "Can Sant Joan" que empra la fitxa.

Al·legació 237a

S'al·lega que, si la menció "(dotació PGO)" s'ha d'entendre com a **actuació de dotació**, no es correspon amb la figura que la fitxa descriu.

Al·legació 238a

S'al·lega, així mateix, que la diferència no és nominal sinó de règim jurídic:

- Un **polígon d'actuació urbanística** en sòl urbà no consolidat comporta la cessió del **10% de l'aprofitament urbanístic del polígon** (article 43.1 del TRLU).
- Una **actuació de dotació** comporta la cessió d'un percentatge de **l'increment de l'aprofitament** respecte del ja atribuït als terrenys (article 43.1.b del TRLU).

Sobre un àmbit de **27.740 m²** amb **19.434,62 m²st** d'ús productiu i logístic, la diferència entre una base de càlcul i l'altra és substancial. *Remissió a l'al·legació general SISENA.2.*

Es sol·licita que s'aclareixi quina és la figura urbanística del PAU-08, quin règim de cessió li correspon i quina és la seva denominació oficial, i que s'unifiquin en conseqüència la fitxa, el plànol d'ordenació i la resta de documents.

PAU-08.2 — Cessió de sòl públic del 2,00% en un sector logístic de 27.740 m².

La fitxa autoritza **19.434,62 m²st** de sostre destinat a activitats econòmiques productives i logístiques sobre un àmbit de 27.740 m², i limita la cessió de sòl públic a **555 m² (2,00%)**, destinats íntegrament a parcs i jardins urbans. La fitxa **no reserva cap metre quadrat** de sistema viari, d'equipaments comunitaris ni de serveis tècnics.

A títol de comparació, l'**article 65.4 del TRLU** exigeix als plans parcials de sectors d'ús no residencial una reserva mínima del **10%** de la superfície per a zones verdes i del **5%** per a equipaments, cosa que per a aquest àmbit suposaria **2.774 m² i 1.387 m²**, és a dir **4.161 m²**

enfront dels **555 m²** previstos: una cobertura del **13%**. Aquell estàndard no és directament aplicable a un polígon en sòl urbà, però acredita l'ordre de magnitud de la diferència.

Al·legació 239a

S'al·lega que la fitxa refon una modificació puntual aprovada el 2024.

Al·legació 240a

S'al·lega, així mateix, que la fitxa, **en tant que determinació del nou POUM, n'ha d'acreditar l'adequació als estàndards vigents en el moment de la seva aprovació** i no als de la modificació que refon (al·legació PRÈVIA).

Es sol·licita que la fitxa justifiqui la suficiència de la cessió de sòl públic del 2,00% en relació amb l'ús i el sostre que autoritza.

PAU-08.3 — Absència de cessió viària en un sector d'ús logístic.

Al·legació 241a

S'al·lega que un ús expressament qualificat de **productiu i logístic**, amb gairebé vint mil metres quadrats de sostre, genera trànsit de vehicles pesants la resolució del qual la fitxa remet íntegrament a la xarxa viària existent —el carrer de Leonardo da Vinci i l'avinguda de la Generalitat— sense cap cessió ni cap previsió d'ampliació.

Es sol·licita que s'expliciti el resultat de la fitxa de mobilitat generada d'aquest àmbit —l'Estudi d'avaluació de la mobilitat generada en conté una per sector al seu Annex 3—, amb quantificació separada dels **moviments de vehicles pesants** i de la capacitat residual dels accessos pel carrer de Leonardo da Vinci i l'avinguda de la Generalitat, i que se'n derivin les mesures i, si escau, la cessió viària que corresponguin.

PAU-08.4 — Exclusió dels sistemes de la delimitació del polígon.

L'apartat 1.a delimita l'àmbit com la parcel·la del carrer de Leonardo da Vinci, 16, *"excepte l'espai que es qualifica de sistema d'infraestructures de serveis tècnics i d'espais lliures"*.

Al·legació 242a

S'al·lega que **excloure els sistemes de la delimitació del polígon** té com a efecte que la seva obtenció i urbanització no queden imputades com a càrrega de l'actuació, de manera que l'aprofitament s'atribueix al polígon mentre el cost dels sistemes que l'han de servir es desplaça fora d'ell.

Es sol·licita que s'expliciti la superfície exclosa, la seva titularitat actual i a càrrec de quina actuació queda la seva obtenció i urbanització.

PAU-08.5 — Proximitat al torrent dels Alous.

Al·legació 243a

L'àmbit limita al sud amb el torrent dels Alous. S'al·lega que la fitxa no incorpora cap determinació relativa a la franja de protecció del curs d'aigua ni a la permeabilitat del sòl en un àmbit amb el 98,00% de superfície privada destinada a activitat logística.

Al·legació 244a

S'al·lega, a més, que l'**Estudi ambiental estratègic** del propi POUM es compromet que *"el POUM inclourà els estudis d'inundabilitat de tots els torrents que afectin a sòl urbanitzat, delimitant els riscos"*, i **es sol·licita** que s'acrediti la incorporació d'aquest estudi per al torrent dels Alous (al·legació DESENA.4).

Es sol·licita que s'acrediti si l'expedient conté informe de l'Agència Catalana de l'Aigua relatiu a aquest àmbit i, en cas negatiu, que se'n sol·liciti l'emissió amb caràcter previ a l'aprovació provisional.

PAU-09 — CAL GERRER

PAU-09.1 — Densitat i edificabilitat desproporcionades per a la dimensió de l'illa.

Al·legació 245a

La fitxa estableix un sostre edificable màxim de 3.375 m²st i un màxim de 40 habitatges sobre un àmbit de 1.190 m², dels quals només 828 m² són de sòl privat. En resulta un índex d'edificabilitat bruta de **2,84 m²st/m²sòl**, un índex net sobre sòl privat de **4,08 m²st/m²sòl** i una densitat de **336,13 hbtg/ha**. S'al·lega que aquests valors són impropis d'una peça interior d'illa envoltada de teixits residencials d'ordenació tancada preexistents.

Al·legació 246a

S'al·lega, així mateix, que aquests valors resulten incompatibles amb l'objectiu de la mateixa fitxa de *"resoldre l'impacte visual de les mitgeres existents i millorar el paisatge urbà d'aquesta peça del nucli urbà"*.

Es sol·licita que la fitxa justifiqui la compatibilitat de l'edificabilitat i la densitat que autoritza amb l'objectiu de millora del paisatge urbà que ella mateixa declara i amb la preservació dels elements catalogats de l'àmbit (al·legació PAU-09.3).

PAU-09.2 — Insuficiència de la plaça pública projectada.

Un dels objectius del polígon és obtenir sòl d'espais lliures per a **una nova plaça pública per a la ciutat**. La cessió prevista es limita a **362 m² de parcs i jardins urbans** (clau SV), un 30,42% de l'àmbit.

A títol de comparació, el mòdul de **20 m² de sòl per cada 100 m² de sostre residencial i 5 m² per cada 100 m² d'altres usos** que l'article 100.1 del TRLU imposa a les modificacions de planejament que incrementen el sostre donaria **624 m²**: la fitxa en preveu **262 m² menys**.

Al·legació 247a

S'al·lega que **362 m² per a 40 habitatges nous —9,05 m² per habitatge— no configuren una plaça d'abast de ciutat**, sinó un eixamplament de l'espai públic.

Al·legació 248a

S'al·lega, així mateix, que l'**objectiu declarat de la fitxa no és materialitzable amb els paràmetres que la mateixa fitxa fixa**.

Es sol·licita que la fitxa justifiqui la suficiència de la cessió per a l'objectiu de plaça pública que declara o que reformuli aquell objectiu d'acord amb la superfície que efectivament preveu.

PAU-09.3 — Protecció dels elements catalogats de l'àmbit.

La fitxa exigeix respectar l'element catalogat **A27 Cal Gerrer**, de protecció ambiental, mitjançant una remissió genèrica als criteris del Catàleg, **sense determinacions vinculants sobre el procediment d'obra**, en un àmbit on l'execució d'obres d'urbanització i sanejament és obligada (al·legació TERCERA.4).

Al·legació 249a

S'al·lega, a més, que **l'àmbit conté un segon element catalogat que la fitxa no esmenta**: el **P29 Cal Fideuer / Ca l'Aliart**, de protecció parcial (al·legació TERCERA, relació d'elements catalogats situats en àmbits del pla que les fitxes no esmenten).

Es sol·licita que la fitxa identifiqui l'element P29 i que incorpori, per a tots dos elements, les determinacions d'intervenció que corresponguin.

PAU-09.4 — Defecte formal de la fitxa.

Al·legació 250a

L'apartat 2 numera **dos objectius diferents com a "a)"** i no conté cap objectiu "b)".

Es sol·licita l'esmena de la numeració, atès que la resta de l'annex remet reiteradament als objectius per lletra i l'error impedeix la identificació inequívoca de les determinacions.

PAU-09.5 — Reserva d'habitatge protegit del 60%, vint punts per sobre del mínim legal.

La fitxa del PAU-09 fixa una **reserva d'habitatge de protecció pública del 60%** del sostre residencial, distribuïda a parts iguals entre la qualificació genèrica i l'específica. Segons la taula de reserves de la Memòria social, la reserva representa 1.823 m²st dels 3.038 m²st de sostre residencial de nova implantació de l'àmbit i 26 habitatges protegits —13 en règim específic— dels 40 que autoritza la fitxa. L'àmbit és sòl urbà no consolidat, per al qual l'article 57.3 del TRLU estableix un mínim del 40%: la fitxa el supera en vint punts.

Al·legació 251a

S'al·lega que ni la fitxa ni la Memòria social no justifiquen aquest excés: la Memòria social es limita a consignar el percentatge de l'àmbit, sense indicar el criteri objectiu que el determina ni la seva relació amb els objectius de producció d'habitatge protegit que ella mateixa defineix, tot i que l'article 57.3 del TRLU vincula expressament la reserva al compliment d'aquests objectius (al·legació SEGONA.1).

Al·legació 252a

S'al·lega, així mateix, que la reserva és una càrrega urbanística que grava el sòl i condiciona l'aprofitament dels seus propietaris, i que fixar-la vint punts per sobre del mínim legal sense cap criteri declarat, quan només tres àmbits del pla —el PAU-09, el PAU-14 i el PMU-04— suporten el 60%, la majoria d'àmbits de la mateixa classe de sòl en suporten el 50% i el PMU-01, el pla de millora urbana amb més habitatges del POUM, aplica el mínim del 40% (al·legació

PMU-01.2), és contrari a la interdicció de l'arbitrarietat dels poders públics que garanteix l'article 9.3 de la Constitució.

Es sol·licita que la Memòria social justifiqui expressament el percentatge de reserva del PAU-09, amb indicació del criteri objectiu aplicat i de la seva relació amb els objectius de producció d'habitatge protegit que ella mateixa defineix, i que, en absència d'aquesta justificació, la reserva s'ajusti al mínim del 40% que l'article 57.3 del TRLU estableix per al sòl urbà no consolidat, amb el mateix criteri per a tots els àmbits d'aquesta classe de sòl i mantenint-ne almenys la meitat en qualificació específica.

PAU-10 — CARRER DE LEPANT

PAU-10.1 — Alçària superior a la de la zona a l'accés nord de la ciutat.

La fitxa fixa una alçària reguladora màxima de **22 metres** (planta baixa més cinc plantes pis) per a un bloc aïllat en un àmbit de **2.439 m²** amb **1.696 m²** de sòl privat. Per al mateix nombre de plantes, la regulació de zona del títol cinquè en dona com a màxim **20,30 metres**: la fitxa l'excedeix en **1,70 metres** (al·legació DOTZENA.1).

Al·legació 253a

S'al·lega que l'objectiu declarat de la fitxa —*"una volumetria sensible a l'entorn on s'ubica"*— **no consta justificat** amb cap estudi de relació volumètrica amb l'entorn, en un punt d'accés a la ciutat.

Es sol·licita que la fitxa aclareixi quina alçària li és aplicable i que justifiqui la compatibilitat volumètrica de l'edificació amb el seu entorn, en coherència amb l'objectiu que ella mateixa declara.

PAU-10.2 — La planta baixa d'activitat pot ocupar el 100% del gàlib sense cap condició de relació amb l'espai lliure.

La fitxa permet que, si la planta baixa es destina a usos diferents de l'habitatge —fins a **825 m²st**—, pugui ocupar el **100% del gàlib grafiat**, sobresortint del perfil de les plantes pis.

Al·legació 254a

S'al·lega que la fitxa **no estableix cap condició sobre la relació d'aquesta planta baixa amb el nou espai lliure** que l'objectiu del polígon es proposa generar a l'accés nord.

Es sol·licita que la fitxa condicioni la planta baixa d'activitat a un **tractament de façana activa, amb obertures i accessos directes cap a l'espai lliure**, de manera que l'activitat econòmica en planta baixa contribueixi a la vitalitat de l'espai públic. *Remissió a l'al·legació general SEGONA.6, sobre la preservació de les plantes baixes actives.*

PAU-10.3 — Reserva d'habitatge protegit del 100%, seixanta punts per sobre del mínim legal.

La fitxa del PAU-10 destina la **totalitat del sostre residencial a habitatge de protecció pública** —una reserva del 100%—, distribuïda a parts iguals entre la qualificació genèrica i l'específica, en un àmbit de 2.439 m² amb 46 habitatges. Segons la taula de reserves de la Memòria social, la reserva representa 3.240 m²st de sostre residencial de nova implantació. L'àmbit és sòl urbà

no consolidat, per al qual l'article 57.3 del TRLU estableix un mínim del 40%: la fitxa el supera en seixanta punts. És el percentatge més alt de tot el pla.

Al·legació 255a

S'al·lega que ni la fitxa ni la Memòria social no justifiquen aquest excés: la Memòria social es limita a consignar el percentatge de l'àmbit, sense indicar el criteri objectiu que el determina ni la seva relació amb els objectius de producció d'habitatge protegit que ella mateixa defineix, tot i que l'article 57.3 del TRLU vincula expressament la reserva al compliment d'aquests objectius (al·legació SEGONA.1).

Al·legació 256a

S'al·lega, així mateix, que la reserva és una càrrega urbanística que grava el sòl i condiciona l'aprofitament dels seus propietaris, i que fixar-la seixanta punts per sobre del mínim legal sense cap criteri declarat, quan, a la mateixa entrada nord del municipi per l'avinguda de l'Estatut, el PAU-04 en reserva el 40% i el PAU-14 i el PMU-04, el 60% (al·legació PAU-04.1), és contrari a la interdicció de l'arbitrarietat dels poders públics que garanteix l'article 9.3 de la Constitució.

Es sol·licita que la Memòria social justifiqui expressament el percentatge de reserva del PAU-10, amb indicació del criteri objectiu aplicat i de la seva relació amb els objectius de producció d'habitatge protegit que ella mateixa defineix, i que, en absència d'aquesta justificació, la reserva s'ajusti al mínim del 40% que l'article 57.3 del TRLU estableix per al sòl urbà no consolidat, amb el mateix criteri per a tots els àmbits d'aquesta classe de sòl i mantenint-ne almenys la meitat en qualificació específica.

PAU-11 — PASSEIG DE LES TORRES 1

PAU-11.1 — Programació temporal injustificada d'una micro-actuació.

Al·legació 257a

L'**Agenda i avaluació econòmica i financera** del POUM assigna aquest polígon al **tercer sexenni** (taula de l'apartat 1.1). S'al·lega que ajornar entre 12 i 18 anys la transformació d'una parcel·la única de 569 m² bloqueja l'objectiu b) de la fitxa —garantir la cessió i urbanització dels espais lliures per incorporar-los a la xarxa verda de la ciutat al passatge de la Poesia.

Al·legació 258a

S'al·lega, així mateix, que aquest ajornament és especialment injustificat perquè el **PAU-12**, contigu i de característiques idèntiques, comparteix el mateix objectiu i el mateix espai lliure receptor.

Es sol·licita reprogramar conjuntament els PAU-11 i PAU-12 dins del primer sexenni, o bé desvincular l'obtenció de l'espai lliure del passatge de la Poesia de l'execució dels polígons.

PAU-11.2 — Reserva d'habitatge protegit del 50%, deu punts per sobre del mínim legal.

La fitxa del PAU-11 fixa una **reserva d'habitatge de protecció pública del 50%** del sostre residencial, distribuïda a parts iguals entre la qualificació genèrica i l'específica. Segons la taula de reserves de la Memòria social, la reserva representa 333 m²st dels 666 m²st de sostre residencial de nova implantació de l'àmbit i 4 habitatges protegits, 2 dels quals en règim

específic. L'àmbit és sòl urbà no consolidat, per al qual l'article 57.3 del TRLU estableix un mínim del 40%: la fitxa el supera en deu punts.

Al·legació 259a

S'al·lega que ni la fitxa ni la Memòria social no justifiquen aquest excés: la Memòria social es limita a consignar el percentatge de l'àmbit, sense indicar el criteri objectiu que el determina ni la seva relació amb els objectius de producció d'habitatge protegit que ella mateixa defineix, tot i que l'article 57.3 del TRLU vincula expressament la reserva al compliment d'aquests objectius (al·legació SEGONA.1).

Al·legació 260a

S'al·lega, així mateix, que la reserva és una càrrega urbanística que grava el sòl i condiciona l'aprofitament dels seus propietaris, i que fixar-la deu punts per sobre del mínim legal sense cap criteri declarat, mentre que el PMU-01 —el pla de millora urbana amb més habitatges del POUM— aplica el mínim del 40% (al·legació PMU-01.2) i la resta d'àmbits de la mateixa classe de sòl en suporten percentatges que van del 0% al 100%, és contrari a la interdicció de l'arbitrarietat dels poders públics que garanteix l'article 9.3 de la Constitució.

Es sol·licita que la Memòria social justifiqui expressament el percentatge de reserva del PAU-11, amb indicació del criteri objectiu aplicat i de la seva relació amb els objectius de producció d'habitatge protegit que ella mateixa defineix, i que, en absència d'aquesta justificació, la reserva s'ajusti al mínim del 40% que l'article 57.3 del TRLU estableix per al sòl urbà no consolidat, amb el mateix criteri per a tots els àmbits d'aquesta classe de sòl i mantenint-ne almenys la meitat en qualificació específica.

PAU-12 — PASSEIG DE LES TORRES 2

PAU-12.1 — Programació temporal injustificada.

L'Agenda i avaluació econòmica i financera del POUM assigna el PAU-12, com el PAU-11, al **tercer sexenni** (taula de l'apartat 1.1). Totes dues fitxes comparteixen l'objectiu de garantir la cessió i urbanització dels espais lliures per incorporar-los a la xarxa verda de la ciutat al passatge de la Poesia, i el PAU-12 hi aporta 210 m² dels 362 m² que els dos polígons hi cedeixen conjuntament (al·legació PAU-12.2).

Al·legació 261a

S'al·lega que ajornar entre 12 i 18 anys la transformació d'aquest polígon, amb 1.254 m²st de sostre residencial i 15 habitatges, bloqueja l'objectiu de la seva pròpia fitxa i deixa en suspens l'obtenció de la major part de l'espai lliure previst al passatge de la Poesia.

Al·legació 262a

S'al·lega, així mateix, que l'Agenda no justifica aquesta programació, tot i que l'article 58.1.i del TRLU li encomana establir les prioritats de l'execució del pla, i que un polígon d'actuació d'aquesta dimensió, que no requereix planejament derivat (article 58.3 del TRLU), pot executar-se dins del primer sexenni.

Es sol·licita que el PAU-12 es programi dins del primer sexenni, conjuntament amb el PAU-11, o bé que es desvinculi l'obtenció de l'espai lliure del passatge de la Poesia de l'execució dels dos polígons.

PAU-12.2 — Insuficiència de la cessió d'espai lliure.

Al·legació 263a

La fitxa preveu la cessió de **210 m² de parcs i jardins urbans (22,60% de l'àmbit)** per a un sostre residencial de 1.254 m²st i 15 habitatges. A títol de comparació, el mòdul de 20 m² de sòl per cada 100 m² de sostre residencial i 5 m² per cada 100 m² d'altres usos que l'article 100.1 del TRLU imposa a les modificacions de planejament que incrementen el sostre donaria **258 m²**. S'al·lega que la cessió és insuficient.

Al·legació 264a

S'al·lega, així mateix, que, sumant-hi la cessió del PAU-11 (152 m²), els dos polígons contigus només aporten **362 m² conjunts** al que la fitxa qualifica de xarxa verda de la ciutat.

Es sol·licita l'increment de la reserva d'espais lliures dels dos polígons i, subsidiàriament, la seva obtenció conjunta en una única peça funcional.

PAU-12.3 — Reserva d'habitatge protegit del 50%, deu punts per sobre del mínim legal.

La fitxa del PAU-12 fixa una **reserva d'habitatge de protecció pública del 50%** del sostre residencial, distribuïda a parts iguals entre la qualificació genèrica i l'específica. Segons la taula de reserves de la Memòria social, la reserva representa 627 m²st dels 1.254 m²st de sostre residencial de nova implantació de l'àmbit i 8 habitatges protegits —4 en règim específic— dels 15 que autoritza la fitxa. L'àmbit és sòl urbà no consolidat, per al qual l'article 57.3 del TRLU estableix un mínim del 40%: la fitxa el supera en deu punts.

Al·legació 265a

S'al·lega que ni la fitxa ni la Memòria social no justifiquen aquest excés: la Memòria social es limita a consignar el percentatge de l'àmbit, sense indicar el criteri objectiu que el determina ni la seva relació amb els objectius de producció d'habitatge protegit que ella mateixa defineix, tot i que l'article 57.3 del TRLU vincula expressament la reserva al compliment d'aquests objectius (al·legació SEGONA.1).

Al·legació 266a

S'al·lega, així mateix, que la reserva és una càrrega urbanística que grava el sòl i condiona l'aprofitament dels seus propietaris, i que fixar-la deu punts per sobre del mínim legal sense cap criteri declarat, mentre que el PMU-01 —el pla de millora urbana amb més habitatges del POUM— aplica el mínim del 40% (al·legació PMU-01.2) i la resta d'àmbits de la mateixa classe de sòl en suporten percentatges que van del 0% al 100%, és contrari a la interdicció de l'arbitrarietat dels poders públics que garanteix l'article 9.3 de la Constitució.

Es sol·licita que la Memòria social justifiqui expressament el percentatge de reserva del PAU-12, amb indicació del criteri objectiu aplicat i de la seva relació amb els objectius de producció d'habitatge protegit que ella mateixa defineix, i que, en absència d'aquesta justificació, la reserva s'ajusti al mínim del 40% que l'article 57.3 del TRLU estableix per al sòl urbà no consolidat, amb el mateix criteri per a tots els àmbits d'aquesta classe de sòl i mantenint-ne almenys la meitat en qualificació específica.

PAU-13 — TURÓ DE CAN ROSÉS

PAU-13.1 — Absència total de cessió de sòl públic en el segon polígon de transformació de major superfície.

La fitxa fixa una superfície de **8.098 m²**, íntegrament computable, i assigna el **100,00% al sòl d'aprofitament privat i 0 m² (0,00%) a sòl públic de sistemes**, tot i autoritzar **5.623 m² de sostre residencial i 51 habitatges nous**. Només el PAU-03, amb 12.800 m², el supera en superfície entre els polígons de transformació.

A títol de comparació, el mòdul de **20 m² de sòl per cada 100 m² de sostre residencial** que l'article 100.1 del TRLU imposa a les modificacions de planejament que incrementen el sostre donaria **1.124 m²**. És **el dèficit més alt, en termes absoluts, de tots els polígons del pla** (al·legació PRIMERA.e).

Al·legació 267a

S'al·lega que **la fitxa no conté cap justificació** de la impossibilitat de materialitzar la cessió en un àmbit de vuit mil metres quadrats.

Es sol·licita que la fitxa del PAU-13 justifiqui l'absència de cessió de sòl públic o que hi reservi la cessió de sòl per a espais lliures i equipaments que correspongui a la seva dimensió i als 51 habitatges que hi autoritza, coordinant-ne la localització amb la franja de talús afectada per la perillositat geològica (al·legació PAU-13.2).

PAU-13.2 — Trasllat al sòl privat de la resolució d'un risc geològic acreditat, sense garantia pública.

La mateixa fitxa descriu l'àmbit com a caracteritzat *"per tenir un fort pendent, amb un talús molt degradat que no garanteix la seguretat davant els esllavissaments"*, i fixa com a objectiu b) *"restaurar l'àmbit del Turó de Can Rosés, que actualment es troba molt degradat, garantint l'estabilitat del talús existent"*.

Al·legació 268a

S'al·lega que hi ha una contradicció estructural entre reconèixer un risc d'esllavissament que afecta la seguretat de les persones i, simultàniament, **qualificar el 100% de l'àmbit com a sòl privat sense reservar cap sòl públic**: la resolució del risc queda íntegrament condicionada a la iniciativa d'un promotor privat i a un calendari d'execució que la fitxa i l'Agenda situen, totes dues, dins del **segon sexenni**, sense que l'administració disposi de cap peça de sòl ni de cap garantia per intervenir-hi si el desenvolupament no es produeix. Mentre el polígon no s'executi, el talús continuarà degradat i el risc, viu.

Es sol·licita que la fitxa:

- (a)** determini expressament **la franja de talús afectada per la perillositat geològica** i les **condicions del seu manteniment**, amb independència de la titularitat que en resulti;
- (b)** condicioni qualsevol llicència d'edificació a l'**execució prèvia i completa de les obres d'estabilització**;
- (c)** fixi un **termini màxim d'execució de l'estabilització** independent del ritme de desenvolupament residencial del polígon, dins del primer sexenni; i

(d) habiliti, per al cas que aquell termini s'incompleixi, l'**execució de les obres com a actuació aïllada**, amb repercussió del cost a les persones propietàries.

PAU-13.3 — Protecció del jaciment arqueològic davant les obres d'estabilització.

La fitxa cita l'element Q15 Jaciment de Can Tiraires / Turó del Rossell (article 164 de les Normes urbanístiques) i n'exigeix el respecte mitjançant la remissió genèrica als criteris del Catàleg, sense cap determinació sobre el procediment d'obra. La mateixa fitxa fixa com a objectiu b) "restaurar l'àmbit del Turó de Can Rosés, que actualment es troba molt degradat, garantint l'estabilitat del talús existent" (al·legació PAU-13.2).

Al·legació 269a

S'al·lega que la remissió genèrica és insuficient en aquest àmbit, on la intervenció que la fitxa imposa —l'estabilització del talús— comporta, per definició, moviments de terres d'alt impacte sobre el mateix pendent on se situa el jaciment, i que, sense cap condició d'execució vinculant, res no garanteix que les restes que hi puguin aparèixer es detectin i es conservin (al·legació TERCERA.4).

Es sol·licita que la fitxa del PAU-13 incorpori com a determinació normativa vinculant: (a) el control arqueològic presencial i continuat durant tota la fase de moviment de terres, amb intervenció preventiva prèvia autoritzada pel departament competent en matèria de cultura; (b) la subordinació expressa de l'atorgament de la llicència d'obres al resultat d'aquesta intervenció; i (c) la previsió de reajustament de l'ordenació en cas d'aparició de restes que n'exigeixin la conservació in situ.

PAU-13.4 — Reserva d'habitatge protegit del 50%, deu punts per sobre del mínim legal.

La fitxa del PAU-13 fixa una **reserva d'habitatge de protecció pública del 50%** del sostre residencial, distribuïda a parts iguals entre la qualificació genèrica i l'específica. Segons la taula de reserves de la Memòria social, la reserva representa 2.812 m²st dels 5.623 m²st de sostre residencial de nova implantació de l'àmbit i 32 habitatges protegits —16 en règim específic— dels 51 que autoritza la fitxa. L'àmbit és sòl urbà no consolidat, per al qual l'article 57.3 del TRLU estableix un mínim del 40%: la fitxa el supera en deu punts.

Al·legació 270a

S'al·lega que ni la fitxa ni la Memòria social no justifiquen aquest excés: la Memòria social es limita a consignar el percentatge de l'àmbit, sense indicar el criteri objectiu que el determina ni la seva relació amb els objectius de producció d'habitatge protegit que ella mateixa defineix, tot i que l'article 57.3 del TRLU vincula expressament la reserva al compliment d'aquests objectius (al·legació SEGONA.1).

Al·legació 271a

S'al·lega, així mateix, que la reserva és una càrrega urbanística que grava el sòl i condiona l'aprofitament dels seus propietaris, i que fixar-la deu punts per sobre del mínim legal sense cap criteri declarat, mentre que el PMU-01 —el pla de millora urbana amb més habitatges del POUM— aplica el mínim del 40% (al·legació PMU-01.2) i la resta d'àmbits de la mateixa classe de sòl en suporten percentatges que van del 0% al 100%, és contrari a la interdicció de l'arbitrarietat dels poders públics que garanteix l'article 9.3 de la Constitució.

Es sol·licita que la Memòria social justifiqui expressament el percentatge de reserva del PAU-13, amb indicació del criteri objectiu aplicat i de la seva relació amb els objectius de producció d'habitatge protegit que ella mateixa defineix, i que, en absència d'aquesta justificació, la reserva s'ajusti al mínim del 40% que l'article 57.3 del TRLU estableix per al sòl urbà no consolidat, amb el mateix criteri per a tots els àmbits d'aquesta classe de sòl i mantenint-ne almenys la meitat en qualificació específica.

PAU-14 — CARRER DE DANT

PAU-14.1 — Contradicció frontal entre l'objectiu declarat i les cessions previstes.

L'objectiu b) de la fitxa estableix literalment *"garantir la cessió i urbanització de tots els espais lliures públics i vials que serveixin a l'ordenació"*. La taula de paràmetres, en canvi, redueix la cessió a **68 m² de sistema viari (5,79%)** i **no destina ni un sol metre quadrat a parcs i jardins urbans**, mentre atorga el **94,21%** de l'àmbit (1.106 m²) a sòl d'aprofitament privat.

Al·legació 272a

S'al·lega que **la fitxa incompleix el seu propi objectiu**: no es pot garantir la cessió de *"tots els espais lliures públics"* en un polígon on la reserva d'espais lliures és zero. A títol de comparació, el mòdul de **20 m² de sòl per cada 100 m² de sostre residencial i 5 m² per cada 100 m² d'altres usos** que l'article 100.1 del TRLU imposa a les modificacions de planejament que incrementen el sostre, aplicat als **2.788 m²st residencials i 1.022 m²st d'altres usos** de la fitxa, donaria **609 m²**.

Es sol·licita que la fitxa justifiqui l'absència de reserva d'espais lliures en relació amb el seu propi objectiu b), o que en reformuli l'objectiu d'acord amb les cessions que efectivament preveu.

PAU-14.2 — Índex d'edificabilitat més alt de tots els polígons de transformació.

La fitxa autoritza **3.810 m²st** de sostre màxim sobre **1.174 m²** d'àmbit: un índex d'edificabilitat bruta de **3,25 m²st/m²sòl**, **el més elevat dels disset polígons de transformació del pla**, i una densitat de **306,64 hbtg/ha**. Sobre el sòl privat efectiu (1.106 m²), l'índex net arriba a **3,44 m²st/m²sòl**.

Al·legació 273a

S'al·lega que la fitxa concentra 36 habitatges i 1.022 m²st d'altres usos a l'enllaç d'accés nord de la BP-1503, que el propi estudi de mobilitat qualifica de saturació elevada (al·legació VUITENA.2), **sense justificar la compatibilitat d'aquests paràmetres amb el seu propi objectiu a)** d'*"una ordenació de l'edificació més adequada a l'entorn on s'ubica"*.

Es sol·licita que la fitxa justifiqui la compatibilitat de l'edificabilitat i la densitat que autoritza amb l'objectiu que ella mateixa declara.

PAU-14.3 — Reserva d'habitatge protegit del 60%, vint punts per sobre del mínim legal.

La fitxa del PAU-14 fixa una **reserva d'habitatge de protecció pública del 60%** del sostre residencial, distribuïda a parts iguals entre la qualificació genèrica i l'específica. Segons la taula de reserves de la Memòria social, la reserva representa 1.673 m²st dels 2.788 m²st de sostre

residencial de nova implantació de l'àmbit i 24 habitatges protegits —12 en règim específic— dels 36 que autoritza la fitxa. L'àmbit és sòl urbà no consolidat, per al qual l'article 57.3 del TRLU estableix un mínim del 40%: la fitxa el supera en vint punts.

Al·legació 274a

S'al·lega que ni la fitxa ni la Memòria social no justifiquen aquest excés: la Memòria social es limita a consignar el percentatge de l'àmbit, sense indicar el criteri objectiu que el determina ni la seva relació amb els objectius de producció d'habitatge protegit que ella mateixa defineix, tot i que l'article 57.3 del TRLU vincula expressament la reserva al compliment d'aquests objectius (al·legació SEGONA.1).

Al·legació 275a

S'al·lega, així mateix, que la reserva és una càrrega urbanística que grava el sòl i condiona l'aprofitament dels seus propietaris, i que fixar-la vint punts per sobre del mínim legal sense cap criteri declarat, quan, a la mateixa entrada nord del municipi per l'avinguda de l'Estatut, el PAU-04 en reserva el 40%, el PMU-04 el 60% i el PAU-10 el 100% (al·legació PAU-04.1), és contrari a la interdicció de l'arbitrarietat dels poders públics que garanteix l'article 9.3 de la Constitució.

Es sol·licita que la Memòria social justifiqui expressament el percentatge de reserva del PAU-14, amb indicació del criteri objectiu aplicat i de la seva relació amb els objectius de producció d'habitatge protegit que ella mateixa defineix, i que, en absència d'aquesta justificació, la reserva s'ajusti al mínim del 40% que l'article 57.3 del TRLU estableix per al sòl urbà no consolidat, amb el mateix criteri per a tots els àmbits d'aquesta classe de sòl i mantenint-ne almenys la meitat en qualificació específica.

PAU-15 — CARRER DE L'ESPERANÇA

PAU-15.1 — Absència d'usos complementaris en contacte amb un equipament educatiu.

Al·legació 276a

La fitxa destina **0 m²st** a la resta d'usos compatibles i complementaris, reservant la totalitat dels 2.025 m²st a l'ús residencial. L'àmbit delimita al nord-est amb el carrer de l'Esperança i l'escola pública **Rivo Rubeo**. S'al·lega que la prohibició d'implantar comerç de proximitat o petits serveis en un entorn immediat a un centre educatiu desaprofita la principal oportunitat d'activitat i vigilància natural del carrer en les hores d'entrada i sortida escolar, i és incoherent amb un model de ciutat de proximitat.

Es sol·licita que la fitxa admeti **usos complementaris en planta baixa —comerç de proximitat i serveis—**, com a mínim en el front que confronta amb l'equipament educatiu. *Remissió a l'al·legació general NOVENA.5, on el procés participatiu del propi POUM identifica el comerç de proximitat com el model més valorat.*

PAU-15.2 — Dimensió de parcel·la en l'ordenació en filera.

Al·legació 277a

La fitxa autoritza 25 habitatges sobre 2.333 m² de sòl privat en ordenació d'edificació en filera (clau R5c-s1-%hp): **93,3 m² de sòl privat per habitatge**. S'al·lega que aquesta ràtio pot forçar

amplades de parcel·la reduïdes, amb afectació de la ventilació creuada i de la relació amb els teixits residencials unifamiliars preexistents que completen l'illa juntament amb el carrer de la Joventut.

Es sol·licita que la fitxa fixi una **amplada mínima de parcel·la** per a la tipologia en filera.

PAU-15.3 — Reserva d'habitatge protegit del 50%, deu punts per sobre del mínim legal.

La fitxa del PAU-15 fixa una **reserva d'habitatge de protecció pública del 50%** del sostre residencial, distribuïda a parts iguals entre la qualificació genèrica i l'específica. Segons la taula de reserves de la Memòria social, la reserva representa 1.013 m²st dels 2.025 m²st de sostre residencial de nova implantació de l'àmbit i 14 habitatges protegits —7 en règim específic— dels 25 que autoritza la fitxa. L'àmbit és sòl urbà no consolidat, per al qual l'article 57.3 del TRLU estableix un mínim del 40%: la fitxa el supera en deu punts.

Al·legació 278a

S'al·lega que ni la fitxa ni la Memòria social no justifiquen aquest excés: la Memòria social es limita a consignar el percentatge de l'àmbit, sense indicar el criteri objectiu que el determina ni la seva relació amb els objectius de producció d'habitatge protegit que ella mateixa defineix, tot i que l'article 57.3 del TRLU vincula expressament la reserva al compliment d'aquests objectius (al·legació SEGONA.1).

Al·legació 279a

S'al·lega, així mateix, que la reserva és una càrrega urbanística que grava el sòl i condiona l'aprofitament dels seus propietaris, i que fixar-la deu punts per sobre del mínim legal sense cap criteri declarat, mentre que el PMU-01 —el pla de millora urbana amb més habitatges del POUM— aplica el mínim del 40% (al·legació PMU-01.2) i la resta d'àmbits de la mateixa classe de sòl en suporten percentatges que van del 0% al 100%, és contrari a la interdicció de l'arbitrarietat dels poders públics que garanteix l'article 9.3 de la Constitució.

Es sol·licita que la Memòria social justifiqui expressament el percentatge de reserva del PAU-15, amb indicació del criteri objectiu aplicat i de la seva relació amb els objectius de producció d'habitatge protegit que ella mateixa defineix, i que, en absència d'aquesta justificació, la reserva s'ajusti al mínim del 40% que l'article 57.3 del TRLU estableix per al sòl urbà no consolidat, amb el mateix criteri per a tots els àmbits d'aquesta classe de sòl i mantenint-ne almenys la meitat en qualificació específica.

PAU-15.4 — Programació al segon sexenni.

L'Agenda programa el PAU-15 al **segon sexenni**. Es tracta d'un polígon de 2.963 m² amb 25 habitatges, 14 dels quals protegits, que s'executa sobre sòl sense edificar, envoltat de teixit urbà consolidat, sense edificacions que calgui enderrocar ni activitats que calgui traslladar. Com tots els polígons d'actuació urbanística en sòl urbà no consolidat, no requereix planejament derivat: l'article 58.3 del TRLU encomana al POUM fixar-hi directament els paràmetres necessaris per a l'atorgament de llicències. L'Informe de sostenibilitat econòmica i financera n'estima la cessió del 10% de l'aprofitament en 83.712 €.

Al·legació 280a

S'al·lega que l'Agenda no justifica aquesta programació, tot i que l'article 58.1.i del TRLU li encomana establir les prioritats de l'execució del pla, i que tampoc no la justifica la viabilitat del polígon, que obté una rendibilitat equivalent a la de la resta de polígons residencials del pla (al·legació QUARTA.4).

Al·legació 281a

S'al·lega, així mateix, que el diferiment endarrereix sense motiu 25 habitatges, 14 dels quals protegits, en un municipi que el Pla territorial sectorial d'habitatge classifica, segons la Memòria de l'ordenació, entre els "municipis de demanda forta i acreditada de tipus 1", i ajorna 83.712 € d'ingressos municipals per cessió d'aprofitament (al·legació TRETZENA.2).

Es sol·licita que l'Agenda programi el PAU-15 dins del primer sexenni.

PAU-16 — CARRER D'ÀNGEL GUIMERÀ

PAU-16.1 — Insuficiència de la cessió d'espais lliures per al volum d'habitatge previst.

La fitxa autoritza **60 habitatges** i 5.600 m²st de sostre sobre 2.516 m², però limita la cessió a **385 m² de parcs i jardins urbans (15,30%)**. Sobre 4.650 m²st residencials i 950 m²st d'altres usos, a títol de comparació, el mòdul de 20 m² de sòl per cada 100 m² de sostre residencial i 5 m² per cada 100 m² d'altres usos que l'article 100.1 del TRLU imposa a les modificacions de planejament que incrementen el sostre donaria **978 m²**: una diferència de **593 m²**. La reserva resultant és de **6,42 m² de zona verda per habitatge nou**.

Al·legació 282a

S'al·lega que aquesta reserva **incompleix materialment l'objectiu b) de la mateixa fitxa** — garantir la cessió i urbanització dels espais lliures que serveixin a l'ordenació per incorporar-los a la xarxa verda de la ciutat.

Al·legació 283a

S'al·lega, així mateix, que un àmbit interior d'illa delimitat pels carrers Bartrina, Àngel Guimerà, Dant i Milà i Fontanals, envoltat de teixit consolidat, **no disposa de cap altra reserva pròxima que pugui absorbir la diferència**.

Es sol·licita l'increment de la reserva d'espais lliures del PAU-16 fins a una superfície proporcionada als 60 habitatges que hi programa.

PAU-16.2 — Reserva d'habitatge protegit del 50%, deu punts per sobre del mínim legal.

La fitxa del PAU-16 fixa una **reserva d'habitatge de protecció pública del 50%** del sostre residencial, distribuïda a parts iguals entre la qualificació genèrica i l'específica. Segons la taula de reserves de la Memòria social, la reserva representa 2.325 m²st dels 4.650 m²st de sostre residencial de nova implantació de l'àmbit i 34 habitatges protegits —17 en règim específic— dels 60 que autoritza la fitxa. L'àmbit és sòl urbà no consolidat, per al qual l'article 57.3 del TRLU estableix un mínim del 40%: la fitxa el supera en deu punts.

Al·legació 284a

S'al·lega que ni la fitxa ni la Memòria social no justifiquen aquest excés: la Memòria social es limita a consignar el percentatge de l'àmbit, sense indicar el criteri objectiu que el determina ni la seva relació amb els objectius de producció d'habitatge protegit que ella mateixa defineix, tot i que l'article 57.3 del TRLU vincula expressament la reserva al compliment d'aquests objectius (al·legació SEGONA.1).

Al·legació 285a

S'al·lega, així mateix, que la reserva és una càrrega urbanística que grava el sòl i condiciona l'aprofitament dels seus propietaris, i que fixar-la deu punts per sobre del mínim legal sense cap criteri declarat, mentre que el PMU-01 —el pla de millora urbana amb més habitatges del POUM— aplica el mínim del 40% (al·legació PMU-01.2) i la resta d'àmbits de la mateixa classe de sòl en suporten percentatges que van del 0% al 100%, és contrari a la interdicció de l'arbitrarietat dels poders públics que garanteix l'article 9.3 de la Constitució.

Es sol·licita que la Memòria social justifiqui expressament el percentatge de reserva del PAU-16, amb indicació del criteri objectiu aplicat i de la seva relació amb els objectius de producció d'habitatge protegit que ella mateixa defineix, i que, en absència d'aquesta justificació, la reserva s'ajusti al mínim del 40% que l'article 57.3 del TRLU estableix per al sòl urbà no consolidat, amb el mateix criteri per a tots els àmbits d'aquesta classe de sòl i mantenint-ne almenys la meitat en qualificació específica.

PAU-16.3 — Programació al segon sexenni.

L'Agenda programa el PAU-16 al **segon sexenni**. Es tracta d'un polígon de 2.516 m² amb 60 habitatges, 34 dels quals protegits, que s'executa sobre sòl sense edificar, envoltat de teixit urbà consolidat, sense edificacions que calgui enderrocar ni activitats que calgui traslladar. Com tots els polígons d'actuació urbanística en sòl urbà no consolidat, no requereix planejament derivat: l'article 58.3 del TRLU encomana al POUM fixar-hi directament els paràmetres necessaris per a l'atorgament de llicències. L'Informe de sostenibilitat econòmica i financera n'estima la cessió del 10% de l'aprofitament en 205.720 €.

Al·legació 286a

S'al·lega que l'Agenda no justifica aquesta programació, tot i que l'article 58.1.i del TRLU li encomana establir les prioritats de l'execució del pla, i que tampoc no la justifica la viabilitat del polígon, que obté una rendibilitat equivalent a la de la resta de polígons residencials del pla (al·legació QUARTA.4).

Al·legació 287a

S'al·lega, així mateix, que el diferiment endarrereix sense motiu 60 habitatges, 34 dels quals protegits, en un municipi que el Pla territorial sectorial d'habitatge classifica, segons la Memòria de l'ordenació, entre els "municipis de demanda forta i acreditada de tipus 1", i ajorna 205.720 € d'ingressos municipals per cessió d'aprofitament (al·legació TRETZENA.2).

Es sol·licita que l'Agenda programi el PAU-16 dins del primer sexenni.

PAU-17 — COLLET DEL PI DE LES TRES BRANQUES OEST

PAU-17.1 — Absència total de cessió de sòl públic.

La fitxa fixa una superfície de **4.550 m²** i assigna el **100,00% a sòl d'aprofitament privat i 0 m² a sòl públic de sistemes**, tot i autoritzar **18 habitatges nous en filera i 2.730 m²st de sostre**. A títol de comparació, el mòdul de **20 m² de sòl per cada 100 m² de sostre residencial** que l'article 100.1 del TRLU imposa a les modificacions de planejament que incrementen el sostre donaria **546 m²**.

Al·legació 288a

S'al·lega que, en un àmbit de **0,455 hectàrees**, conformat per dos solars no edificats i **sense condicionants físics documentats a la fitxa**, no hi ha cap justificació de la impossibilitat de materialitzar-hi cessió.

Es sol·licita que es justifiqui l'absència de cessió de sòl públic al PAU-17 o que s'hi reservi la cessió que correspongui a la seva dimensió, i que, atès que el polígon conforma una mateixa illa amb el PAU-18, es justifiqui la delimitació de l'illa en dos polígons o s'ordenin tots dos conjuntament (al·legació PAU-18.1).

PAU-17.2 — Exempció total de la reserva d'habitatge de protecció pública.

La fitxa del PAU-17 disposa que "el desenvolupament del sector no haurà de reservar sòl per a la construcció d'habitatges de protecció pública", sense cap justificació, en una actuació de transformació d'ús que genera 18 habitatges de nova implantació i 2.730 m²st de sostre residencial en sòl urbà. L'article 119 de les Normes urbanístiques el classifica entre els "polígons d'actuació urbanística de transformació urbanística de nova urbanització", i la seva densitat és de 39,56 habitatges per hectàrea.

Al·legació 289a

S'al·lega que l'exempció no està emparada en cap precepte: l'article 57 del TRLU només n'exclou els municipis d'escassa complexitat urbanística i els rurals, el sostre residencial existent, els sectors amb planejament derivat i projecte de reparcel·lació aprovats definitivament i els allotjaments dotacionals, i cap d'aquests supòsits no concorre ni consta invocat a la fitxa (al·legació SEGONA.3).

Al·legació 290a

S'al·lega, així mateix, que la Memòria social ni tan sols reconeix l'exempció: afirma que "únicament no presenten reserva d'HPP les regulacions d'urbanitzacions amb dèficits (PMU 20, PMU 21, PMU 22 i PMU 23)", quan la seva pròpia taula consigna el PAU-17 amb 2.730 m² de sostre residencial de nova implantació i 0 m² d'habitatge protegit.

Es sol·licita que s'expliciti el fonament legal concret de l'exempció de reserva del PAU-17, amb cita del precepte aplicable i acreditació dels seus pressupòsits, i que, si no n'hi ha, s'elimini l'exempció i la fitxa incorpori la reserva mínima del 40% del sostre residencial que estableix l'article 57.3 del TRLU —1.092 m²st—, amb almenys la meitat en qualificació específica.

PAU-17.3 — Supressió de la qualificació comercial.

Al·legació 291a

L'objectiu b) transforma els solars no desenvolupats, que el planejament vigent qualifica com a **zona comercial**, en una ordenació exclusivament residencial, amb **0 m²st** de sostre per a altres usos. S'al·lega que la supressió d'aquesta reserva comercial en un entorn urbà de baixa densitat, sense cap alternativa de proximitat prevista al POUM per a aquest sector, incrementa la dependència del vehicle privat per a l'abastiment quotidià i és contrària a l'objectiu general de ciutat de proximitat.

L'article 9.8 del TRLU exigeix que els condicionants del planejament que comportin restriccions a l'exercici d'activitats econòmiques estiguin justificats per raons imperioses d'interès general, s'ajustin als principis de necessitat, proporcionalitat i no-discriminació i quedin justificats a la memòria del pla. La Memòria no conté aquesta justificació.

Es sol·licita que la fitxa mantingui una **reserva de sostre per a usos comercials o complementaris en planta baixa**, o que justifiqui l'existència d'una alternativa de proximitat per al sector. *Remissió a l'al·legació general NOVENA.5.*

PAU-18 — COLLET DEL PI DE LES TRES BRANQUES EST

PAU-18.1 — Absència total de cessió de sòl públic.

La fitxa fixa una superfície de **3.023 m²** i assigna el **100,00% a sòl d'aprofitament privat i 0 m² a sòl públic de sistemes**, tot i autoritzar **12 habitatges** en filera i 1.814 m²st de sostre. A títol de comparació, el mòdul de l'article 100.1 del TRLU donaria **363 m²**.

Al·legació 292a

S'al·lega, a més, que el PAU-17 i el PAU-18 conformen **conjuntament una mateixa illa** —la fitxa del PAU-18 remet expressament al PAU-17.

Al·legació 293a

S'al·lega, així mateix, que els dos polígons, sumats, representen 7.573 m² d'àmbit **amb 30 habitatges nous i cap metre quadrat de cessió**. La delimitació en dos polígons no pot emprar-se per eludir la cessió que la dimensió conjunta de l'illa faria inevitable.

Es sol·licita que es justifiqui la **delimitació en dos polígons d'una illa única** i l'absència de cessió de sòl públic en el conjunt dels **7.573 m²**, o que els dos àmbits s'ordenin conjuntament amb la cessió que correspongui a la seva dimensió conjunta.

PAU-18.2 — Exempció total de la reserva d'habitatge de protecció pública.

La fitxa del PAU-18 disposa, en els mateixos termes que la del PAU-17, que "el desenvolupament del sector no haurà de reservar sòl per a la construcció d'habitatges de protecció pública", sense cap justificació, en una actuació que autoritza 12 habitatges i 1.814 m²st de sostre residencial en sòl urbà. L'article 119 de les Normes urbanístiques el classifica també entre els "polígons d'actuació urbanística de transformació urbanística de nova urbanització", i la seva densitat és de 39,70 habitatges per hectàrea.

Al·legació 294a

S'al·lega que l'exempció no està emparada en cap precepte: l'article 57 del TRLU només n'exclou els municipis d'escassa complexitat urbanística i els rurals, el sostre residencial existent, els sectors amb planejament derivat i projecte de reparcel·lació aprovats definitivament i els allotjaments dotacionals, i cap d'aquests supòsits no concorre ni consta invocat a la fitxa (al·legació SEGONA.3).

Al·legació 295a

S'al·lega, així mateix, que la Memòria social ni tan sols reconeix l'exempció: afirma que "únicament no presenten reserva d'HPP les regulacions d'urbanitzacions amb dèficits (PMU 20, PMU 21, PMU 22 i PMU 23)", quan la seva pròpia taula consigna el PAU-18 amb 1.814 m² de sostre residencial de nova implantació i 0 m² d'habitatge protegit.

Es sol·licita que s'expliciti el fonament legal concret de l'exempció de reserva del PAU-18, amb cita del precepte aplicable i acreditació dels seus pressupòsits, i que, si no n'hi ha, s'elimini l'exempció i la fitxa incorpori la reserva mínima del 40% del sostre residencial que estableix l'article 57.3 del TRLU —726 m²st—, amb almenys la meitat en qualificació específica.

PAU-18.3 — Supressió de la qualificació comercial.

Com la del PAU-17, la fitxa del PAU-18 transforma en una ordenació exclusivament residencial, sense sostre per a altres usos, solars no desenvolupats que el planejament vigent qualifica com a zona comercial. Els dos polígons conformen una mateixa illa de 7.573 m² (al·legació PAU-18.1), de manera que el pla en suprimeix la qualificació comercial en la seva totalitat.

Al·legació 296a

S'al·lega que la supressió de tota la reserva comercial de l'illa, en un entorn urbà de baixa densitat i sense cap alternativa de proximitat prevista al POUM per a aquest sector, incrementa la dependència del vehicle privat per a l'abastiment quotidià i és contrària a l'objectiu general de ciutat de proximitat.

L'article 9.8 del TRLU exigeix que els condicionants del planejament que comportin restriccions a l'exercici d'activitats econòmiques estiguin justificats per raons imperioses d'interès general, s'ajustin als principis de necessitat, proporcionalitat i no-discriminació i quedin justificats a la memòria del pla. La Memòria no conté aquesta justificació.

Es sol·licita que la fitxa del PAU-18 mantingui una reserva de sostre per a usos comercials o complementaris en planta baixa, o que justifiqui l'existència d'una alternativa de proximitat per al sector.

PAU-19 — CARRER DE SANTIAGO RUSIÑOL

PAU-19.1 — Impossibilitat material de complir l'objectiu declarat de la fitxa.

L'objectiu b) estableix literalment la necessitat de *"reordenar l'àmbit residencial per tal d'aconseguir l'eixamplament del carrer de Santiago Rusiñol i millorar la qualitat de l'espai públic [...]"*. La taula de paràmetres, en canvi, assigna **0 m² (0,00%) a sòl públic de sistemes** i el **100,00%** dels 1.049 m² a sòl d'aprofitament privat.

Al·legació 297a

S'al·lega que **no és materialment possible eixamplar un carrer sense cessió de sòl viari**.

L'objectiu b) i els paràmetres de l'apartat 3 de la mateixa fitxa són incompatibles entre si, i l'apartat 1 confirma que l'àmbit dona front a vial pel carrer de Santiago Rusiñol. La fitxa conté, per tant, una contradicció interna que la fa inaplicable en els seus propis termes.

Es sol·licita que s'incorpori a la fitxa la cessió de sòl viari necessària per materialitzar l'eixamplament que el mateix objectiu b) declara, amb la reducció correlativa del sòl d'aprofitament privat, o bé que se suprimeixi l'objectiu b) per impossibilitat d'execució.

PAU-19.2 — Absència de reserva d'espais lliures.

Al·legació 298a

La fitxa no reserva cap metre quadrat d'espais lliures per a **18 habitatges nous** i un índex d'edificabilitat bruta de **1,46 m²st/m²sòl**. A títol de comparació, el mòdul de 20 m² de sòl per cada 100 m² de sostre residencial que l'article 100.1 del TRLU imposa a les modificacions de planejament que incrementen el sostre donaria, sobre **1.527 m²st, 305 m²**.

Es sol·licita que la fitxa justifiqui l'absència de reserva d'espais lliures o que identifiqui la peça receptora dins del mateix barri (al·legació PRIMERA.e).

PAU-19.3 — Reserva d'habitatge protegit del 50%, deu punts per sobre del mínim legal.

La fitxa del PAU-19 fixa una **reserva d'habitatge de protecció pública del 50%** del sostre residencial, distribuïda a parts iguals entre la qualificació genèrica i l'específica. Segons la taula de reserves de la Memòria social, la reserva representa 764 m²st dels 1.527 m²st de sostre residencial de nova implantació de l'àmbit i 10 habitatges protegits —5 en règim específic— dels 18 que autoritza la fitxa. L'àmbit és sòl urbà no consolidat, per al qual l'article 57.3 del TRLU estableix un mínim del 40%: la fitxa el supera en deu punts.

Al·legació 299a

S'al·lega que ni la fitxa ni la Memòria social no justifiquen aquest excés: la Memòria social es limita a consignar el percentatge de l'àmbit, sense indicar el criteri objectiu que el determina ni la seva relació amb els objectius de producció d'habitatge protegit que ella mateixa defineix, tot i que l'article 57.3 del TRLU vincula expressament la reserva al compliment d'aquests objectius (al·legació SEGONA.1).

Al·legació 300a

S'al·lega, així mateix, que la reserva és una càrrega urbanística que grava el sòl i condiona l'aprofitament dels seus propietaris, i que fixar-la deu punts per sobre del mínim legal sense cap criteri declarat, mentre que el PMU-01 —el pla de millora urbana amb més habitatges del POUM— aplica el mínim del 40% (al·legació PMU-01.2) i la resta d'àmbits de la mateixa classe de sòl en suporten percentatges que van del 0% al 100%, és contrari a la interdicció de l'arbitrarietat dels poders públics que garanteix l'article 9.3 de la Constitució.

Es sol·licita que la Memòria social justifiqui expressament el percentatge de reserva del PAU-19, amb indicació del criteri objectiu aplicat i de la seva relació amb els objectius de producció d'habitatge protegit que ella mateixa defineix, i que, en absència d'aquesta justificació, la

reserva s'ajusti al mínim del 40% que l'article 57.3 del TRLU estableix per al sòl urbà no consolidat, amb el mateix criteri per a tots els àmbits d'aquesta classe de sòl i mantenint-ne almenys la meitat en qualificació específica.

PAU-19.4 — Programació al segon sexenni.

L'Agenda programa el PAU-19 al **segon sexenni**. Es tracta d'un polígon de 1.049 m² amb 18 habitatges, 10 dels quals protegits, que s'executa sobre sòl sense edificar, envoltat de teixit urbà consolidat, sense edificacions que calgui enderrocar ni activitats que calgui traslladar. Com tots els polígons d'actuació urbanística en sòl urbà no consolidat, no requereix planejament derivat: l'article 58.3 del TRLU encomana al POUM fixar-hi directament els paràmetres necessaris per a l'atorgament de llicències. L'Informe de sostenibilitat econòmica i financera n'estima la cessió del 10% de l'aprofitament en 61.421 €.

Al·legació 301a

S'al·lega que l'Agenda no justifica aquesta programació, tot i que l'article 58.1.i del TRLU li encomana establir les prioritats de l'execució del pla, i que tampoc no la justifica la viabilitat del polígon, que obté una rendibilitat equivalent a la de la resta de polígons residencials del pla (al·legació QUARTA.4).

Al·legació 302a

S'al·lega, així mateix, que el diferiment endarrereix sense motiu 18 habitatges, 10 dels quals protegits, en un municipi que el Pla territorial sectorial d'habitatge classifica, segons la Memòria de l'ordenació, entre els "municipis de demanda forta i acreditada de tipus 1", i ajorna 61.421 € d'ingressos municipals per cessió d'aprofitament (al·legació TRETZENA.2).

Es sol·licita que l'Agenda programi el PAU-19 dins del primer sexenni, un cop esmenada la contradicció entre l'objectiu d'eixamplar el carrer i l'absència de cessió viària que assenyala l'al·legació PAU-19.1.

PAU-20 — CARRER D'EDISON

PAU-20.1 — Densitat elevada amb reserva nul·la d'espais lliures.

La fitxa autoritza **48 habitatges** i 3.614 m²st sobre 1.619 m² —índex d'edificabilitat bruta de **2,23 m²st/m²sòl** i densitat de **296,48 hbtg/ha**—, però limita la cessió a **88 m² de sistema viari (5,44%)** i **no reserva cap metre quadrat de parcs i jardins**. A títol de comparació, el mòdul de l'article 100.1 del TRLU donaria **723 m²**.

Al·legació 303a

S'al·lega que 48 habitatges nous sense cap reserva d'espai lliure, en la part sud-est d'una illa ja delimitada i consolidada pels carrers Antoni Sedó, Miquel Servet, Gutenberg i Inventor Edison, traslladen íntegrament la demanda d'espai lliure generada a peces exteriors al polígon que la fitxa no identifica.

Es sol·licita que la fitxa justifiqui l'absència de reserva d'espais lliures o que identifiqui la peça receptora concreta dins del mateix barri (al·legació PRIMERA.e).

PAU-20.2 — Bloc plurifamiliar sense permeabilitat en planta baixa.

Al·legació 304a

La fitxa assigna la totalitat del sostre màxim (3.614 m²st) a l'ús residencial principal i **0 m²st a altres usos**. S'al·lega que un edifici de 48 habitatges sense cap previsió de local comercial ni de servei professional en planta baixa produeix un front de carrer inactiu, contrari al model de ciutat compacta i de proximitat.

Al·legació 305a

S'al·lega, així mateix, que aquesta determinació és especialment injustificada en un àmbit d'aquesta densitat.

Es sol·licita que la fitxa admeti **usos complementaris en planta baixa —comerç de proximitat i serveis—** en el front de carrer. *Remissió a les al·legacions generals SEGONA.6 i NOVENA.5.*

PAU-20.3 — Reserva d'habitatge protegit del 65%, vint-i-cinc punts per sobre del mínim legal.

La fitxa del PAU-20 fixa una **reserva d'habitatge de protecció pública del 65%** del sostre residencial, distribuïda a parts iguals entre la qualificació genèrica i l'específica. Segons la taula de reserves de la Memòria social, la reserva representa 2.349 m²st dels 3.614 m²st de sostre residencial de nova implantació de l'àmbit i 34 habitatges protegits —17 en règim específic— dels 48 que autoritza la fitxa. L'àmbit és sòl urbà no consolidat, per al qual l'article 57.3 del TRLU estableix un mínim del 40%: la fitxa el supera en vint-i-cinc punts.

Al·legació 306a

S'al·lega que ni la fitxa ni la Memòria social no justifiquen aquest excés: la Memòria social es limita a consignar el percentatge de l'àmbit, sense indicar el criteri objectiu que el determina ni la seva relació amb els objectius de producció d'habitatge protegit que ella mateixa defineix, tot i que l'article 57.3 del TRLU vincula expressament la reserva al compliment d'aquests objectius (al·legació SEGONA.1).

Al·legació 307a

S'al·lega, així mateix, que la reserva és una càrrega urbanística que grava el sòl i condiciona l'aprofitament dels seus propietaris, i que fixar-la vint-i-cinc punts per sobre del mínim legal sense cap criteri declarat, quan és l'únic àmbit de sòl urbà no consolidat al qual el pla aplica aquest percentatge —que altrament reserva als dos plans parcials de sòl urbanitzable— i la majoria d'àmbits de la seva mateixa classe de sòl en suporten el 50%, és contrari a la interdicció de l'arbitrarietat dels poders públics que garanteix l'article 9.3 de la Constitució.

Es sol·licita que la Memòria social justifiqui expressament el percentatge de reserva del PAU-20, amb indicació del criteri objectiu aplicat i de la seva relació amb els objectius de producció d'habitatge protegit que ella mateixa defineix, i que, en absència d'aquesta justificació, la reserva s'ajusti al mínim del 40% que l'article 57.3 del TRLU estableix per al sòl urbà no consolidat, amb el mateix criteri per a tots els àmbits d'aquesta classe de sòl i mantenint-ne almenys la meitat en qualificació específica.

PAU-21 — CARRER DEL MOLÍ

PAU-21.1 — Absència total de cessió de sòl públic amb densitat elevada.

La fitxa assigna el **100,00%** dels 1.156 m² a sòl privat i **0 m² a sòl públic**, autoritzant 2.428 m²st i **31 habitatges** en ordenació tancada: índex d'edificabilitat bruta de **2,10 m²st/m²sòl** i densitat de **268,17 hbtg/ha**. A títol de comparació, el mòdul de l'article 100.1 del TRLU donaria **486 m²**.

Al·legació 308a

S'al·lega que aquesta absència de cessió és particularment greu en un àmbit situat a l'entorn del carrer del Castell i del carrer de la Parellada, on el POUM planteja simultàniament la transformació del PMU-01 (Pich Aguilera) i on la pressió acumulada sobre l'espai públic del barri del Castell serà, per tant, molt superior a la que resulta d'aquesta fitxa considerada aïlladament.

Es sol·licita que la fitxa justifiqui l'absència de cessió de sòl públic i que el pla avaluï conjuntament l'efecte del PAU-21 i del PMU-01 sobre l'espai públic del barri del Castell.

PAU-21.2 — Doble element patrimonial en un àmbit de 1.156 m².

L'apartat 1.a de la fitxa reconeix expressament que l'àmbit "*inclou l'element catalogat Fassina Aguilera*", que identifica amb el codi **P26**, de protecció parcial. La fitxa cita també el **Q22 Jaciment del Castell**.

Al·legació 309a

S'al·lega que la transformació de sòl industrial a residencial en illa tancada, amb **31 habitatges** i les fonamentacions corresponents en **1.156 m²**, **requereix una determinació volumètrica específica** que asseguri la integració de l'element P26.

Al·legació 310a

S'al·lega, així mateix, que **la fitxa no en conté cap**: es limita a fixar l'ordenació genèrica R3a-%hp. La regla de relació volumètrica del títol cinquè de les Normes urbanístiques només hi resultaria aplicable si l'element té protecció de volum i façanes i hi ha mitgera comuna (al·legació DOTZENA.4).

Al·legació 311a

S'al·lega, a més, que les obres de fonamentació en un àmbit que conté el **Q22** exigeixen el control arqueològic que demana l'al·legació TERCERA.4.

Es sol·licita que la fitxa incorpori la delimitació gràfica de l'element P26 i de la seva àrea de respecte, amb el descompte corresponent del sostre edificable, i les determinacions d'intervenció de l'al·legació TERCERA.4.

PAU-21.3 — Reserva d'habitatge protegit del 50%, deu punts per sobre del mínim legal.

La fitxa del PAU-21 fixa una **reserva d'habitatge de protecció pública del 50%** del sostre residencial, distribuïda a parts iguals entre la qualificació genèrica i l'específica. Segons la taula de reserves de la Memòria social, la reserva representa 1.214 m²st dels 2.428 m²st de sostre residencial de nova implantació de l'àmbit i 18 habitatges protegits —9 en règim específic—

dels 31 que autoritza la fitxa. L'àmbit és sòl urbà no consolidat, per al qual l'article 57.3 del TRLU estableix un mínim del 40%: la fitxa el supera en deu punts.

Al·legació 312a

S'al·lega que ni la fitxa ni la Memòria social no justifiquen aquest excés: la Memòria social es limita a consignar el percentatge de l'àmbit, sense indicar el criteri objectiu que el determina ni la seva relació amb els objectius de producció d'habitatge protegit que ella mateixa defineix, tot i que l'article 57.3 del TRLU vincula expressament la reserva al compliment d'aquests objectius (al·legació SEGONA.1).

Al·legació 313a

S'al·lega, així mateix, que la reserva és una càrrega urbanística que grava el sòl i condiciona l'aprofitament dels seus propietaris, i que fixar-la deu punts per sobre del mínim legal sense cap criteri declarat, mentre que el PMU-01 —el pla de millora urbana amb més habitatges del POUM— aplica el mínim del 40% (al·legació PMU-01.2) i la resta d'àmbits de la mateixa classe de sòl en suporten percentatges que van del 0% al 100%, és contrari a la interdicció de l'arbitrarietat dels poders públics que garanteix l'article 9.3 de la Constitució.

Es sol·licita que la Memòria social justifiqui expressament el percentatge de reserva del PAU-21, amb indicació del criteri objectiu aplicat i de la seva relació amb els objectius de producció d'habitatge protegit que ella mateixa defineix, i que, en absència d'aquesta justificació, la reserva s'ajusti al mínim del 40% que l'article 57.3 del TRLU estableix per al sòl urbà no consolidat, amb el mateix criteri per a tots els àmbits d'aquesta classe de sòl i mantenint-ne almenys la meitat en qualificació específica.

PAU-22 — CA N'ORIOI

PAU-22.1 — Assignació a titularitat privada del 62,79% d'un àmbit situat dins del Parc de Ca n'Oriol.

La fitxa assigna **27.248 m² (62,79%)** dels 43.398 m² de l'àmbit a sòl d'aprofitament privat, repartits entre equipament educatiu de titularitat privada (clau SE1, 24.675 m², 56,86%) i allotjament dotacional de titularitat privada (clau SE3, 2.573 m², 5,93%), amb un sostre edificable màxim de **7.946 m²st**, tot això dins dels límits del Parc de Ca n'Oriol.

Al·legació 314a

S'al·lega que la fitxa no conté cap justificació de l'interès públic que empara la localització de gairebé **2,73 hectàrees** d'usos de titularitat privada dins del principal parc urbà del municipi, ni de la impossibilitat d'emplaçar-los fora del parc.

Es sol·licita que la fitxa justifiqui l'interès públic que empara la localització d'usos de titularitat privada dins del Parc de Ca n'Oriol i la impossibilitat d'emplaçar-los fora del parc.

PAU-22.2 — El POUM presenta aquests 24.675 m² d'equipament docent PRIVAT com a resposta al dèficit d'escoles públiques.

L'apartat 4.6 de la Memòria de l'ordenació quantifica les necessitats escolars del municipi: **"caldrà preveure el sòl per a 2 o 3 nous Centres d'Educació Infantil i Primària (amb capacitat per a 6 noves línies), i per a 1 o 2 Instituts d'Educació Secundària (amb capacitat per a 4 noves línies)".** I enumera les actuacions amb què el pla hi vol donar resposta:

"— **manté** la qualificació de 9.986,01 m² de sòl destinat a equipaments docents dins del PAU-06 Ximelis; — **manté** la qualificació de 11.660 m² de sòl destinat a equipaments docents dins del PAU-07 Sant Muç; — **qualifica 24.675 [m²] de sòl destinat a equipaments docents, codi SE1, dins del PAU-22 Ca n'Oriol**; — delimita el PMU-17 Torre de la Llebre [...]; — preveu la reserva de sòl d'equipaments docents al sector PPU-01 Can Pujol; i — preveu la reserva de sòl d'equipaments docents al sector PPU-02 Els Avets."

Al·legació 315a

S'al·lega que **la Memòria omet que aquests 24.675 m² són de titularitat privada**. La fitxa normativa del PAU-22 els qualifica expressament d'"**Equipament educatiu de titularitat privada, codi SE1**". El pla, per tant, **computa sòl d'equipament docent privat com a part de la seva resposta a una necessitat d'escoles públiques**, i ho fa sense advertir-ho en el punt on presenta aquesta resposta.

Al·legació 316a

S'al·lega, a més, que **dues de les sis actuacions enumerades no aporten cap sòl nou**: la Memòria fa servir el verb "**manté**" per als 9.986 m² de Can Ximelis i els 11.660 m² de Sant Muç, que són sòls d'equipament **ja qualificats i preexistents** en dues urbanitzacions que el pla es limita a regularitzar (al·legació PRIMERA.d). Una tercera —el PMU-17— obté el sòl d'un pati escolar **que ja s'utilitza com a tal**.

En conseqüència, l'únic sòl docent públic de nova obtenció que el pla preveu és el dels sectors PPU-01 Can Pujol i PPU-02 Els Avets, les fitxes dels quals reserven per a la totalitat dels equipaments —docents, esportius i de proximitat— **7.640 m² (4,00%) i 4.749 m² (21,00%)** respectivament, sense percentatge mínim garantit en el primer cas (al·legació PPU-01.2).

Al·legació 317a

S'al·lega que **12.389 m² compartits entre tots els usos d'equipament no poden allotjar dos o tres centres d'infantil i primària i un o dos instituts de secundària**.

Al·legació 318a

S'al·lega, així mateix, que la mateixa relació d'actuacions ho acredita.

Al·legació 319a

S'al·lega igualment que el mateix apartat reconeix que els **CAP Anton Borja i Sant Genís** es troben "**actualment saturat[s]**" i en preveu l'ampliació **sense identificar cap sòl**.

Al·legació 320a

S'al·lega, així mateix, que dos dels equipaments de caràcter territorial que anuncia —la **Seu de l'Arc Metropolità** i el **Centre d'FP Industrial**— consten amb la fórmula "**actualment està en estudi quina serà la seva ubicació**".

Es sol·licita que el POUM:

- (a) identifiqui separatament el sòl docent públic i el privat en la seva resposta a les necessitats escolars;
- (b) localitzi el sòl per als 2-3 CEIP i 1-2 IES que ell mateix quantifica, amb superfícies concretes i sexenni d'obtenció; i

(c) identifiqui el sòl per a l'ampliació dels CAP Anton Borja i Sant Genís.

PAU-22.3 — Aclariment sobre els 2.573 m² de domini públic no computables.

L'apartat 1.b de la fitxa declara que, dels 43.398 m² de l'àmbit, **2.573 m² es corresponen amb sòls de domini públic no computables**. L'apartat 3.a assigna, exactament, **2.573 m² a "allotjament dotacional de titularitat privada", clau SE3**, i els compta dins del sòl d'aprofitament privat.

Al·legació 321a

a) Si és la mateixa peça de sòl, se li atribueix un ús privat sense desafectació. S'al·lega que la coincidència exacta entre ambdues xifres requereix aclariment: si es tracta del mateix terreny, la fitxa l'estaria exclouent del còmput pel seu caràcter demanial i, alhora, assignant-lo a un ús de titularitat privada, cosa que exigiria la seva desafectació prèvia, que no consta a l'expedient.

Es sol·licita que s'identifiqui gràficament i registralment la peça de 2.573 m² de domini públic, que s'aclareixi la seva relació amb la clau SE3 i, si són la mateixa, que s'acrediti la desafectació.

Al·legació 322a

b) La fitxa qualifica el mateix sòl com a sistema i com a aprofitament privat. La clau SE3 correspon al sistema d'equipaments, i tanmateix la fitxa compta aquells 2.573 m² com a sòl d'aprofitament privat. S'al·lega que la diferència té conseqüències, perquè l'article 57.5 del TRLU exclou del còmput del sostre residencial els allotjaments dotacionals **integrats en el sistema urbanístic d'equipaments comunitaris**: segons quina sigui la naturalesa d'aquell sòl, compta o no compta per als estàndards del pla.

Es sol·licita que s'aclareixi si aquest allotjament dotacional s'integra en el sistema urbanístic d'equipaments comunitaris o constitueix aprofitament privat, i quin tractament rep, en conseqüència, en el còmput dels estàndards del pla.

PAU-22.4 — Protecció del conjunt patrimonial de la masia.

*La fitxa cita l'element **P15 Ca n'Oriol**, de protecció parcial. L'àmbit nord de la delimitació comprèn precisament els terrenys de l'entorn de la masia catalogada, al centre del parc.*

Al·legació 323a

*S'al·lega que **la fitxa no fixa cap limitació volumètrica ni cap àrea de respecte al voltant de la masia**.*

Al·legació 324a

*S'al·lega, així mateix, que el sostre autoritzat (**7.946 m²st**) es pot localitzar, segons els termes de la fitxa, sense cap restricció derivada de la proximitat al conjunt catalogat. En tractar-se d'edificació aïllada dins d'un parc, la regla de relació volumètrica del títol cinquè, que s'articula sobre mitgeres, no hi és aplicable (al·legació DOTZENA.4).*

Es sol·licita que la fitxa delimiti l'àrea de respecte de la masia i fixi les condicions de localització i de volumetria del sostre autoritzat en relació amb el conjunt catalogat.

PMU-01 — PICH AGUILERA

PMU-01.1 — Reserva d'equipaments comunitaris manifestament insuficient.

La fitxa fixa una superfície de 47.470 m² i estableix, com a reserva de sòl públic, un **4,00% per a equipaments comunitaris: 1.899 m² de sòl**. Simultàniament, l'objectiu c) de la mateixa fitxa és *"garantir les cessions de sòl d'espais lliures i d'equipament per ubicar-hi la seu del nou Ajuntament centralitzat"*.

Al·legació 325a

S'al·lega que **1.899 m² de sòl d'equipament no poden acollir alhora la seu del nou Ajuntament centralitzat que l'objectiu c) de la fitxa hi preveu i els equipaments de proximitat que requereixen els 648 habitatges nous** que el mateix sector autoritza.

Al·legació 326a

S'al·lega, així mateix, que la fitxa no desglossa la reserva entre un ús i l'altre.

Es sol·licita que la fitxa desglossi la reserva d'equipaments entre la seu municipal i els equipaments de proximitat del sector, i que en justifiqui la suficiència per a tots dos usos.

PMU-01.2 — El sector aplica el mínim legal de reserva amb la distribució que exigeix l'article 57.3.

Es fa constar que el PMU-01 fixa una reserva d'habitatge protegit del **40%**, que és exactament el mínim que l'article 57.3 del TRLU estableix per al sòl urbà no consolidat, distribuïda al **50% entre qualificació genèrica i específica. És el criteri que l'al·legació general SEGONA.1 demana que s'apliqui de manera homogènia a tots els àmbits del pla**, i el PMU-01, que és el pla de millora urbana amb més habitatges del POUM, acredita que és un criteri viable.

PMU-01.3 — Nou plantes, l'alçada màxima de tot el POUM, al límit amb el sòl no urbanitzable.

Sobre una superfície de **47.470 m²**, la fitxa fixa un índex d'edificabilitat bruta total d'**1,15 m²st/m²sòl**, del qual resulten **54.591 m²st** de sostre —**49.133 m²st residencials i 5.458 m²st d'altres usos**—, una densitat màxima de **136,51 hbtg/ha** i un nombre màxim de **9 plantes**.

L'objectiu b) de la fitxa declara la voluntat de crear *"una millor transició entre la ciutat i el sòl no urbanitzable"*, i l'àmbit limita a l'est amb la riera de Rubí i a l'oest amb el carrer del Castell i un gran espai lliure en contacte amb les vies del ferrocarril i el sòl no urbanitzable.

Al·legació 327a

S'al·lega que **9 plantes és l'alçada màxima més elevada que el POUM autoritza en qualsevol dels seus àmbits**: la resta de plans de millora urbana i de plans parcials es mouen entre 4 i 7 plantes, i entre els polígons d'actuació només l'edifici D del PAU-03 arriba a 8. Segons la taula de conversió del títol cinquè de les Normes urbanístiques, **nou plantes equivalen a una alçada d'entre 28,80 i 29,90 metres** (al·legació DOTZENA.3).

Al·legació 328a

S'al·lega que situar precisament en el punt de contacte amb el sòl no urbanitzable i amb la riera el volum més alt de tot el pla **inverteix el gradient que el mateix objectiu b) proclama**.

Es sol·licita que la fitxa estableixi un **escalonament de l'edificació decreixent cap al límit amb el sòl no urbanitzable i cap a la riera**, redistribuint el sostre cap a l'interior del sector **sense reducció de l'edificabilitat ni del nombre d'habitatges** que el pla hi atribueix.

PMU-01.4 — Protecció del pont/aqüeducte de Can Claverí i del jaciment del Castell.

*La fitxa cita l'element **T4 Pont / Aqüeducte de Can Claverí**, inclòs a l'article 164.3.1.a) de les Normes entre els de **protecció total**, i el **Q22 Jaciment del Castell**. L'àmbit limita al nord amb el carrer del Pont de Can Claverí.*

Al·legació 329a

*S'al·lega que un sector amb un **33,00%** de la superfície destinada a xarxa viària i amb moviments de terres de l'escala corresponent a **47.470 m²** requereix determinacions de protecció específiques i vinculants per a tots dos elements, i no una remissió genèrica al Catàleg.*

Es sol·licita que la fitxa del PMU-01 incorpori, per al T4 Pont / Aqüeducte de Can Claverí i per al Q22 Jaciment del Castell, determinacions de protecció específiques i vinculants, i no una remissió genèrica al Catàleg, entre les quals, com a mínim: (a) el control arqueològic presencial i continuat durant tota la fase de moviment de terres, amb intervenció preventiva prèvia autoritzada pel departament competent en matèria de cultura; (b) la subordinació expressa de l'atorgament de la llicència d'obres al resultat d'aquesta intervenció; (c) la previsió de reajustament de l'ordenació en cas d'aparició de restes que n'exigeixin la conservació in situ; i (d) la delimitació de l'àrea de respecte del pont/aqüeducte i les condicions d'execució de les obres d'urbanització que hi confrontin.

PMU-02 — PLAÇA VALLÈS

PMU-02.1 — Índex d'edificabilitat sense parangó a l'annex.

La fitxa delimita un àmbit de **1.168 m²** i li atorga un índex d'edificabilitat bruta total de **3,62 m²st/m²sòl** (3,01 d'ús principal i 0,61 complementària), del qual resulta un sostre màxim de **4.228 m²st** —3.516 m²st residencials i 712 m²st complementaris—, amb una densitat de **368,15 hbtg/ha**, la més alta de tot el POUM.

Al·legació 330a

S'al·lega, a més, que, atès que el **33,00%** de l'àmbit és de cessió obligatòria, l'edificabilitat efectiva sobre el sòl privat resultant (782 m²) és de **5,40 m²st/m²sòl**. Amb un màxim de **7 plantes**, això implica una ocupació superior al **77% de la parcel·la privada en totes les plantes**, sense pati d'illa ni espai lliure intern.

Al·legació 331a

S'al·lega que aquests paràmetres no són compatibles amb l'objectiu a) de la fitxa —dotar l'àmbit de condicions d'edificabilitat "*d'acord a les condicions de l'entorn*"— ni amb els teixits residencials adjacents de la plaça Vallès i la carretera de Terrassa.

Es sol·licita que la fitxa justifiqui la compatibilitat de l'edificabilitat i la densitat que autoritza amb el seu propi objectiu a) —condicions d'edificabilitat "*d'acord a les condicions de*

l'entorn"— i amb els teixits residencials adjacents. Vegeu, per a l'efecte conjunt amb el PAU-02, l'al·legació PAU-02.2.

PMU-02.2 — Reserva d'espais lliures insuficient.

Al·legació 332a

La fitxa reserva un **20,00%** per a espais lliures (**234 m²**) per a 43 habitatges nous i 4.228 m²st de sostre. La reserva de comparació segons el mòdul de l'article 100.1 del TRLU seria de **739 m²**: un dèficit de **505 m²**, en un sector on la fitxa declara com a objectiu c) *"garantir la cessió i urbanització de sòl destinades a espais lliures per tal de dotar al barri d'espais lliures de proximitat"*. S'al·lega que una reserva de **234 m²** no permet materialitzar l'objectiu de *"dotar al barri d'espais lliures de proximitat"* que la mateixa fitxa declara.

Es sol·licita que la fitxa justifiqui la suficiència de la reserva per a l'objectiu que declara, o que identifiqui la peça receptora concreta dins del mateix barri (al·legació PRIMERA.e).

PMU-02.3 — Protecció del jaciment arqueològic davant l'excavació de l'aparcament.

La fitxa cita l'element **Q17 Carretera de Terrassa, 55-69 / Material Clínic**, en la denominació que en fa l'article 164 de les Normes urbanístiques.

Al·legació 333a

S'al·lega que **l'excavació necessària per a l'aparcament soterrani associat a 43 habitatges, sobre una parcel·la privada de 782 m², pot afectar la totalitat del sòl on se situa el jaciment i comprometre'n la conservació in situ.**

Es sol·licita que la fitxa condicioni l'aparcament soterrani al resultat de la intervenció arqueològica preventiva, en els termes de l'al·legació general TERCERA.4.

PMU-02.4 — Reserva d'habitatge protegit del 50%, deu punts per sobre del mínim legal.

La fitxa del PMU-02 fixa una **reserva d'habitatge de protecció pública del 50%** del sostre residencial, distribuïda a parts iguals entre la qualificació genèrica i l'específica. Segons la taula de reserves de la Memòria social, la reserva representa 1.758 m²st dels 3.515 m²st de sostre residencial de nova implantació de l'àmbit i 24 habitatges protegits —12 en règim específic— dels 43 que autoritza la fitxa. L'àmbit és sòl urbà no consolidat, per al qual l'article 57.3 del TRLU estableix un mínim del 40%: la fitxa el supera en deu punts.

Al·legació 334a

S'al·lega que ni la fitxa ni la Memòria social no justifiquen aquest excés: la Memòria social es limita a consignar el percentatge de l'àmbit, sense indicar el criteri objectiu que el determina ni la seva relació amb els objectius de producció d'habitatge protegit que ella mateixa defineix, tot i que l'article 57.3 del TRLU vincula expressament la reserva al compliment d'aquests objectius (al·legació SEGONA.1).

Al·legació 335a

S'al·lega, així mateix, que la reserva és una càrrega urbanística que grava el sòl i condiona l'aprofitament dels seus propietaris, i que fixar-la deu punts per sobre del mínim legal sense

cap criteri declarat, mentre que el PMU-01 —el pla de millora urbana amb més habitatges del POUM— aplica el mínim del 40% (al·legació PMU-01.2) i la resta d'àmbits de la mateixa classe de sòl en suporten percentatges que van del 0% al 100%, és contrari a la interdicció de l'arbitrarietat dels poders públics que garanteix l'article 9.3 de la Constitució.

Es sol·licita que la Memòria social justifiqui expressament el percentatge de reserva del PMU-02, amb indicació del criteri objectiu aplicat i de la seva relació amb els objectius de producció d'habitatge protegit que ella mateixa defineix, i que, en absència d'aquesta justificació, la reserva s'ajusti al mínim del 40% que l'article 57.3 del TRLU estableix per al sòl urbà no consolidat, amb el mateix criteri per a tots els àmbits d'aquesta classe de sòl i mantenint-ne almenys la meitat en qualificació específica.

PMU-03 — LA LLANA

PMU-03.1 — Contradicció entre l'objectiu del sector i els paràmetres d'ordenació.

L'objectiu a) de la fitxa estableix la transformació de la qualificació de sòl industrial "*en un sector d'activitats terciàries i industrials, que faciliti la transició entre el polígon industrial de la Llana i els usos residencials que el POUM proposa implantar a sud de l'àmbit*". La taula de paràmetres, en canvi, assigna la totalitat del sòl d'aprofitament privat —**44,00%**— a l'ús **residencial**, amb una densitat que admet **95 habitatges**, i el desglossament d'índexs confirmat per l'apartat 3.b dona **7.430 m²st residencials enfront de 3.422 m²st complementaris** —un **68,5% de sostre residencial**.

Al·legació 336a

S'al·lega que hi ha una **contradicció interna** entre l'objectiu declarat i els paràmetres: el sector que havia de fer de transició entre el polígon industrial i els usos residencials del sud es converteix ell mateix en residencial, de manera que la funció de coixí desapareix i el contacte directe entre el polígon industrial de la Llana i l'habitatge es trasllada al límit nord de l'àmbit, sense cap previsió de mesures de compatibilitat.

Es sol·licita que s'aclareixi quin és l'ús dominant del sector i que, si es confirma el caràcter residencial, s'incorporin les determinacions de compatibilitat amb el polígon industrial confrontant.

PMU-03.2 — Densitat al límit amb el sòl no urbanitzable.

L'objectiu b) declara la voluntat de crear "*una nova centralitat i una millor transició entre la ciutat i el sòl no urbanitzable*". La fitxa fixa un índex d'edificabilitat bruta total d'**1,11 m²st/m²sòl sobre 9.776 m², del qual resulten 10.851 m²st —7.430 m²st residencials i 3.422 m²st d'usos complementaris—, 95 habitatges i un màxim de 6 plantes.**

Al·legació 337a

S'al·lega que la fitxa **no justifica com aquests paràmetres materialitzen la transició** amb la riera de Rubí i el sòl no urbanitzable que ella mateixa declara.

Es sol·licita que la fitxa estableixi les condicions d'ordenació que garanteixin aquella transició —escalonament de l'edificació, alineacions o gàlibs— sense reducció de l'edificabilitat que el pla hi atribueix.

PMU-03.3 — Repartiment de càrregues de la porta d'accés a la nova estació.

La fitxa obliga a cedir urbanitzat el **56,00%** de la superfície total (12,00% viari i 44,00% espais lliures), amb l'objectiu c) de garantir *"les cessions de sòl d'espais lliures com a porta d'accés a la nova estació i al nucli urbà des de les valls de Sant Muç"*.

Al·legació 338a

S'al·lega que els accessos a una **infraestructura ferroviària de titularitat supramunicipal** no poden finançar-se íntegrament a càrrec de l'aprofitament d'un sector de 9.776 m².

Al·legació 339a

S'al·lega, així mateix, que la fitxa hauria de determinar expressament la participació de l'administració titular de la infraestructura en les càrregues corresponents, en aplicació del principi de repartiment equitatiu de beneficis i càrregues.

Es sol·licita que la fitxa determini **la part de les càrregues d'urbanització que correspon a l'administració titular de la infraestructura ferroviària** i l'instrument per fer-la efectiva, de manera que el cost dels accessos a la nova estació no recaigui íntegrament sobre les persones propietàries del sector.

PMU-03.4 — Reserva d'habitatge protegit del 50%, deu punts per sobre del mínim legal.

La fitxa del PMU-03 fixa una **reserva d'habitatge de protecció pública del 50%** del sostre residencial, distribuïda a parts iguals entre la qualificació genèrica i l'específica. Segons la taula de reserves de la Memòria social, la reserva representa 3.714 m²st dels 7.429 m²st de sostre residencial de nova implantació de l'àmbit i 54 habitatges protegits —27 en règim específic— dels 95 que autoritza la fitxa. L'àmbit és sòl urbà no consolidat, per al qual l'article 57.3 del TRLU estableix un mínim del 40%: la fitxa el supera en deu punts.

Al·legació 340a

S'al·lega que ni la fitxa ni la Memòria social no justifiquen aquest excés: la Memòria social es limita a consignar el percentatge de l'àmbit, sense indicar el criteri objectiu que el determina ni la seva relació amb els objectius de producció d'habitatge protegit que ella mateixa defineix, tot i que l'article 57.3 del TRLU vincula expressament la reserva al compliment d'aquests objectius (al·legació SEGONA.1).

Al·legació 341a

S'al·lega, així mateix, que la reserva és una càrrega urbanística que grava el sòl i condiciona l'aprofitament dels seus propietaris, i que fixar-la deu punts per sobre del mínim legal sense cap criteri declarat, mentre que el PMU-01 —el pla de millora urbana amb més habitatges del POUM— aplica el mínim del 40% (al·legació PMU-01.2) i la resta d'àmbits de la mateixa classe de sòl en suporten percentatges que van del 0% al 100%, és contrari a la interdicció de l'arbitrarietat dels poders públics que garanteix l'article 9.3 de la Constitució.

Es sol·licita que la Memòria social justifiqui expressament el percentatge de reserva del PMU-03, amb indicació del criteri objectiu aplicat i de la seva relació amb els objectius de producció d'habitatge protegit que ella mateixa defineix, i que, en absència d'aquesta justificació, la reserva s'ajusti al mínim del 40% que l'article 57.3 del TRLU estableix per al sòl urbà no

consolidat, amb el mateix criteri per a tots els àmbits d'aquesta classe de sòl i mantenint-ne almenys la meitat en qualificació específica.

PMU-04 — AVINGUDA DE L'ESTATUT

PMU-04.1 — Absència total de reserva de xarxa viària en un enllaç de carreteres.

Al·legació 342a

La taula de reserves de sòl públic conté una sola línia —espais lliures, 18,00%— i **no destina cap percentatge a sistema viari**, en un sector que l'objectiu a) situa expressament *"a l'entrada nord del nucli, a l'enllaç entre la C-1413a i la BP-1503"*. S'al·lega que un àmbit de 43 habitatges i 450 m²st d'usos terciaris en un enllaç de carreteres no pot resoldre els seus accessos, la seva càrrega i descàrrega i la seva connexió amb el PAU-10 confrontant sense cedir ni un metre quadrat de vial.

Al·legació 343a

S'al·lega, així mateix, que aquesta absència és especialment incoherent amb l'objectiu b) de la fitxa, que és *"integrar el desnivell entre els sòls de l'àmbit i els que es preveu transformar amb el PAU-10 / Carrer **Lepant**" —una integració que exigeix obra viària.*

Es sol·licita que la fitxa incorpori la reserva de sòl viari necessària per resoldre els accessos de l'àmbit i la integració del desnivell amb el PAU-10, dimensionada amb l'aforament d'hora punta de l'estudi de mobilitat. *Remissió a l'al·legació general VUITENA.2.*

PMU-04.2 — Insuficiència de la reserva d'espais lliures.

La reserva del **18,00%** equival a **261 m²**. A títol de comparació, el mòdul de **20 m² de sòl per cada 100 m² de sostre residencial i 5 m² per cada 100 m² d'altres usos** que l'article 100.1 del TRLU imposa a les modificacions de planejament que incrementen el sostre, aplicat als **3.369 m²st residencials i 450 m²st d'altres usos** de la fitxa, donaria **696 m²**: una diferència de **435 m²**.

Al·legació 344a

S'al·lega que una reserva de 261 m² **no permet materialitzar l'objectiu c)** de la fitxa, que declara *"garantir la cessió i urbanització dels espais lliures que serveixin a l'ordenació per incorporar a la xarxa verda de la ciutat"*.

Es sol·licita que la fitxa justifiqui la suficiència de la reserva per a l'objectiu que declara, o que identifiqui la peça receptora concreta dins del mateix barri (al·legació PRIMERA.e).

PMU-04.3 — La segona intensitat més alta dels plans de millora urbana, en l'àmbit amb menys cessió.

L'índex d'edificabilitat bruta de **2,63 m²st/m²sòl** i la densitat de **296,14 hbtg/ha** són, després dels del PMU-02, **els més alts de tots els plans de millora urbana del pla**. Sobre el sòl privat resultant (**82,00%** de l'àmbit, **1.191 m²**), l'edificabilitat neta és de **3,21 m²st/m²sòl**, materialitzada en **7 plantes**.

Al·legació 345a

S'al·lega que la fitxa **assigna una de les intensitats més altes del pla a l'àmbit que menys cedeix** —cap metre quadrat de viari ni d'equipament.

Al·legació 346a

S'al·lega, així mateix, que la fitxa **no justifica la compatibilitat d'aquests paràmetres amb el seu propi objectiu a)** de "*resoldre el front de ciutat*" a l'entrada nord del nucli.

Es sol·licita que la fitxa justifiqui la compatibilitat de l'edificabilitat i la densitat que autoritza amb l'objectiu que ella mateixa declara.

PMU-04.4 — Reserva d'habitatge protegit del 60%, vint punts per sobre del mínim legal.

La fitxa del PMU-04 fixa una **reserva d'habitatge de protecció pública del 60%** del sostre residencial, distribuïda a parts iguals entre la qualificació genèrica i l'específica. Segons la taula de reserves de la Memòria social, la reserva representa 2.022 m²st dels 3.371 m²st de sostre residencial de nova implantació de l'àmbit i 28 habitatges protegits —14 en règim específic— dels 43 que autoritza la fitxa. L'àmbit és sòl urbà no consolidat, per al qual l'article 57.3 del TRLU estableix un mínim del 40%: la fitxa el supera en vint punts.

Al·legació 347a

S'al·lega que ni la fitxa ni la Memòria social no justifiquen aquest excés: la Memòria social es limita a consignar el percentatge de l'àmbit, sense indicar el criteri objectiu que el determina ni la seva relació amb els objectius de producció d'habitatge protegit que ella mateixa defineix, tot i que l'article 57.3 del TRLU vincula expressament la reserva al compliment d'aquests objectius (al·legació SEGONA.1).

Al·legació 348a

S'al·lega, així mateix, que la reserva és una càrrega urbanística que grava el sòl i condiciona l'aprofitament dels seus propietaris, i que fixar-la vint punts per sobre del mínim legal sense cap criteri declarat, quan, a la mateixa entrada nord del municipi per l'avinguda de l'Estatut, el PAU-04 en reserva el 40%, el PAU-14 el 60% i el PAU-10 el 100% (al·legació PAU-04.1), és contrari a la interdicció de l'arbitrarietat dels poders públics que garanteix l'article 9.3 de la Constitució.

Es sol·licita que la Memòria social justifiqui expressament el percentatge de reserva del PMU-04, amb indicació del criteri objectiu aplicat i de la seva relació amb els objectius de producció d'habitatge protegit que ella mateixa defineix, i que, en absència d'aquesta justificació, la reserva s'ajusti al mínim del 40% que l'article 57.3 del TRLU estableix per al sòl urbà no consolidat, amb el mateix criteri per a tots els àmbits d'aquesta classe de sòl i mantenint-ne almenys la meitat en qualificació específica.

PMU-05 — RUBÍ CENTRE

PMU-05.1 — L'aparcament intermodal que la fitxa imposa no té qualificació assignada a la taula de reserves.

Els objectius b) i c) de la fitxa són inequívocs:

*"b) Incorporar un **aparcament intermodal FGC-Rubí Centre**, seguint les directrius i recomanacions del PDU dels aparcaments d'intercanvi modal transport públic-vehicle privat (P&R) a l'àmbit del sistema tarifari integrat de l'ATM de l'àrea de Barcelona (2017/065084/C)."*

"c) Qualificar com a sistema de comunicacions per a l'intercanvi modal el sòl suficient per a donar cobertura a les necessitats respecte els diferents serveis (aparcament, mobilitat, persones i mercaderies) establertes a la fitxa normativa "Rubí - FGC - 20" del PDU dels aparcaments d'intercanvi modal citat al punt anterior."

La taula de reserves de sòl públic de l'apartat 3.a, però, conté **tres úniques línies** —viari 9,00%, espais lliures 33,00% i equipaments comunitaris 40,00%, que sumen el 82,00% de sistemes públics—, i **no consigna cap percentatge per a sistema de comunicacions ni per a infraestructures**.

Al·legació 349a

S'al·lega que la fitxa imposa una qualificació que ella mateixa no preveu a la seva taula de paràmetres.

Al·legació 350a

S'al·lega, així mateix, que això deixa l'aparcament intermodal sense sòl assignat: o bé se n'ha de detreure del viari, dels espais lliures o dels equipaments —cosa que la fitxa no diu i que reduiria aquelles reserves—, o bé l'objectiu c) no és materialitzable.

Es sol·licita que la taula de reserves de l'apartat 3.a incorpori una línia específica de **sistema de comunicacions per a l'intercanvi modal**, amb el percentatge que resulti de la fitxa "Rubí - FGC - 20" del PDU d'aparcaments d'intercanvi modal, i que **s'expliciti de quina de les reserves actuals es detreu o com se n'altera la distribució**.

PMU-05.2 — Sol·licitud d'incorporació de la fitxa "Rubí - FGC - 20" a l'expedient.

Al·legació 351a

La fitxa remet, per determinar el dimensionament de l'aparcament intermodal, a un document extern —el Pla director urbanístic dels aparcaments d'intercanvi modal de l'ATM, expedient 2017/065084/C— que **no consta a l'expedient exposat al públic**. **Es sol·licita** la incorporació de la fitxa normativa "Rubí - FGC - 20" d'aquell PDU, atès que d'ella depèn una determinació de la fitxa del POUM.

PMU-05.3 — Reserva d'habitatge protegit del 75%, trenta-cinc punts per sobre del mínim legal.

Es fa constar que el PMU-05 reserva un 40,00% a equipaments comunitaris, el percentatge de reserva pública d'equipaments més alt del pla.

La fitxa del PMU-05 fixa una **reserva d'habitatge de protecció pública del 75%** del sostre residencial, distribuïda a parts iguals entre la qualificació genèrica i l'específica. Segons la taula de reserves de la Memòria social, la reserva representa 3.800 m²st dels 5.066 m²st de sostre residencial de nova implantació de l'àmbit i 54 habitatges protegits, 27 dels quals en règim específic. L'àmbit és sòl urbà no consolidat, per al qual l'article 57.3 del TRLU estableix un mínim del 40%: la fitxa el supera en trenta-cinc punts.

Al·legació 352a

S'al·lega que ni la fitxa ni la Memòria social no justifiquen aquest excés: la Memòria social es limita a consignar el percentatge de l'àmbit, sense indicar el criteri objectiu que el determina ni la seva relació amb els objectius de producció d'habitatge protegit que ella mateixa defineix,

tot i que l'article 57.3 del TRLU vincula expressament la reserva al compliment d'aquests objectius (al·legació SEGONA.1).

Al·legació 353a

S'al·lega, així mateix, que la reserva és una càrrega urbanística que grava el sòl i condiona l'aprofitament dels seus propietaris, i que fixar-la trenta-cinc punts per sobre del mínim legal sense cap criteri declarat, quan és un dels quatre únics àmbits als quals el pla aplica el 75% — amb el PMU-06, el PMU-07 i el PMU-19— i la majoria d'àmbits de la mateixa classe de sòl en suporten el 50%, és contrari a la interdicció de l'arbitrarietat dels poders públics que garanteix l'article 9.3 de la Constitució.

Es sol·licita que la Memòria social justifiqui expressament el percentatge de reserva del PMU-05, amb indicació del criteri objectiu aplicat i de la seva relació amb els objectius de producció d'habitatge protegit que ella mateixa defineix, i que, en absència d'aquesta justificació, la reserva s'ajusti al mínim del 40% que l'article 57.3 del TRLU estableix per al sòl urbà no consolidat, amb el mateix criteri per a tots els àmbits d'aquesta classe de sòl i mantenint-ne almenys la meitat en qualificació específica.

CA N'ALZAMORA — AL·LEGACIÓ AGREGADA DE BARRI (PMU-06 a PMU-10, PMU-17, PMU-18 i PMU-19)

Prèvia als àmbits següents. Tots vuit se situen al barri de Ca n'Alzamora, al sud-est del municipi, segons declaren les seves pròpies fitxes, i diverses d'elles es remeten les unes a les altres.

El POUM delimita a Ca n'Alzamora **cinc plans de millora urbana contigus i expressament interrelacionats**. Les fitxes ho declaren: el PMU-06 i el PMU-07 diuen ordenar-se "*connectada a les transformacions previstes pel POUM als àmbits*" dels altres dos, el PMU-08 diu "*connectar l'ordenació a la nova estructura d'espais verds i equipaments de les transformacions previstes pel POUM als àmbits del PMU-06 [...] i PMU-07*", i el PMU-09 i el PMU-10 es delimiten mútuament com a confrontants.

Àmbit	Superfície	Habitatges	Espais lliures	Equipaments	HPP
PMU-06 Ramon i Cajal 1	9.626 m ²	80	35% (3.369 m ²)	25% (2.407 m²)	75%
PMU-07 Ramon i Cajal 2	10.888 m ²	154	53% (5.771 m ²)	0%	75%
PMU-08 Carrer Ample	5.568 m ²	145	31% (1.726 m ²)	0%	50%
PMU-09 Pg. de les Torres 3	6.698 m ²	113	41% (2.746 m ²)	0%	50%
PMU-10 Pg. de les Torres 4	8.309 m ²	103	37% (3.074 m ²)	0%	50%
PMU-17 Torre de la Llebre	4.550 m ² *	46	0%	25% (1.138 m²)	50%
PMU-18 Ctra. de Molins de Rei	10.741 m ²	141	20% (2.148 m ²)	0%	50%
PMU-19 Avinguda Massana	10.234 m ²	81	63% (6.447 m ²)	0%	75%
TOTAL	66.614 m²	863	25.281 m²	3.545 m²	—

Àmbit	Superfície	Habitatges	Espais lliures	Equipaments	HPP

*Per al PMU-17 s'hi pren la superfície que declara la seva fitxa; vegeu l'al·legació PMU-17.1 sobre la incompatibilitat d'aquella superfície amb els paràmetres de la mateixa fitxa.

Al·legació 354a

S'al·lega que la **"nova estructura d'espais verds i equipaments"** que diverses fitxes invoquen com a fonament de la seva ordenació es redueix, pel que fa als equipaments, a dues reserves del 25% en dos àmbits. Els altres sis no en reserven cap metre quadrat. El resultat és que **863 habitatges nous disposen de 3.545 m² de sòl d'equipament: 4,11 m² per habitatge.**

Al·legació 355a

S'al·lega, a més, que el **POUM concentra en un sol barri vuit dels seus vint-i-cinc plans de millora urbana** —el 32%— i hi programa **863 habitatges**, sense que cap document del pla n'avalui els efectes acumulats sobre les dotacions, la mobilitat i els serveis del barri.

Al·legació 356a

S'al·lega, a més, que aquesta és precisament la conclusió que el procés participatiu del propi POUM havia de fer inevitable: l'annex de resultats del qüestionari identifica **Ca n'Alzamora com el barri que apareix en més categories de demanda d'equipament** —escola bressol, piscina, biblioteca, centre cívic i residència—, i el mateix annex recull com a repte principal **"millorar la distribució dels equipaments per la ciutat"**, amb la constatació que **"la distribució és desigual"** i que hi ha **"un desequilibri entre l'est i l'oest"**.

Es sol·licita que el POUM tracti els vuit àmbits com un conjunt a efectes de dotacions, i que hi localitzi la reserva d'equipament comunitari proporcionada als 863 habitatges que hi programa, amb identificació de l'àmbit receptor i del sexenni d'obtenció.

PMU-06 — RAMON I CAJAL 1

PMU-06.1 — Error material a la taula de repartiment d'habitatges.

L'apartat 3.b de la fitxa fixa el **sostre edificable màxim d'ús principal en 5.891 m²st**. La taula de repartiment de l'apartat 3.d, en canvi, encapçala la columna amb **"Sostre edificable residencial (indicatiu) 9.111 m²st"**.

Que la xifra correcta és la primera ho demostra la mateixa taula: hi consigna un residencial lliure de **1.473 m²st**, identificat com el **25,00%** del sostre residencial. El 25% de 5.891 m²st són 1.473 m²st; el 25% de 9.111 m²st serien 2.278 m²st.

Al·legació 357a

S'al·lega que la fitxa conté un **error material de 3.220 m²st** —un 54,7% sobre el sostre real— en el paràmetre que encapçala la determinació del nombre d'habitatges protegits, i **es sol·licita** la seva esmena.

PMU-06.2 — Sòl municipal incorporat al sector sense quantificació.

L'apartat 1.a de la fitxa declara que l'àmbit "*inclou sòls municipals que formaven part de la reserva viària per al pas de la interpolar*", i l'objectiu b) consisteix a "*reestructurar el sobrant de vial resultant de la modificació del traçat de la Via interpolar*".

Al·legació 358a

S'al·lega que l'expedient **no quantifica la superfície de sòl municipal que s'incorpora al sector**, ni l'aprofitament urbanístic que en resultarà per a l'Ajuntament, tot i que l'àmbit s'executa pel sistema de **cooperació** i que aquest sòl passa de reserva viària a sòl amb aprofitament residencial.

Es sol·licita que la Memòria quantifiqui la superfície de sòl municipal aportada al PMU-06 i al PMU-07, l'aprofitament que hi correspon a l'Ajuntament i el destí previst d'aquest aprofitament.

PMU-06.3 — Una sola reserva d'equipament per als cinc àmbits interrelacionats del barri.

Aquest és l'únic dels cinc plans de millora urbana interrelacionats de Ca n'Alzamora —del PMU-06 al PMU-10— que reserva sòl d'equipament: el 25% de l'àmbit, 2.407 m². Sobre aquesta única reserva descansa la "nova estructura d'espais verds i equipaments" que les fitxes del PMU-07 i del PMU-08 invoquen com a fonament de la seva ordenació, i els cinc àmbits sumen 595 habitatges.

Al·legació 359a

S'al·lega que una sola reserva de 2.407 m² ha de servir d'equipament de proximitat als 595 habitatges dels cinc àmbits —4,05 m² per habitatge—, sense que cap document del pla n'acrediti la suficiència ni n'avalui la demanda conjunta (al·legació agregada de Ca n'Alzamora).

Es sol·licita que el pla acrediti la suficiència de la reserva d'equipament del PMU-06 per a la demanda conjunta dels cinc àmbits que s'hi remeten i, si no és suficient, que localitzi la reserva complementària necessària, amb identificació de l'àmbit receptor i del sexenni d'obtenció.

PMU-06.4 — Reserva d'habitatge protegit del 75%, trenta-cinc punts per sobre del mínim legal.

La fitxa del PMU-06 fixa una **reserva d'habitatge de protecció pública del 75%** del sostre residencial, distribuïda a parts iguals entre la qualificació genèrica i l'específica. Segons la taula de reserves de la Memòria social, la reserva representa 4.418 m²st dels 5.891 m²st de sostre residencial de nova implantació de l'àmbit i 64 habitatges protegits —32 en règim específic— dels 80 que autoritza la fitxa. L'àmbit és sòl urbà no consolidat, per al qual l'article 57.3 del TRLU estableix un mínim del 40%: la fitxa el supera en trenta-cinc punts.

Al·legació 360a

S'al·lega que ni la fitxa ni la Memòria social no justifiquen aquest excés: la Memòria social es limita a consignar el percentatge de l'àmbit, sense indicar el criteri objectiu que el determina ni la seva relació amb els objectius de producció d'habitatge protegit que ella mateixa defineix, tot i que l'article 57.3 del TRLU vincula expressament la reserva al compliment d'aquests objectius (al·legació SEGONA.1).

Al·legació 361a

S'al·lega, així mateix, que la reserva és una càrrega urbanística que grava el sòl i condiciona l'aprofitament dels seus propietaris, i que fixar-la trenta-cinc punts per sobre del mínim legal sense cap criteri declarat, quan, dins del mateix barri de Ca n'Alzamora, el pla aplica aquest mateix 75% al PMU-07 i al PMU-19 i el 50% al PMU-08, al PMU-09, al PMU-10, al PMU-17 i al PMU-18 (al·legació agregada de Ca n'Alzamora), és contrari a la interdicció de l'arbitrarietat dels poders públics que garanteix l'article 9.3 de la Constitució.

Es sol·licita que la Memòria social justifiqui expressament el percentatge de reserva del PMU-06, amb indicació del criteri objectiu aplicat i de la seva relació amb els objectius de producció d'habitatge protegit que ella mateixa defineix, i que, en absència d'aquesta justificació, la reserva s'ajusti al mínim del 40% que l'article 57.3 del TRLU estableix per al sòl urbà no consolidat, amb el mateix criteri per a tots els àmbits d'aquesta classe de sòl i mantenint-ne almenys la meitat en qualificació específica.

PMU-07 — RAMON I CAJAL 2

PMU-07.1 — L'àmbit que declara ordenar una estructura d'equipaments no en reserva cap metre quadrat.

L'objectiu a) de la fitxa estableix *"ordenar l'àmbit amb teixit residencial, alhora que **es proposa una nova estructura d'espais verds i equipaments** connectada a les transformacions previstes pel POUM als àmbits del PMU-06 Ramon i Cajal 1 i PMU-08 Carrer Ample"*. La taula de reserves de l'apartat 3.a assigna **0,00% a equipaments comunitaris**.

Al·legació 362a

S'al·lega que **el sector amb més habitatges dels cinc de Ca n'Alzamora —154— és un dels quatre que no aporten res a l'estructura d'equipaments que ell mateix declara proposar**.

Es sol·licita que la fitxa del PMU-07 incorpori una reserva d'equipament comunitari coherent amb la "nova estructura d'espais verds i equipaments" que declara proposar i proporcionada als 154 habitatges que hi programa, o que el pla identifiqui, dins del barri, l'àmbit receptor d'aquesta reserva i el sexenni d'obtenció.

PMU-07.2 — El mateix error material que el PMU-06.

La taula de repartiment de l'apartat 3.d encapçala també amb *"Sostre edificable residencial (indicatiu) 9.111 m²st"*, quan l'apartat 3.b fixa el sostre d'ús principal en **11.465 m²st**. I, com al PMU-06, la pròpia taula ho desmenteix: el residencial lliure hi consta amb **2.867 m²st**, identificat com el **25,00%** —que és el 25% d'11.465, no de 9.111.

Al·legació 363a

S'al·lega que **la mateixa xifra errònia de 9.111 m²st apareix a les taules de repartiment de dues fitxes consecutives i no correspon a cap de les dues**, cosa que evidencia una transposició de dades entre fitxes i obliga a revisar la totalitat de les taules de repartiment de l'annex.

Es sol·licita l'esmena d'ambdues fitxes i la revisió de les taules de repartiment de tots els àmbits del pla.

PMU-07.3 — Sòl municipal incorporat al sector.

L'apartat 1.a de la fitxa declara, com la del PMU-06, que l'àmbit "inclou sòls municipals que formaven part de la reserva viària per al pas de la interpolar".

Al·legació 364a

S'al·lega que l'expedient no quantifica la superfície de sòl municipal que s'incorpora al PMU-07 ni l'aprofitament urbanístic que en resultarà per a l'Ajuntament, tot i que aquest sòl passa de reserva viària a sòl amb aprofitament residencial en un sector de 154 habitatges, el que en té més dels cinc interrelacionats del barri.

Es sol·licita que la Memòria quantifiqui la superfície de sòl municipal aportada al PMU-07, l'aprofitament que hi correspon a l'Ajuntament i el destí previst d'aquest aprofitament.

PMU-07.4 — Reserva d'habitatge protegit del 75%, trenta-cinc punts per sobre del mínim legal.

La fitxa del PMU-07 fixa una **reserva d'habitatge de protecció pública del 75%** del sostre residencial, distribuïda a parts iguals entre la qualificació genèrica i l'específica. Segons la taula de reserves de la Memòria social, la reserva representa 8.598 m²st dels 11.465 m²st de sostre residencial de nova implantació de l'àmbit i 122 habitatges protegits —61 en règim específic— dels 154 que autoritza la fitxa. L'àmbit és sòl urbà no consolidat, per al qual l'article 57.3 del TRLU estableix un mínim del 40%: la fitxa el supera en trenta-cinc punts.

Al·legació 365a

S'al·lega que ni la fitxa ni la Memòria social no justifiquen aquest excés: la Memòria social es limita a consignar el percentatge de l'àmbit, sense indicar el criteri objectiu que el determina ni la seva relació amb els objectius de producció d'habitatge protegit que ella mateixa defineix, tot i que l'article 57.3 del TRLU vincula expressament la reserva al compliment d'aquests objectius (al·legació SEGONA.1).

Al·legació 366a

S'al·lega, així mateix, que la reserva és una càrrega urbanística que grava el sòl i condiciona l'aprofitament dels seus propietaris, i que fixar-la trenta-cinc punts per sobre del mínim legal sense cap criteri declarat, quan, dins del mateix barri de Ca n'Alzamora, el pla aplica aquest mateix 75% al PMU-06 i al PMU-19 i el 50% al PMU-08, al PMU-09, al PMU-10, al PMU-17 i al PMU-18 (al·legació agregada de Ca n'Alzamora), és contrari a la interdicció de l'arbitrarietat dels poders públics que garanteix l'article 9.3 de la Constitució.

Es sol·licita que la Memòria social justifiqui expressament el percentatge de reserva del PMU-07, amb indicació del criteri objectiu aplicat i de la seva relació amb els objectius de producció d'habitatge protegit que ella mateixa defineix, i que, en absència d'aquesta justificació, la reserva s'ajusti al mínim del 40% que l'article 57.3 del TRLU estableix per al sòl urbà no consolidat, amb el mateix criteri per a tots els àmbits d'aquesta classe de sòl i mantenint-ne almenys la meitat en qualificació específica.

PMU-08 — CARRER AMPLE

PMU-08.1 — La tercera intensitat més alta dels plans de millora urbana, en l'àmbit més petit dels cinc interrelacionats del barri.

L'índex d'edificabilitat bruta de **2,50 m²st/m²sòl** i la densitat de **260,42 hbtg/ha** són **els tercers més elevats de tots els plans de millora urbana**, després dels del PMU-02 i del PMU-04. Sobre el sòl privat resultant —el **54,00%** de l'àmbit, **3.007 m²**— l'edificabilitat neta és de **4,63 m²st/m²sòl**, materialitzada en **7 plantes**, cosa que implica una ocupació de l'ordre del **66%** de la parcel·la privada en totes les plantes.

Al·legació 367a

S'al·lega que la fitxa **no justifica la compatibilitat d'aquests paràmetres** amb la situació de l'àmbit —**5.568 m²**, en contacte amb el carrer Ample, amb els teixits industrials del barri, amb la C-1413a i amb la riera de Rubí— ni amb el seu propi objectiu a) d'una *"ordenació d'usos residencials amb espais lliures"*.

Es sol·licita que la fitxa justifiqui la compatibilitat de l'edificabilitat i la densitat que autoritza amb la seva situació i amb l'objectiu que ella mateixa declara.

PMU-08.2 — Zero equipaments en el sector que declara connectar-se a una estructura d'equipaments.

L'objectiu b) de la fitxa és *"connectar l'ordenació a la **nova estructura d'espais verds i equipaments** de les transformacions previstes pel POUM als àmbits del PMU-06 Ramon i Cajal 1 i PMU-07 Ramon i Cajal 2, completant la proposta amb una nova oferta residencial"*. La reserva d'equipaments de la fitxa és del **0,00%**, i la del PMU-07, al qual diu connectar-se, també.

Al·legació 368a

S'al·lega que el sector **aporta 145 habitatges a l'estructura i no hi aporta cap metre quadrat d'equipament**.

Al·legació 369a

S'al·lega, així mateix, que la "nova estructura" a la qual es connecta es redueix, en aquest capítol, al 25% del PMU-06.

Es sol·licita que la fitxa del PMU-08 incorpori una reserva d'equipament comunitari proporcionada als 145 habitatges que hi programa, o que el pla identifiqui, dins del barri, l'àmbit receptor d'aquesta reserva i el sexenni d'obtenció.

PMU-08.3 — Transformació d'ús sense determinacions sobre la qualitat del sòl.

L'objectiu a) transforma *"l'actual qualificació de sòl industrial en una ordenació d'usos residencials"*, i l'apartat 1.a situa l'àmbit en contacte amb *"els teixits industrials del barri de Ca n'Alzamora"*. **La fitxa no conté cap determinació relativa a la qualitat del sòl i del subsòl.**

Al·legació 370a

S'al·lega que el canvi d'un ús industrial a un de residencial és precisament el supòsit en què la normativa de sòls contaminats exigeix acreditar l'estat del sòl.

Al·legació 371a

S'al·lega, així mateix, que el propi equip redactor es va comprometre davant l'Agència de Residus de Catalunya a incloure en normativa les determinacions corresponents, compromís que **cap fitxa no recull** (al·legació DESENA.1).

Es sol·licita que la fitxa condicioni el desenvolupament de l'àmbit a l'acreditació de l'estat del sòl i del subsòl, en els termes que exigeix la normativa de sòls contaminats per als canvis d'ús d'emplaçaments on s'han desenvolupat activitats potencialment contaminants.

PMU-09 — PASSEIG DE LES TORRES 3

PMU-09.1 — 113 habitatges al costat d'una escola pública, amb reserva zero d'equipament.

L'apartat 1.a situa l'àmbit limitant a l'est amb "el torrent de Ca n'Oriol i l'escola pública Ca n'Alzamora", i l'objectiu b) consisteix a "connectar l'ordenació a estructura d'espais verds i equipaments de la ciutat amb un nou parc a la vora del torrent de Ca n'Oriol i l'escola de Ca n'Alzamora". La reserva d'equipaments de la fitxa és del **0,00%**.

Al·legació 372a

S'al·lega que la fitxa **identifica expressament l'escola pública com a element estructurant de la seva ordenació i no reserva ni un metre quadrat de sòl d'equipament**, en un municipi on la Memòria social acredita un dèficit de **970 places** d'educació infantil i primària i on la Memòria de l'ordenació quantifica la necessitat de **2 o 3 nous centres d'infantil i primària**.

Es sol·licita que s'acrediti la capacitat d'ampliació de l'escola pública Ca n'Alzamora i, si no en disposa, que la fitxa incorpori una reserva de sòl d'equipament docent contigua a l'escola, dimensionada per permetre'n l'ampliació.

PMU-09.2 — Torrent de Ca n'Oriol: cap determinació d'inundabilitat.

La fitxa delimita l'àmbit pel **torrent de Ca n'Oriol** i hi projecta un parc a la seva vora, sense incorporar cap determinació relativa a la zona inundable, a la cota mínima d'implantació ni a la franja de protecció del curs d'aigua.

Al·legació 373a

S'al·lega que l'Estudi ambiental estratègic del propi POUM es compromet que "*el POUM inclourà els estudis d'inundabilitat de tots els torrents que afectin a sòl urbanitzat, delimitant els riscos*" (al·legació DESENA.4), i **es sol·licita** que s'acrediti la incorporació d'aquest estudi per al torrent de Ca n'Oriol i que se'n derivin les determinacions corresponents a les fitxes del PMU-09 i del PMU-10.

PMU-09.3 — Transformació d'ús industrial sense determinacions sobre la qualitat del sòl.

L'objectiu a) de la fitxa transforma sòl industrial en residencial, i l'àmbit limita a l'oest i al sud amb teixits industrials. La fitxa, que hi autoritza 113 habitatges, no conté cap determinació relativa a la qualitat del sòl i del subsòl.

Al·legació 374a

S'al·lega que el canvi d'un ús industrial a un de residencial és precisament el supòsit en què la normativa de sòls contaminats exigeix acreditar l'estat del sòl abans d'implantar el nou ús.

Al·legació 375a

S'al·lega, així mateix, que el mateix equip redactor, requerit per l'Agència de Residus de Catalunya en relació amb un altre àmbit del pla, es va comprometre a incloure en normativa les determinacions sobre la qualitat del sòl (al·legació DESENA.1), i que cap fitxa —tampoc aquesta— no en conté cap.

Es sol·licita que la fitxa del PMU-09 condicioni el desenvolupament de l'àmbit a l'acreditació de l'estat del sòl i del subsòl, en els termes que exigeix la normativa de sòls contaminats per als canvis d'ús d'emplaçaments on s'han desenvolupat activitats potencialment contaminants.

PMU-09.4 — Discrepància de sexenni entre la fitxa normativa i l'Agenda del POUM.

L'apartat 4 de la fitxa programa l'execució d'aquest àmbit dins del **tercer sexenni**. La taula de l'apartat 1.1 de l'**Agenda i avaluació econòmica i financera** del POUM li assigna el **segon sexenni**.

Al·legació 376a

S'al·lega que **dos documents del mateix expedient assignen al mateix àmbit dos moments d'execució separats per sis anys**.

Al·legació 377a

S'al·lega, així mateix, que la discrepància no és indiferent: de la programació per sexennis en depenen la distribució temporal de les despeses de l'Informe de sostenibilitat econòmica i financera, l'ordre de prioritats de l'Agenda i el règim d'exigibilitat dels deures urbanístics dels propietaris.

Es sol·licita l'esmena de la discrepància i la revisió de la correspondència entre l'apartat 4 de totes les fitxes normatives i la taula de programació de l'Agenda. *Vegeu, en el mateix sentit, les al·legacions PPU-01.7 i QUARTA.5, sobre altres discrepàncies de programació entre les fitxes i l'Agenda.*

PMU-09.5 — Reserva d'habitatge protegit del 50%, deu punts per sobre del mínim legal.

La fitxa del PMU-09 fixa una **reserva d'habitatge de protecció pública del 50%** del sostre residencial, distribuïda a parts iguals entre la qualificació genèrica i l'específica. Segons la taula de reserves de la Memòria social, la reserva representa 4.431 m²st dels 8.861 m²st de sostre residencial de nova implantació de l'àmbit i 64 habitatges protegits —32 en règim específic— dels 113 que autoritza la fitxa. L'àmbit és sòl urbà no consolidat, per al qual l'article 57.3 del TRLU estableix un mínim del 40%: la fitxa el supera en deu punts.

Al·legació 378a

S'al·lega que ni la fitxa ni la Memòria social no justifiquen aquest excés: la Memòria social es limita a consignar el percentatge de l'àmbit, sense indicar el criteri objectiu que el determina ni

la seva relació amb els objectius de producció d'habitatge protegit que ella mateixa defineix, tot i que l'article 57.3 del TRLU vincula expressament la reserva al compliment d'aquests objectius (al·legació SEGONA.1).

Al·legació 379a

S'al·lega, així mateix, que la reserva és una càrrega urbanística que grava el sòl i condiona l'aprofitament dels seus propietaris, i que fixar-la deu punts per sobre del mínim legal sense cap criteri declarat, quan, dins del mateix barri de Ca n'Alzamora, el pla aplica el 75% al PMU-06, al PMU-07 i al PMU-19 i el 50% a aquest àmbit i al PMU-08, al PMU-10, al PMU-17 i al PMU-18 (al·legació agregada de Ca n'Alzamora), és contrari a la interdicció de l'arbitrarietat dels poders públics que garanteix l'article 9.3 de la Constitució.

Es sol·licita que la Memòria social justifiqui expressament el percentatge de reserva del PMU-09, amb indicació del criteri objectiu aplicat i de la seva relació amb els objectius de producció d'habitatge protegit que ella mateixa defineix, i que, en absència d'aquesta justificació, la reserva s'ajusti al mínim del 40% que l'article 57.3 del TRLU estableix per al sòl urbà no consolidat, amb el mateix criteri per a tots els àmbits d'aquesta classe de sòl i mantenint-ne almenys la meitat en qualificació específica.

PMU-10 — PASSEIG DE LES TORRES 4

PMU-10.1 — Reserva zero d'equipament entre un parc i una escola.

L'apartat 1.a situa l'àmbit limitant al sud amb el parc de Ca n'Alzamora i a l'est amb "el torrent de Ca n'Oriol i l'escola pública Ca n'Alzamora", i l'objectiu b) reproduïx el del PMU-09. La reserva d'equipaments és del **0,00%**.

Al·legació 380a

S'al·lega que el sector **s'ordena entre dos equipaments existents —un parc urbà i una escola pública— i no n'aporta cap**, tot i incorporar 103 habitatges nous al seu entorn immediat.

Es sol·licita que s'acrediti la capacitat d'ampliació de l'escola pública Ca n'Alzamora, amb la qual limita l'àmbit, i, si no en disposa, que la fitxa del PMU-10 incorpori una reserva de sòl d'equipament contigua a l'escola, dimensionada per permetre'n l'ampliació; i que, en tot cas, el pla identifiqui l'equipament que ha d'absorbir la demanda dels 103 habitatges de l'àmbit.

PMU-10.2 — La cessió viària més baixa dels cinc àmbits del barri.

La reserva de sistema viari és del **3,00%: 249 m²**, la més baixa dels cinc plans de millora urbana de Ca n'Alzamora, en un àmbit de 8.309 m² amb 103 habitatges que la fitxa descriu com a envoltat de teixits industrials per l'oest i pel nord.

Al·legació 381a

S'al·lega que la transformació d'un entorn industrial en residencial comporta un canvi complet del patró de mobilitat —de vehicle pesant i accessos de càrrega a trànsit residencial i vianants.

Al·legació 382a

S'al·lega, així mateix, que **249 m² de cessió viària no permeten resoldre aquest canvi**.

Es sol·licita que la fitxa justifiqui la suficiència de la cessió viària per resoldre el canvi de patró de mobilitat que comporta la transformació de l'àmbit.

PMU-10.3 — Torrent de Ca n'Oriol i qualitat del sòl.

L'apartat 1.a situa l'àmbit limitant a l'est amb "el torrent de Ca n'Oriol i l'escola pública Ca n'Alzamora", i la fitxa el descriu envoltat de teixits industrials per l'oest i pel nord. Hi autoritza 103 habitatges i no conté cap determinació relativa a la zona inundable del torrent, a la cota mínima d'implantació, a la franja de protecció del curs d'aigua ni a la qualitat del sòl i del subsòl.

Al·legació 383a

S'al·lega que l'Estudi ambiental estratègic del propi POUM es compromet que "el POUM inclourà els estudis d'inundabilitat de tots els torrents que afectin a sòl urbanitzat, delimitant els riscos", i que la fitxa d'un àmbit residencial que limita amb el torrent de Ca n'Oriol no en recull cap determinació (al·legació DESENA.4).

Al·legació 384a

S'al·lega, així mateix, que la implantació d'un ús residencial en un àmbit envoltat de teixits industrials exigeix acreditar l'estat del sòl si s'hi han desenvolupat activitats potencialment contaminants, i que la fitxa no en conté cap previsió (al·legació PMU-09.3).

Es sol·licita que s'acrediti la incorporació de l'estudi d'inundabilitat del torrent de Ca n'Oriol i que la fitxa del PMU-10 en reculli les determinacions —zona inundable, cota mínima d'implantació i franja de protecció del curs d'aigua—, i que condicioni el desenvolupament de l'àmbit a l'acreditació de l'estat del sòl i del subsòl en els termes que exigeix la normativa de sòls contaminants.

PMU-10.4 — Reserva d'habitatge protegit del 50%, deu punts per sobre del mínim legal.

La fitxa del PMU-10 fixa una **reserva d'habitatge de protecció pública del 50%** del sostre residencial, distribuïda a parts iguals entre la qualificació genèrica i l'específica. Segons la taula de reserves de la Memòria social, la reserva representa 4.076 m²st dels 8.151 m²st de sostre residencial de nova implantació de l'àmbit i 58 habitatges protegits —29 en règim específic— dels 103 que autoritza la fitxa. L'àmbit és sòl urbà no consolidat, per al qual l'article 57.3 del TRLU estableix un mínim del 40%: la fitxa el supera en deu punts.

Al·legació 385a

S'al·lega que ni la fitxa ni la Memòria social no justifiquen aquest excés: la Memòria social es limita a consignar el percentatge de l'àmbit, sense indicar el criteri objectiu que el determina ni la seva relació amb els objectius de producció d'habitatge protegit que ella mateixa defineix, tot i que l'article 57.3 del TRLU vincula expressament la reserva al compliment d'aquests objectius (al·legació SEGONA.1).

Al·legació 386a

S'al·lega, així mateix, que la reserva és una càrrega urbanística que grava el sòl i condiciona l'aprofitament dels seus propietaris, i que fixar-la deu punts per sobre del mínim legal sense cap criteri declarat, quan, dins del mateix barri de Ca n'Alzamora, el pla aplica el 75% al PMU-06, al PMU-07 i al PMU-19 i el 50% a aquest àmbit i al PMU-08, al PMU-09, al PMU-17 i al PMU-18 (al·legació agregada de Ca n'Alzamora), és contrari a la interdicció de l'arbitrarietat dels poders públics que garanteix l'article 9.3 de la Constitució.

Es sol·licita que la Memòria social justifiqui expressament el percentatge de reserva del PMU-10, amb indicació del criteri objectiu aplicat i de la seva relació amb els objectius de producció d'habitatge protegit que ella mateixa defineix, i que, en absència d'aquesta justificació, la reserva s'ajusti al mínim del 40% que l'article 57.3 del TRLU estableix per al sòl urbà no consolidat, amb el mateix criteri per a tots els àmbits d'aquesta classe de sòl i mantenint-ne almenys la meitat en qualificació específica.

PMU-11 — AVINGUDA CASTELLBISBAL OEST

PMU-11.1 — La fitxa no té objectiu c).

Al·legació 387a

L'apartat 2 de la fitxa enumera els objectius com a **a), b) i d)**, sense cap objectiu c). S'al·lega que es tracta d'un error material en un apartat del qual depenen les remissions de la resta del document, i **es sol·licita** la seva esmena.

PMU-11.2 — El 69% de sòl privat i cap cessió viària.

La taula de reserves assigna el **69,00%** de l'àmbit a sòl d'aprofitament privat i **no destina cap percentatge a sistema viari**, en un sector que transforma sòl industrial en residencial amb 61 habitatges i que la pròpia fitxa situa confrontant amb l'avinguda de Castellbisbal i amb el PMU-12.

Al·legació 388a

S'al·lega que el canvi d'un patró de mobilitat industrial a un de residencial no es pot resoldre sense cap cessió viària.

Al·legació 389a

S'al·lega, així mateix, que l'únic objectiu de cessió que la fitxa reté —el b), *"garantir la cessió dels sòls d'espais lliures que serveixen l'ordenació situats en relació als sòls d'equipaments amb els quals delimita l'àmbit"*— **remet la funció dotacional a uns equipaments que són fora de l'àmbit i que el sector no contribueix a obtenir**.

Es sol·licita que la fitxa justifiqui l'absència de cessió viària en relació amb el canvi de patró de mobilitat que comporta la transformació, i que precisi la relació de l'àmbit amb els equipaments confrontants als quals remet el seu objectiu b).

PMU-11.3 — Contradicció entre fitxes sobre la qualificació vigent del sòl.

L'objectiu a) d'aquesta fitxa declara *"transformar l'actual qualificació de sòl industrial"*.

L'apartat 1.a de la fitxa del **PMU-12**, en canvi, descriu aquest mateix àmbit com *"les parcel·les d'ús terciari on el POUM delimita el PMU-11"*.

Al·legació 390a

S'al·lega que dues fitxes contigües del mateix annex atribueixen al mateix sòl dues qualificacions vigents diferents, i **es sol·licita** que s'aclareixi quina és la qualificació de partida, atès que d'ella depèn el règim de l'actuació de transformació.

PMU-11.4 — Error material en el sostre edificable: tres xifres de la mateixa fitxa que no poden ser certes alhora.

L'apartat 3.b de la fitxa consigna:

Concepte	Valor
Sostre edificable màxim (indicatiu)	5.353 m²st
Sostre edificable màxim d' ús principal (indicatiu)	4.486 m²st
Sostre edificable d' altres usos (indicatiu)	507 m²st
Suma dels dos components	4.993 m²st
Diferència respecte del màxim declarat	-360 m²st

Al·legació 391a

S'al·lega que **les tres xifres són mútuament incompatibles**: o bé el sostre màxim no són 5.353 m²st, o bé un dels dos components està mal consignat. La desviació és del **6,7%** sobre el sostre total del polígon.

Al·legació 392a

S'al·lega que l'error afecta un paràmetre normatiu del qual depenen tant **el càlcul de la reserva d'habitatge de protecció pública** —fixada sobre el sostre residencial— com **el de la cessió del 10% de l'aprofitament urbanístic**.

Al·legació 393a

S'al·lega, així mateix, que la condició d'"indicatiu" d'aquest paràmetre no el salva: l'índex d'edificabilitat bruta d'1,64 que la fitxa fixa sobre 3.264 m² dona precisament 5.353 m²st, de manera que **és la xifra de components la que no quadra amb la resta de la fitxa**.

La **taula de repartiment d'habitatges** de la mateixa fitxa permet identificar quin dels dos components és l'error: si el sostre residencial que hi consta suma **4.486 m²st**, l'error és en el sostre màxim o en els d'altres usos; si suma **4.846 m²st** —5.353 menys 507—, l'error és en la xifra d'ús principal. En qualsevol cas, **del sostre residencial en depenen la reserva d'habitatge protegit i el nombre d'habitatges**.

Es sol·licita l'esmena de la fitxa amb determinació expressa de quina de les tres xifres és la correcta.

PMU-11.5 — Reserva d'habitatge protegit del 50%, deu punts per sobre del mínim legal.

La fitxa del PMU-11 fixa una **reserva d'habitatge de protecció pública del 50%** del sostre residencial, distribuïda a parts iguals entre la qualificació genèrica i l'específica. Segons la taula de reserves de la Memòria social, la reserva representa 2.423 m²st dels 4.846 m²st de sostre residencial de nova implantació de l'àmbit i 34 habitatges protegits —17 en règim específic— dels 61 que autoritza la fitxa. La Memòria social pren com a sostre residencial 4.846 m²st, que és precisament la diferència entre el sostre màxim de la fitxa (5.353 m²st) i el d'altres usos (507 m²st), i no els 4.486 m²st que l'apartat 3.b atribueix a l'ús principal (al·legació PMU-11.4). L'àmbit és sòl urbà no consolidat, per al qual l'article 57.3 del TRLU estableix un mínim del 40%: la fitxa el supera en deu punts.

Al·legació 394a

S'al·lega que ni la fitxa ni la Memòria social no justifiquen aquest excés: la Memòria social es limita a consignar el percentatge de l'àmbit, sense indicar el criteri objectiu que el determina ni la seva relació amb els objectius de producció d'habitatge protegit que ella mateixa defineix, tot i que l'article 57.3 del TRLU vincula expressament la reserva al compliment d'aquests objectius (al·legació SEGONA.1).

Al·legació 395a

S'al·lega, així mateix, que la reserva és una càrrega urbanística que grava el sòl i condiciona l'aprofitament dels seus propietaris, i que fixar-la deu punts per sobre del mínim legal sense cap criteri declarat, mentre que el PMU-01 —el pla de millora urbana amb més habitatges del POUM— aplica el mínim del 40% (al·legació PMU-01.2) i la resta d'àmbits de la mateixa classe de sòl en suporten percentatges que van del 0% al 100%, és contrari a la interdicció de l'arbitrarietat dels poders públics que garanteix l'article 9.3 de la Constitució.

Es sol·licita que la Memòria social justifiqui expressament el percentatge de reserva del PMU-11, amb indicació del criteri objectiu aplicat i de la seva relació amb els objectius de producció d'habitatge protegit que ella mateixa defineix, i que, en absència d'aquesta justificació, la reserva s'ajusti al mínim del 40% que l'article 57.3 del TRLU estableix per al sòl urbà no consolidat, amb el mateix criteri per a tots els àmbits d'aquesta classe de sòl i mantenint-ne almenys la meitat en qualificació específica.

PMU-12 — AVINGUDA CASTELLBISBAL EST

PMU-12.1 — Cap cessió viària en un àmbit delimitat per tres carrers.

L'apartat 1.a situa l'àmbit limitant *"al sud amb l'avinguda de Castellbisbal, a l'est amb el carrer Cati Curet, al nord amb el carrer Josep Turú i Salles"*. La taula de reserves **no destina cap percentatge a sistema viari**.

Al·legació 396a

S'al·lega que un sector de 5.664 m² que incorpora **96 habitatges** i 2.569 m²st d'usos complementaris a l'interior d'una trama definida per tres carrers no pot resoldre'n els accessos, les voreres i la càrrega i descàrrega sense cap cessió de vial.

Es sol·licita que la fitxa del PMU-12 justifiqui la suficiència de la xarxa viària per resoldre els accessos, les voreres i la càrrega i descàrrega dels 96 habitatges i dels 2.569 m²st d'usos complementaris que hi programa, o que hi reservi la cessió de vial necessària, en coordinació amb el PMU-11 (al·legació PMU-12.2).

PMU-12.2 — Els dos àmbits de l'avinguda de Castellbisbal sumen 157 habitatges i cap metre quadrat d'equipament.

Al·legació 397a

El PMU-11 i el PMU-12 són contigus, es delimiten mútuament i les seves fitxes es remeten l'una a l'altra. Sumen **8.928 m², 157 habitatges, 0% de viari i 0% d'equipaments**, i tots dos remeten la funció dotacional a uns sòls d'equipament exteriors —*"on es preveuen allotjaments dotacionals"*, segons el PMU-11— als quals cap dels dos no aporta res.

Es sol·licita que els dos àmbits es tractin conjuntament a efectes de dotacions; que s'hi justifiqui la suficiència de la xarxa viària per als **157 habitatges** que hi programen; i que s'hi localitzi la reserva d'equipament corresponent o s'identifiqui l'equipament existent o previst que n'ha d'absorbir la demanda, amb acreditació de la seva capacitat residual.

PMU-12.3 — El pla transforma en residencial un supermercat obert el 2019 i dos comerços en funcionament, sense preveure'n la reubicació.

El PMU-12 està ocupat per un supermercat Mercadona que va obrir les seves portes l'any 2019, i el PMU-11, per dos establiments comercials en funcionament: una ferreteria i un basar.

S'al·lega que:

Al·legació 398a

- **Les fitxes no informen de l'ocupació efectiva dels àmbits.** Descriuen la qualificació de partida —industrial o terciària, segons quina de les dues fitxes es llegeixi (al·legació PMU-11.3)—, però cap no informa que els àmbits estiguin ocupats per activitat comercial en funcionament.

Al·legació 399a

- **El pla elimina l'oferta comercial existent sense preveure'n la reubicació.** Les dues fitxes converteixen en residencial una superfície comercial en servei —inclòs l'abastament alimentari quotidià del barri— sense cap determinació de manteniment ni de reubicació de l'activitat. En el cas dels dos establiments del PMU-11, es tracta precisament del comerç de proximitat que el procés participatiu del propi POUM va identificar com el model més valorat (al·legació NOVENA.5).

Al·legació 400a

- **La viabilitat econòmica del sector s'ha d'haver calculat amb aquesta preexistència.** L'Agenda i avaluació econòmica i financera atribueix al PMU-12 una taxa interna de rendibilitat del 8%. **Es sol·licita** que s'acrediti que aquesta avaluació incorpora el cost d'adquisició i enderroc de l'edificació comercial existent i, si escau, les indemnitzacions per extinció d'activitat i per trasllat que corresponguin.

L'article 9.8 del TRLU exigeix que els condicionants del planejament que comportin restriccions a l'exercici d'activitats econòmiques estiguin justificats per raons imperioses d'interès general, s'ajustin als principis de necessitat, proporcionalitat i no-discriminació i quedin justificats a la memòria del pla. La Memòria no conté aquesta justificació.

Es sol·licita que les fitxes del PMU-11 i del PMU-12 descriguin l'ocupació efectiva actual dels àmbits, que incorporin la previsió de manteniment o reubicació de l'activitat comercial existent, i que la Memòria justifiqui l'oportunitat de transformar en residencial una implantació comercial posada en servei l'any 2019.

PMU-12.4 — Reserva d'habitatge protegit del 50%, deu punts per sobre del mínim legal.

La fitxa del PMU-12 fixa una **reserva d'habitatge de protecció pública del 50%** del sostre residencial, distribuïda a parts iguals entre la qualificació genèrica i l'específica. Segons la taula

de reserves de la Memòria social, la reserva representa 3.824 m²st dels 7.647 m²st de sostre residencial de nova implantació de l'àmbit i 54 habitatges protegits —27 en règim específic— dels 96 que autoritza la fitxa. L'àmbit és sòl urbà no consolidat, per al qual l'article 57.3 del TRLU estableix un mínim del 40%: la fitxa el supera en deu punts.

Al·legació 401a

S'al·lega que ni la fitxa ni la Memòria social no justifiquen aquest excés: la Memòria social es limita a consignar el percentatge de l'àmbit, sense indicar el criteri objectiu que el determina ni la seva relació amb els objectius de producció d'habitatge protegit que ella mateixa defineix, tot i que l'article 57.3 del TRLU vincula expressament la reserva al compliment d'aquests objectius (al·legació SEGONA.1).

Al·legació 402a

S'al·lega, així mateix, que la reserva és una càrrega urbanística que grava el sòl i condiona l'aprofitament dels seus propietaris, i que fixar-la deu punts per sobre del mínim legal sense cap criteri declarat, mentre que el PMU-01 —el pla de millora urbana amb més habitatges del POUM— aplica el mínim del 40% (al·legació PMU-01.2) i la resta d'àmbits de la mateixa classe de sòl en suporten percentatges que van del 0% al 100%, és contrari a la interdicció de l'arbitrarietat dels poders públics que garanteix l'article 9.3 de la Constitució.

Es sol·licita que la Memòria social justifiqui expressament el percentatge de reserva del PMU-12, amb indicació del criteri objectiu aplicat i de la seva relació amb els objectius de producció d'habitatge protegit que ella mateixa defineix, i que, en absència d'aquesta justificació, la reserva s'ajusti al mínim del 40% que l'article 57.3 del TRLU estableix per al sòl urbà no consolidat, amb el mateix criteri per a tots els àmbits d'aquesta classe de sòl i mantenint-ne almenys la meitat en qualificació específica.

PMU-13 — PLAÇA DE L'AGRICULTURA EST

PMU-13.1 — De sòl unifamiliar a 239 habitatges per hectàrea.

L'objectiu a) declara *"transformar els usos del solar no desenvolupat, **que el planejament vigent qualifica com a habitatge residencial unifamiliar**, en una nova ordenació de l'edificació plurifamiliar més adequada a l'entorn on s'ubica"*.

L'índex d'edificabilitat bruta resultant és de **2,42 m²st/m²sòl** —el **quart més alt dels plans de millora urbana**— i la densitat, de **239,01 hbtg/ha**. Sobre el sòl privat resultant (**50,00%** de l'àmbit, **523 m²**), l'edificabilitat neta és de **4,84 m²st/m²sòl**, materialitzada en **6 plantes**, cosa que implica una ocupació de l'ordre del **81%** de la parcel·la privada en totes les plantes.

Al·legació 403a

S'al·lega que la fitxa passa d'una qualificació d'habitatge unifamiliar a **25 habitatges en 1.046 m²** amb sis plantes.

Al·legació 404a

S'al·lega, així mateix, que la fitxa, més enllà de l'enunciat, **no aporta cap justificació** que aquesta ordenació sigui *"més adequada a l'entorn on s'ubica"*.

Es sol·licita que la fitxa justifiqui l'adequació de l'ordenació proposada a l'entorn, tal com declara el seu propi objectiu a).

PMU-13.2 — Zero equipaments en una de les entrades al nucli urbà.

L'objectiu b) de la fitxa és "contribuir a la configuració d'una de les entrades al nucli urbà des de l'avinguda de l'Estatut". L'àmbit hi incorpora 25 habitatges en 1.046 m², i la reserva d'equipaments és del 0,00%. Al llarg d'aquesta avinguda, el POUM delimita sis àmbits de transformació —el PAU-04, el PAU-10, el PAU-14, el PMU-04, el PMU-13 i el PMU-14—, que sumen 211 habitatges nous, i cap d'ells no reserva sòl d'equipament comunitari (al·legació PAU-04.1 i apartat conjunt del PMU-13 i el PMU-14 sobre l'avinguda de l'Estatut).

Al·legació 405a

S'al·lega que un àmbit al qual la fitxa encomana configurar una de les entrades al nucli urbà hi incorpora 25 habitatges sense cap reserva d'equipament, i que aquesta mancança s'afegeix a la dels altres cinc àmbits de l'avinguda sense que cap document del pla n'avalui l'efecte conjunt sobre les dotacions.

Es sol·licita que s'identifiqui l'equipament existent o previst que ha d'absorbir la demanda dels habitatges del PMU-13, amb acreditació de la seva capacitat residual, dins de l'avaluació conjunta dels sis àmbits de l'avinguda de l'Estatut que se sol·licita a l'apartat conjunt del PMU-13 i el PMU-14.

PMU-13.3 — Reserva d'habitatge protegit del 50%, deu punts per sobre del mínim legal.

La fitxa del PMU-13 fixa una **reserva d'habitatge de protecció pública del 50%** del sostre residencial, distribuïda a parts iguals entre la qualificació genèrica i l'específica. Segons la taula de reserves de la Memòria social, la reserva representa 1.007 m²st dels 2.014 m²st de sostre residencial de nova implantació de l'àmbit i 14 habitatges protegits —7 en règim específic— dels 25 que autoritza la fitxa. L'àmbit és sòl urbà no consolidat, per al qual l'article 57.3 del TRLU estableix un mínim del 40%: la fitxa el supera en deu punts.

Al·legació 406a

S'al·lega que ni la fitxa ni la Memòria social no justifiquen aquest excés: la Memòria social es limita a consignar el percentatge de l'àmbit, sense indicar el criteri objectiu que el determina ni la seva relació amb els objectius de producció d'habitatge protegit que ella mateixa defineix, tot i que l'article 57.3 del TRLU vincula expressament la reserva al compliment d'aquests objectius (al·legació SEGONA.1).

Al·legació 407a

S'al·lega, així mateix, que la reserva és una càrrega urbanística que grava el sòl i condiciona l'aprofitament dels seus propietaris, i que fixar-la deu punts per sobre del mínim legal sense cap criteri declarat, mentre que el PMU-01 —el pla de millora urbana amb més habitatges del POUM— aplica el mínim del 40% (al·legació PMU-01.2) i la resta d'àmbits de la mateixa classe de sòl en suporten percentatges que van del 0% al 100%, és contrari a la interdicció de l'arbitrarietat dels poders públics que garanteix l'article 9.3 de la Constitució.

Es sol·licita que la Memòria social justifiqui expressament el percentatge de reserva del PMU-13, amb indicació del criteri objectiu aplicat i de la seva relació amb els objectius de producció d'habitatge protegit que ella mateixa defineix, i que, en absència d'aquesta justificació, la reserva s'ajusti al mínim del 40% que l'article 57.3 del TRLU estableix per al sòl urbà no

consolidat, amb el mateix criteri per a tots els àmbits d'aquesta classe de sòl i mantenint-ne almenys la meitat en qualificació específica.

PMU-14 — PLAÇA DE L'AGRICULTURA OEST

PMU-14.1 — Cap cessió viària i ampliació de la plaça sense quantificar.

L'objectiu c) és "garantir la cessió i urbanització dels espais lliures que serveixin a l'ordenació per incorporar a la xarxa verda de la ciutat, **ampliant la plaça de l'Agricultura**". La reserva d'espais lliures és del 45,00% (**340 m²**) i la de viari, del **0,00%**.

Al·legació 408a

S'al·lega que la fitxa **no quantifica la superfície efectiva d'ampliació de la plaça de l'Agricultura** que resulta dels **340 m²** d'espais lliures que reserva, i **es sol·licita** que s'hi incorpori.

PMU-14.2 — Reserva d'habitatge protegit del 50%, deu punts per sobre del mínim legal.

La fitxa del PMU-14 fixa una **reserva d'habitatge de protecció pública del 50%** del sostre residencial, distribuïda a parts iguals entre la qualificació genèrica i l'específica. Segons la taula de reserves de la Memòria social, la reserva representa 442 m²st dels 884 m²st de sostre residencial de nova implantació de l'àmbit i 6 habitatges protegits, 3 dels quals en règim específic. L'àmbit és sòl urbà no consolidat, per al qual l'article 57.3 del TRLU estableix un mínim del 40%: la fitxa el supera en deu punts.

Al·legació 409a

S'al·lega que ni la fitxa ni la Memòria social no justifiquen aquest excés: la Memòria social es limita a consignar el percentatge de l'àmbit, sense indicar el criteri objectiu que el determina ni la seva relació amb els objectius de producció d'habitatge protegit que ella mateixa defineix, tot i que l'article 57.3 del TRLU vincula expressament la reserva al compliment d'aquests objectius (al·legació SEGONA.1).

Al·legació 410a

S'al·lega, així mateix, que la reserva és una càrrega urbanística que grava el sòl i condiona l'aprofitament dels seus propietaris, i que fixar-la deu punts per sobre del mínim legal sense cap criteri declarat, mentre que el PMU-01 —el pla de millora urbana amb més habitatges del POUM— aplica el mínim del 40% (al·legació PMU-01.2) i la resta d'àmbits de la mateixa classe de sòl en suporten percentatges que van del 0% al 100%, és contrari a la interdicció de l'arbitrarietat dels poders públics que garanteix l'article 9.3 de la Constitució.

Es sol·licita que la Memòria social justifiqui expressament el percentatge de reserva del PMU-14, amb indicació del criteri objectiu aplicat i de la seva relació amb els objectius de producció d'habitatge protegit que ella mateixa defineix, i que, en absència d'aquesta justificació, la reserva s'ajusti al mínim del 40% que l'article 57.3 del TRLU estableix per al sòl urbà no consolidat, amb el mateix criteri per a tots els àmbits d'aquesta classe de sòl i mantenint-ne almenys la meitat en qualificació específica.

PMU-13 i PMU-14 — AMPLIACIÓ DE L'AL·LEGACIÓ SOBRE L'AVINGUDA DE L'ESTATUT (vegeu PAU-04.1 i VUITENA.2)

Les fitxes del PMU-13 i del PMU-14 situen tots dos àmbits a l'avinguda de l'Estatut i comparteixen literalment l'objectiu de *"contribuir a la configuració d'una de les entrades al nucli urbà des de l'avinguda de l'Estatut"*. Amb ells, **el nombre d'àmbits que el POUM delimita al llarg d'aquesta avinguda puja a sis:**

Àmbit	Superfície	Habitatges	Equipaments
PAU-04 Carrer Francolí	2.764 m ²	50	0%
PAU-10 Carrer de Lepant	2.439 m ²	46	0%
PAU-14 Carrer de Dant	1.174 m ²	36	0%
PMU-04 Av. de l'Estatut	1.452 m ²	43	0%
PMU-13 Pl. de l'Agricultura est	1.046 m ²	25	0%
PMU-14 Pl. de l'Agricultura oest	755 m ²	11	0%
TOTAL	9.630 m²	211	0 m²

Al·legació 411a

S'al·lega que el POUM delimita **sis àmbits de transformació al llarg d'una mateixa avinguda**, en tres trams diferents, amb **211 habitatges nous**.

Al·legació 412a

S'al·lega, així mateix, que **cap d'ells no reserva ni un metre quadrat de sòl d'equipament comunitari**, tot i que quatre declaren com a objectiu contribuir a configurar una entrada al nucli urbà.

Es sol·licita l'avaluació conjunta dels sis àmbits i la identificació, per a cada tram, de l'equipament existent o previst que n'ha d'absorbir la demanda, amb acreditació de la seva capacitat residual.

PMU-15 — VAPOR NOU

PMU-15.1 — Un "nou centre equipat" amb un 3,00% d'equipaments.

L'objectiu d) de la fitxa és *"ordenar el sector com a un **nou centre equipat**, amb espai públic vinculat als nous equipaments"*. La taula de reserves assigna als equipaments comunitaris el **3,00%** de l'àmbit: **870 m²**, per a un sector de 160 habitatges.

Al·legació 413a

S'al·lega la contradicció directa entre l'objectiu declarat i el paràmetre normatiu: **870 m² no configuren un centre equipat**.

Al·legació 414a

S'al·lega, a més, que el desequilibri és de **repartiment intern i esmenable sense reduir el sòl públic total**, atès que la fitxa reserva un 62,00% a espais lliures dins d'un total de sistemes públics del 80,00%.

Es sol·licita el reequilibri entre espais lliures i equipaments dins del 80,00% de sistemes públics que la fitxa ja fixa, amb un mínim d'equipament proporcionat als 160 habitatges programats.

PMU-15.2 — Els 2.089 m² de domini públic no computables.

Al·legació 415a

L'apartat 1.b declara que, dels 29.016 m² de l'àmbit, **2.089 m² es corresponen amb sòls de domini públic no computables**. **Es sol·licita** que s'identifiqui gràficament i registralment aquesta peça de sòl, la seva titularitat i el seu destí en l'ordenació proposada, en els mateixos termes que l'al·legació PAU-22.3.

PMU-15.3 — Patrimoni industrial: elements correctament identificats i cap determinació d'intervenció.

L'objectiu b) és "*recuperar i rehabilitar el patrimoni industrial de l'antic recinte fabril del Vapor Nou, respectant la xemeneia, la nau de calderes, la casa del propietari i la nau que confronta el passeig de la Riera*".

La fitxa **identifica correctament els elements catalogats de l'àmbit**: el **P27 Conjunt del Vapor Nou** —del qual formen part els quatre elements que l'objectiu b) relaciona: la xemeneia, la nau de calderes, la casa del propietari i la nau que confronta el passeig de la Riera— i el **Q28 Jaciment de Can Fatjó**.

Al·legació 416a

S'al·lega, no obstant això, que **la fitxa no fixa cap determinació d'intervenció sobre aquests elements**: ni les obres admissibles, ni l'àrea de respecte, ni la relació volumètrica amb l'edificació de set plantes que autoritza, ni la subordinació de la llicència a cap informe.

Es sol·licita que la fitxa del PMU-15 fixi per als elements del P27 Conjunt del Vapor Nou les determinacions d'intervenció —obres admissibles, àrea de respecte i relació volumètrica amb l'edificació de set plantes que autoritza—, que estableixi per al Q28 Jaciment de Can Fatjó el control arqueològic presencial durant el moviment de terres, i que subordini l'atorgament de la llicència a l'informe previ de l'òrgan competent en matèria de patrimoni cultural i al resultat de la intervenció arqueològica (al·legacions TERCERA.4 i DOTZENA.4).

PMU-15.4 — Torrent de Xercavins: connector declarat sense determinacions.

L'objectiu c) és "*reordenar l'àmbit per garantir una millor transició entre la ciutat i el sòl no urbanitzable, recuperant el torrent de Xercavins com a connector amb les urbanitzacions de les valls de Sant Muç*", i l'apartat 1.a delimita l'àmbit pel torrent al sud i per la riera de Rubí a l'est.

Al·legació 417a

S'al·lega que la fitxa no incorpora cap determinació sobre la franja de protecció del torrent, la seva zona inundable ni les condicions de continuïtat del connector, i **es sol·licita** —en els

mateixos termes que per al torrent de Ca n'Oriol (al·legació PMU-09.2)— que s'acrediti la incorporació de l'estudi d'inundabilitat que l'Estudi ambiental estratègic es compromet a incloure per a *"tots els torrents que afectin a sòl urbanitzat"* (al·legació DESENA.4).

PMU-15.5 — Un 1,00% de cessió viària.

Al·legació 418a

La reserva de sistema viari és de l'**1,00%: 290 m²**, per a un sector de **29.016 m²** amb **160 habitatges**, situat entre la riera de Rubí i la via del ferrocarril i accessible pel carrer de Pau Casals.

Es sol·licita que la fitxa justifiqui la suficiència de la xarxa viària existent per als accessos del sector.

Es fa constar, en sentit favorable al pla, que el PMU-15 reserva un **80,00% de sistemes públics** —dels més alts del pla, només superat pel 82% del PMU-05—, recupera el patrimoni industrial del Vapor Nou i incorpora el torrent de Xercavins com a connector. Les al·legacions anteriors no en discuteixen el plantejament, sinó el repartiment intern dels sistemes públics i la concreció de les determinacions.

PMU-15.6 — Reserva d'habitatge protegit del 50%, deu punts per sobre del mínim legal.

La fitxa del PMU-15 fixa una **reserva d'habitatge de protecció pública del 50%** del sostre residencial, distribuïda a parts iguals entre la qualificació genèrica i l'específica. Segons la taula de reserves de la Memòria social, la reserva representa 6.255 m²st dels 12.510 m²st de sostre residencial de nova implantació de l'àmbit i 90 habitatges protegits —45 en règim específic— dels 160 que autoritza la fitxa. L'àmbit és sòl urbà no consolidat, per al qual l'article 57.3 del TRLU estableix un mínim del 40%: la fitxa el supera en deu punts.

Al·legació 419a

S'al·lega que ni la fitxa ni la Memòria social no justifiquen aquest excés: la Memòria social es limita a consignar el percentatge de l'àmbit, sense indicar el criteri objectiu que el determina ni la seva relació amb els objectius de producció d'habitatge protegit que ella mateixa defineix, tot i que l'article 57.3 del TRLU vincula expressament la reserva al compliment d'aquests objectius (al·legació SEGONA.1).

Al·legació 420a

S'al·lega, així mateix, que la reserva és una càrrega urbanística que grava el sòl i condiona l'aprofitament dels seus propietaris, i que fixar-la deu punts per sobre del mínim legal sense cap criteri declarat, mentre que el PMU-01 —el pla de millora urbana amb més habitatges del POUM— aplica el mínim del 40% (al·legació PMU-01.2) i la resta d'àmbits de la mateixa classe de sòl en suporten percentatges que van del 0% al 100%, és contrari a la interdicció de l'arbitrarietat dels poders públics que garanteix l'article 9.3 de la Constitució.

Es sol·licita que la Memòria social justifiqui expressament el percentatge de reserva del PMU-15, amb indicació del criteri objectiu aplicat i de la seva relació amb els objectius de producció d'habitatge protegit que ella mateixa defineix, i que, en absència d'aquesta justificació, la reserva s'ajusti al mínim del 40% que l'article 57.3 del TRLU estableix per al sòl urbà no

consolidat, amb el mateix criteri per a tots els àmbits d'aquesta classe de sòl i mantenint-ne almenys la meitat en qualificació específica.

PMU-16 — IPAGSA

PMU-16.1 — Transformació residencial d'un recinte industrial sense cap determinació sobre la qualitat del sòl.

L'apartat 1.a de la fitxa situa l'àmbit "*al recinte de l'antiga indústria IPAGSA*", i l'apartat 2 el transforma en un ús "*majoritàriament residencial*" amb **228 habitatges** —el tercer sector residencial més gran del pla— i un equipament del 31% en relació amb el parc de la Serreta i l'Institut La Serreta.

Al·legació 421a

S'al·lega que la fitxa no conté cap determinació relativa a la qualitat del sòl i del **subsòl**: ni exigeix informe preliminar de situació, ni investigació detallada, ni declaració de sòl apte per a l'ús residencial i d'equipament previstos, ni condiciona l'aprovació del pla de millora urbana o l'atorgament de llicències a la seva obtenció.

Al·legació 422a

S'al·lega que aquesta mancança és especialment rellevant perquè l'àmbit ha acollit una activitat industrial durant dècades, i perquè l'equip redactor es va comprometre davant l'Agència de Residus de Catalunya a incloure en la normativa les determinacions relatives als sòls contaminats —"s'inclou en normativa aquesta directriu de manera específica"—, compromís que cap fitxa de l'annex no recull (al·legació DESENA.1).

Es sol·licita que la fitxa incorpori com a condició prèvia i vinculant per a l'aprovació del pla de millora urbana: (a) l'informe preliminar de situació i la investigació de la qualitat del sòl i de les aigües subterrànies de la totalitat de l'àmbit; (b) si escau, el projecte de recuperació i la seva execució; i (c) la declaració expressa d'aptitud del sòl per als usos residencial i d'equipament previstos, emesa per l'administració ambiental competent.

PMU-16.2 — Element arqueològic proper no citat per la fitxa.

Al·legació 423a

Els plànols del catàleg identifiquen l'element **Q23 "Jaciment de La Serreta"**, i la fitxa situa l'àmbit limitant al nord amb el parc de la Serreta i el vincula a l'Institut La Serreta. **La fitxa no cita cap element catalogat.**

Es sol·licita que es comprovi la superposició de l'àmbit amb l'element Q23 i que, si es confirma, la fitxa n'incorpori la identificació i les determinacions de protecció, atès que l'apartat 4.8.1 de la Memòria de l'ordenació estableix que la catalogació "*suposa sistemàticament la creació d'una subzona en l'àmbit de la parcel·la*".

Es fa constar, en sentit favorable al pla, que el PMU-16 reserva un **31,00% d'equipaments** —el segon percentatge de reserva pública d'equipaments més alt del pla, després del 40% del PMU-05— i vincula l'ordenació al parc de la Serreta i a l'Institut La Serreta. Les al·legacions anteriors no en discuteixen el plantejament dotacional, sinó l'absència de garanties sobre la qualitat del sòl i la identificació dels elements catalogats.

PMU-16.3 — Reserva d'habitatge protegit del 50%, deu punts per sobre del mínim legal.

La fitxa del PMU-16 fixa una **reserva d'habitatge de protecció pública del 50%** del sostre residencial, distribuïda a parts iguals entre la qualificació genèrica i l'específica. Segons la taula de reserves de la Memòria social, la reserva representa 9.002 m²st dels 18.004 m²st de sostre residencial de nova implantació de l'àmbit i 128 habitatges protegits —64 en règim específic— dels 228 que autoritza la fitxa. L'àmbit és sòl urbà no consolidat, per al qual l'article 57.3 del TRLU estableix un mínim del 40%: la fitxa el supera en deu punts.

Al·legació 424a

S'al·lega que ni la fitxa ni la Memòria social no justifiquen aquest excés: la Memòria social es limita a consignar el percentatge de l'àmbit, sense indicar el criteri objectiu que el determina ni la seva relació amb els objectius de producció d'habitatge protegit que ella mateixa defineix, tot i que l'article 57.3 del TRLU vincula expressament la reserva al compliment d'aquests objectius (al·legació SEGONA.1).

Al·legació 425a

S'al·lega, així mateix, que la reserva és una càrrega urbanística que grava el sòl i condiona l'aprofitament dels seus propietaris, i que fixar-la deu punts per sobre del mínim legal sense cap criteri declarat, mentre que el PMU-01 —el pla de millora urbana amb més habitatges del POUM— aplica el mínim del 40% (al·legació PMU-01.2) i la resta d'àmbits de la mateixa classe de sòl en suporten percentatges que van del 0% al 100%, és contrari a la interdicció de l'arbitrarietat dels poders públics que garanteix l'article 9.3 de la Constitució.

Es sol·licita que la Memòria social justifiqui expressament el percentatge de reserva del PMU-16, amb indicació del criteri objectiu aplicat i de la seva relació amb els objectius de producció d'habitatge protegit que ella mateixa defineix, i que, en absència d'aquesta justificació, la reserva s'ajusti al mínim del 40% que l'article 57.3 del TRLU estableix per al sòl urbà no consolidat, amb el mateix criteri per a tots els àmbits d'aquesta classe de sòl i mantenint-ne almenys la meitat en qualificació específica.

PMU-17 — TORRE DE LA LLEBRE

PMU-17.1 — La superfície declarada de l'àmbit és incompatible amb tots els paràmetres derivats de la mateixa fitxa.

L'apartat 1.b de la fitxa declara: *"La superfície del pla de millora urbana és de **4.550 m²**, la totalitat dels quals són computables."* L'apartat 3 fixa els paràmetres següents, tots coherents entre si:

Paràmetre	Valor declarat
Índex d'edificabilitat bruta total	0,52 m²st/m²sòl
Índex d'edificabilitat bruta d'ús principal	0,30 m ² st/m ² sòl
Índex d'edificabilitat bruta complementària	0,22 m ² st/m ² sòl

Paràmetre	Valor declarat
Sostre edificable màxim	6.149 m²st (3.579 d'ús principal + 2.570 d'altres usos)
Densitat	38,90 hbtg/ha
Nombre màxim d'habitatges	46

Cap d'aquests paràmetres no és compatible amb la superfície declarada:

Paràmetre	Amb 4.550 m ²	La fitxa declara
Índex d'edificabilitat bruta (6.149 ÷ superfície)	1,3514	0,52
Densitat (46 hbtg ÷ superfície)	101,10 hbtg/ha	38,90 hbtg/ha
Sostre resultant (0,52 × superfície)	2.366 m²st	6.149 m²st

En canvi, tots ells són exactament coherents amb una superfície d'11.825 m²:

Paràmetre	Amb 11.825 m ²	La fitxa declara
0,52 × 11.825	6.149 m²st	6.149 m ² st
46 hbtg ÷ 1,1825 ha	38,90 hbtg/ha	38,90 hbtg/ha
0,30 × 11.825	3.548 m ² st	3.579 m ² st (arrodoniment de l'índex)
0,22 × 11.825	2.602 m ² st	2.570 m ² st (arrodoniment de l'índex)

Al·legació 426a

S'al·lega, en conseqüència, que **la superfície de l'àmbit que la fitxa declara a l'apartat 1.b no és la que s'ha emprat per calcular els seus paràmetres d'ordenació.**

Al·legació 427a

S'al·lega, així mateix, que la diferència és de **7.275 m²**: la superfície real de càlcul és **2,6 vegades la declarada.**

L'error no és formal, perquè totes les reserves de sòl públic són percentatges d'aquesta superfície. Amb la reserva d'equipaments del 25,00% com a exemple:

Base de càlcul	Reserva d'equipaments resultant
4.550 m ² (superfície declarada)	1.137,5 m²
11.825 m ² (superfície implícita)	2.956,3 m²

El mateix afecta el viari (2,00%), el ferroviari (36,00%), el sòl residencial privat (22,00%) i els serveis privats (15,00%), **i també la cessió del 10% de l'aprofitament urbanístic** que la mateixa fitxa imposa per aplicació de l'article 43 del TRLU.

Al·legació 428a

S'al·lega que, mentre aquesta contradicció no s'esmeni, **no és possible determinar ni la superfície de sòl públic que el sector ha de cedir ni l'aprofitament que en resulta.**

Al·legació 429a

S'al·lega, així mateix, que la fitxa no és executable.

L'article 10.1 del TRLU disposa que, quan el conflicte entre documents es refereix a la quantificació de superfícies de sòl, "cal atènyer-se a la superfície real", que la fitxa no permet conèixer.

Es sol·licita l'esmena de la fitxa amb determinació expressa de la superfície real de l'àmbit — tenint en compte que la **delimitació és discontinua i comprèn dos àmbits separats**— i el recàlcul, si escau, de la totalitat de les reserves de sòl públic i de la cessió d'aprofitament.

La taula de repartiment d'habitatges, en canvi, és correcta.

Règim	Sostre	%	m²/habitatge	Habitatges	Resultat de l'operació
Residencial lliure	1.790 m²st	50,00%	90	20	$1.790 \div 90 = 19,9 \rightarrow 20$
Habitatge protegit genèric	895 m²st	25,00%	70	13	$895 \div 70 = 12,8 \rightarrow 13$
Habitatge protegit específic	895 m²st	25,00%	70	13	$895 \div 70 = 12,8 \rightarrow 13$
Total	3.580 m²st	100%	—	46	≈ 3.579

Es fa constar que aquest àmbit compleix correctament l'article 57.3 del TRLU pel que fa al règim d'arrendament: la reserva d'habitatge protegit és del 50% i **exactament la meitat es destina a la qualificació específica**. *Vegeu, en contrast, l'al·legació SEGONA.2 sobre els PAU-01 a PAU-04, que hi destinen zero.*

PMU-17.2 — La fitxa suprimeix la qualificació de parc urbà dels terrenys de la masia sense motivar-ho.

L'objectiu c) de la fitxa és *"regularitzar la situació urbanística dels terrenys de la masia, que són de titularitat privada, els quals el PGOU 1987 va qualificar com a parc urbà però sense preveure la seva gestió ni obtenció"*.

Al·legació 430a

S'al·lega que la "regularització" consisteix, en els termes de la mateixa fitxa, a **substituir la qualificació de parc urbà per sòl d'aprofitament privat** —un 22,00% residencial i un 15,00% de serveis privats.

Al·legació 431a

S'al·lega, així mateix, que **l'àmbit resultant no reserva cap metre quadrat d'espais lliures** (al·legació PMU-17.3).

Al·legació 432a

S'al·lega que la fitxa **no motiva aquesta supressió** més enllà de constatar que el planejament de 1987 no en va preveure l'obtenció, ni identifica on es compensa en el barri l'espai lliure que aquella qualificació preveia.

Es sol·licita que la Memòria motivi expressament la supressió de la qualificació de parc urbà i que identifiqui, si escau, on es compensa en el barri de Ca n'Alzamora l'espai lliure que es deixa de preveure.

PMU-17.3 — Zero espais lliures, emmascarats per una reserva ferroviària.

La fitxa declara un 63,00% de sistemes públics, però el desglossament és: **viari 2,00%, ferroviari 36,00% i equipaments 25,00%**. La reserva d'espais lliures és del **0,00%**.

Al·legació 433a

S'al·lega que **la reserva ferroviària no és un sistema d'espai lliure ni dona servei a la població resident**.

Al·legació 434a

S'al·lega, així mateix, que computar-la dins dels sistemes públics presenta com a ben dotat un àmbit que no reserva ni un metre quadrat de zona verda per als seus 46 habitatges. *Remissió a l'al·legació general PRIMERA.*

Es sol·licita que la fitxa distingeixi, en el còmput de sistemes públics, la reserva ferroviària de les reserves que donen servei a la població resident, i que justifiqui l'absència de reserva d'espais lliures.

PMU-17.4 — Activitat terciària i comercial en un barri que en manca.

Al·legació 435a

L'objectiu a) és *"projectar un àmbit d'activitats terciàries i comercials al voltant del restaurant existent a la masia, tot dotant el barri de Ca n'Alzamora d'uns serveis actualment inexistents"*, i la fitxa assigna **2.570 m²st a altres usos** —el 41,8% del sostre— i un **15,00% del sòl a serveis privats**.

Es fa constar, en sentit favorable al pla, que la fitxa introdueix activitat terciària i comercial en un barri que en manca, en coherència amb el model de comerç de proximitat que el procés participatiu del propi POUM va identificar com el més valorat (al·legació NOVENA.5).

Es sol·licita que la fitxa concreti els usos terciaris i comercials admesos, de manera que el sostre d'altres usos es destini efectivament als serveis de proximitat que l'objectiu a) declara.

PMU-17.5 — Patrimoni: l'entorn d'un element catalogat sense determinacions d'obra.

L'apartat 1.a declara que l'àmbit sud "*comprèn el sòl de l'entorn de l'element catalogat Torre de la Llebre*". L'article 164 de les Normes urbanístiques relaciona aquest element com a **P13 "Torre de la Llebre"**, de protecció parcial, i **A13 "Torres d'en Massana"** com a element de protecció ambiental del mateix entorn.

Al·legació 436a

S'al·lega, per tant, **no la manca d'identificació, sinó l'absència de determinacions d'intervenció**: la fitxa identifica correctament els dos elements i el seu nivell de protecció, però **no fixa cap determinació d'obra vinculant** —ni les intervencions admissibles, ni l'àrea de respecte, ni la relació volumètrica amb l'edificació de cinc plantes que autoritza, ni la subordinació de la llicència a cap informe—, i es limita a la remissió genèrica als criteris del Catàleg de 2004.

Es sol·licita que la fitxa del PMU-17 fixi per a la Torre de la Llebre (P13) i per a les Torres d'en Massana (A13) les determinacions d'intervenció —obres admissibles, àrea de respecte i relació volumètrica amb l'edificació de cinc plantes que autoritza— i que subordini l'atorgament de la llicència a l'informe previ de l'òrgan competent en matèria de patrimoni cultural (al·legacions TERCERA.4 i DOTZENA.4).

Es fa constar, en sentit favorable al pla, que l'objectiu b) obté per a titularitat pública el sòl del pati del CEIP Torre de la Llebre, que la mateixa fitxa reconeix que "*actualment està qualificada d'equipament, és de titularitat privada i es gestiona en règim de lloguer*". L'obtenció regularitza una situació anòmla —el pati d'una escola pública sobre sòl privat llogat—, tot i que **no n'amplia la capacitat ni aporta sòl docent nou** (al·legació PAU-22.2).

PMU-17.6 — Reserva d'habitatge protegit del 50%, deu punts per sobre del mínim legal.

La fitxa del PMU-17 fixa una **reserva d'habitatge de protecció pública del 50%** del sostre residencial, distribuïda a parts iguals entre la qualificació genèrica i l'específica. Segons la taula de reserves de la Memòria social, la reserva representa 1.790 m²st dels 3.579 m²st de sostre residencial de nova implantació de l'àmbit i 26 habitatges protegits —13 en règim específic— dels 46 que autoritza la fitxa. L'àmbit és sòl urbà no consolidat, per al qual l'article 57.3 del TRLU estableix un mínim del 40%: la fitxa el supera en deu punts.

Al·legació 437a

S'al·lega que ni la fitxa ni la Memòria social no justifiquen aquest excés: la Memòria social es limita a consignar el percentatge de l'àmbit, sense indicar el criteri objectiu que el determina ni la seva relació amb els objectius de producció d'habitatge protegit que ella mateixa defineix, tot i que l'article 57.3 del TRLU vincula expressament la reserva al compliment d'aquests objectius (al·legació SEGONA.1).

Al·legació 438a

S'al·lega, així mateix, que la reserva és una càrrega urbanística que grava el sòl i condiona l'aprofitament dels seus propietaris, i que fixar-la deu punts per sobre del mínim legal sense cap criteri declarat, quan, dins del mateix barri de Ca n'Alzamora, el pla aplica el 75% al PMU-

06, al PMU-07 i al PMU-19 i el 50% a aquest àmbit i al PMU-08, al PMU-09, al PMU-10 i al PMU-18 (al·legació agregada de Ca n'Alzamora), és contrari a la interdicció de l'arbitrarietat dels poders públics que garanteix l'article 9.3 de la Constitució.

Es sol·licita que la Memòria social justifiqui expressament el percentatge de reserva del PMU-17, amb indicació del criteri objectiu aplicat i de la seva relació amb els objectius de producció d'habitatge protegit que ella mateixa defineix, i que, en absència d'aquesta justificació, la reserva s'ajusti al mínim del 40% que l'article 57.3 del TRLU estableix per al sòl urbà no consolidat, amb el mateix criteri per a tots els àmbits d'aquesta classe de sòl i mantenint-ne almenys la meitat en qualificació específica.

PMU-18 — CARRETERA DE MOLINS DE REI

PMU-18.1 — La connexió que salva la barrera ferroviària s'ajorna al tercer sexenni.

L'objectiu c) de la fitxa és *"obtenir les cessions de **vialitat** per **connectar el carrer Indústria amb el carrer dels Tallers, que salva la barrera urbana de les vies de ferrocarril, millorant la relació entre els barris de Ca n'Alzamora i Can Vallhonrat**".*

Al·legació 439a

S'al·lega que es tracta d'una **actuació de connectivitat entre barris que resol una barrera urbana existent**.

Al·legació 440a

S'al·lega, així mateix, que el pla la fa dependre íntegrament de l'execució d'un sector programat per al **tercer sexenni** —és a dir, amb un horitzó de fins a divuit anys— i encomanat a la iniciativa privada.

Al·legació 441a

S'al·lega que aquesta programació és incoherent amb la naturalesa de l'actuació: una connexió que millora la relació entre dos barris és una infraestructura d'interès general del municipi, no una càrrega interna d'un sector, i el seu calendari no pot quedar subordinat al ritme de desenvolupament d'una promoció residencial.

Es sol·licita que la connexió entre el carrer Indústria i el carrer dels Tallers s'incorpori a l'Agenda com a actuació aïllada amb sexenni i finançament propis, o que es reprogrami el PMU-18 al primer sexenni.

PMU-18.2 — El segon àmbit més gran de Ca n'Alzamora, amb reserva zero d'equipament.

Amb 10.741 m² i 141 habitatges, el PMU-18 és el segon àmbit en superfície i el tercer en nombre d'habitatges dels vuit que el POUM delimita al barri de Ca n'Alzamora, i no reserva cap metre quadrat d'equipament comunitari. El conjunt dels vuit àmbits programa 863 habitatges amb 3.545 m² de sòl d'equipament: 4,11 m² per habitatge (al·legació agregada de Ca n'Alzamora).

Al·legació 442a

S'al·lega que el PMU-18 incorpora 141 habitatges al barri que el procés participatiu del propi POUM identifica com el que demanda més categories d'equipament —escola bressol, piscina, biblioteca, centre cívic i residència— sense reservar-hi cap sòl d'equipament ni identificar l'àmbit que n'ha d'absorbir la demanda.

Es sol·licita que la fitxa del PMU-18 incorpori una reserva d'equipament comunitari proporcionada als habitatges que hi programa o, subsidiàriament, que el pla identifiqui l'àmbit receptor d'aquesta reserva dins del barri i el sexenni d'obtenció.

PMU-18.3 — Transformació d'ús industrial sense determinacions sobre la qualitat del sòl.

L'objectiu a) de la fitxa transforma "l'actual qualificació de sòl industrial", i l'apartat 1.a situa l'àmbit limitant al nord amb el teixit industrial de Ca n'Alzamora. La fitxa, que hi autoritza 141 habitatges, no conté cap determinació relativa a la qualitat del sòl i del subsòl.

Al·legació 443a

S'al·lega que el canvi d'un ús industrial a un de residencial és precisament el supòsit en què la normativa de sòls contaminats exigeix acreditar l'estat del sòl abans d'implantar el nou ús.

Al·legació 444a

S'al·lega, així mateix, que el mateix equip redactor, requerit per l'Agència de Residus de Catalunya en relació amb un altre àmbit del pla, es va comprometre a incloure en normativa les determinacions sobre la qualitat del sòl (al·legació DESENA.1), i que cap fitxa —tampoc aquesta— no en conté cap.

Es sol·licita que la fitxa del PMU-18 condicioni el desenvolupament de l'àmbit a l'acreditació de l'estat del sòl i del subsòl, en els termes que exigeix la normativa de sòls contaminats per als canvis d'ús d'emplaçaments on s'han desenvolupat activitats potencialment contaminants.

PMU-18.4 — Reserva d'habitatge protegit del 50%, deu punts per sobre del mínim legal.

La fitxa del PMU-18 fixa una **reserva d'habitatge de protecció pública del 50%** del sostre residencial, distribuïda a parts iguals entre la qualificació genèrica i l'específica. Segons la taula de reserves de la Memòria social, la reserva representa 5.532 m²st dels 11.063 m²st de sostre residencial de nova implantació de l'àmbit i 80 habitatges protegits —40 en règim específic— dels 141 que autoritza la fitxa. L'àmbit és sòl urbà no consolidat, per al qual l'article 57.3 del TRLU estableix un mínim del 40%: la fitxa el supera en deu punts.

Al·legació 445a

S'al·lega que ni la fitxa ni la Memòria social no justifiquen aquest excés: la Memòria social es limita a consignar el percentatge de l'àmbit, sense indicar el criteri objectiu que el determina ni la seva relació amb els objectius de producció d'habitatge protegit que ella mateixa defineix, tot i que l'article 57.3 del TRLU vincula expressament la reserva al compliment d'aquests objectius (al·legació SEGONA.1).

Al·legació 446a

S'al·lega, així mateix, que la reserva és una càrrega urbanística que grava el sòl i condiciona l'aprofitament dels seus propietaris, i que fixar-la deu punts per sobre del mínim legal sense cap criteri declarat, quan, dins del mateix barri de Ca n'Alzamora, el pla aplica el 75% al PMU-06, al PMU-07 i al PMU-19 i el 50% a aquest àmbit i al PMU-08, al PMU-09, al PMU-10 i al PMU-17 (al·legació agregada de Ca n'Alzamora), és contrari a la interdicció de l'arbitrarietat dels poders públics que garanteix l'article 9.3 de la Constitució.

Es sol·licita que la Memòria social justifiqui expressament el percentatge de reserva del PMU-18, amb indicació del criteri objectiu aplicat i de la seva relació amb els objectius de producció d'habitatge protegit que ella mateixa defineix, i que, en absència d'aquesta justificació, la reserva s'ajusti al mínim del 40% que l'article 57.3 del TRLU estableix per al sòl urbà no consolidat, amb el mateix criteri per a tots els àmbits d'aquesta classe de sòl i mantenint-ne almenys la meitat en qualificació específica.

PMU-19 — AVINGUDA MASSANA

PMU-19.1 — El pla transforma en residencial un parc urbà de titularitat municipal.

L'objectiu a) de la fitxa és inequívoc: **"Transformar l'àmbit actualment qualificat de parc urbà i titularitat municipal, on s'ubiquen les torres d'en Massanes, en una ordenació d'usos residencials amb espais lliures."** I l'objectiu b) hi afegeix: **"Qualificar com a vialitat l'avinguda Massana, actualment en sòls qualificats de parc urbà."**

Aplicant els percentatges de la taula de reserves als 10.234 m² de l'àmbit —tots ells, segons la fitxa, actualment qualificats de parc urbà i de titularitat municipal—, el resultat de l'operació és el següent:

Destí després del PMU	Superfície	%
Espais lliures (es manté el parc)	6.447 m ²	63,00%
Sòl d'aprofitament privat	2.968 m ²	29,00%
Sistema viari	819 m ²	8,00%

Al·legació 447a

S'al·lega que el POUM **desqualifica 3.787 m² de parc urbà de titularitat municipal** —el 37% de l'àmbit— per convertir-los en sòl d'aprofitament privat i en vialitat.

Al·legació 448a

S'al·lega, així mateix, que la fitxa **no quantifica aquesta pèrdua ni la justifica**.

Al·legació 449a

S'al·lega, a més, que la pèrdua es produeix al barri de Ca n'Alzamora, precisament aquell que el procés participatiu del propi POUM identifica com el que demanda més categories

d'equipament i espai públic, i en un àmbit en què la mateixa fitxa reserva un **0,00% a equipaments comunitaris**.

Es sol·licita que la Memòria quantifiqui la superfície de parc urbà municipal que es desqualifica, justifiqui expressament la seva necessitat i acrediti la compensació d'aquesta pèrdua amb sòl d'espais lliures equivalent al mateix barri.

PMU-19.2 — Les torres d'en Massana: element catalogat dins de l'àmbit.

L'objectiu a) situa dins de l'àmbit les "**torres d'en Massanes**", que l'article 164 de les Normes urbanístiques relaciona com a element **A13 "Torres d'en Massana"**, de protecció ambiental.

Al·legació 450a

S'al·lega que **la fitxa identifica correctament l'element**.

Al·legació 451a

S'al·lega, però, que la fitxa **no en fixa cap determinació de relació volumètrica, d'àrea de respecte ni de control d'obra** respecte de l'edificació residencial en bloc aïllat de cinc plantes que hi autoritza.

Al·legació 452a

S'al·lega, a més, que la regla de relació volumètrica del títol cinquè de les Normes urbanístiques **no li és aplicable**, atès que s'articula sobre mitgeres amb edificis catalogats de volum i façanes i l'A13 és un element de protecció ambiental ordenat en bloc aïllat (al·legació DOTZENA.4).

Es sol·licita que la fitxa del PMU-19 fixi per a l'element A13 Torres d'en Massana una determinació específica de relació volumètrica, l'àrea de respecte i les condicions de control d'obra respecte de l'edificació en bloc aïllat de cinc plantes que hi autoritza (al·legacions TERCERA.4 i DOTZENA.4).

PMU-19.3 — L'àmbit no figura ni a l'Agenda ni a l'estimació de cessions.

La taula de l'apartat 1.1 de l'Agenda del POUM salta del PMU-18 al PMU-20, i la taula d'estimació de cessions de l'Informe de sostenibilitat econòmica i financera també omet el PMU-19, tot i que la seva fitxa normativa el programa al primer sexenni i que el mateix Informe li dedica fitxa de viabilitat econòmica (al·legació QUARTA.5).

Al·legació 453a

S'al·lega que un àmbit no pot estar programat per la seva fitxa normativa i alhora absent del document que estableix les prioritats i les previsions temporals d'execució del pla en compliment dels articles 58.1.i i 59.1.e del TRLU, i que aquesta contradicció impedeix conèixer-ne la programació real i verificar la distribució temporal de les despeses i dels ingressos que l'Informe de sostenibilitat econòmica hauria de ponderar.

Al·legació 454a

S'al·lega, així mateix, que l'omissió afecta un àmbit de 10.234 m² amb 81 habitatges i una reserva d'habitatge protegit del 75%, sobre un sòl que la mateixa fitxa declara de titularitat municipal.

Es sol·licita que s'incorpori el PMU-19 a l'Agenda, amb el sexenni i el sistema d'actuació coherents amb la seva fitxa normativa, i a l'estimació d'ingressos de capital de l'Informe de sostenibilitat econòmica i financera.

PMU-19.4 — Zero sostre d'usos complementaris.

Al·legació 455a

L'índex d'edificabilitat bruta complementària és de **0,00 m²st/m²sòl**: la totalitat dels 6.038 m²st es destina a ús residencial. S'al·lega que un àmbit de 81 habitatges que consolida "un nou front per l'avinguda Massana" sense cap previsió de local comercial ni de servei de proximitat produeix un front de carrer inactiu, contrari al model de ciutat de proximitat que el procés participatiu va prioritzar.

Es sol·licita que la fitxa del PMU-19 admeti usos complementaris en planta baixa —comerç de proximitat i serveis— en el front de l'avinguda Massana.

PMU-19.5 — Reserva d'habitatge protegit del 75%, trenta-cinc punts per sobre del mínim legal.

La fitxa del PMU-19 fixa una **reserva d'habitatge de protecció pública del 75%** del sostre residencial, distribuïda a parts iguals entre la qualificació genèrica i l'específica. Segons la taula de reserves de la Memòria social, la reserva representa 4.529 m²st dels 6.038 m²st de sostre residencial de nova implantació de l'àmbit i 64 habitatges protegits —32 en règim específic— dels 81 que autoritza la fitxa. L'àmbit és sòl urbà no consolidat, per al qual l'article 57.3 del TRLU estableix un mínim del 40%: la fitxa el supera en trenta-cinc punts.

Al·legació 456a

S'al·lega que ni la fitxa ni la Memòria social no justifiquen aquest excés ni la diferència respecte dels altres àmbits del barri de Ca n'Alzamora, on el pla aplica el 50% al PMU-08, al PMU-09, al PMU-10, al PMU-17 i al PMU-18: la Memòria social es limita a consignar el percentatge de l'àmbit, sense indicar el criteri objectiu que el determina ni la seva relació amb els objectius de producció d'habitatge protegit que ella mateixa defineix, tot i que l'article 57.3 del TRLU vincula expressament la reserva al compliment d'aquests objectius (al·legació SEGONA.1).

Al·legació 457a

S'al·lega, així mateix, que, tractant-se d'un sòl que la mateixa fitxa declara de titularitat municipal, la Memòria social tampoc no precisa si la reserva respon a una promoció pública d'habitatge ni en quin termini s'executaria, extrem que l'absència de l'àmbit a l'Agenda del POUM impedeix conèixer (al·legació PMU-19.3).

Es sol·licita que la Memòria social justifiqui expressament el percentatge de reserva del PMU-19, amb indicació del criteri objectiu aplicat, de la seva relació amb els objectius de producció d'habitatge protegit que ella mateixa defineix i, si escau, de la promoció pública prevista, i que, en absència d'aquesta justificació, la reserva s'ajusti al mínim del 40% que l'article 57.3 del TRLU estableix per al sòl urbà no consolidat, amb el mateix criteri per a tots els àmbits d'aquesta classe de sòl i mantenint-ne almenys la meitat en qualificació específica.

PMU-20, PMU-21 i PMU-22 — AL·LEGACIÓ CONJUNTA

Els tres àmbits comparteixen literalment els dos objectius i la mateixa naturalesa. S'agrupen per aquest motiu.

Àmbit	Superfície	Habitatges	Viari	Esp. lliures	Equip.	Sòl privat	HPP
PMU-20 Carrer de la Solidaritat	9.221 m ²	9	8%	0%	0%	92%	cap
PMU-21 Quatre Vents	23.936 m ²	13	24%	8%	0%	68%	cap
PMU-22 Camí de les Martines	18.230 m ²	19	16%	15%	0%	69%	cap
TOTAL	51.387 m²	41	—	—	0 m²	—	—

PMU-20/22.1 — Es dona suport a la regularització d'aquestes urbanitzacions, però el pla no n'explicita el fonament legal, i això la fa vulnerable.

Al·legació 458a

Aquest escrit **dona suport a la regularització** de les urbanitzacions del Carrer de la Solidaritat, Quatre Vents i Les Martines, i en demana l'extensió a les que el pla ha desestimat (al·legació CATORZENA.1). Precisament per això, s'al·lega que el pla n'ha d'assegurar la solidesa jurídica.

Les tres fitxes situen els àmbits en sòl no urbanitzable:

- **PMU-20:** "L'àmbit comprèn diverses edificacions residencials unifamiliars situades en sòl no urbanitzable, a l'oest del terme municipal."
- **PMU-21:** "L'àmbit comprèn la urbanització amb dèficits urbanístics Quatre Vents, situada al nord del terme municipal en sòl no urbanitzable."
- **PMU-22:** "L'àmbit comprèn la urbanització amb dèficits urbanístics Les Martines, situada al nord del terme municipal en sòl no urbanitzable."

La Memòria de l'ordenació (pàgina 159), en canvi, els presenta com el "reconeixement d'algunes extensions del perímetre del sòl urbà de les urbanitzacions de Rubí", i l'article 121 de les Normes urbanístiques els inclou entre els plans de millora urbana, que són instruments del sòl urbà. El règim que el pla els aplica —cessió del 5% i exempció d'habitatge protegit— és el que l'apartat 3 de la **DA 25a del TRLU** preveu per a les urbanitzacions amb dèficits que es classifiquen com a sòl urbà no consolidat.

Al·legació 459a

S'al·lega que **cap document del pla no cita la DA 25a ni n'acredita els pressupòsits.**

Al·legació 460a

S'al·lega, així mateix, que les fitxes descriuen els àmbits com a sòl no urbanitzable. **Una regularització sense fonament legal explícit és vulnerable** en l'aprovació definitiva i davant de qualsevol impugnació, i són els veïns qui en patirien les conseqüències.

Es sol·licita, per garantir la seguretat jurídica de la regularització, que les fitxes explicitin que el POUM classifica els tres àmbits com a sòl urbà no consolidat a l'empara de l'apartat 3 de la DA 25a del TRLU, i que la Memòria n'acrediti els pressupòsits.

PMU-20/22.2 — La regularització d'aquestes urbanitzacions requereix la reserva mínima de dotacions que exigeix la llei.

Les tres fitxes comparteixen també l'objectiu b): "*Fer efectives les cessions de sòl de sistemes que es determinen i que **completen les dotacions del barri.***"

Al·legació 461a

Cap dels tres àmbits no reserva ni un metre quadrat d'equipament comunitari, i el PMU-20 no reserva tampoc cap espai lliure: els seus sistemes públics es limiten a un **8,00% de viari**, i el **92,00%** restant és sòl d'aprofitament privat —el percentatge més alt de tots els plans de millora urbana. S'al·lega, a més, que l'apartat 3.b de la DA 25a del TRLU, que empara el règim d'aquests àmbits (al·legació PMU-20/22.1), exigeix reserves de sòl per a espais lliures i equipaments comunitaris de proximitat, amb una superfície equivalent a **entre 5 i 10 m² per habitatge. La manca d'aquestes reserves podria comprometre la regularització** en l'aprovació definitiva.

Es sol·licita, per garantir la regularització, que les fitxes del PMU-20, del PMU-21 i del PMU-22 incorporin la reserva d'espais lliures i d'equipaments comunitaris de proximitat que exigeix l'apartat 3.b de la DA 25a del TRLU, en la quantia mínima que aquest permet, o que precisin quines dotacions del barri completen les cessions que ja preveuen.

PMU-20/22.3 — Torrents i límit de terme sense determinacions.

- El **PMU-20** limita a l'oest amb el torrent de Can **Balasc** i al sud amb el camp de futbol del carrer Tolerància.
- El **PMU-22** limita al sud i a l'est amb sòl no urbanitzable "*pròxim al torrent de Can Guilera*".
- El **PMU-21 i el PMU-22** queden delimitats pel límit de terme municipal amb Terrassa.

Al·legació 462a

S'al·lega que cap de les tres fitxes no incorpora determinacions sobre la franja de protecció dels cursos d'aigua ni sobre la seva zona inundable, tot i el compromís de l'Estudi ambiental estratègic d'incloure "*els estudis **d'inundabilitat** de tots els torrents que afectin a sòl urbanitzat*" (al·legació DESENA.4).

Al·legació 463a

S'al·lega, així mateix, que la urbanització de dos àmbits en contacte directe amb el terme de Terrassa requereix la coordinació amb aquell municipi pel que fa a la continuïtat de la vialitat, dels serveis i dels espais lliures. L'edecte d'aprovació inicial concedeix audiència a l'Ajuntament de **Terrassa**, però les fitxes no incorporen cap determinació que en derivi ni condicionen el desenvolupament al resultat d'aquell tràmit.

Es **sol·licita** la incorporació dels estudis d'inundabilitat dels torrents de Can Balasc i de Can Guilera, i la incorporació a les fitxes del PMU-21, del PMU-22 i del PMU-23 de les determinacions que resultin de l'informe de l'Ajuntament de Terrassa.

PMU-23 — CAN SOLÀ

PMU-23.1 — El PMU-23 prové de sòl urbanitzable, i el pla no hi aplica les especialitats que la llei preveu per a aquest cas.

L'objectiu a) d'aquesta fitxa és *"regularitzar les parcel·les i edificacions existents, situades en sòl urbanitzable"*, i l'apartat 1.a precisa que l'àmbit *"comprèn la part oest dels terrenys del polígon II del pla parcial de Can Solà, no desenvolupat"*, i que la resta de terrenys del mateix polígon II està *"classificat pel planejament vigent com a sòl urbanitzable"*.

Les fitxes del PMU-20, PMU-21 i PMU-22 declaren, en canvi, que els seus àmbits se situen en **sòl no urbanitzable** (al·legació PMU-20/22.1). I tanmateix la Memòria social, l'Informe de sostenibilitat econòmica i financera i el Document comprensiu **agrupen els quatre àmbits en una sola categoria** —*"regularització d'urbanitzacions amb dèficits"*, 101.288 m²— i els apliquen el mateix règim: exempció total de reserva d'habitatge protegit i cessió reduïda del 5% de l'aprofitament.

Al·legació 464a

S'al·lega que el tractament conjunt dels quatre àmbits és coherent amb la DA 25a del TRLU, que permet regularitzar les urbanitzacions amb dèficits amb independència de la seva classificació.

Al·legació 465a

S'al·lega, però, que el pla no cita la DA 25a.

Al·legació 466a

S'al·lega, així mateix, que l'apartat 4 d'aquesta disposició preveu especialitats pròpies per a les urbanitzacions classificades com a sòl urbanitzable, com és el cas del PMU-23, que la fitxa no esmenta. Aquest règim tampoc no consta a les Normes urbanístiques, que són l'únic document de rang normatiu del pla.

Es **sol·licita** que la fitxa del PMU-23 citi la DA 25a del TRLU com a fonament del seu règim, que hi apliqui les especialitats del seu apartat 4, i que aquest règim s'incorpori a les Normes urbanístiques juntament amb el dels PMU-20, PMU-21 i PMU-22.

PMU-23.2 — El polígon II de Can Solà es divideix: una part es regularitza i la resta es desclassifica, sense que se n'expliqui el criteri.

La fitxa delimita només *"la part oest dels terrenys del polígon II del pla parcial de Can Solà, no desenvolupat"*, i indica que la resta de terrenys del mateix polígon està *"classificat pel planejament vigent com a sòl urbanitzable"*. La Memòria de l'ordenació (pàgina 159) afirma, per la seva banda, que *"el Pla proposa la desclassificació del polígon II del sector de Can Solà, situat a l'extrem nord del terme municipal dins l'àrea especialitzada residencial a reestructurar, i en aquest sentit, es dona compliment a les determinacions de l'article 3.19 de les NOT del PTMB"*.

Al·legació 467a

S'al·lega que l'expedient **no identifica quina part es desclassifica ni en quina superfície**, ni si en aquella part hi ha edificacions existents que haurien de quedar incloses en la regularització. L'apartat 4.b de la DA 25a del TRLU preveu que, si es redueixen les reserves de sistemes d'una urbanització classificada com a urbanitzable, els sòls que s'hi destinaven passin a sòl no urbanitzable, i l'expedient no aclareix si la divisió respon a aquest supòsit.

Es sol·licita que el pla delimiti gràficament i quantifiqui la part del polígon II que es desclassifica i la que es regularitza; que justifiqui el criteri de la divisió en relació amb l'article 3.19 de les normes d'ordenació territorial del Pla territorial metropolità de Barcelona i, si escau, amb l'apartat 4 de la DA 25a del TRLU; i que, **si a la part desclassificada hi ha edificacions residencials existents, s'incloguin en la regularització** amb el mateix règim.

PMU-23.3 — La fitxa no incorpora la reserva d'equipaments de proximitat que exigeix el règim de les urbanitzacions amb dèficits.

Amb 49.901 m², el PMU-23 és el pla de millora urbana de major superfície del POUM, i no hi destina cap superfície a equipaments, tot i que declara com a objectiu b) *"fer efectives les cessions de sòl de sistemes que es determinen i que completen les dotacions del barri"*.

Al·legació 468a

S'al·lega que l'**apartat 4.b de la DA 25a del TRLU**, aplicable a les urbanitzacions amb dèficits classificades com a sòl urbanitzable, permet reduir les reserves de sistemes però obliga igualment a complir la reserva d'equipaments de proximitat de la lletra b) del seu apartat 3.

Al·legació 469a

S'al·lega, així mateix, que **aquesta mancança podria comprometre la regularització**.

Es sol·licita, per garantir la regularització, que la fitxa incorpori aquesta reserva en la quantia mínima que permet la llei, o que en justifiqui l'exempció. Remissió a PMU-20/22.2 i PMU-20/22.3.

PMU-23.4 — Límit de terme amb Terrassa.

La fitxa delimita l'àmbit al nord "pel límit de terme municipal amb Terrassa i el camí de les Martines". L'edicta d'aprovació inicial concedeix audiència a l'Ajuntament de Terrassa.

Al·legació 470a

S'al·lega que la regularització d'un àmbit en contacte directe amb el terme de Terrassa requereix la coordinació amb aquell municipi pel que fa a la continuïtat de la vialitat, dels serveis i dels espais lliures, i que la fitxa no incorpora cap determinació que en derivi ni en condiciona el desenvolupament al resultat de l'audiència concedida a l'Ajuntament de Terrassa.

Es sol·licita, per garantir la regularització, que la fitxa del PMU-23 incorpori les determinacions que resultin de l'informe de l'Ajuntament de Terrassa sobre la continuïtat de la vialitat, dels serveis i dels espais lliures entre tots dos termes.

PMU-24 — CARRER D'AVINYÓ

PMU-24.1 — Un "nou equipament per a la ciutat" amb una reserva del 2,00%.

L'objectiu b) de la fitxa és *"respectar l'edificació existent catalogada i l'entorn a protegir de Cal Muntades i la fàbrica dels Serrats (fitxa P43 del Catàleg i Pla Especial de Protecció del Patrimoni Arquitectònic, Arqueològic i Natural de Rubí), i transformar l'edifici sud-oest en un nou equipament per a la ciutat"*.

La taula de reserves assigna als equipaments comunitaris el 2,00% de l'àmbit: 189 m².

Al·legació 471a

S'al·lega que 189 m² no poden allotjar l'edifici sud-oest que la fitxa es proposa transformar en equipament.

Al·legació 472a

S'al·lega, així mateix, que la reserva d'equipament hauria de correspondre, com a mínim, a la superfície que ocupa aquella edificació.

Es sol·licita que la fitxa identifiqui gràficament l'edifici sud-oest destinat a nou equipament, quantifiqui la superfície de sòl que ocupa i ajusti la reserva d'equipaments comunitaris en conseqüència.

PMU-24.2 — La determinació patrimonial més precisa de l'annex, i el contrast que en resulta.

Aquesta fitxa cita el codi de catàleg (P43), n'identifica els dos elements (Cal Muntades i la fàbrica dels Serrats) i fa referència expressa a "l'entorn a protegir". És, de les fitxes de l'annex, la que formula la determinació patrimonial amb més precisió.

Al·legació 473a

S'al·lega que aquest precedent acredita que la precisió era possible.

Al·legació 474a

S'al·lega, així mateix, que la referència a l'entorn a protegir que conté aquesta fitxa **no es reproduïx en la resta de fitxes que citen elements catalogats**, que no en delimiten cap àrea de respecte ni en fixen determinacions d'intervenció.

Es sol·licita que totes les fitxes que citen elements catalogats en delimitin l'entorn a protegir i en fixin les determinacions d'intervenció amb una precisió almenys equivalent a la de la fitxa del PMU-24 (al·legacions TERCERA.4 i DOTZENA.4).

PMU-24.3 — Un nou front de sis plantes a la BP-1503 sense alçària en metres.

Al·legació 475a

La fitxa autoritza 6 plantes amb un índex d'1,25 m²st/m²sòl en un àmbit delimitat a l'est per la carretera de Rubí BP-1503 i que conté una edificació catalogada, però **no n'expressa l'alçària reguladora en metres** (al·legació DOTZENA.3). **Es sol·licita** que la fitxa fixi l'alçària reguladora màxima en metres i la relació volumètrica amb l'element P43 (al·legació DOTZENA.4).

PMU-25 — MASIA DE CAN ROSÉS

PMU-25.1 — La fitxa transforma un bé catalogat en equipament i no reserva sòl d'equipament.

L'objectiu b) és "**respectar els volums catalogats de la masia de Can Rosés** (fitxa **P14** del Catàleg i Pla Especial de Protecció del Patrimoni Arquitectònic, Arqueològic i Natural de Rubí) i **transformar-la en un nou equipament**", i l'objectiu a) preveu "**reordenar l'entorn de la masia de Can Rosés per incorporar nous usos terciaris, d'equipament i amb espais lliures**".

La taula de reserves assigna **0,00% a equipaments comunitaris** i el **30,00% a activitat econòmica de serveis** de titularitat privada.

Al·legació 476a

S'al·lega que **la fitxa declara dues vegades la implantació d'equipament i no en reserva sòl**.

Al·legació 477a

S'al·lega, així mateix, que la fitxa **no precisa la titularitat** del nou equipament en què la masia s'ha de transformar. *Remissió a l'al·legació PAU-22.2*, on el pla computa com a resposta a una necessitat d'equipament públic un sòl que la fitxa qualifica de titularitat privada.

Es sol·licita que la fitxa qualifiqui el sòl de la masia amb la clau que correspongui a l'equipament previst i que n'expliciti **la titularitat, pública o privada**, i, si és pública, el sistema d'obtenció.

PMU-25.2 — Transformació d'ús d'un bé catalogat sense determinacions d'intervenció.

L'objectiu b) de la fitxa preveu transformar la masia de Can Rosés, element catalogat amb la fitxa P14 del Catàleg, en un nou equipament. L'apartat 4.8.2 de la Memòria de l'ordenació, per la seva banda, declara que no cal modificar el Catàleg de 2004 perquè "no s'han identificat incompatibilitats substancials" entre les seves determinacions i les del nou planejament (al·legació TERCERA.2).

Al·legació 478a

S'al·lega que transformar l'ús d'un bé catalogat és precisament el supòsit en què cal comprovar que la fitxa del Catàleg admet aquella intervenció, i que l'expedient no acredita aquesta comprovació per a la fitxa P14 i la fitxa del PMU-25 no fixa cap determinació d'intervenció sobre la masia.

Es sol·licita que s'incorpori a l'expedient l'anàlisi de la compatibilitat del nou ús d'equipament amb la fitxa P14 del Catàleg i que la fitxa del PMU-25 fixi les determinacions d'intervenció sobre la masia que en resultin.

Es fa constar, en sentit favorable al pla, que el PMU-25 reserva un **70,00% de sistemes públics**, manté el bosc de la part nord com a espais lliures i obre l'entorn de la masia a la ciutat. Les al·legacions anteriors no en discuteixen el plantejament, sinó la qualificació i la titularitat de l'equipament resultant.

PPU-01 — CAN PUJOL

PPU-01.1 — Can Pujol: 2.060 habitatges amb un 4,00% de reserva d'equipaments, i dos "grans equipaments" declarats com a objectiu.

El PPU-01 és el sector de creixement més gran del POUM: **191.006 m²** i **2.060 habitatges** (densitat de 107,85 hbtg/ha). Els seus objectius declaren expressament:

- objectiu f): *"Obtenir els sòls per a la construcció d'un gran equipament de caràcter educatiu";*
- objectiu g): *"Crear un gran espai d'equipament de caràcter esportiu";*
- objectiu d): *"Situar les reserves de sòl destinades a equipaments públics respecte la nova trama viària amb una posició [central]".*

La taula de reserves assigna a **equipaments comunitaris el 4,00%**, és a dir **7.640 m²**.

Al·legació 479a

S'al·lega que 7.640 m² **no poden allotjar simultàniament** un gran equipament educatiu, un gran equipament esportiu i els equipaments de proximitat que genera un sector de 2.060 habitatges. Els objectius f) i g) de la fitxa són, per tant, **materialment inexecutables amb la reserva que la mateixa fitxa fixa**.

La relació d'aquesta reserva amb l'estàndard que l'article 65.3.b) del TRLU imposarà al pla parcial es tracta a l'al·legació PPU-01.4.

Es sol·licita que s'elevi la reserva d'equipaments comunitaris del PPU-01 fins al nivell que resulti de l'article 65 TRLU i que permeti materialitzar els objectius f) i g) redistribuint-la dins del 69% de sistemes públics que la fitxa ja fixa, sense reducció del sòl d'aprofitament privat.

PPU-01.2 — I aquest 4% no té terra: pot baixar a zero sense modificar el planejament.

La fitxa disposa que el pla parcial *"podrà repartir de forma diferent els percentatges de sòl públic mantenint però, el mínim total"*, i afegeix una sola garantia: *"el sòl destinat a espais lliures no podrà ser inferior al 80% del que es determina en aquesta fitxa"*. **No estableix cap límit inferior per als equipaments.**

L'article **G5.2** de les Normes urbanístiques ho confirma des de l'altra banda: entre les condicions bàsiques de l'ordenació hi figura *"el percentatge de sòl mínim global dels sistemes públics i l'específic dels espais lliures dels sectors"*, però **"admetent ajustos en el sistema viari i equipaments"**. És a dir: el percentatge d'espais lliures és paràmetre bàsic i està protegit; **el d'equipaments no ho és i el planejament derivat el pot ajustar sense modificació puntual del POUM.**

Al·legació 480a

S'al·lega que la combinació de les dues determinacions permet que el pla parcial del sector de creixement més gran del municipi **redueixi la reserva d'equipaments del 4,00% fins a zero**, redistribuint-la cap a viari o espais lliures i mantenint intacte el 69% de sistemes públics, sense informació pública ni modificació de planejament. La determinació que hauria de garantir el

gran equipament educatiu i el gran equipament esportiu declarats als objectius f) i g) és, en els termes de la fitxa, **la menys protegida de totes**.

Es sol·licita que la fitxa fixi un percentatge **mínim** de reserva d'equipaments comunitaris, no reduïble pel planejament derivat, i que aquest mínim s'incorpori a la relació de paràmetres bàsics de l'article G5.2.

Es sol·licita que la mateixa garantia s'estengui a totes les fitxes de plans de millora urbana i de plans parcials que comparteixen la clàusula.

PPU-01.3 — I l'estudi de mobilitat del mateix pla atribueix al sector un 19% d'equipaments, no un 4%.

La fitxa de mobilitat generada del PPU-01, continguda a l'Annex 3 de l'Estudi d'avaluació de la mobilitat generada, consigna per a aquest mateix sector una distribució de sòl **radicalment diferent** de la de la fitxa normativa:

Concepte	Fitxa normativa	Fitxa de mobilitat (EAMG)	Diferència
Vialitat	33,00% (63.032 m ²)	21,0% (40.111 m²)	-22.921 m ²
Espais lliures	32,00% (61.122 m ²)	20,0% (38.201 m²)	-22.921 m ²
Equipaments	4,00% (7.640 m²)	19,0% (36.291 m²)	+28.651 m²
Sòl privat	31,00% (59.212 m ²)	40,0% (76.402 m²)	+17.190 m ²
Sistemes públics	69,00%	60,0%	-9 punts

Al·legació 481a

S'al·lega que **dos documents del mateix expedient, sotmesos simultàniament a informació pública, descriuen el mateix sector amb distribucions de sòl incompatibles**.

Al·legació 482a

S'al·lega, així mateix, que la diferència no és marginal: afecta 28.651 m² de sòl d'equipament i nou punts percentuals de sistemes públics en el sector de creixement més gran del municipi.

Al·legació 483a

S'al·lega, a més, que **la xifra de l'estudi de mobilitat s'aproxima a la que resultaria d'aplicar l'estàndard legal**: 20 m² de sòl per cada 100 m² de sostre edificable sobre els 173.828 m²st del sector donen 34.766 m², pràcticament coincidents amb els 36.291 m² que l'EAMG atribueix a equipaments. **La fitxa normativa en fixa menys d'una quarta part**.

Es sol·licita que s'aclareixi quina de les dues distribucions és la vigent i que, en cas de confirmar-se la de l'estudi de mobilitat, s'esmeni la fitxa normativa del PPU-01 en conseqüència.

PPU-01.4 — La fitxa fixa una reserva d'equipaments inferior al mínim que l'article 65.3.b) del TRLU imposarà al pla parcial que la desenvolupi.

L'article **65.3 del text refós de la Llei d'urbanisme** disposa que, en els sectors d'ús residencial, els plans parcials urbanístics han de reservar sòl per a sistemes, com a mínim, en aquestes proporcions:

"a) Per a zones verdes i espais lliures públics, 20 m² de sòl per cada 100 m² de sostre edificable, amb un mínim del 10% de la superfície de l'àmbit d'actuació urbanística. b) Per a equipaments de titularitat pública, el valor inferior resultant de les proporcions següents: 20 m² de sòl per cada 100 m² de sostre o 20 m² de sòl per cada habitatge; amb un mínim, en tots els casos, del 5 per cent de la superfície de l'àmbit d'actuació urbanística, a més del sòl destinat a serveis tècnics, si escau."

Aplicat al PPU-01 — **191.006 m² de superfície, 173.828 m²st de sostre** (156.463 residencials i 17.365 d'activitat econòmica) i **2.060 habitatges**— el resultat és el següent:

Càlcul de l'article 65.3.b)	Superfície exigible
20 m² per cada 100 m² de sostre total	34.766 m²
20 m² per cada habitatge	41.200 m²
<i>Valor inferior dels dos anteriors</i>	34.766 m²
20 m² per cada 100 m² de sostre residencial (càlcul més conservador)	31.293 m²
Mínim absolut del 5% de la superfície de l'àmbit	9.550 m²
Reserva que fixa la fitxa normativa (4,00%)	7.640 m²

a) La fitxa consigna una xifra que el pla parcial no podrà adoptar. El 4,00% (7.640 m²) queda per sota tant de la proporció de l'article 65.3.b) —34.766 m²— com del **mínim absolut del 5% (9.550 m²)**, que el precepte imposa "en tots els casos". El pla parcial que s'atingués literalment a la fitxa seria il·legal.

b) Les magnituds agregades del pla es construeixen sobre aquesta xifra. L'Estudi d'avaluació de la mobilitat generada declara que "el POUM defineix 58.609 m² de sòl total de nous equipaments", i aquesta xifra només s'obté atribuint al PPU-01 els **36.291 m²** de la seva fitxa de mobilitat —no els 7.640 de la fitxa normativa (al·legació PPU-01.3). El pla informa, doncs, amb dues xifres incompatibles sobre el mateix sector.

c) Res no garanteix que la correcció es faci a l'alça. L'article **G5.2 de les Normes urbanístiques** no inclou el percentatge d'equipaments entre els paràmetres bàsics protegits: hi admet expressament "ajustos en el sistema viari i equipaments" (al·legació PPU-01.2). La fitxa, a més, només garanteix un terra per als espais lliures —el 80% del 32%—, i cap per als equipaments. **El planejament derivat pot, doncs, moure aquest percentatge en qualsevol direcció sense modificació del POUM.**

d) I és el sector on el pla diposita la principal reserva de sòl docent i l'única de sòl esportiu del municipi. La Memòria de l'ordenació hi situa, juntament amb el PPU-02, la reserva de sòl per als nous equipaments docents, i és l'únic sector amb reserva per a equipament esportiu (al·legació PPU-01.6), sobre un percentatge que és inferior al mínim legal que el desenvolupament del sector haurà de complir.

Al·legació 484a

S'al·lega, finalment, que **la fitxa de mobilitat generada del mateix POUM atribueix a aquest sector 36.291 m² d'equipament** —pràcticament coincident amb els 34.766 m² que l'article 65.3.b) exigeix—, cosa que acredita que **l'estàndard legal s'ha aplicat en un document del pla i no en l'altre. Remissió a PPU-01.3.**

Es sol·licita que la fitxa normativa del PPU-01 **consigni com a reserva d'equipaments de titularitat pública la superfície que resultarà de l'article 65.3.b) del TRLU**, amb l'ajust correlatiu de la resta de percentatges dins del 69% de sistemes públics, sense reducció del sòl d'aprofitament privat, i que aquesta reserva es configuri expressament com a **mínim no reduïble** pel planejament derivat, incorporant-la a la relació de paràmetres bàsics de l'article G5.2 de les Normes urbanístiques.

PPU-01.5 — La densitat del sector supera el màxim absolut de cent habitatges per hectàrea que fixa l'article 58.7 del TRLU.

L'article 58.7 del text refós de la Llei d'urbanisme disposa:

*"En sòl urbanitzable delimitat, els plans d'ordenació urbanística municipal concreten la delimitació dels sectors [...] i, per a cadascun d'aquests, els índexs d'edificabilitat bruta; **la densitat màxima, que no pot superar en cap cas els cent habitatges per hectàrea**; els usos principals i compatibles, i els estàndards que determinen les reserves mínimes per al sistema local d'espais lliures i equipaments."*

La fitxa normativa del PPU-01 Can Pujol consigna literalment una **"Densitat màxima d'habitatges bruta: 107,85 hbtg/ha"**, sobre una superfície de **191.006 m² (19,1006 ha)** i un nombre màxim de **2.060 habitatges**.

Concepte	Valor
Superfície del sector	191.006 m² = 19,1006 ha
Densitat que fixa la fitxa	107,85 hbtg/ha
Màxim de l'article 58.7 del TRLU	100 hbtg/ha
Habitatges que autoritza la fitxa	2.060
Habitatges que resultarien del màxim legal	1.910
Excés	150 habitatges

Al·legació 485a

S'al·lega que **aquesta determinació infringeix directament l'article 58.7 del TRLU.**

Al·legació 486a

S'al·lega, així mateix, que la infracció la comet el propi pla **d'ordenació urbanística municipal**, no el planejament derivat: l'article 58.7 s'adreça expressament als plans d'ordenació urbanística municipal i els imposa un límit que qualifica de "**en cap cas**" superable. No es tracta, doncs, d'un estàndard que el pla parcial hagi de complir després, sinó d'un màxim que el POUM no pot fixar.

Al·legació 487a

S'al·lega, a més, que aquest excés no és neutre respecte de la resta d'al·legacions sobre aquest sector: els **150 habitatges d'excés** agreugen el dèficit d'equipament que resulta de l'article 65.3.b) (al·legació PPU-01.4), incrementen la mobilitat generada que l'estudi xifra en 25.714 desplaçaments i 7.314 vehicles diaris (al·legació PPU-01.8) i eleven la demanda escolar en un sector on el pla diposita la principal reserva de sòl docent del municipi (al·legació PPU-01.6).

Es sol·licita que la fitxa normativa del PPU-01 ajusti la densitat màxima d'habitatges bruta a un valor no superior a **100 hbtg/ha**, sigui mitjançant l'ajust del nombre màxim d'habitatges, sigui mitjançant l'ajust de la delimitació del sector, amb la correlativa adaptació de l'índex d'edificabilitat bruta d'ús principal.

PPU-01.6 — El pla diposita en aquest sector la totalitat de la seva resposta al dèficit escolar i esportiu del municipi.

El Document comprensiu del Pla ho declara sense ambigüitat:

*"El POUM preveu la reserva de sòl d'**equipaments docents** als sectors **PPU-01 Can Pujol i PPU-02 Els Avets** destinats a cobrir aquestes necessitats."*

*"El POUM preveu la reserva de sòl d'**equipaments esportius** al sector **PPU-01 Can Pujol** destinat a cobrir **algunes** d'aquestes necessitats (nova piscina coberta)."*

El mateix document enumera **vuit necessitats esportives** detectades al municipi —nova piscina coberta, millora del complex de Can Rosés, instal·lació per a gimnàstica esportiva, ampliació de les poliesportives actuals, espai per a hoquei patins, camp de futbol, espais per a entitats esportives i espais polivalents— i el POUM només en preveu **una**.

Al·legació 488a

S'al·lega, en conseqüència, que **la resposta del pla al dèficit de 970 places escolars** que acredita la Memòria social (al·legació CINQUENA.4) **queda dipositada en dos sectors de sòl urbanitzable**, i molt principalment en el PPU-01, la fitxa del qual reserva **7.640 m² (4,00%)**, sense percentatge mínim garantit (al·legació PPU-01.2) i amb una programació contradictòria entre la fitxa i l'Agenda (al·legació PPU-01.7).

Al·legació 489a

S'al·lega, així mateix, que **de les vuit necessitats esportives que el mateix document identifica, només una —la piscina coberta— hi té reserva de sòl.**

Es sol·licita que s'identifiqui, dins del PPU-01, la superfície concreta destinada a l'equipament docent i a l'esportiu, i que s'expliciti on preveu el pla atendre la resta de necessitats esportives identificades. *La petició d'avançar-ne l'obtenció es formula a l'al·legació PPU-01.7.*

PPU-01.7 — Discrepància de programació entre la fitxa i l'Agenda.

La fitxa programa l'execució del sector dins del **tercer sexenni**. La taula de l'apartat 1.1 de l'**Agenda i avaluació econòmica i financera** li assigna, en canvi, **els tres sexennis: 1, 2 i 3**.

Al·legació 490a

S'al·lega que la discrepància no és menor en el sector que concentra **2.060 habitatges —el 40,8% de tot l'habitatge que el POUM programa als seus sectors—** i que, segons la Memòria de l'ordenació, ha d'acollir **la principal** reserva de sòl per als nous equipaments docents i **l'única** per als esportius del municipi. Segons quina de les dues programacions sigui la vàlida, aquells equipaments es podran obtenir a partir del primer sexenni o no abans del tercer, amb una diferència de fins a **dotze anys**.

Es sol·licita l'esmena de la discrepància i, en tot cas, que **l'obtenció i la urbanització del sòl d'equipament docent i esportiu s'avanci al primer sexenni** amb independència del ritme d'execució de la resta del sector.

PPU-01.8 — Magnitud de la mobilitat generada.

Al·legació 491a

La fitxa de l'EAMG atribueix al PPU-01 **25.714 desplaçaments/dia** —un terç dels 77.576 de tot el pla— i **7.314 vehicles/dia**, i li exigeix, segons el Decret 344/2006, una reserva de **2.060 places d'aparcament de cotxe, 4.912 de bicicleta i 1.030 de motocicleta**. **Es sol·licita** que la fitxa normativa incorpori aquestes reserves com a determinació expressa.

PPU-01.9 — Patrimoni arqueològic en el sector amb més moviment de terres del pla.

La fitxa imposa respectar els elements **"Q26 Castell i ermita de Sant Genís"** i **"Q27 Jaciment de Can Casanoves"** de patrimoni arqueològic.

Al·legació 492a

S'al·lega que es tracta del sector amb el volum de moviment de terres més gran del pla —191.006 m² amb un 33% de xarxa viària de nova creació.

Al·legació 493a

S'al·lega, així mateix, que la fitxa es limita a la remissió genèrica als criteris del Catàleg de 2004 sense cap determinació d'obra vinculant.

Es sol·licita que la fitxa del PPU-01 incorpori com a determinació vinculant per al pla parcial, respecte del Q26 Castell i ermita de Sant Genís i del Q27 Jaciment de Can Casanoves: (a) el control arqueològic presencial i continuat durant tota la fase de moviment de terres, amb intervenció preventiva prèvia autoritzada pel departament competent en matèria de cultura; (b) la subordinació expressa de l'atorgament de les llicències d'obres al resultat d'aquesta intervenció; i (c) la previsió de reajustament de l'ordenació en cas d'aparició de restes que n'exigeixin la conservació in situ (al·legacions TERCERA.4 i DOTZENA.4).

PPU-01.10 — Ocupació de sòl forestal i agrícola sense desglossament.

Al·legació 494a

El Document comprensiu declara que els nous sectors del pla suposen *"al voltant de 35 ha de noves ocupacions, els quals alhora ocupen aproximadament 15 ha de sòl forestal, 10 ha de sòl agrícola i unes 10 ha de sòls nus urbans, o d'antigues activitats extractives"*. Amb **19,1 hectàrees**, el PPU-01 representa per si sol més de la meitat d'aquella xifra, que a més no coincideix amb la que dona la taula d'ocupació del mateix document (al·legació DESENA.10).

Es sol·licita que la Memòria desglossi, per a aquest sector, quantes hectàrees de sòl forestal i quantes de sòl agrícola s'ocupen.

PPU-01.11 — Reserva d'habitatge protegit del 65%, quinze punts per sobre del mínim legal.

La fitxa del PPU-01 fixa una **reserva d'habitatge de protecció pública del 65%** del sostre residencial, distribuïda a parts iguals entre la qualificació genèrica i l'específica. Segons la taula de reserves de la Memòria social, la reserva representa 101.701 m²st dels 156.463 m²st de sostre residencial del sector i 1.452 habitatges protegits —726 en règim específic— dels 2.060 que autoritza la fitxa. Aquests 101.701 m²st són el 44% de tot el sostre d'habitatge protegit del pla, que la mateixa taula xifra en 230.144 m²st. El sector és sòl urbanitzable, per al qual l'article 57.3 del TRLU estableix un mínim del 50%.

La Memòria social ho reconeix expressament: al PPU-01 i al PPU-02 "se'ls fixa una reserva del 65%, quinze punts per sobre del mínim establert per llei (50%)".

Al·legació 495a

S'al·lega que la Memòria social reconeix l'excés però no el justifica: no indica el criteri objectiu que determina aquest percentatge ni la seva relació amb els objectius de producció d'habitatge protegit que ella mateixa defineix, tot i que l'article 57.3 del TRLU vincula expressament la reserva al compliment d'aquests objectius (al·legació SEGONA.1).

Al·legació 496a

S'al·lega, així mateix, que la reserva és una càrrega urbanística que grava el sòl i condiciona l'aprofitament dels propietaris del sector, i que fixar-la quinze punts per sobre del mínim legal sense cap criteri declarat és contrari a la interdicció de l'arbitrarietat dels poders públics que garanteix l'article 9.3 de la Constitució.

Es sol·licita que la Memòria social justifiqui expressament el percentatge de reserva del PPU-01, amb indicació del criteri objectiu aplicat i de la seva relació amb els objectius de producció d'habitatge protegit que ella mateixa defineix, i que, en absència d'aquesta justificació, la reserva s'ajusti al mínim del 50% que l'article 57.3 del TRLU estableix per al sòl urbanitzable, mantenint-ne almenys la meitat en qualificació específica.

PPU-01.12 — El sector té un expedient de sòls contaminats sense tancar i la fitxa no conté cap determinació sobre la qualitat del sòl.

L'Estudi ambiental estratègic del POUM recull que, segons l'Agència de Residus de Catalunya, **la unitat UPR 12 disposa d'un expedient de sòls contaminats sense tancar**, i la Memòria de la Participació identifica aquesta unitat com el **"Sector X. Can Pujol"** (al·legació DESENA.1).

Al·legació 497a

S'al·lega que la fitxa del PPU-01 hi preveu **2.060 habitatges, un gran equipament de caràcter educatiu i un gran equipament esportiu** —els usos més sensibles davant d'una eventual afectació del sòl.

Al·legació 498a

S'al·lega, així mateix, que la fitxa **no conté cap determinació relativa a la qualitat del sòl i del subsòl**: ni exigeix informe preliminar de situació, ni investigació de la qualitat del sòl i de les aigües subterrànies, ni declaració d'aptitud del sòl per als usos previstos, ni condiciona l'aprovació del pla parcial o l'atorgament de llicències a la seva obtenció.

Es sol·licita que la fitxa del PPU-01 incorpori com a condició prèvia i vinculant per a l'aprovació del pla parcial:

- (a) l'informe de l'Agència de Residus de Catalunya sobre l'expedient obert i la incorporació de les seves prescripcions;
- (b) la investigació de la qualitat del sòl i de les aigües subterrànies de l'àmbit;
- (c) si escau, el projecte de recuperació i la seva execució;
- (d) la declaració expressa d'aptitud del sòl per als usos residencial, educatiu i esportiu previstos, emesa per l'administració competent; i
- (e) que la localització de l'equipament educatiu es determini tenint en compte el resultat d'aquesta investigació.

PPU-02 — ELS AVETS

PPU-02.1 — Denominació discrepant entre documents.

Al·legació 499a

La Memòria social del POUM identifica aquest sector com a "**PPU 02 - Cova Solera Atenes**", i l'Estudi ambiental estratègic empra la mateixa denominació per a les seves unitats **UPR 15-16**. Les Normes urbanístiques, l'annex de fitxes i l'Agenda el denominen "**Els Avets**", i reserven la denominació "Cova Solera oest" per al **PPU-04**, de caràcter industrial.

Remissió a l'al·legació general SISENA.2. Es sol·licita la unificació de la nomenclatura.

PPU-02.2 — El terme de comparació que acredita la insuficiència del PPU-01.

Aquest sector reserva un **21,00% a equipaments comunitaris (4.749 m²) per a 201 habitatges: 23,6 m² per habitatge**. El PPU-01, amb **2.060 habitatges**, en reserva un **4,00% (7.640 m²): 3,7 m² per habitatge**.

Contrastant les dues fitxes amb el mínim que l'article 65.3.b) del TRLU imposarà als respectius plans parcials, el resultat és aquest: al **PPU-02**, amb 16.510 m²st i 201 habitatges, l'estàndard donarà **3.302 m²** i la fitxa ja en reserva **4.749** —**la fitxa és compatible amb el desenvolupament legal del sector**—; al **PPU-01**, amb 173.828 m²st i 2.060 habitatges, l'estàndard donarà **34.766 m²** i la fitxa en consigna **7.640**, xifra que **no arriba ni al mínim absolut del 5%** (al·legació PPU-01.4).

Al·legació 500a

S'al·lega que **el mateix pla, en dos sectors de sòl urbanitzable delimitats simultàniament i amb la mateixa reserva d'habitatge protegit (65%), aplica ràtios d'equipament que difereixen en un factor de 6,4 i només un dels dos compleix l'article 65.3.b) del TRLU.**

Al·legació 501a

S'al·lega, així mateix, que la diferència perjudica precisament el sector amb deu vegades més habitatges i aquell en el qual la Memòria de l'ordenació *deposita la principal reserva de sòl per als nous equipaments docents i l'única per als esportius.*

Es sol·licita que la reserva d'equipaments del PPU-01 s'elevi, com a mínim, fins a la que en resultarà de l'article 65.3.b) del TRLU, de manera que els dos plans parcials apliquin el mateix criteri que la fitxa del PPU-02 ja compleix (al·legacions PPU-01.1 i PPU-01.4).

PPU-02.3 — Reserva d'habitatge protegit del 65%, quinze punts per sobre del mínim legal.

La fitxa del PPU-02 fixa, com la del PPU-01, una **reserva d'habitatge de protecció pública del 65%** del sostre residencial, distribuïda a parts iguals entre la qualificació genèrica i l'específica. Segons la taula de reserves de la Memòria social, que identifica el sector com a "PPU 02 - Cova Solera Atenes" (al·legació PPU-02.1), la reserva representa 9.889 m²st dels 15.214 m²st de sostre residencial i 142 habitatges protegits —71 en règim específic— dels 201 que autoritza la fitxa. El sector és sòl urbanitzable, per al qual l'article 57.3 del TRLU estableix un mínim del 50%, i la mateixa Memòria social reconeix que la reserva el supera en quinze punts.

Al·legació 502a

S'al·lega que la Memòria social reconeix l'excés però no el justifica: no indica el criteri objectiu que determina aquest percentatge ni la seva relació amb els objectius de producció d'habitatge protegit que ella mateixa defineix, tot i que l'article 57.3 del TRLU vincula expressament la reserva al compliment d'aquests objectius (al·legació SEGONA.1).

Al·legació 503a

S'al·lega, així mateix, que la reserva és una càrrega urbanística que grava el sòl i condiciona l'aprofitament dels propietaris del sector, i que fixar-la quinze punts per sobre del mínim legal sense cap criteri declarat és contrari a la interdicció de l'arbitrarietat dels poders públics que garanteix l'article 9.3 de la Constitució.

Es sol·licita que la Memòria social justifiqui expressament el percentatge de reserva del PPU-02, amb indicació del criteri objectiu aplicat i de la seva relació amb els objectius de producció d'habitatge protegit que ella mateixa defineix, i que, en absència d'aquesta justificació, la reserva s'ajusti al mínim del 50% que l'article 57.3 del TRLU estableix per al sòl urbanitzable, mantenint-ne almenys la meitat en qualificació específica.

PPU-02.4 — La fitxa no fixa cap criteri de transició entre l'edificació de sis plantes i el teixit unifamiliar confrontant.

El plànol d'ordenació grafia dins del sector **blocs de zona R4** al llarg del carrer, franges d'espais lliures (**SV**) al seu darrere i, en contacte amb l'àmbit, illes de zona **R6b1*** d'habitatge unifamiliar aïllat.

La fitxa autoritza **6 plantes**, que, segons la taula de conversió de l'article 72 de les Normes urbanístiques per a la zona R4, equivalen a una alçària reguladora de **19,20 a 20,30 metres**. L'article 94 fixa per a la subzona R6b una alçària reguladora màxima de **9,15 metres**. Els blocs nous podran superar, doncs, en uns **10 o 11 metres** l'alçària de les cases confrontants.

Al·legació 504a

S'al·lega que **la fitxa no estableix cap criteri de transició volumètrica ni d'integració paisatgística** respecte d'aquest teixit, tot i que l'**article 9.3 del TRLU** obliga el planejament urbanístic a incorporar *"les prescripcions adequades perquè les construccions i les instal·lacions s'adaptin a l'ambient on estiguin situades o bé on s'hagin de construir"*, i l'**article 9.1** li encomana assolir *"uns nivells adequats de qualitat de vida"*.

Al·legació 505a

S'al·lega, a més, que l'ordenació de volums correspondrà al pla parcial (**article 65.2.d del TRLU**), de manera que, si la fitxa no fixa ara aquests criteris, **el pla parcial no tindrà cap determinació del POUM que l'obligui a respectar-los**.

Es sol·licita que la fitxa del PPU-02 fixi, com a criteris vinculants per al pla parcial:

- (a) La localització de les plantes de més alçària al front del carrer, allunyades del teixit unifamiliar.
- (b) Un escalonament decreixent de l'edificació cap a les illes de zona R6b1*.
- (c) L'amplada mínima de la franja d'espais lliures que separi els blocs de les cases.

Tot això, **sense reducció de l'edificabilitat ni del nombre d'habitatges** que el pla atribueix al sector.

PPU-03 — LA RIERA

PPU-03.1 — La Riera: usos industrials en un àmbit amb risc d'inundabilitat i risc químic reconeguts per la mateixa fitxa.

L'objectiu c) del PPU-03 diu literalment: *"definir una ordenació i uns usos industrials compatibles amb el risc **d'inundabilitat** de la Riera de Rubí i el risc químic de transport de mercaderies perilloses de la C-16 que afecten parcialment l'àmbit"*.

Al·legació 506a

S'al·lega que la fitxa **identifica dos riscos greus i concurrents i no en deriva cap determinació normativa vinculant**: no delimita la zona inundable, no fixa la cota mínima d'implantació, no exclou cap ús industrial concret ni cap categoria d'activitat, no estableix distàncies de seguretat respecte de la C-16 i no condiciona l'aprovació del pla parcial a cap informe sectorial. La resolució del risc queda íntegrament remesa a l'instrument de desenvolupament, i el sector està programat per al **primer sexenni**.

L'article 9.2 del TRLU no admet actuacions de nova urbanització en zones de risc greu, llevat que incloguin les infraestructures o altres mesures que l'administració sectorial consideri necessàries.

Es sol·licita que la fitxa incorpori com a determinacions vinculants la delimitació de la zona inundable amb els períodes de retorn corresponents, la cota mínima d'implantació d'edificacions i instal·lacions, **les condicions d'implantació de les activitats afectades per la normativa d'accidents greus** i les distàncies de seguretat respecte del corredor de mercaderies perilloses de la C-16; i que se'n condicioni l'aprovació als informes preceptius de l'Agència Catalana de l'Aigua i de Protecció Civil. *Remissió a l'al·legació general DESENA.4.*

PPU-03.2 — Un sector fronterer amb Sant Quirze del Vallès, sense acreditació de coordinació supramunicipal.

L'apartat 1.a situa el sector "*al límit del terme municipal amb **Sant Quirze del Vallès***", delimitat "*al nord i a l'est pel límit de terme i els teixits d'activitat econòmica del municipi veí*", i a l'oest per "*la riera de Rubí i l'EDAR de Terrassa*".

L'edecte d'aprovació inicial **concedeix audiència als ajuntaments de Sant Cugat del Vallès, Sant Quirze del Vallès, Ullastrell, Castellbisbal i Terrassa**, de manera que el tràmit de coordinació sí que s'ha obert.

Al·legació 507a

S'al·lega, no obstant això, que la fitxa **no incorpora cap determinació derivada d'aquesta coordinació** ni condiona el desenvolupament del sector al resultat dels informes que aquells ajuntaments emetin, tot i que la implantació d'activitat industrial **en un àmbit de 17.988 m²** en continuïtat directa amb el teixit econòmic de Sant Quirze del Vallès i en contacte amb una **estació depuradora d'aigües residuals de Terrassa** afecta directament tots dos municipis.

Es sol·licita que s'incorporin a l'expedient els informes dels ajuntaments de Sant Quirze del Vallès i de Terrassa i el de l'administració titular de l'EDAR, i que les determinacions que en resultin s'incorporin a la fitxa abans de l'aprovació provisional.

PPU-03.3 — Un pont sobre el torrent de Can Corbera sense determinacions.

L'objectiu b) és "*completar la xarxa viària amb la previsió d'un **petit pont** que permeti creuar i establir un traçat paral·lel al **torrent de Can Corbera** donant sortida al passeig de la Riera cap a la BP-1503*".

Al·legació 508a

S'al·lega que la fitxa preveu una **nova estructura sobre un curs d'aigua** sense cap determinació sobre la seva secció hidràulica, la cota d'implantació ni l'informe de l'administració hidràulica competent, en un sector que la mateixa fitxa reconeix afectat pel risc d'inundabilitat de la riera de Rubí i programat per al **primer sexenni**.

Es sol·licita que s'incorpori a l'expedient l'estudi d'inundabilitat del torrent de Can Corbera i de la riera de Rubí en aquest àmbit, i que se'n condicioni el desenvolupament a l'informe favorable de l'Agència Catalana de l'Aigua (*al·legació DESENA.4*).

PPU-03.4 — Els 1.476 m² de domini públic no computables.

Al·legació 509a

Remissió a PAU-22.3 i PMU-15.2. **Es sol·licita** que s'identifiqui gràficament i registralment aquesta peça de sòl i el seu destí en l'ordenació.

PPU-04 — COVA SOLERA OEST

PPU-04.1 — Cova Solera oest: regularització d'activitats de gestió de residus.

La fitxa preveu *"qualificar com a sòl industrial i regular les activitats de gestió de residus que actualment es desenvolupen"* en un àmbit de **183.454 m²**, amb zones d'activitats industrials (codi A1) i d'activitat logística (codi A3), programat per al **tercer sexenni**, amb un 22,00% d'espais lliures i **cap reserva d'equipaments**.

Al·legació 510a

S'al·lega que la fitxa **no identifica quines són aquestes activitats, ni la seva situació administrativa, ni la superfície que ocupen**.

Al·legació 511a

S'al·lega, així mateix, que la qualificació com a sòl industrial d'unes activitats de gestió de residus preexistents no pot fer-se sense determinar prèviament si disposen dels títols habilitants corresponents.

Es sol·licita que la Memòria identifiqui les activitats de gestió de residus incloses a l'àmbit, la seva situació registral i administrativa, i que s'expliciti que la nova qualificació **no comporta cap efecte legitimador** respecte de situacions que no disposin de títol habilitant (*al·legació DESENA.5*).

PPU-04.2 — Divuit hectàrees de nova ocupació sobre sòl no urbanitzable, sense desglossament.

Al·legació 512a

L'objectiu b) declara expressament *"establint una **nova vora de ciutat amb el sòl no urbanitzable**"*. Amb **18,3 hectàrees**, aquest sector i el PPU-01 Can Pujol sumen **37,4 ha**, xifra superior a les *"al voltant de 35 ha de noves ocupacions"* que el Document comprensiu atribueix al conjunt dels nous sectors del pla.

Es sol·licita que la Memòria desglossi, per a aquest sector, la superfície de sòl forestal i de sòl agrícola que s'ocupa. *Remissió a l'al·legació general DESENA.10, sobre les xifres d'ocupació dels nous sectors*.

PPU-04.3 — Un pou d'activitats extractives i una subestació elèctrica als límits, sense determinacions.

L'apartat 1.a delimita el sector *"al sud per la **subestació elèctrica** i el polígon d'activitat econòmica de Can Jardí, a l'oest amb el **pou d'activitats extractives de Cova Solera** i els terrenys de **Mas Jornet**"*.

Al·legació 513a

S'al·lega que la fitxa **no incorpora cap determinació** relativa a la servitud i les distàncies de seguretat de la subestació elèctrica, ni a la relació del sector amb el pou d'activitats extractives confrontant —quan l'Estudi ambiental estratègic estableix que *"els sòls urbans no són aptes per a la implantació d'activitats extractives, ni tampoc dipòsits de residus de qualsevol classe, per tant es defineixen com a **espais excloents**, i per tant de la **sensibilitat més alta**"*.

Es sol·licita que la fitxa incorpori les servituds i distàncies de seguretat de la subestació elèctrica i les determinacions de relació del sector amb el pou d'activitats extractives confrontant. *Remissió a l'al·legació general DESENA.5.*

PPU-04.4 — Elements catalogats al límit oest no citats per la fitxa.

Al·legació 514a

Els terrenys de **Mas Jornet**, que la fitxa esmenta com a límit oest del sector, corresponen als elements **A08 "Mas Jornet"** del patrimoni arquitectònic i **N24 "Figuera de Mas Jornet"** del patrimoni natural, relacionats a l'article 164 de les Normes urbanístiques. **La fitxa no els cita.**

Es sol·licita que es comprovi la superposició o contigüitat del sector amb aquests elements i que, si es confirma, la fitxa n'incorpori la identificació i les determinacions de protecció, atès que l'apartat 4.8.1 de la Memòria de l'ordenació estableix que la catalogació *"suposa sistemàticament la creació d'una subzona en l'àmbit de la parcel·la"*.

PPU-04.5 — La reserva nul·la d'equipaments incompleix l'article 65.4 del TRLU.

L'article **65.4 del text refós de la Llei d'urbanisme** disposa: *"En els sectors d'ús no residencial, els plans parcials urbanístics han de reservar per a zona verda un mínim del 10% de la superfície de l'àmbit d'actuació urbanística i han de reservar per a equipaments un mínim del 5% d'aquesta superfície, a més del sòl destinat a serveis tècnics, si escau."*

El PPU-04 és un sector d'ús no residencial —activitat econòmica industrial i logística— de **183.454 m²**:

Concepte	Mínim de l'article 65.4	Reserva de la fitxa	Diferència
Zona verda	10% = 18.345 m²	22% = 40.360 m²	+22.015
Equipaments	5% = 9.173 m²	0% = 0 m²	-9.173

Al·legació 515a

Igual que en el cas del PPU-01, l'article **65.4 s'adreça al pla parcial i no al POUM**: el que s'al·lega no és una infracció directa del pla general, sinó que **la fitxa consigna un 0,00% quan el pla parcial que la desenvolupi haurà de reservar com a mínim un 5%.**

Al·legació 516a

S'al·lega, així mateix, que aquesta xifra és la que el POUM incorpora als seus agregats i la que informa la ciutadania.

Al·legació 517a

S'al·lega, a més, que el defecte és aquí **més net que al PPU-01**, perquè l'article 65.4 no estableix cap proporció alternativa: fixa un **percentatge fix mínim del 5%** sobre la superfície de l'àmbit, sense modulació possible.

Es sol·licita que la fitxa consigni la reserva d'equipaments de titularitat pública que resulta de l'article 65.4 del TRLU —**9.173 m²**— amb l'ajust correlatiu dels percentatges de viari o d'espais lliures dins del 42% de sistemes públics que la mateixa fitxa ja fixa.

PETITUM FINAL

Per tot això, **SOL·LICITA:**

1. Que es tingui per presentat aquest escrit i per formulades, en temps i forma, les al·legacions que conté.
2. Que s'estimin i que, en conseqüència, s'introdueixin al Pla d'Ordenació Urbanística Municipal les modificacions i esmenes sol·licitades a cadascuna d'elles, i s'incorporin a l'expedient els documents la incorporació dels quals se sol·licita.
3. Que, d'acord amb l'article 83.3 de la Llei 39/2015, se'n doni una **resposta raonada** a cadascuna, identificada pel seu número, i que aquesta resposta li sigui notificada.
4. Que, si com a conseqüència de l'estimació d'aquestes o d'altres al·legacions el document experimenta modificacions substancials, se sotmeti a un nou tràmit d'informació pública, d'acord amb la legislació urbanística.

Rubí, en la data de presentació d'aquest escrit.

JUAN JOSÉ GINER ESPINOSA

PORTAVEU PARTIT POPULAR RUBÍ

PAU LÓPEZ MERINO

TÈCNIC REDACTOR