

## AL AYUNTAMIENTO DE RUBÍ

D. JOAN ARCH MATAS, con DNI 39.097.194-T, en su calidad de Presidente foro empresarial CECOT-Rubí (dependiente del CECOT con CIF G-59.352.211, y domicilio en Terrassa, C/ Sant Pau nº 6), ante la información pública, del pasado 28 de mayo publicado en el D.O.G.C., consistente en Edicto de Aprobación inicial del Plan de Ordenación Urbanística Municipal ( POUM ) de Rubí, comparece, y, como mejor proceda en derecho, MANIFIESTA:

Que en fecha 3 de junio de 2.008 se reunió el Foro empresarial CECOT-RUBÍ dependiente de CECOT, para el estudio de dicho Plan de Ordenación Urbanística Municipal de Rubí, publicado en los edictos pertinentes y, habida cuenta que dicha propuesta afecta a bienes y derechos de diversos asociados a dicho Gremio, en dicha sesión se adoptó por unanimidad presentar las siguientes:

### ALEGACIONES

#### AL PLAN DE ORDENACIÓN URBANÍSTICA MUNICIPAL DE RUBÍ

En términos generales el Anteproyecto se considera lesivo con los derechos que representamos, dicho sea con los debidos respetos, por lo que, estimando que existen claramente agravios para los industriales de esta ciudad, así como puntos que deben ser específicamente modificados o aclarados, EXPONEMOS a tal efecto las siguientes alegaciones:

#### PRIMERA.- INTRODUCCIÓN

El Plan de Ordenación Urbanística Municipal de Rubí, aprobado inicialmente en sesión plenaria de fecha 20 de mayo de 2.008 y en exposición pública hasta el próximo 31 de julio, presenta algunas propuestas, principalmente en el marco de los sectores empresarial e industrial de Rubí, que atentan gravemente con el PRINCIPIO DE IGUALDAD DE CONDICIONES Y JUSTA DISTRIBUCIÓN DE CARGAS Y BENEFICIOS URBANÍSTICOS en las transformaciones que propone.-

#### SEGUNDA.- EN CUANTO A LA TRANSFORMACIÓN DE SUELO INDUSTRIAL A SUELO HABITABLE:

El Plan de Ordenación Urbanístico Municipal de Rubí, en adelante (POUM) está sustentado sobre la transformación de suelo industrial a suelo habitable.-

El Ayuntamiento de Rubí parece defender una ciudad industrial, pero sin embargo y dicho sea con todos los respetos, en la redacción de dicho POUM, actúa totalmente en contra los intereses industriales, sin tener en cuenta ni valorar las necesidades de éstos y perjuicios que dicho POUM les produce, a saber:

- Paradójicamente, no se prevé en absoluto la creación de nuevo suelo industrial en todo el territorio y sin embargo se permite que todo el suelo industrial se transforme en urbanizable. Quedando por tanto **totalmente desatendidas las necesidades de los industriales** de nuestra población, habida cuenta que no se les reubica en una nueva zona concreta y adecuada para desarrollar sus actividades. Es decir, se les deja total y absolutamente desamparados, sin preocuparse siquiera de la nueva ubicación de dichas industrias, ni del coste que les va a suponer a estos industriales.-
- El POUM obliga al sector industrial a soportar todo el esfuerzo económico que supone dicha conversión de suelo, sin prever ayudas económicas, soluciones para paliar futuros conflictos entre propietarios de diversas naves industriales en un mismo polígono, obligando a estos industriales a hacerse cargo de dobles imposiciones, gravámenes, cesiones etc... sin que el POUM en ningún momento justifique, motive o razone el por qué de dichos gravámenes y cargas.-
- Tampoco se prevén ayudas económicas para paliar el enorme gasto que sufre un industrial al trasladarse a otra zona, es decir, gastos de traslado, de nueva adquisición de terreno, construcción o remodelación de nave industrial, etc....-
- No se tienen en cuenta las consecuencias económicas y sociales que tendrá el POUM, ya que no entra a valorar qué ocurrirá con toda la industria que dejará de funcionar, los puestos de trabajo que se perderán, la falta de capacidad productiva que afectará a las naves industriales que sigan actuando en el terreno afectado, etc...
- Se “penaliza y castiga” a los industriales que quieran o deban seguir desarrollando sus actividades en dicho emplazamiento, ya que el Ayuntamiento no otorgará licencias para nueva actividad ni expedientes de mejora para la misma actividad.-
- No se valora el esfuerzo económico que deberán soportar los industriales para transformar el suelo industrial en urbanizable, ya que existirán costes de derribo de las naves, etc...

Además en la redacción del POUM no establece una diferencia ni determinación clara y precisa sobre lo que es suelo industrial de lo que es suelo residencial. En la redacción no queda claro, está difuso, y sin delimitaciones claras.-

Por todos es sabido que es **absolutamente inviable** que las zonas industriales estén ubicadas, es decir, conviviendo junto con las residenciales, habida cuenta que además de poco práctico, ello comporta que se generan conflictos entre los intereses de los residentes y de los industriales, son los denominados **conflictos de relación industria-residencia**.-

Otro problema que el POUM no recoge y que es importante a tener en cuenta es el hecho de que existen naves que están arrendadas, y en caso de que el inquilino decida marchar dicha nave quedará totalmente inutilizada, habida cuenta que el propietario no podrá volver a arrendarla ya que el Ayuntamiento no le dará licencia de actividad a un nuevo inquilino por estar dicha nave afectada a este POUM, provocándole a dicho propietario unos graves perjuicios económicos al no poder explotar la misma.-

En el caso de propietarios de naves en solares afectados por el POUM y que están siendo arrendados en la actualidad, ocurrirá que el arrendatario que ocupa las naves, en el momento en el que el Ayuntamiento o Administración le niegue la tramitación de expedientes de mejora de actividad que no le permitan avanzar en el desarrollo de su industria marchará de dicha nave, dejando al arrendador con una nave o solar totalmente inutilizado habida cuenta que ésta no podrá ser nuevamente arrendada, como hemos expuesto anteriormente por estar el solar afectado por el POUM.-

En este caso, el dueño del solar o nave que hasta ahora percibía beneficios económicos por el arrendamiento de dicha nave, se verá abocado a tener una nave que no le producirá más que gastos y ningún beneficio por no poder arrendarla.-

El Ayuntamiento no ha previsto las consecuencias derivadas del cambio de calificación urbanística, ya que dicho cambio provoca que la industria que desarrolla su actividad en dicha ubicación, tendrá totalmente **bloqueado su desarrollo técnico ya que ni siquiera podrá tramitar ningún expediente de mejora de actividad** por ser éste disconforme con la ordenación.-

Las consecuencias de no poder tramitar expedientes de mejora de actividad serán entre otras:

a-) Que las industrias queden totalmente obsoletas y no puedan acogerse a nuevas tecnologías o mejoras.-

b-) Pérdida de productividad.-

c-) Pérdida de puestos de trabajo.-

d-) Pérdida de clientela.-

e-) Pérdida de competitividad.-

Todo ello provocará, a su vez que dichas empresas tengan que dejar de prestar su actividad finalmente, habida cuenta que tras las múltiples pérdidas que habrá sufrido por todo lo expuesto anteriormente, no habrá amortizado la inversión que hizo en esta nave (ubicada en zona de recalificación) y carecerán del capital necesario para costear el traslado de la nave a una nueva ubicación, instalaciones, etc...

Caso de no modificarse el POUM en estos aspectos, estaremos ante un grave problema, no simplemente de índole urbanística y local, sino una grave **problemática económica, industrial, social y global, a consecuencia del cierre de empresas, pérdida de empleos, de nivel adquisitivo, capacidad de consumo, etc...**

### TERCERA.-POLÍGONOS INDUSTRIALES

El POUM no prevé ningún tipo de medida para rehabilitar y mejorar los polígonos industriales de Rubí. Tan sólo se menciona la transformación del suelo industrial en residencial, pero de un modo muy general, sin diferenciar entre los Polígonos antiguos, en los que sería más viable y menos gravoso convertir el suelo industrial en residencial, y Polígonos nuevos en los que recientemente los propietarios han construido costosas naves industriales motivo por el cuál no sería inviable reconvertir dicho suelo en residencial.-

Tampoco se tiene en cuenta el buen estado de conservación, posición autónoma ( es decir, que no son lugares de paso), etc... a la hora de convertir dicho suelo.-

En resumen, hay polígonos que si deberían transformarse y por ello entendemos que debería hacerse un estudio pormenorizado para valorarlos singularmente:

#### 1º) POLÍGONO INDUSTRIAL DE CAN D'ALZAMORA

Consideramos que este polígono sí sería apto de transformación por los siguientes motivos:

En primer lugar por estar situado entre el entramado residencial y la Carretera de Molins.-

Además tiene una ordenación poco adecuada para ser un polígono por varios aspectos: tiene islas muy pequeñas, ni el entramado ni la amplitud de las calles son adecuadas, algunas de sus calles son accesos o zonas de paso hacia zonas residenciales, etc....

Por último señalar que las inversiones no serán demasiado costosas, en primer lugar por sus reducidas dimensiones y circunstancias de dicho polígono.-

A mayor abundamiento, cabe indicar que al estar dentro del entramado residencial parece lógico que esta zona se convierta también en residencial, ya que no será un núcleo aislado.-

#### 2º) POLÍGONO INDUSTRIAL DE LA CARRETERA DE TERRASSA

Se trata de un polígono antiguo, basado en una infraestructura supramunicipal ( Carretera de Terrassa y Sabadell), además comparte infraestructura vial con el tránsito general.-

Consideramos que en primer lugar debería resolverse este doble papel de estas vías.-

Además este polígono precisa de una remodelación a fondo de su estructura, atendiendo especialmente a la limitación con las carreteras mencionadas anteriormente.-

### 3º) POLÍGONO DE CAN GENÍS

Dicho Polígono está incompleto, es decir, existe un amplio espacio de más de 10 Has. sin urbanizar, por lo que entendemos que esta zona podría utilizarse para reubicar a diversas industrias que estén situadas en zonas que quieran urbanizarse en primer lugar.-

### 4º) POLÍGONOS DE RECIENTE CREACIÓN

Dichos Polígonos son los siguientes: La Llana y Molí de la Bastida.-

Ambos compuestos por parcelas medias y grandes, cuentan con un óptimo estado de conservación, y su ubicación es autónoma (es decir, no son lugares de paso).-

Consideramos que estos Polígonos actualmente requieren de pocas inversiones y deberían seguir siendo suelo industrial.-

Al ser polígonos de nueva creación, las naves ubicadas en el mismo también son recientes, y los dueños de las mismas aún no las han amortizado con lo que es total y absolutamente inviable económicamente que éstas puedan trasladarse a otro polígono.-

### 5º) POLÍGONOS ANTIGUOS

Entre ellos nos encontramos con: Can Jardí y Rubí Sur, ambos de grandes dimensiones, contruidos con materiales antiguos, mal estado de conservación, problemas de aparcamiento, aceras estrechas....

Dichos Polígonos necesitan de una fuerte inversión para mejorar su urbanización y dotaciones.-

### 6º) POLÍGONOS MEDIOS

Entre ellos señalamos: Can Rosés y Cova Solera.

Dichos Polígonos tiene buenas condiciones de urbanización pero con defectos y problemas de conservación.-

Estos polígonos también necesitarían de inversiones para su mejora pero no tan importantes como la de los polígonos de Can Jardí y Rubí sud.-

**En resumen:** Entendemos que el POUM debería establecer un orden de prelación determinando qué polígonos deben ser los primeros en transformar su suelo industrial en residencial, con el fin de que no quede paralizada toda la industria por este plan de urbanización y se realice de manera ordenada. De este modo también se conseguiría que las industrias que estén situadas en Polígonos que van a urbanizarse inminentemente puedan trasladarse a éstos, cuya infraestructura general es más idónea para desarrollar actividades industriales.-

Asimismo se conseguiría que los industriales que mayores inversiones han realizado en sus naves, por ser de reciente creación, consigan amortizar dicha inversión y no se vean obligados a soportar una situación inviable que les obliga a paralizar su productividad por estar afectados por un Plan Urbanístico en el que ellos no han participado ni solicitado.-

#### **CUARTA.- ACTUACIONES DE MEJORA PARA DESARROLLAR LOS POLÍGONOS**

En el POUM no se menciona las actuaciones a llevar a cabo para mejorar y desarrollar los polígonos industriales. Mejoras que son absolutamente necesarias, habida cuenta que éstos cuentan con importantes carencias que deberían solventarse mediante el mencionado POUM, a saber:

A) Carencia de señalizaciones e información viaria general e interna en cada Polígono. Dicha carencia es generalizada en todos los Polígonos de Rubí y lo que genera un importante riesgo en el tráfico.-

Es por ello por lo que imprescindible que se prevea una mejora en la señalización e información interna de cada polígono.-

B) Es también un hecho generalizado la necesidad de reparar y mantener las aceras y calzadas en dichos polígonos, ya que no existe en absoluto un mantenimiento de las mismas, lo que también genera un importante peligro.-

C) Necesidad de soluciones viarias, como problemas de tráfico, aparcamiento, emplazamiento de gasolineras y demás servicios, etc...

D) Problemas de limpieza de las calles, mantenimiento, zonas verdes...

Es obvio que dichas carencias provocan una repercusión económica negativa derivada de todos los problemas detectados.-

Además de estas carencias generalizadas en todos los polígonos, existen otras cuestiones problemáticas que deberían solventarse, a saber:

-Mayor presencia policial habida cuenta que en el polígono de La Llana se producen habitualmente carreras de motos.-

-Problemas de accesibilidad a ciertos polígonos como Rubí Sud y Can Jardí, por la existencia de puentes excesivamente estrechos.-

-También debería preverse sin más dilación la dotación de alumbramiento público al Polígono de Can Sant Joan.-

## QUINTA.- UBICACIÓN GEOGRÁFICA DE LOS POLÍGONOS

Si observamos la ubicación geográfica de los polígonos, sus redes viarias, tramos, etc... consideramos que sería beneficioso y más práctico que se pudieran agrupar en dos conjuntos, el del Norte y el del Sur.-

Tan sólo quedarían tres Polígonos a parte, que por sus características propias, no cabrían en principio en estos dos grandes grupos. Dichos Polígonos serían Can Genis, Can Alzamora y Can San Joan.-

Los Polígonos del Norte estarían compuestos por:

- La Llana
- Ctra. De Terrassa
- Molí de la Bastida
- Can Rosés

Los Polígonos de Sur estarían compuestos por:

- Cova Solera
- Can Jardí
- Ca n'Alzamora
- Rubí Sur

Estos dos conjuntos, formarían una agrupación superior dedicada a solucionar intereses comunes.-

## SEXTA.- INCREMENTO DEMOGRÁFICO

Consideramos que el POUM se dedica en mayor medida a definir un modelo demográfico sin más, sin plantear realmente un modelo económico y social para esta ciudad.-

En el diagnóstico realizado por el POUM se prevé un crecimiento demográfico que va de los 66.000 habitantes a 95.000, todo ello en un periodo temporal de aproximadamente 10 años. No obstante, la ciudad de Rubí actualmente ya ostenta una población que supera los 71.000 habitantes, según datos del Padrón municipal.-

Consideramos que el crecimiento demográfico propuesto mediante un incremento de 14.500 viviendas es del todo inviable, al menos con los medios que se proponen, habida cuenta que plantea que:

-10.500 viviendas podrán ser absorbidas por la edificabilidad no explotada del tramado urbano existente, es decir, suelo urbano consolidado.-

- 4.000 viviendas mediante las actuaciones en 24 áreas: portales de urbanización (9), áreas centrales (4), y cambios de uso de industrial a residencia (11).-

Consideramos que resolver más de un 70% del crecimiento de viviendas mediante la trama urbana existente es impensable. Es totalmente inviable que de un suelo urbano ya consolidado se puedan generar en 10 años 10.500 viviendas.-

La planificación propuesta por Ayuntamiento de Rubí, **no prevé en absoluto la creación de nuevas zonas de desarrollo urbanístico** para acoger el previsible crecimiento poblacional que el mismo POUM plantea. Asimismo tampoco prevé la creación de nuevas zonas de equipamientos y espacios libres (exceptuando el Parc de les Valls de Sant Muç).-

Es obvio que el POUM pretende que la nueva generación de suelo urbano, es decir creación de viviendas y futura dotación de equipamiento, se fundamenta toda ella en la transformación del suelo actualmente industrial. En resumen que la propuesta del POUM no es más que **una intensa transformación del suelo industrial existente en Rubí en suelo residencial**, siendo muy SUPERIOR LA PÉRDIDA DE SUELO INDUSTRIAL que la nueva generación del mismo.-

#### **SÉPTIMA.- PROBLEMAS DE MOVILIDAD DEL MUNICIPIO**

En el POUM no se plantea ninguna solución o propuesta dirigida a resolver los graves problemas de movilidad que se plantean en Rubí, sobre todo teniendo en cuenta el ambicioso proyecto de crear 14.500 viviendas más.-

La parte poniente de Rubí queda totalmente desatendida desde el punto de vista de la movilidad, ello contando con el importante número de actividades industriales, de servicios y núcleo de urbanizaciones ubicadas en dicha zona.-

Tampoco se plantean soluciones para la movilidad transversal del municipio.-

Igualmente consideramos que debería haberse tenido en cuenta también la movilidad con los municipios cercanos, es decir, las entradas y salidas a Rubí ya sea por Sant Cugat, Terrassa o Castellbisbal, que actualmente ya son caóticas pero que lógicamente se agravarán más si la densidad demográfica de nuestra ciudad aumenta y más todavía si se concretan los proyectos comerciales que hay previstos para ubicar en la zona de Sant Cugat.-

En caso de que el POUM no prevea dicha movilidad y solucione los problemas existentes, nos encontraremos con embotellamientos caóticos, atascos monumentales, accidentes de tráfico, que derivarán en una falta de movilidad total y absoluta, etc... que generará consecuencias muy negativas y perjudiciales para nuestra ciudad.-

#### **OCTAVA.- FALTA DE PREVISIÓN**

Es sorprendente que el POUM no prevea la creación de ninguna nueva área de centralidad comercial y de servicios. Creemos que se deja pasar una gran oportunidad al no aprovechar la nueva estación de FGC cerca de La Llana para crear allí

una nueva área de centralidad económica con actividades comerciales y de empresas de servicios que aporten a la ciudad un importante valor añadido.-

**NOVENA.- FINANCIACIÓN DE EQUIPAMIENTOS Y ESPACIOS VERDES.-**

Consideramos que el POUM no resuelve ni la gestión ni el financiamiento de los equipamientos y espacios verdes, sobre todo teniendo en cuenta que dicho Proyecto hace un planteamiento muy ambicioso de equipamiento docente, sanitario, asistencial, cultura, social, deportivo, administrativo, de servicio y espacios verdes. Planteamiento que sin la solución de gestión y financiación necesarios es totalmente inviable.-

Además dicho Proyecto tampoco plantea la obtención de suelo para la creación de todo este equipamiento. Por lo que parece obvio que todo este suelo se fundamenta en la transformación de suelo industrial en suelo residencial.-

**DÉCIMA.- RECALIFICACIÓN DE SOLARES DE MÁS DE 2.000 M2 ESPECIFICADOS EN LA CLAVE 52.-**

Entendemos que, en cuanto a la recalificación de los solares de más de 2.000 m2 de la clave 52, deberían seguir los siguientes parámetros o requisitos:

- 50 % de vivienda libre.-
- 30 % de VPO (precio máximo m2 útil(\*) entre 1.705,50 y 1.940,48)
- 10 % de vivienda concertada (precio máximo m2 útil 2.728,80)
- 10 % de aprovechamiento medio.-

(\*) El m2 útil se calcula descontando entre un 15 y un 20% de m2 construido.-

Obviamente si tenemos en cuenta los precios máximos de referencia publicados por la Guía de vivienda de 2.008, el precio máximo que se puede establecer es el del 50% del solar ( VPO, concertado y aprovechamiento medio).-

En cuanto al 50% de la vivienda libre, el cálculo estimado, teniendo en cuenta la media de los precios y un 20% de beneficios es el siguiente:

- 1.200 € Precio del m2 de construcción.-
- 900 € Precio m2 del solar.-
- 420 € 20% del beneficio
- 240 € Pago por la recalificación de industrial a residencial

-----  
TOTAL M2 CONSTRUIDO..... 2.760 €/m2

Hacemos expresa mención de que el pago que debe abonar el propietario al Ayuntamiento para transformar el suelo industrial a residencial es **excesivamente**

**elevado**, motivo por el cual todo ello provocará que los propietarios opten por no transformar ese suelo.-

Por otra parte la exigencia como requisito mínimo de una superficie de 2.000 m2 para la transformación de suelo industrial a residencial, provocará obviamente **graves dificultades a la hora de recalificar**, añadiéndose a ello el problema de que no se contempla en ningún caso ningún tipo de indemnización por el traslado de las naves.-

Un ejemplo aproximativo de valoración del coste del traslado de una nave industrial nueva o industria de nueva creación a otro terreno ascendería a 2.250.000 €, por lo que sería recomendable y así interesamos que el POUM diferenciase lo que es la transformación de suelo ocupado por industria de suelo libre.-

A saber, a modo de ejemplo incorporamos el cálculo de cese de actividad y traslado de una de las empresas afectadas por el POUM de Rubí, cuyo resultado es el siguiente:

Valor actual de la nave industrial.....	2.721.323
Coste de una nave nueva de misma superficie.....	4.441.040
Inversión industrial no aprovechable.....	1.700.000
Nueva inversión en un lugar diferente.....	1.377.000
<b>TOTAL.....</b>	<b>10.239.363</b>

Otro problema que habría que señalar es que convendría definir temporalmente la ejecución de las transformaciones de un modo exhaustivo, para que no se produzcan situaciones indeseables como naves abandonadas, y polígonos desiertos como consecuencia de la afectación.-

Por norma general los solares señalados en la CLAVE 52 prevén el pago de una cuantía de 270 €/m2 techo, que generará un importe afectado de desarrollos urbanísticos fuera del sector de actuación propuesto. En el mismo POUM, con respecto a transformaciones de suelos urbanos actuales previstos, que actualmente son de viviendas pero a los que se les incrementa de forma considerable su capacidad de edificación, no tan sólo no tienen que abonar esta cuantía si no que la dotación de vivienda de protección oficial y las cesiones se calculan sobre el incremento de capacidad de edificación y no sobre el total como tiene lugar en el caso del suelo con clave 52.-

Con respecto a los solares actualmente industriales que pasan directamente a ser suelos CLAVE 33 (ordenación de volúmenes), tienen la misma afectación que los anteriores por lo que hace referencia al porcentaje de vivienda de protección oficial y a las cesiones urbanísticas, se calcula por la totalidad de la superficie nueva generada, y si bien es cierto que no se les impone el canon de 270 €/m2 de techo, lo cierto es que sí asumen compromisos de construir infraestructuras generales fuera del ámbito objeto de modificación.-

En conclusión, consideramos que el POUM revierte el total de las cargas urbanísticas sobre el tejido productivo industrial que existe actualmente en Rubí y que

lo hace mediante: cesiones, viviendas de protección oficial, infraestructuras, canon económico, etc....

Consideramos que se produce un **agravio comparativo, injusto, incondicional y sin motivar** por el hecho de que determinados sectores de la ciudadanía ( propietarios particulares) obtienen un mayor aprovechamiento urbanístico a cambio de menos cesiones, menos porcentajes de vivienda social y exención de abonar el canon económico. Sin embargo el sector industrial, sin motivo aparente, se ve obligado a soportar las mayores cargas económicas, sin que el Ayuntamiento ni los redactores del POUM tengan en cuenta la dificultad que a éstos les supone la transformación y la inviabilidad de que éstos continúen con su actividad en otro emplazamiento, ya que la transformación invalida el cambio de la actividad industrial.-

### **UNDÉCIMA.- PÉRDIDA DE METROS EDIFICABLES**

Estableciendo una comparativa entre el plan actual y el POUM, el resultado es una patente **pérdida de edificabilidad**, hecho totalmente inconcebible y paradójico cuando el espíritu del POUM es supuestamente conseguir una mayor edificabilidad y aumentar la demografía en la ciudad, a saber:

- En relación a la superficie que puede construirse:

- El plan actual da un volumen de forjados más amplio, podría decirse que casi libre, cuyo volumen máximo sería de 8 m<sup>3</sup>/m<sup>2</sup> de suelo.-

- En cambio el POUM indica y limita la superficie de forjados-techo que se puede construir y que es de 1,4 m<sup>2</sup> techo/ m<sup>2</sup> de suelo.-

- ALTURA MÁXIMA:

- El plan actual establece la altura máxima de 15 metros en edificios aislados y de 9,75 metros cuando los edificios se encuentran en hilera.-

- Sin embargo en el POUM siempre se prevé la misma altura máxima de 13 metros, sin distinguir entre edificios aislados y en hilera.-

- USOS

- El plan actual prevé uso industrial en categorías 1,2,3,4,5 y en situación A,B,C,D,E. Dichos usos son compatibles con el almacenaje y exposición al aire libre.-

- El POUM diferencia entre usos preferentes, usos compatibles y usos condicionados.-

- Usos preferentes: Talleres e industria en categorías 1,2,3,4

- Usos compatibles: Oficinas relacionadas con la actividad

- Usos condicionados:

\* Talleres e industria de categoría 5 separados 20 metros de edificios o ámbitos edificables.-

\* Almacenes independientes de categorías 1 y 2 menores de 400 m2.-

\* Comercio al mayor, comercio mediano o gran comercio, siempre que sea compatible con el PTSEC

\* Almacenaje ligado a la actividad principal de categorías 1,2,3 menores del 25% del techo

\* Oficinas, hoteles, recreativos y espectáculos, con las condiciones del apartado 4 que son las siguientes:

1º) Ubicación en carretera supramunicipal o en vial de 20 metros.-

2º) Parcela edificable con superficie mínima de más de 2.000 m2 y con longitud de fachada a la calle de más de 40 metros.-

3º) Edificabilidad de 1,4 m2 techo/suelo.-

4º) Ocupación del 50%, lo cual constituye una reducción considerable respecto a los otros usos.-

5º) Distancia en particiones de 10 metros a vial y 5 metros a laterales (dichas distancias aumentan con respecto a otros usos).-

6º) Altura 16 metros ( se aumentan 3 metros respecto a los otros usos).-

#### • COMPARATIVA DE EDIFICABILIDAD

Si ponemos como ejemplo un predio que mide 120 x 26: 3.120 m2, y calculamos lo que realmente se puede construir con una y otra regulación, el resultado es el siguiente:

A) Total con el plan actual, considerando la posibilidad más desfavorable:

Los datos a tener en cuenta son:

1- Superficie real en la que poder construir el edificio aislado (120 m-14 m).-

2- Franjas de separación a vial y vial privado (26-12).-

Fórmula:  $(120-14) \times (26-12)$ : 1.484 m2. Estos m2 ya suponen en la realidad bastantes menos metros de los que se calculan para la ocupación posible de  $3.120 \times 70$ : 2.184 m2

3- Si la altura es de 15m, caben 4 plantas de 3.25 metros de altura, por lo que su volumen será de 22.260 m<sup>3</sup>

(1.484 m<sup>2</sup> x 15 m: 22.260 m<sup>3</sup>)

4- Cuatro plantas por 1.484 m<sup>2</sup>: **5.956 m<sup>2</sup> edificables.-**

#### B) TOTAL DE EDIFICABILIDAD CON POUM EN LAS MISMAS CONDICIONES:

Mismo predio que mide 120 x 26: 3.120 m<sup>2</sup>, y calculamos lo que realmente se puede construir con una y otra regulación, el resultado es el siguiente:

1- Superficie real en la que poder construir el edificio aislado (120m-14m).-

2- Franjas de separación a vial y vial privado (26-12).-

Fórmula: (120-14) x (26-12): **1.484 m<sup>2</sup>**. Estos m<sup>2</sup> ya suponen en la realidad bastantes menos metros de los que se calculan para la ocupación posible de 3.120 x 80: 2.496 m<sup>2</sup>

3- Si la altura es de 13 m, caben 3 plantas de 4.3 metros de altura, por lo que su volumen será de 4.368 m<sup>2</sup>

(3.120 x 1.4: 4.368 m<sup>2</sup>)

4- Tres plantas por 1.484 m<sup>2</sup>: **4.452 m<sup>2</sup> edificables.-**

En definitiva que con el POUM se pierden 1.588 m<sup>2</sup> que es el equivalente a menos el 26 % de 5.956 m<sup>2</sup>.-

La explicación a dicha **discordancia**, es ni más ni menos la que se produce por el hecho de que el Plan actual de hecho no prevé otro uso que el de industrial, y por ello regula únicamente el volumen, sin pensar que en dicha construcción se haga más que un altillo como máximo para el instalar oficinas. De hecho con el plan actual sólo podían haber oficinas directamente vinculadas con la industria situada en la parcela.-

#### DÉCIMO SEGUNDA.- PRECIO DEL SUELO

Habiéndose efectuado un sondeo elaborado entre las inmobiliarias de Rubí para establecer un precio medio de m<sup>2</sup> de suelo residencial, se ha llegado a la conclusión que el precio de m<sup>2</sup> residencial de repercusión sería de 794,59 €.-

A modo de ejemplo, adjuntamos una tasación de un solar residencial en Rubí, situado en la Crtra. de Sabadell, C/ Sant Jordi (Polígono Can Alzamora). El precio total del solar incluyendo gastos de urbanización y alcantarillado es de 4.417.438 €, por lo que la repercusión sería de 766,10 €/m<sup>2</sup>, incluyendo el proyecto básico, licencia de obras y las tasas.-

Adjuntamos a las presentes Alegaciones, Señalado como ANEXO 1, estudio de la oferta del solar residencial en Rubí, antes citados, realizado por FINCAS VALLHONRAT, con un cuadro de superficies útiles, pisos tipo ( viviendas más 50% de terrazas cubiertas + 25% de terrazas descubiertas), así como ubicación de dicho solar en los diferentes planos de la ciudad.-

Por último hacer referencia al precio del suelo, ya que éste actualmente está depreciado y actualmente oscila entre los 800 y 1.200 €/m2, y no los 2.000 € que se preveía.-

El suelo industrial tiene un precio más homogéneo que no depende tanto de la zona en la que esté ubicado y tiene un precio de mercado actual de aproximadamente 400 €/m2 de edificabilidad. Ha de tenerse en cuenta que el valor de m2 techo, es decir de plantas inferiores siempre está más devaluado por ser menos accesible y por ello este precio debe fijarse aproximadamente en 250 €/m2.-

A modo de ejemplo se ha calculado el precio del suelo, costes, etc... con el fin de poder acreditar que dicho proyecto es inviable económicamente.-

POUM CLAVE 52:

- SOLAR	2.000 m2
- EDIFICABILIDAD	1,50 m2/techo
-EDIFICABILIDAD TOTAL	3.000 m2/ techo
-Residencial	2.700 m2/ techo
-Comercial	300 m2/techo
*Ayuntamiento 10% A.M	300 M2/techo

60% de vivienda libre y comercial de 2.700 m2/t	1.620 m2/t
40% Vivienda de protección pública de 2.700 m2/t	1.080 m2/t

10% Vivienda (P.O.G)	1.940€/m2 útil a 1.649m2/c
10% Vivienda (P.O.E)	1.705€/m2 útil a 1.449m2/c
10% Vivienda Concertada	2.728€/m2 útil a 2.319m2/c
10% Vivienda Concertada de reserva	3.200€/m2 útil a 2.720m2/c
60% Vivienda libre	3.200€/m2 útil a 2.720m2/c
Se descuenta un 15% de útil a construido.-	

10%POG (Protección Oficial General) 270 m2 x 1.649 €/m2/c

Precio edificación	900 €/m2/c
Precio solar	250 €/m2/c
Beneficio 16%	227 €/m2/c
Contribución Ayuntamiento	270 €/m2/c
-----	
TOTAL	1.647 €/M2/C

10% POE (Protección Oficial Especial) 270 m2 x 1.449 €/m2/c

Precio edificación	900 €/m2/c
--------------------	------------

Precio solar	250 €/m2/c
Beneficio 16%	0 €/m2/c
Contribución Ayuntamiento	270 €/m2/c
-----	
TOTAL	1.420 €/M2/C

10% VC VIVIENDA CONCERTADA 270 m2 x 2.319 €/m2/c

Precio edificación	900 €/m2/c
Precio solar	760 €/m2/c
Beneficio 16%	386 €/m2/c
Contribución Ayuntamiento	270 €/m2/c
-----	
TOTAL	2.316 €/M2/C

10% VCR VIVIENDA CONCERTADA RESERVADA 270 m2 x 2720 €/m2/c

Precio edificación	1.000 €/m2/c
Precio solar	1.000 €/m2/c
Beneficio 16%	454 €/m2/c
Contribución Ayuntamiento	270 €/m2/c
-----	
TOTAL	2.724 €/M2/C

60% VIVIENDA LIBRE 1.620 m2 x 2.720 €/m2/c

Precio edificación	1.000 €/m2/c
Precio solar	1.000 €/m2/c
Beneficio 16%	454 €/m2/c
Contribución Ayuntamiento	270 €/m2/c
-----	
TOTAL	2.724 €/M2/C

**PRECIO DEL SOLAR SEGÚN EL RÉGIMEN**

10% POG 270m2/t x 250 €/m2/t	67.500 €
10% POE 270m2/t x 250€/m2/t	67.500 €
10% VC 270 m2/t x 760€/m2/t	205.200 €
10% VCR 270 m2/t x 1.000€/m2/t	270.000 €
60% VL 1.620 m2/t x 1.000 €/m2/t	1.620.000 €
-----	
TOTAL	2.230.000 €

Superficie total edificable	3.000 m2
Precio de distintas modalidades	2.230.000 €
Precio por m2 2.230.000 €:3.000	743 €/m2

En conclusión **EL PRECIO DE REPERCUSIÓN (compra de solar) ES DE 743 €/M2.-**

Además hay que tener en cuenta que del precio de repercusión se debería descontar además **los gastos de urbanización** (si los hubiera).-

En general, el precio de Renta Libre en Rubí, no debe sobrepasar de los 3.200 €/m<sup>2</sup>, que vienen a ser 2.720 €/m<sup>2</sup> construido.-

Hay que señalar que el precio de la edificación a 900 € y 1.000 €, es muy justo, faltaría añadirle un 10% aproximadamente de gasto en concepto de proyecto, permisos, financiación, etc...

En los solares con **clave 52 del POUM**, en caso de que estén edificados y cuenten con actividad industrial, maquinaria, operarios, etc... hay que considerar y valorar los gastos que representa la nueva edificación de la nave en otra ubicación, instalaciones, gastos de traslado de personal y maquinaria....

En acreditación de que estos cálculos han sido realizados por expertos en la materia de valoración de terrenos, construcción, precios de mercado, etc.... Adjunto acompaño señalado de **ANEXO 2** Informe realizado por FINCAS VALLHONRAT.-

Asimismo, adjuntamos señalado de **ANEXO 2 Bis**, Estudio de valor de un solar, confeccionado por el Arquitecto D. Miquel Gaju Marcel, mediante el que se indican las previsiones de POUM clave 52 en el municipio de Rubí, los valores de construcción, gastos generales, intereses hipotecarios, etc..., dando como resultado de repercusión suelo m<sup>2</sup> techo la suma de 715,56 €.-

Dicho Anexo es un documento que estudia exhaustivamente y de manera motivada las repercusiones de suelo por metro cuadrado de techo, teniendo en cuenta que el Sr. Gaju es un Arquitecto que presta sus servicios profesionales a una Sociedad de Tasación Oficial.-

#### **DÉCIMO TERCERA.- PERJUICIOS PARA LOS PROPIETARIOS Y USUARIOS DE LOS POLÍGONOS INDUSTRIALES QUE EL AYUNTAMIENTO DE RUBÍ NO HA TENIDO EN CONSIDERACIÓN.-**

El POUM no ofrece ningún beneficio o mejora a los propietarios de naves en polígonos industriales. El Ayuntamiento a la hora de redactar el POUM **no ha tenido en consideración** los edificios ya construidos.-

Hay que tener en cuenta que existen naves ya construidas, muchas de ellas de reciente creación, y que con la legislación actual tenían más metros cuadrados de techo construido, hecho que el POUM no permite, con el cual el propietario del solar, de entrada, ya pierde m<sup>2</sup>.-

A mayor abundamiento, cabe indicar que a los propietarios de los solares industriales, en caso de urbanizar se les **grava con un impuesto de muy dudosa legalidad**, de nada menos que 270 € por m<sup>2</sup> de techo.-

Es decir que el propietario de un solar en polígono industrial afectado por el POUM pierde por un lado metros edificables y por el otro se le grava con 270€/m<sup>2</sup> de techo.-

Pero es que además de dichos costosos gravámenes, el propietario de dicho solar se encuentra **obligado a ceder el 10% del aprovechamiento al Ayuntamiento**, y este porcentaje **debe ser cedido libre de gastos al mismo.**-

El Ayuntamiento de Rubí, en la redacción del POUM parece no haber tenido en cuenta que los propietarios de los sectores industriales ya cedieron en su día terreno al Ayuntamiento, y cargaron con los gastos de urbanización que les imponía el planteamiento urbanístico para la transformación de sus terrenos en edificables.-

Sólo en La Llana, y en cuanto a las cesiones, los propietarios cedieron al Ayuntamiento de Rubí un total de 166.683 m2 de suelo, tal como exigía el Plan Parcial, cuya destinación eran equipamientos, espacios libres, viabilidad, aparcamiento y aprovechamiento medio entre otros, a saber:

-Superficie de equipamientos .....	15.814 m2
-Superficie de espacios libres.....	57.697 m2
-Superficie de viabilidad y aparcamiento.....	75.020 m2
-Superficie 10 % aprovechamiento medio.....	18.153 m2

**TOTAL CESIONES PLAN PARCIAL DE LA LLANA....166.683 m2**

En cuanto a la urbanización, los propietarios ya asumieron los costes de las obras de urbanización y la implantación de servicios del sector por un importe de 648.381.510 ptas.-

A mayor abundamiento cabe indicar que los propietarios del terreno, obviamente, tienen que cargar encima con los gastos de urbanización de la zona, teniéndose que hacer cargo de elementos de elevado coste que el POUM prevé, y que el Ayuntamiento ha decidido de “motu proprio” que deben ir ubicados allí, como es el caso de puentes .....

Lamentablemente **aquí no acaban los perjuicios para el propietario** del solar, habida cuenta que el suelo restante para edificar, no será ocupado por viviendas libres si no que:

-El 40% de la edificabilidad será para vivienda de protección pública, por lo que el propietario pierde el 40% de rentabilidad, ya que por todos es sabido que este tipo de construcción no reporta rentabilidad.-

A todos estos valores negativos, se les tiene que añadir los gastos que deberán soportar los propietarios de solares para derruir las naves existentes en dichos solares, el lucro cesante provocado a los propietarios de naves que ya no pueden arrendarlas, pérdidas en la producción de estas naves, gastos de mudanza a un nuevo polígono industrial, etc...

Por todo lo expuesto, consideramos que es obvia **LA TOTAL INVIABILIDAD ECONÓMICA DE ESTE PROYECTO.**-

**DÉCIMO CUARTA.- ILEGALIDAD DE LA CARGA IMPUESTA POR EL AYUNTAMIENTO A LOS PROPIETARIOS DE SUELO INDUSTRIAL AFECTADOS POR EL POUM.-**

La capacidad para crear impuestos es COMPETENCIA EXCLUSIVA DEL ESTADO, así lo establece el Art. 133 de la Constitución Española, y por ello las obligaciones impositivas sólo pueden crearse mediante LEY, es decir, jamás por normativa jerárquicamente inferior.-

Con la carga de 270 €/m<sup>2</sup> a los propietarios de solares industriales, se está “INFRINGIENDO TOTAL Y ABSOLUTAMENTE LOS principios de legalidad, competencia, jerarquía normativa y seguridad jurídica”.-

Es indiscutible el hecho de que la carga de 270 €/m<sup>2</sup> es un impuesto encubierto, y por ello es absolutamente ilegal. En la redacción del POUM no se justifica, razona o motiva la procedencia de este canon o gravamen y el motivo por el cuál tan sólo afecta a alguno de los propietarios de solares y no a otros.-

A mayor abundamiento, cabe indicar que el Art. 33.3 de la Constitución establece un principio general que indica expresamente que *“nadie podrá ser privado de sus bienes o derechos, si no es por causa justificada de utilidad pública o interés social, pero mediante indemnización”*. Pero en este caso la propuesta del PMU 4.3, priva a los propietarios de parte de un techo ya consolidado, es decir de una propiedad consolidada, sin prever en absoluto ningún tipo de indemnización por dicha privación. A nuestro entender, con dicha privación se está vulnerando un principio constitucional.-

En definitiva, consideramos que la imposición del “canon” de 270 €/m<sup>2</sup> techo, es un canon o gravamen NULO DE PLENO DERECHO, a saber:

La legislación urbanística no permite en modo alguno la implantación de un canon como el establecido en el POUM de Rubí, ni lo permite ni prevé instrumentos que lo posibiliten.-

Además la imposición de dicho canon, vulnera el PRINCIPIO DE LEGALIDAD, consagrado expresamente en el artículo 103.1 de nuestra Constitución, ya que el sometimiento de las Administraciones Públicas a la Ley es PLENO.-

En la mayoría de los casos, casi todas las industrias, como consecuencia del Plan Parcial que se ha aplicado en alguno de los Polígonos ( Ej. La Llana) ya habían pagado al Ayuntamiento obras de urbanización, en proporción al terreno que cada una de esas industrias tenía, habiendo pagado también el impuesto sobre construcciones, instalaciones y obras, habiéndose tramitado expedientes de actividad, y estando la mayoría de estas industrias en pleno funcionamiento y con un problema de plantilla ya que el traslado afectará también al personal.-

Además, el POUM, en la mayoría de casos no menciona qué tipo de obras de urbanización deben realizarse, manifestando tan sólo en alguno de los casos que son por cooperación, es decir, que será el Ayuntamiento el que llevará la iniciativa, pagando los costes, como siempre, los industriales afectados.-

Entendemos que se está gravando a los industriales con una **doble imposición tributaria**, ya que el traslado de las industrias a otro polígono u otro punto específico ( Ej de la Llana a Cova Solera) supondría de nuevo exacción de tributos que ya se habían pagado anteriormente. Todo ello sin contar con la doble imposición por los gastos de urbanización ya que los industriales recientemente han financiado el pago de los gastos de urbanización de los Polígonos en los que estaban ubicados, debiendo hacer frente ahora nuevamente a dichos gastos de urbanización.-

Todo ello comporta un perjuicio gravísimo para las industrias que están en marcha, especialmente las de reciente creación que aún no han amortización la gran inversión realizada para poner en marcha la actividad concreta. Es obvio que cada actividad necesita de un equipamiento específico para poder desarrollar su actividad industrial, de forma que no solamente tenemos que contar con el coste del traslado de la industria, sino también los equipamientos adicionales ( generadores adicionales, pozos específicos, depósitos para combustible....).-

En la mayoría de casos la doble imposición se da con muchísima frecuencia, habida cuenta que el POUM exige el 10% del aprovechamiento a favor del Ayuntamiento, sin tener en cuenta que ese 10% ya fue cedido anteriormente al aplicar el Plan Parcial del Proyecto de Urbanización y Proyecto de Reparcelación del Ayuntamiento, en el que los propietarios ya entregaron ese 10%. Por lo que resulta que los ciudadanos afectados finalmente habrán cedido un 20% del aprovechamiento.-

Es por ello que consideramos que la exigencia de ceder nuevamente un 10% del aprovechamiento **es una exigencia totalmente ilegal Y DEBE ELIMINARSE DE LA PROPUESTA.-**

Consideramos que no se han tenido en cuenta realmente los costes industriales que suponen el traslado de este tipo de industrias. A saber: en ningún momento ninguno de los elementos de la nave puede servir para hacer techo residencial, además el coste de una nave nueva en otro lugar para seguir la actividad ha de ser contabilizado, como también lo debe ser el coste de inversión de la actividad y el traslado a otro lugar. Todo ello daría un total importante que suman varios millones de euros, en la mayoría de los casos, que NO PUEDEN SER ASUMIDOS EN ABSOLUTO POR LOS INDUSTRIALES.-

Sin embargo, el Ayuntamiento ajeno a la realidad y viabilidad de lo Projectado, justifica esos costes. A saber:

- Estableciendo el precio de venta del techo edificable a 2.200€/m2. Sin embargo, la realidad es que nos dan 1,5 m2 de techo por 1m de superficie.-

A modo de ejemplo una nave de 3.000 m2 de superficie, tendría 4.500 m2 de techo, siempre que el techo fuera de venta libre.-

Si esos metros los multiplicamos por 2.200 €/m2, resultaría la suma de 9.900.000 €.-

De esos metros hay que ceder al Ayuntamiento el 10%, de modo que en realidad quedarían 4.050 m<sup>2</sup> que a 2.200€/m<sup>2</sup>, supondrían una cantidad de 8.910.000 €.-

Por tanto existe de nuevo una pérdida grave para los industriales, sin contar el porcentaje que ha de pagar cada empresa por urbanizar.-

Además en la clave 52 se habla de 270 €/m<sup>2</sup>, por lo que 4.050 € techo x 270 € suman un total de 1.093.500 € ha añadir a todo lo que ya se ha manifestado.-

Por último los 2.200 €/m<sup>2</sup> de techo no es un valor real de mercado, porque en realidad está por debajo de la mitad, tal como hemos indicado con anterioridad, máxime teniendo en cuenta que el 40% de la superficie total irá destinado a vivienda protegida y el 10% a un sector comercial y terciario, por lo que obviamente el precio m<sup>2</sup> no es el que se manifiesta, sino muy inferior.-

Las obras de urbanización, además suponen ceder libre de cargas ( coste financiado por el industrial) el 10% de aprovechamiento al Ayuntamiento.-

En resumen, el traslado de la actividad supone, en la mayoría de casos, la pérdida de toda la inversión realizada por el empresario y otra nueva inversión en otro lugar con un coste casi similar al que se deben de añadir todas las cargas que constan en el POUM.-

En algunos casos, incluso se limita la posibilidad de edificar a 1,5 m<sup>2</sup> de techo por m<sup>2</sup> de superficie, siendo la calificación de residencial, teniendo en cuenta que en esos casos, lo que establece el POUM no tiene nada que ver con los derechos adquiridos por las propias industrias que ya han financiado todos los gastos de urbanización de los Polígonos Industriales ( Ej. La Llana), que en algunos casos aún no se ha amortizado y se perdería en su totalidad.-

#### **DÉCIMO QUINTA.- DISCRIMINACIÓN Y NO APLICACIÓN DEL PRINCIPIO DE IGUALDAD ENTRE CIUDADANOS.-**

El POUM, sin justificación alguna, atenta contra el principio de igualdad ya que **no aplica una justa distribución de cargas y beneficios urbanísticos en las transformaciones que propone.-**

Dicha discriminación queda patente principalmente en el apartado que se ocupa de la transformación de suelo industrial en suelo residencial ya que se establecen grandes diferencias de trato y nivel de cargas urbanísticas, provocando ello **UNA INDEFENSIÓN TOTAL E INJUSTA** por parte del sector empresarial y **UN AGRAVIO COMPARATIVO ECONÓMICO Y DE TRATO**, sin motivación alguna.-

Insistimos en el hecho de que existe una **GRAVE DISCRIMINACIÓN, PATENTE AGRAVIO COMPARATIVO Y DE TRATO**, de lo contrario no se explica en absoluto como el POUM afecta a determinadas industrias y sin embargo excluye a otras de la misma isla y sector industrial, como por ejemplo ocurre en La Llana, a saber:

La delimitación en el ámbito del PMU 1.22 es irregular, arbitraria y no tiene justificación ni motivación alguna, habida cuenta que sus limitaciones o deslindes no responden a ningún objetivo concreto ni razonable, y no se explica como afecta a industrias como EUROFRAGANCE y ZINC VALLÉS y en cambio no afecta en absoluto a VIRUTEX, cuando las tres industrias se encuentran en la misma zona.-

Hay que señalar que el conjunto de las **cargas económicas previstas en el POUM** TAN SÓLO RECAEN EN SUELO INDUSTRIAL DE TRANSFORMACIÓN. Mientras que otros sectores de transformación, que se benefician de un aprovechamiento urbanístico muy superior a los inicialmente previstos en la transformación de suelo industrial en residencial, **no tienen ningún tipo carga económica adicional**, tan sólo las ordinarias como cesiones urbanísticas para vivienda de protección social, etc...

A saber, a los sectores de clave 33 o 52 (que con el plan general vigente tenían la condición de suelo industrial), el POUM les impone diversas cargas económicas y urbanísticas adicionales que seguidamente pasamos a enumerar:

**SUELO DE CLAVE 52:** Se prevé un gravamen consistente en el pago de una cuantía de 270 €/m<sup>2</sup> techo, que generará un importe afectado a desarrollos urbanísticos fuera del sector de actuación propuesto.-

En otras transformaciones de suelos urbanos actuales previstos que en la actualidad son de viviendas no se les incrementa de forma considerable su capacidad de edificación, además no **tan solo no tienen que pagar esta cuantía**, si no que la dotación de viviendas de protección oficial y las cesiones **se calculan sobre el incremento de la capacidad de edificación** Y NO SOBRE EL TOTAL COMO OCURRE en el caso del suelo con CLAVE 52.-

**SUELO DE CLAVE 33:** Este suelo tiene la misma afectación que los anteriores en lo referente al porcentaje de vivienda de protección oficial y a las cesiones urbanísticas, es decir, **el cálculo se realiza por la totalidad de superficie nueva generada**. Si bien es cierto que no se ven gravadas por el **canon o impuesto encubierto de 270 €/m<sup>2</sup> de techo**, también lo es que ASUMEN EL COMPROMISO DE CONSTRUIR INFRAESTRUCTURAS GENERALES FUERA DEL ÁMBITO OBJETO DE MODIFICIACIÓN.-

Huelga decir que el redactor de POUM ha decidido, sin motivarlo ni justificarlo en absoluto, es decir de manera arbitraria, que el sector industrial de Rubí **DEBE SOPORTAR TODAS LAS CARGAS** de dotación de equipamientos, espacios libres, etc... que no se han generado en el pasado, así como las nuevas necesidades, **librando a otros sectores de dichas cargas**.-

En todo caso señalar que es INCORRECTO identificar sólo al sector industrial como beneficiario de un aprovechamiento urbanístico, fruto de una transformación de suelo **QUE DICHO SECTOR NO HA SOLICITADO**, más aún cuando en las presentes alegaciones ya se ha puesto de manifiesto la cantidad de perjuicios a los que se ven sometidos estos industriales como consecuencia de dicha transformación (pérdida de actividad, dificultad de transformación, inviabilidad económica de trasladarse, etc...).-

Señalar que diversos sectores de la ciudadanía de Rubí, en especial propietarios particulares, al contrario que los propietarios de suelo industrial, no generan ninguna actividad económica de forma directa con sus fincas, y sin embargo el POUM lejos de valorar que éstos obtienen mayor aprovechamiento urbanístico y muchas menos pérdidas que los industriales, no duda en realizar un agravio comparativo y otorgarles menos cesiones, menos porcentaje de vivienda social, exención de abonar el canon económico de 270 €/m<sup>2</sup>, etc...

Las normas urbanísticas del POUM, disponen en su artículo 48.5 que se establece un plazo para la finalización de la obra de tan sólo 24 meses, sin tener en cuenta que existen determinadas obras de edificación cuyo proyecto de edificación es de grandes proporciones y llevará a cabo la construcción de centenares de viviendas.-

Es decir que el POUM no hace diferencias entre Proyectos de fácil ejecución, que sí podrían llevarse a cabo en el plazo de 24 meses, y Proyectos complejos por sus grandes proporciones, para los que el plazo de 24 meses es del todo inapropiado e inviable.-

No parece lógico establecer un plazo único y general para la finalización de las obras, cuando en dicho POUM se prevé gran diversidad y nivel de complejidad que puede derivarse de cada proyecto, vulnerándose así el PRINCIPIO DE IGUALDAD, entendiéndose como tal que “debe ser tratado del mismo modo aquello que es igual y de forma desigual a aquello que es distinto”. Principio que obviamente el POUM no respeta.-

Consideramos que lo más justo y lógico sería fijar dos plazos:

1º) Un plazo de 24 meses para aquellas obras de construcción que deriven de un proyecto en el que se llevará a cabo un número de viviendas cuyo número máximo no supere las 30.-

2º) Un plazo más amplio de hasta 36 meses, para los caso en que el proyecto contemple la construcción de un complejo de edificación con un elevado número de viviendas a edificar, considerando como criterio orientador para la fijación del mismo, que dicho proyecto supere la treintena de viviendas.-

Todo ello sin perjuicio de lo que la propia Ley de Urbanismo prevé, consistente en la obtención de una prórroga tanto del periodo de inicio como el de finalización de obras, por la mitad del plazo de que se trate.-

A mayor abundamiento cabe indicar:

1º) Existen sectores que sólo ceden el 10% del incremento de edificabilidad, es decir no toda, como:

PAU 7, PAU 8, PAU 10, PAU 12, PAU 17, PAU 18, PAU 19, PAU 22, PAU 24 y PAU 25.-

2º) También existen sectores que no hacen aportación extra, aunque obtienen más aprovechamiento. Sólo hacen una aportación extra los PAU 11 y PAU 22.-

3º) Otros sectores que hacen aportación a un precio unitario diferente, como por ejemplo:

PAU 22: 774.004 €/ 5.334 M2 techo = 145 €/M2 y el resto a 2,70

4º) La suma total de la edificabilidad atribuida a los PAU es de 162.970 m2 y sólo contribuyen los PAU 11 y 22, que suman 1.710 m2 y 5.334 m2 respectivamente. Los otros 155.926 m2 no se les establece aportación extra.-

Sin embargo la suma de la edificabilidad atribuida a los PM, que sí contribuyen todos es de 282.355 m2.-

#### DÉCIMO SEXTA.- VULNERACIÓN DDE LA LEGISLACIÓN URBANÍSTICA.-

El POUM de Rubí pretende fundamentar la obtención de la financiación de la que obviamente carece para garantizar la viabilidad económica del planteamiento general, en el PRINCIPIO DE PARTICIPACIÓN DE LA COMUNIDAD EN LAS PLUSVALÍAS GENERADAS POR LA ACTUACIÓN URBANÍSTICA, y para ello referencia el artículo 2 del RLUC ( Principios generales de la actuación urbanística).-

Sin embargo, no deja de sorprendernos que siendo el Decreto 305/2006 el desarrollo reglamentario del Texto Refundido de la Ley de Urbanismo, aprobado por el Decreto Legislativo 1/2005, que es una norma legal de RANGO SUPERIOR, no la aplique en este sentido el POUM.-

Concretamente el Art. 4 de dicho Decreto Legislativo establece: *“La participación de la comunidad en las plusvalías generadas por la actuación urbanística de los entes públicos y de los particulares se produce en los términos establecidos por esta Ley y por la legislación aplicable en materia de régimen de suelo y valoraciones”*.-

En relación a las valoraciones el RDL 2/2008 de 20 de junio dispone:

- La prohibición de imponer más cargas que las legales.-
- La adecuación entre los fines y el modelo territorial adoptado.-
- La participación de la Comunidad en las plusvalías generadas por la acción de los entes públicos en los términos previstos en la Ley.-

Obvia decir que la Ley de Urbanismo acota al bloque de la legalidad la “participación de la comunidad en las plusvalías”. No obstante, es sorprendente que el redactor del POUM haga omisión de este precepto y acuda al equivalente del Reglamento que no transcribe tal remisión explícita, lo que no puede dar paso a que el POUM lleve a cabo una labor que **exceda total y absolutamente de la legalidad vigente**.-

En un ejercicio que supone una extralimitación del bloque de legalidad, el POUM concreta una serie de sectores de SUELO URBANO CONSOLIDADO donde

claramente no hay cesiones pendientes por haberse efectuado en su momento. Dicho POUM diseña unas eventuales, posibles y futuras operaciones de transformación de un suelo industrial hacia usos terciarios o residenciales que **nada tienen que ver con la decisión sobre un modelo territorial, sino con una forma de OBTENER FINANCIACIÓN**, de otro modo no se explica que se pueda actuar por piezas a partir de 2.000 m2 de suelo.-

La inviabilidad económica y financiera del POUM se desprende de los siguientes puntos:

- El POUM prevé una serie de infraestructuras y servicios que pretende sufragar mediante el “canon”, hecho totalmente imposible e inviable económicamente.-
- No se realiza ningún estudio, no se aportan datos sobre la capacidad de los sectores de soportar cargas adicionales, etc...
- El redactor del POUM, parece ser que en lugar de demostrar cual pudiera ser la plusvalía desproporcionada que pudiera justificar el establecimiento de cargas adicionales, lo que hace es sumar la cifra de financiación que necesita el Ayuntamiento y la divide entre el nuevo techo generado por los sectores de transformación industrial.-

Por otro lado, manifestar que la **VIABILIDAD ECONÓMICA de la ordenación de un ámbito es condición necesaria de su VALIDEZ**. Además la doctrina Jurisprudencial ha flexibilizado las exigencias del estudio económico financiero, pero **exige siempre la precisión y técnica necesaria QUE GARANTICEN LA VIABILIDAD DE LA ACTUACIÓN**, condición que el POUM no cumple en absoluto. En este sentido se pronuncia STS 13 de noviembre de 2.003 y la STS de 31 de mayo de 2.001.-

Respecto al Estudio Económico y Financiero del POUM, la Jurisprudencia del Tribunal Supremo exige que se justifique la racional posibilidad de implantar a la práctica las previsiones que se establecen ( STS 13 de octubre de 1.999, STS 27 de julio 1.988, STS del 5 de febrero de 1.992).-

En resumen que el Estudio Económico y Financiero del POUM es total y absolutamente insuficiente, habida cuenta que **no contiene ningún tipo de justificación respecto a la posibilidad de llevar a la práctica la propuesta de transformación del uso residencial en los solares ocupados por industrias en pleno funcionamiento.-**

Por último añadir que la **falta de viabilidad económica** de la ordenación urbanística **es causa de nulidad del planteamiento urbanístico** tal como declaran tanto el TRIBUNAL SUPREMO como el TRIBUNAL SUPERIOR DE JUSTICIA DE CATALUÑA, en las Sentencia de 11 de abril y 29 de mayo de 2.008.-

**DÉCIMO SÉPTIMA.- DOCUMENTACIÓN EXIGIDA PARA LA TRAMITACIÓN DE LICENCIA DE OBRAS.-**

El propio Decreto Legislativo 1/2005 (TRLUC), señala que todos los actos de transformación o utilización del suelo o subsuelo, edificación, construcción o derribo de obras, están sujetos a una **LICENCIA URBANÍSTICA**, licencia que será distinta en función de las actuaciones que se lleven a cabo.-

El Art. 44 del POUM establece los requisitos generales para la solicitud de licencias, enumerando la documentación que deberá adjuntarse a la misma, pero dicha enumeración **presenta cierta confusión** ya que no plantea una estructura lógica que tenga en cuenta las etapas en las que se desarrolla el proyecto de edificación.-

El POUM debería tener en cuenta y basarse en el RD 314/2006 que aprueba el Código Técnico de la Edificación y estructurarse de forma coherente y ordenada, diferenciando claramente entre la documentación que deba ser objeto de presentación por parte del promotor de la obra atendiendo a cada una de las etapas del proyecto, haciendo distinción entre:

-Documentación necesaria para la solicitud de licencia ( es decir, la que se incluye en el proyecto básico).-

-Documentación complementaria, del proyecto ejecutivo.-

Dicha documentación enumerada y diferenciada viene definida y detallada explícitamente en el Anexo I del Código Técnico de la Edificación.-

Entendemos por tanto que la relación de documentación que se efectúa en el artículo 44 del POUM para la solicitud de licencia debería ajustarse al contenido documental establecido en dicho Anexo I, con el fin de mantener unos mismos criterios de exigencia, que serían más clarificadores para los promotores.-

#### **DÉCIMO OCTAVA.- PROPUESTAS DE MEJOR APROVECHAMIENTO DEL SUELO INDUSTRIAL CON MAYOR VIABILIDAD ECONÓMICA PARA LAS DIFERENTES INDUSTRIAS.-**

Parece obvio que el objetivo principal del POUM es el crecimiento demográfico, es decir, conseguir urbanizar más terreno, y construir viviendas. Sin embargo consideramos que el POUM no ha previsto urbanizar zonas que por su ubicación serían más lógicas y viables a la hora de urbanizarlas, por su cercanía al núcleo urbano. Urbanizar dichas zonas sería menos traumático para la industria de Rubí y además sería más rentable económicamente, habida cuenta que por su cercanía al núcleo urbano podría aprovecharse mucha infraestructura, no existirían conflictos entre los vecinos y la industria, y por supuesto sería más económico urbanizar dichas zonas.-

Además urbanizando en dicha ubicación, se respetarían los polígonos industriales que tanto hacen falta a esta ciudad y se protegerían a los industriales, evitándoles costes de traslado de sus naves, conflictos entre industriales y residentes, pérdida de puestos de trabajo, etc....

A mayor abundamiento cabe indicar que a lo largo de las presentes alegaciones se ha evidenciado la inviabilidad económica que supone para los industriales convertir dicho suelo.-

Con el fin de facilitar la ubicación de dichas zonas, presentamos diversas propuestas para que Rubí pueda crecer demográficamente, a través de la construcción de viviendas, pero sin que dicho crecimiento sea tan traumático para los propietarios de naves industriales, y además sea mucho más viable económicamente.-

Adjuntamos señalado de ANEXO 3 plano de una zona de Rubí en las que señalamos en rojo la calificación que podría hacerse. Por un lado es obvio que dicha zona tendría más sentido urbanizarse por su cercanía con el núcleo urbano, pero es que además se aprovecharían viales, y diversos elementos, por lo que no resultaría tan costosa la urbanización de esta zona, sobre todo si la comparamos con el enorme coste que supone urbanizar los Polígonos Industriales actuales.-

Señalar que las líneas marcadas, son meramente orientativas, en su mayoría las verticales nacen como continuidad de una carretera o vial ya existente pero las horizontales pueden acoger más o menos zona.-

ANEXO 4: En dicho anexo observamos como una vez más la idea es el aprovechamiento de viales ya construidos y ubicación menos perjudicial y traumática para los industriales de Rubí.-

La idea reflejada en este plano es la de desviar la trayectoria inicial de la Carretera, obviamente para que su trayectoria no afecte a la zona residencial, de modo que podrían aprovecharse diversos espacios para urbanizar.-

ANEXO 5: Se conserva un espacio no urbanizable, destinado a jardín o cualquier otra utilidad que el Plan considere y al lado una zona residencial que se aprovecharía de los viales y elementos que existen en la zona de en frente.-

ANEXO 6: En este caso, tal como se señala en el plano, tan sólo se extendería un poco más la zona 51, con el fin de conseguir más superficie urbanizable.-

ANEXO 7: Tal como se señala en el plano la zona urbanizable se extendería un poco más, aprovechando así también zonas urbanas cercanas.-

Tal como se ha señalado anteriormente, la intención de urbanizar estas zonas y no otras, es la de conseguir un crecimiento demográfico, más viviendas, pero de un modo más práctico y menos gravoso para los ciudadanos.-

## **DÉCIMO NOVENA.- NORMAS URBANÍSTICAS**

En este punto queremos hacer referencia a ciertas normas urbanísticas contenidas en el POUM que no acaban de ser clarificadoras, o que consideramos que no cumplen con los principios de legalidad en la que toda normativa debe basarse.-

A continuación procedemos a mencionar algunos de estos artículos:

Art. 14 ( PM en suelo urbano) y 24( PAU), en estos artículos no se prevé la aportación extraordinaria para infraestructura y sistemas.-

Artículo 74: Este artículo establece que la participación de la comunidad en las plusvalías generadas por la actuación urbanística se producirán en los plazos fijados en la legislación aplicable.-

Artículo 121: Dicho artículo otorga a los equipamientos un índice de edificabilidad general neta de 1 m<sup>2</sup> techo/m<sup>2</sup> suelo, excepto en los deportivos en los que se establece un 0.75, abastecimientos 1,2 y religiosos 1,2, así como una ocupación máxima general del 50%, excepto el deportivo (75%), abastecimiento administrativo y religioso ( 100%).-

Artículo 123: Define los sistemas de espacios libres y establece la categoría de los Parques territoriales: ( ELT) suelos de más de 50.000.-m<sup>2</sup>.

Espacios característicos que mediante un mínimo y adecuado tratamiento han de convertirse en espacios consolidados de relación de la población, actividades y conexión con espacios abiertos.-

En el apartado 7º del mismo artículo se establece que los sistemas de espacios libres serán de titularidad pública, a excepción de los parques territoriales que podrán ser de titularidad privada, sin perjuicio todo ello de que en cualquier momento de una declaración de titularidad pública intrínseca en cualquier sistema urbanístico.-

Artículo 128: Dicho Artículo remite a un Plan Espacial para ordenar estos espacios y establecer las condiciones de ordenación y uso.-

Artículo 135: Establece estándar de edificabilidad, para el industrial de un 1,4.-

Artículo 217: Hace referencia al sistema del parque territorial de Sant Muç, y señala que el dicho suelo será de titularidad y gestión pública. Asimismo señala que las edificaciones serán o bien de titularidad pública o bien corporativa, pudiendo ceder la gestión a terceros.-

Igualmente se indica que el espacio será libre, y podrá completarse con algún equipamiento o dotación, remitiéndose a un Plan Especial.-

### **Memoria de ordenación**

La página nº 50 de la memoria de ordenación del POUM hace referencia a los PARQUES TERRITORIALES EQUIPADOS, y propone la creación de dos grandes parques alegando que éstos juegan un papel fundamental en el equilibrio territorial de Rubí.-

Asimismo también se hace referencia a diversos equipamientos metropolitanos y locales del futuro Rubí, como Campus Universitario, recintos escolares y de residencia, centro de educación infantil y primaria, incluso una guardería,

un museo del mundo digital, escuela de iniciación deportiva y centro de observación del medio natural.-

En la página 56 se justifica la figura del suelo industrial en fase de transición, diciendo que de las 19,89 Hectáreas que se prevén desaparezcan, queda compensado el hecho de haber incrementado la edificabilidad del resto del suelo industrial a 1,4 m2 techo/m2 suelo y la ocupación de un 10%.-

#### EN CUANTO A LA EVALUACIÓN ECONÓMICA

El POUM estima la necesidad de un fondo de 102 millones de €, y se le aplicará un coste de 270 €/m2 por cada metro de techo sobre las áreas de suelo urbano de antiguo uso industrial. Consideramos que dicha valoración no es correcta ya que si sólo valoramos el techo de los solares industriales en transición la contribución sería muy superior.-

#### VIGÉSIMA.- DIVERSAS CUESTIONES

Es absolutamente inviable que determinadas empresas se trasladen a otra zona, habida cuenta que su instalación es muy reciente y han tenido que realizar una fuerte inversión económica que todavía no han amortizado, por lo que les es totalmente imposible trasladarse habida cuenta que ello les supondría un grave perjuicio económico, por tener que correr con los gastos de mudanza, adquisición de nueva nave industrial, costes industriales, infraestructuras, nuevas licencias, etc..., es el caso de empresas como ZINC VALLÉS y EUROFRAGANCES.

Consideramos que la ubicación actual de estas dos empresas no es traumática y tomando en consideración los graves daños y perjuicios que se les provocaría a dichas sociedades procede que se les permita seguir ubicadas donde se encuentran.-

Por otra parte, y en relación al financiamiento de las obras de la ciudad, entendemos que existen **agravios comparativos de gran magnitud entre las diferentes industrial**, sin que se sigan en ningún caso principios generales de IGUALDAD y EQUIDAD, Principios Fundamentales recogidos en nuestra Carta Magna y en el propio Estatuto de Autonomía de Cataluña. Por lo que se interesa una rectificación en cuanto a esta disparidad en la aplicación de criterios.-

Tampoco es procedente, por no causar inmisión ni molestia alguna, la prohibición que hace el POUM al ejercicio de la actividad de mecánica dentro del casco urbano, obligando a multitud de pequeños talleres de plancha, pintura, e incluso carpintería de aluminio, etc... a trasladarse fuera del centro urbano, lo cual comporta evidentemente, un grave perjuicio no sólo para estos empresarios sino para todos los habitantes de Rubí en general. Carece de sentido que los talleres de reparación de vehículos y carpintería de aluminio se vean obligados a trasladarse del centro urbano, ya que son muchos los pequeños empresarios afectados, y es por ello por lo que solicitamos se permita mantener esas actividades dentro del núcleo urbano con el fin de ofrecer un mejor servicio a los ciudades.-

Insistimos nuevamente en el hecho de que existe un agravio comparativo a la hora de financiar las obras de la ciudad, entre las diferentes industrias, no se sigue un criterio de equidad, ya que en la Ciudad existen industrias a las que sí se las ha apoyado económicamente para facilitarles el traslado, cesión de terrenos para nueva ubicación, etc... y ahora, las industrias que se ven afectadas gravemente por el POUM no reciben dicho apoyo económico y se ven abocadas al fracaso más absoluto, habida cuenta que no le es ni viable ni posible económicamente el traslado, si siguen ubicadas en los polígonos afectados por el POUM no se les otorgarán licencias, etc....

El Ayuntamiento al redactar el POUM no ha tenido absolutamente en cuenta los perjuicios que se le causan a los industriales que estén explotando su negocio en una nave industrial o tengan arrendada dicha nave, frente a propietarios que aunque sean dueños del terreno no tengan nave o no lo exploten, a saber:

- No es la misma inversión o esfuerzo económico el que deba hacer el propietario de una nave en funcionamiento frente al propietario de un solar en el mismo polígono industrial.-
- El propietario de la nave **tiene una gran pérdida económica** como consecuencia del traslado, adquisición de nuevo terreno para ubicar su nave, preparación de dicho terreno, lucro cesante por no poder producir durante el traslado, etc....
- Asimismo el propietario de una nave que la tenga arrendada también se verá seriamente perjudicado habida cuenta que no podrá volver a arrendarla ya que el Ayuntamiento no concederá Licencias por estar dicho terreno afectado por el POUM.-

Teniendo en cuenta los graves daños y perjuicios que se les causa a los industriales que explotan dichas naves, ya sea mediante industria o mediante arrendamiento, lo más justo y consecuente sería que al menos el Ayuntamiento otorgara ayudas o beneficios fiscales a dichos industriales con el fin de paliar, en lo máximo posible, los perjuicios que se le causan por la afectación del POUM.-

#### **VIGÉSIMO PRIMERA.- ANÁLISIS DEL SECTOR DE LOS TALLERES E INDUSTRIAS DEL AUTOMÓVIL VINCULADAS A LA ARTESANÍA.-**

Del un análisis exhaustivo del POUM, se deduce las siguientes conclusiones :

1) Clasifica las actividades industriales en dos categorías :

- 1.a) Talleres.-
- 1.b) Industria.-

Pues bien la categoría englobada dentro de lo dispuesto en el apartado 1.a), Talleres, es obvio que se trata de unidades de producción individual, o bien familiar, cuya actividad es principalmente la reparación o mantenimiento de vehículos de motor, o bien el ejercicio de actividades que están ligadas íntimamente con la artesanía que tienen una relación directa con el consumidor. Como ejemplo de dichas actividades están las carpinterías, o talleres de corte y suministro de madera a particulares, carpinterías de aluminio, cristalerías, talleres de electricidad, etc.....

Obviamente estamos hablando de unos talleres en los que se desarrolla una actividad cuya superficie construida máxima es de 400 m<sup>2</sup>.-

Dichos talleres o pequeñas empresas familiares en las que efectivamente se puede desarrollar una actividad artesanal, se ven gravemente perjudicadas cuando, por su superficie, superando los 400 m<sup>2</sup>, se les adjudica la calificación de industrias, ya que obviamente no reúnen a nuestro entender los requisitos necesarios para ser calificadas así. Máxime cuando estamos hablando de actividades de pequeñas empresas o particulares, que en el caso del sector de talleres de automóvil, se trata de pequeñas empresas que se dedican al cambio de aceite, puesta a punto del vehículo, reparaciones mecánicas de pequeño calibre, o en todo caso pequeños arreglos de chapa.-

No estamos hablando de actividades de pintura o plancha industrial sino del típico taller que da un servicio directo al usuario final o ciudadano, que requiere urgentemente de una ayuda para arreglar su vehículo y que sería absurdo que no la encontrara en el centro de su ciudad, y tuviera para ello que desplazarse fuera de dicho núcleo urbano, a polígonos industriales a las afueras, teniendo luego que volver, para más "inri" en transporte público.

Nos estamos refiriendo a las típicas averías que soporta cualquier ciudadano habitualmente, como son las de un pinchazo, o problemas con la batería del coche, o rotura de un pequeño cristal, o cambio de aceite, o revisión para iniciar un viaje, etc.-

En estos casos lo pequeños y medianos talleres realizan una función social que entendemos inestimable, que de seguir el criterio de lo dispuesto en el POUM, es decir, caso de que rebasaran la superficie estimada para el ejercicio de la actividad, daría lugar a una situación evidente de agravio comparativo, con otros sectores, y supondría una total indefensión para los miles de ciudadanos, que se verían abocados a trasladarse a una gran distancia para solucionar un problema nimio, provocando todo ello una situación de colapso incluso en el ámbito de la circulación.-

Véase el caso de una persona que pincha una rueda en el centro de la ciudad, y que ahora tiene la oportunidad de acercarse a cualquiera de los talleres existentes para solucionar su problema de una forma rápida y sencilla, mientras que de llevarse a cabo lo expuesto en el POUM, tendría que llevar su vehículo a un taller a las afueras, con el consiguiente gasto que ello conllevaría, ya que no es lo mismo acercar un vehículo con un pinchazo a un lugar cercano de la ciudad que trasladarlo a un polígono industrial, y viceversa, para el caso de que sea el mecánico de turno el que tenga que trasladarse desde las afueras de la ciudad al centro para solucionar el citado pinchazo, con las consiguientes esperas, y problemas que conllevaría el tener un vehículo mal estacionado o causando problemas en el propio centro de la ciudad. Todo

ello sin contar con los gastos que ya hemos manifestado que serían enormes, en cuanto a traslado, mano de obra, molestias añadidas, etc.....

En consecuencia, partiendo de ésta premisa, entendemos que el concepto de taller, tal como viene descrito, cabe destacar tres características principales :

- 1) Acceso directo del consumidor final.-
- 2) Actividad que tiene relación con los vehículos a motor o con profesiones derivadas de la actividad de artesanía.-
- 3) Una superficie máxima de 400m<sup>2</sup>

En resumen, que en los casos en los que un taller cumpla con los requisitos antes especificados, pero supere la superficie máxima de 400m<sup>2</sup>, obviamente el taller tendría la consideración de industria, según lo dispuesto en el POUM.-

Pero además es evidente que, las actividades industriales lógicamente no tienen permitido el ejercicio de dicha actividad dentro de lo que denominamos suelo urbano, habida cuenta de la propia definición del concepto de industria que conlleva implícito el ejercicio de actividades que habitualmente suponen manipulación de materiales o productos peligrosos, contaminantes, etc...motivo por el cual la instalación de las citadas actividades se establece en lugares alejados de los núcleos urbanos donde no pueda causarse ningún tipo de perjuicio, tanto en lo relativo a la posible contaminación en relación a los productos utilizados, como en relación a los posibles ruidos de maquinaria especializada, o daños que pudieren derivarse del ejercicio de la actividad.-

Sin embargo, los pequeños talleres de reparación de vehículos no tienen ni deben estar encuadrados como industria, ya que obviamente no tienen ningún tipo de peligrosidad en la manipulación de productos, no contaminan, tampoco producen ni ruidos ni vibraciones, malos olores, etc, por lo que entendemos obviamente que no deben estar encuadrados dentro de una categoría propiamente industrial.-

Obviamente a nuestro entender, no es correcta la exclusión de esos pequeños talleres, ya que el POUM no permite ni la implantación de talleres ni tampoco de industrias, en un suelo que se ha especificado como terciario. Entendemos que ello es así, cuando dichos talleres o industria superan la superficie de 400m<sup>2</sup>.-

El POUM, en cada una de las zonas tanto del casco antiguo, como del Eixample o suburbana central (clave 11, 12, y 13), admite usos condicionados: talleres de 1ª y 2ª categoría en locales menores de 200m<sup>2</sup>, y siempre que la actividad de a una calle de 8 o más metros.-

Pues bien, obviamente no es posible realizar una actividad como la descrita en una superficie tan exigua, lo cual no sólo perjudica al sector sino que aboca a cada uno de los titulares de esos pequeños talleres o locales donde se realiza una actividad artesanal a la desaparición total, ante la imposibilidad de supervivencia en otras zonas en las que ni tendrían clientela, ni tampoco les sería rentable poder ejercer la actividad.-

Por ello, entendemos que no es de recibo que los talleres necesariamente deban de ubicarse en un suelo de calificación industrial o, en todo caso en un suelo calificado como de transición, hasta tanto no se lleve a cabo el cambio de uso. Con ello se conculcan los derechos más esenciales de todo ciudadano a tener un trato de igualdad y equitativo, recogidos en nuestra Carta Magna. No es lo mismo una industria de plancha y mecánica importante, que el taller pequeño familiar que realiza una función primaria y social.-

- Otra cuestión que entendemos que NO es ajustada a derecho es la clasificación por categorías que hace el POUM de los usos de taller o industria, habida cuenta de que se establecen unas condiciones de permisibilidad de los usos de los talleres e industria según su situación, que obviamente se liga estrechamente a una potencia Kw/m<sup>2</sup>, en función de la maquinaria que se utilice en cada caso.-

En primer lugar, esa clasificación está condicionada a que se redacte una normativa específica, por lo que nos hallamos ante una norma transitoria que de inicio va a marcar la salida de numerosos talleres del núcleo urbano, con la posibilidad de que posteriormente cuando se publique la norma final existan variaciones que puedan dar lugar a situaciones graves que no puedan ser revertidas.-

En segundo lugar, **no se especifica con claridad entre talleres de reparación normales, pequeños o aquéllos otros dedicados a reparación de plancha y servicio de pintura**, por lo que de una interpretación general, se deduce que los primeros estarían enclavados en la categoría 2, y los más pequeños en la 1ª categoría, siendo los numerados en tercer lugar (plancha y servicio de pintura) los que podrían estar clasificados en la categoría 3.-

Desde nuestro punto de vista **dicha clasificación no puede dejarse abierta, al arbitrio de interpretaciones**, motivo por el cual es necesario que se corrija la misma y se especifique claramente la clasificación y la ubicación de cada tipo de taller en la categoría correspondiente.-

#### **VIGÉSIMO SEGUNDA.- EN CUANTO A LA PERMISIVIDAD DE ACTIVIDADES EN SUELO URBANO Y CONDICIONES PARA SU MANTENIMIENTO.-**

- Si bien es cierto que el POUM permite y prevé la permanencia en suelo o núcleo urbano de ciertas actividades ya existentes, las condiciona de forma específica con unas limitaciones claras, que ya hemos anticipado en la alegación anterior. Dichas condiciones al uso son las siguientes:

1) Las actividades deben englobarse en la categoría 1ª o 2ª, y en algunos casos en 2ª b).

2) La superficie ha de ser inferior a 200 m<sup>2</sup>.

3) La actividad está condicionada a que la salida sea a una calle que tenga una anchura mínima de 8 metros.-

Estas condiciones específicas que se han enumerado, y que se detallan en el POUM, en cuanto al casco antiguo, al Eixample o zona suburbana central (clave 11, 12, y 13), manifestándose también en la clave 32 (zona de edificación según ordenación anterior), producen unas consecuencias gravísimas para el sector que se pueden resumir en las siguientes premisas:

1) El hecho de estar englobadas en la categoría 1ª y 2ª, o 2ª b), da lugar a que sólo **pueden desarrollar la actividad aquellas que tengan un número de 8 máquinas como máximo, instaladas con una potencia máxima de 3kw por máquina.-**

2) Si efectivamente la superficie ha de ser inferior a 200m2, se supone que los talleres que ocupen una superficie intermedia entre los 200 y 400 m2 no pueden mantener su actividad en el lugar específicamente citado con anterioridad. No obstante se trata de una interpretación dado que la norma no lo aclara, motivo por el cual esta parte solicita una rectificación al respecto.-

3) Condicionar la permanencia del taller o industria al hecho de que tengan salida a una calle con 8 metros mínimos de anchura, **supone claramente que ninguno pueda permanecer en la ubicación que ya tiene dentro del núcleo urbano, dado que prácticamente muy escasas calles cumplen con la anchura requerida a tal efecto, por lo que la norma se deviene de imposible cumplimiento.-**

#### **- OTRAS CONDICIONES AÑADIDAS QUE AGRAVAN LA SITUACIÓN DE PERMANENCIA DE CIERTAS ACTIVIDADES EN SUELO URBANO:**

Por último, es obligatorio hacer referencia a la imposibilidad de que pueda cumplirse con respecto a los talleres de reparación de vehículos lo dispuesto en el art. 254. 2, j), ya que en cuanto a la previsión de plazas mínimas de aparcamiento en los edificios, se establece que la superficie de aparcamiento será como mínimo el doble de la que se ocupe por el taller cuando se trate de cuatro ruedas, y en la de dos ruedas, mínimo será la que ocupe el taller, con una limitación de una plaza por cada 20 de superficie del taller.-

Esto sería, a nuestro entender el colofón a un rosario de condiciones, que supone una grave limitación, de tal forma que añadida a las ya comentadas hacen totalmente inviable el que estas actividades puedan ejercerse y desarrollarse en el núcleo urbano, ya que obviamente no se podrán obtener nunca las plazas de aparcamiento que se estipulan como mínimas en el centro de la ciudad.-

#### **VIGÉSIMO TERCERA.- CONSECUENCIAS DERIVADAS DE LAS DISPOSICIONES DEL POUM PARTICULARMENTE A DIVERSAS ACTIVIDADES DEL SECTOR DE REPARACIÓN Y MANTENIMIENTO DE VEHÍCULOS.-**

De lo dicho anteriormente, se deduce claramente que el Sector de Reparación y Mantenimiento de Vehículos queda grave y específicamente afectado por varias disposiciones del POUM.-

En consecuencia, se afecta gravemente al sector detallándose de forma enumerativa y con carácter principal las que consideramos más importantes, sin que ello suponga una exclusión de otras muchas que por razones obvias no se enumeran. A saber:

A).- Se afecta de forma grave y muy perjudicial a todas aquellas actividades ya instaladas en la CIUDAD O NÚCLEO URBANO.

Obviamente existe una prohibición o condicionamientos de uso en relación a la actividad de los talleres, reduciéndose éstos, a los casos de las actividades ya existentes que cumplan con las condiciones exigidas por el POUM y que se han relacionado con anterioridad.-

1) Las actividades deben englobarse en la categoría 1ª o 2ª, y en algunos casos en 2ª b), dando lugar a que sólo pueden desarrollar la actividad aquellas que tengan un número de 8 máquinas como máximo, instaladas con una potencia máxima de 3kw por máquina.-

2) La superficie ha de ser inferior a 200 m<sup>2</sup>, lo que supone que los talleres que ocupen una superficie intermedia entre los 200 y 400 m<sup>2</sup> no pueden mantener su actividad en el lugar específicamente citado con anterioridad.-

3) La actividad está condicionada a que la salida sea a una calle que tenga una anchura mínima de 8 metros, lo que supone claramente que ninguno pueda permanecer en la ubicación que ya tiene dentro del núcleo urbano, dado que prácticamente muy escasas calles cumplen con la anchura requerida a tal efecto, por lo que la norma se deviene de imposible cumplimiento.-

B) En cuanto a las actividades que existen en la actualidad en suelo industrial, (la totalidad de instalaciones de venta, reparación y mantenimiento de vehículos ubicados fuera del núcleo urbano), y que actualmente están catalogados como suelo industrial, hay que decir que como quiera que se prevé la transformación del suelo industrial a residencial y en alguna ocasión de suelo industrial a terciario.-

Sin embargo, a nuestro entender, existe un vacío legal, ya que hay que añadir que el POUM no especifica ni tampoco prevé la existencia de talleres sean cual sean sus dimensiones en suelo urbano residencial. Sólo se prevé la existencia de un taller menor de 400m<sup>2</sup> e industria mayor de 400m<sup>2</sup>.-

C) Con la aplicación de las condiciones estipuladas en el POUM en el futuro no podrán desarrollarse actividades relativas o conexas con el sector del automóvil dentro de los puntos ya descritos, a excepción de la venta y limpieza de los mismos o suministro de combustible que no se podrán ejercer en los lugares que ahora se desarrollan.-

Por otra parte hay que añadir la gravedad de la lejanía donde estarán ubicadas estos talleres o industria, ya que la transformación de suelo industrial en residencial o terciario de los puntos más importantes en cuanto a tráfico y paso de vehículos, (ej. carretera de Sabadell-Molins, cta. De Terrassa) dará lugar inevitablemente, a que los distintos talleres e industrias se vean totalmente alejados de las zonas principales y de las vías más importantes de comunicación con el consiguiente perjuicio económico y patrimonial que ello conllevará a éstos negocios, que o bien se extinguirán por imposibilidad de mantener unos costes muy gravosos, o verán duplicadas sus infraestructuras.-

Con ello se logra una situación diabólica, la red de ventas y atención al cliente podría mantenerse en el núcleo urbano, es decir en una zona, y las reparaciones en otras zonas, que serían sólo industriales y de acceso muy restringido, lejano y difícil.-

#### **VIGÉSIMO CUARTA.- DIFERENTES SOLUCIONES O PROPUESTAS DE VIABILIDAD A LAS NORMAS ESTABLECIDAS PARA EL SECTOR DE DESARROLLO RELACIONADO CON EL AUTOMÓVIL.-**

Consideramos primordial establecer dos premisas para paliar los graves perjuicios económicos que se derivarán caso de seguir adelante con lo dispuesto en los artículos que desarrollan las actividades que se ejercen en los talleres que están vinculados con el sector del automóvil. Dichas premisas a nuestro entender son básicas, y supondrían el mantenimiento de un sector ya muy castigado por la crisis, siendo además un sector muy importante a nivel ciudadano y social .

Las propuestas que dejamos expuestas y estamos seguros que se recogerán como solicitamos, y que consideramos mínimas para la viabilidad económica de dichas actividades, son las siguientes :

**A)** Debe establecerse y garantizarse la permanencia y mantenimiento de las actuales instalaciones de dichas actividades en sus lugares de ubicación actual. Todo ello debe ir unido a la creación de una excepción a la norma que garantice el mantenimiento y actualización de licencias de obras o actividades para las que se ya se hallen ubicadas en el centro del núcleo urbano.-

Obviamente, las estipulaciones de la normativa del POUM sólo serían aplicables a aquéllos talleres o actividades que se pretendan establecer de nuevo, o en el futuro, por lo que abogamos por una prohibición total de nuevo establecimiento sean cuales sean sus dimensiones.-

**B)** Consideramos que es de vital importancia para el sector, el que desde la administración local se permita dentro de los usos de suelo terciario, (principalmente el eje de la ctra. De Sabadell-Molins y del Eje de la Ctra. De Terrassa y Avda. Electricidad), el ejercicio de la actividad de venta, reparación y mantenimiento de vehículos incluido el servicio de chapa y pintura.-

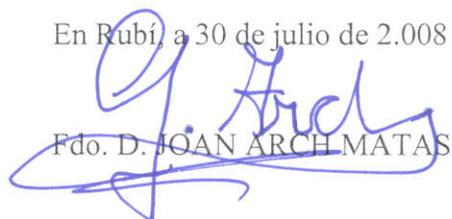
Todo ello obviamente, suavizaría de una forma más llevadera, las limitaciones graves que se han impuesto a este sector, ya que de lo contrario de aplicar estrictamente

lo estipulado en la norma, se estarían conculcando los derechos de muchos y pequeños ciudadanos, propietarios de talleres cuyas actividades se han desarrollado siempre cerca del ciudadano en el núcleo urbano, que de lo contrario, quedarían sin clientela, sin expectativas de negocio, sin ningún tipo de futuro abocados a una situación precaria y de casi desaparición, con los costes sociales por pérdida de puestos de trabajo que ello conllevaría.-

Por todo ello entendemos que deben estimarse las propuestas que dejamos expuestas, por su racionalidad, y por ser éstas en beneficio no sólo del sector sino de todos los ciudadanos de Rubí.-

**EN CONSECUENCIA**, teniendo por presentado este escrito, solicitamos se tengan por evacuadas, en tiempo y forma, el trámite de ALEGACIONES oportunas sobre el Proyecto de Ordenación Urbanística Municipal de Rubí, peticionando que **se valore el contenido de las mismas**, así como de las modificaciones o propuestas que dejamos expuestas en este escrito, por ser de Justicia.-

En Rubí, a 30 de julio de 2.008



Fdo. D. JOAN ARCH MATAS

Presidente del Foro Empresarial Cecot – Rubí