

ZB.16 / 5 446 P / B - 03  
1312117

0218

3



AJUNTAMENT DE RUBÍ

PLE MUNICIPAL

Aprova segons l'acord del Ple  
en data.....26 GEN. 2017.  
El secretari,

Diligència: Per fer constar que la Comissió Territorial d'Urbanisme de Barcelona en la sessió de 14 de desembre de 2017, va aprovar definitivament la modificació puntual dels articles 93,111,118 i 119 de les Normes urbanístiques del Pla general, regulació de les zones industrials amb el benentès que es tindran en compte les limitacions establertes en l'informe de la Subdirecció General de Programes en Protecció Civil.

La secretària de la Comissió Territorial  
d'Urbanisme de Barcelona

  
Maria Teresa Manté i Prats



Generalitat de Catalunya  
Departament de Territori i Sostenibilitat  
Direcció General d'Ordenació  
del Territori i Urbanisme  
Comissió Territorial d'Urbanisme  
de Barcelona

### TEXT REFÓS

## DE LA MODIFICACIÓ PUNTUAL DELS ARTICLES 93, 111, 118 i 119 DE LES NORMES URBANÍSTIQUES DEL PLA GENERAL DE RUBÍ. REGULACIÓ DE LES ZONES INDUSTRIALS.

Ajuntament de Rubí. Servei de Planejament i gestió urbanística

(Versió per a l'aprovació definitiva)

Novembre de 2016



**TEXT REFÓS DE LA MODIFICACIÓ PUNTUAL DELS ARTICLES 93, 111, 118 i 119 DE LES  
NORMES URBANÍSTIQUES DEL PLA GENERAL DE RUBÍ. REGULACIÓ DE LES ZONES  
INDUSTRIALS.**

**INDEX**

<b>A. MEMÒRIA DE LA INFORMACIÓ .....</b>	<b>7</b>
1. ANTECEDENTS DE TRAMITACIÓ.....	7
2. INTRODUCCIÓ: MOTIUS I OBJECTIUS DE LA PROPOSTA .....	8
3. ÀMBIT DE LA PRESENT MODIFICACIÓ DE PLANEJAMENT.....	8
4. PLANEJAMENT VIGENT .....	8
5. NORMATIVA VIGENT .....	9
<b>B. MEMÒRIA DE LA PROPOSTA.....</b>	<b>11</b>
1. LA REGULACIÓ NORMATIVA PROPOSADA.....	11
1.1. Modificació dels usos compatibles a la Zona industrial d'edificació aïllada i a la Zona industrial en illa tancada. Articles 111 i 119.....	11
1.2. Proposta de modificació de la regulació de l'adaptació topogràfica a la Zona industrial d'edificació aïllada. Modificació de l'apartat 8 de l'article 93.....	19
1.3. Proposta de modificació de l'alçada reguladora màxima de la Zona industrial d'edificació aïllada. Modificació de l'apartat c) de l'article 118 .....	22
2. ESTUDI ECONÒMIC I FINANCER I PLA D'ETAPES.....	23
3. INFORME AMBIENTAL I ESTUDI DE MOBILITAT .....	23
4. MARC LEGAL APLICABLE .....	23
<b>C. NORMATIVA PROPOSADA .....</b>	<b>25</b>
1. NORMATIVA .....	25

**2. DOCUMENTACIÓ GRÀFICA**

**PLÀNOL NORMATIU**

PLÀNOL SERVITUDS AERONÀUTIQUES DE L'AEROPORT DE SABADELL ..... ESC. 1/ 1.000



Generalitat de Catalunya  
Departament de Territori i Sostenibilitat  
Direcció General d'Ordenació  
del Territori i Urbanisme  
Comissió Territorial d'Urbanisme  
de Barcelona



## DADES GENERALS

### **Document:**

Text refós de la Modificació puntual dels articles 93, 111, 118 i 119 de les Normes urbanístiques del Pla general de Rubí. Regulació de les zones industrials.

### **Àmbit:**

El sòl industrial definit i regulat pel PG de Rubí de 1986.

### **Promotor:**

Ajuntament de Rubí.

### **Redacció:**

Serveis tècnics municipals. Servei de Planejament i gestió urbanística.

### **Data de redacció:**

Novembre de 2016



Generalitat de Catalunya  
Departament de Territori i Sostenibilitat  
Direcció General d'Ordenació  
del Territori i Urbanisme  
Comissió Territorial d'Urbanisme  
de Barcelona



## A. MEMÒRIA DE LA INFORMACIÓ



Generalitat de Catalunya  
Departament de Territori i Sostenibilitat  
Direcció General d'Ordenació  
del Territori i Urbanisme  
Comissió Territorial d'Urbanisme  
de Barcelona

### 1. ANTECEDENTS DE TRAMITACIÓ

En data 26 de febrer de 2015, el Ple de l'Ajuntament de Rubí va adoptar l'acord d'aprovar inicialment la "Modificació puntual dels articles 93, 111, 118 i 119 de les Normes urbanístiques del Pla general de Rubí. Regulació de les zones industrials".

L'estimació parcial d'una al·legació presentada durant el termini d'informació pública ha comportat la incorporació en el present document que es proposa per a la seva aprovació provisional d'alguns ajustos en la regulació dels usos compatibles proposats, respecte del document aprovat inicialment.

Amb caràcter general, els canvis incorporats en la normativa de la "Zona industrial d'edificació aïllada" de Pla General han consistit en limitar l'admissió dels nous usos terciaris compatibles proposats (comercial, oficines, esportiu), de manera que només s'admetin en parcel·les industrials que compleixin la condició urbanística d'estar situades en vials d'amplada igual o superior a 15 metres, pel fet que els vials d'aquestes dimensions tenen una major capacitat per acollir més varietat d'usos empresarials. D'aquesta manera s'aconsegueix objectiu de que les àrees industrials no perdin el seu caràcter de sòl productiu i alhora assoleixin una complementarietat i diversitat d'usos que és beneficiosa en els polígons industrials. Es proposa limitar el tipus d'establiment comercial admès en les zones industrials que estan situades fora dels teixits residencials (són la gran majoria), de manera que en aquestes condicions urbanístiques (parcel·les industrials no inserides en el teixit residencial) només s'admetin els Equipaments comercials Singulares ECS, és a dir, de venda a l'engròs, maquinària i altres (d'acord amb la definició del Decret Llei 1/2009, de 22 de desembre, d'ordenació del equipaments comercials). D'altra banda, pel que fa a l'ús socio-cultural, es proposa que només s'admeti en aquelles parcel·les industrials situades a menys de 200m de parcel·les amb una qualificació urbanística on s'admeti l'ús residencial plurifamiliar. Amb aquesta condició de caire urbanístic es garanteix que aquest ús tingui lloc en la proximitat del teixit residencial on es genera aquesta necessitat.

La Comissió Territorial d'Urbanisme de Barcelona (CTUB), en la sessió de 24 de maig de 2016) va adoptar l'acord de suspendre l'aprovació definitiva de la modificació de planejament fins que es presenti un text refós que incorpori les prescripcions que es derivin de sol·licitar informe a la Direcció General de Comerç, Direcció General de Seguretat Industrial i a la Direcció General de Protecció Civil i, si s'escaigués incorporar les consideracions que se'n derivessin. També es va recavar l'informe d'Aviació Civil del Ministerio de Fomento.

Els esmentats informes sectorials han estat en tots els casos favorables amb la condició que es recullin en el text de la normativa diverses prescripcions relatives a normatives sectorials. El present text refós de la modificació ha incorporat dites prescripcions en el text de la normativa proposada, concretament en el text dels articles 111 i 119. Pel que fa a les prescripcions que es deriven de l'informe de la Direcció General de Aviació Civil, per la seva especificitat, s'han incorporat en un nou article que s'afegeix a la normativa, es tracta de l'article 119.bis "Compliment de servituds aeronàutiques" dins del Capítol setè "Zona industrial d'edificació aïllada" de la normativa del Pla General. També s'ha incorporat a la modificació de planejament el plànol normatiu de Servituds aeronàutiques de l'Aeroport de Sabadell proporcionat per la Direcció General de Aviació Civil.

## 2. INTRODUCCIÓ: MOTIUS I OBJECTIUS DE LA PROPOSTA

L'objectiu principal de la proposta de "Modificació puntual dels articles 93, 111, 118 i 119 de les Normes urbanístiques del Pla general de Rubí. Regulació de les zones industrials" és el de modificar aquells aspectes de la normativa de les zones industrials regulades pel Pla General d'Ordenació Urbana (PG) de Rubí que no són coherents amb les necessitats pròpies de les àrees industrials.

Per a la millora de la regulació de les zones industrials del PG es proposa, d'una banda, equiparar els usos compatibles admesos a la zona industrial de Pla general amb els admesos a les zones industrials dels plans parcials que, de fet, s'han desenvolupat a partir del PG. D'altra banda, es proposa ampliar el marge admès d'adaptació topogràfica a les parcel·les industrials en edificació aïllada, així com també l'alçada reguladora en determinats casos.

L'experiència en l'aplicació de la normativa ha demostrat que aquests aspectes de la regulació vigent no donaven una resposta adequada a les necessitats concretes de les zones industrials i arribaven a dificultar la implantació d'activitats empresarials. Donat el context de crisi i desocupació actuals, cal corregir aquests aspectes normatius, per tal d'establir una regulació coherent amb les necessitats lògiques de les àrees industrials i d'aquesta manera evitar la pèrdua d'oportunitats en la implantació o en el creixement d'empreses.

## 3. ÀMBIT DE LA PRESENT MODIFICACIÓ DE PLANEJAMENT

L'àmbit d'aplicació de la present modificació puntual és la totalitat del sòl industrial definit i regulat pel PG de Rubí de 1986. El PG estableix dues qualificacions urbanístiques a les zones industrials: Zona industrial d'edificació aïllada i Zona industrial en illa tancada.

## 4. PLANEJAMENT VIGENT

El planejament vigent és el Pla General d'Ordenació Urbana de Rubí, aprovat definitivament per la Comissió d'urbanisme de Barcelona en data 10 de desembre de 1986.

Pel que fa a la normativa, l'Ajuntament de Rubí va redactar un Text Refós de les mateixes que va ser aprovat definitivament per la Comissió d'urbanisme de Barcelona en data 22 de setembre de 2005.

Cal esmentar que actualment es troba en tràmit el Pla d'Ordenació Urbanística Municipal de Rubí, (aprovat provisionalment el 14 de juny de 2010). Per tal de poder assolir l'aprovació definitiva del POUM, s'està treballant en el compliment del conjunt de prescripcions establertes per la Comissió d'Urbanisme de Barcelona.

Es considera oportú tramitar aquesta modificació de les Normes Urbanístiques del PG, en paral·lel a la tramitació de l'aprovació definitiva del POUM, ja que per la seva menor complexitat és previsible que es pugui tramitar i aprovar amb major celeritat.



Generalitat de Catalunya  
Departament de Territori i Sostenibilitat  
Direcció General d'Ordenació  
del Territori i Urbanisme  
Comissió Territorial d'Urbanisme  
de Barcelona



## 5. NORMATIVA VIGENT

A continuació es transcriu el contingut dels articles de NNUU del Pla General d'Ordenació Urbana de Rubí que es proposa modificar:

### TÍTOL TERCER. SÒL URBÀ.

#### CAPÍTOL TERCER

##### Article 93. Regulació específica de paràmetres del tipus d'ordenació d'edificació aïllada

##### 8. Adaptació topogràfica i moviment de terres.

- (MODIFICACIÓ PLA GENERAL D'ORDENACIÓ. Ap. Def. 14 de desembre de 2006) Per a parcel·les amb pendent superior al 30 % es reduirà el percentatge d'ocupació d'acord amb la següent taula, sempre i quan no s'indiqui el contrari en la regulació de l'àrea o sector:
  - parcel·les amb pendent superior al 30 % i inferior o igual al 60 % : reducció en 1/3.
  - parcel·les amb pendent superior al 60 % i inferior o igual al 100 %: reducció en ½.
  - parcel·les amb pendent de més del 100 %: es prohibeix l'edificació.
- L'adaptació topogràfica i el moviment de terres són actes subjectes a llicència urbanística d'acord amb el que estableix l'article 179 de la LUC.
- En els casos en què sigui imprescindible l'anivellament del sòl en terrasses, aquestes es disposaran de tal forma que la cota de cada una compleixi les següents condicions:
  - Les plataformes d'anivellament interior i a les llindes, no podran situar-se a més d'1,50 m per sobre o a més de 2,20 m. per sota de la cota natural del terreny en cada punt.
  - Els talussos que es construeixin tindran, com a màxim, un pendent de proporció 1:3 (alçada – base).
  - Els murs interiors de contenció de terres no podran excedir, en la part vista, una alçada de 3,70 m.
  - La separació mínima entre murs consecutius serà de quatre metres i mig (4,5m).
  - La topografia de referència serà la del terreny natural previ a tota intervenció.

#### CAPÍTOL CINQUÈ. ZONA INDUSTRIAL EN ILLA TANCADA.

##### Article 111. Condicions d'ús

S'admeten els següents usos:

- a) Indústria en les categories 1a., 2a., 3a. i 4a. en les situacions A, B, C i D.
- b) Comercial
- c) Oficines
- d) Esportiu
- e) Residencial en la modalitat d'un habitatge afecta a cada instal·lació industrial.



Generalitat de Catalunya  
Departament de Territori i Sostenibilitat  
Direcció General d'Ordenació  
del Territori i Urbanisme  
Comissió Territorial d'Urbanisme  
de Barcelona

#### CAPÍTOL SETÈ. ZONA INDUSTRIAL D'EDIFICACIÓ AÏLLADA.

##### Article 118. Condicions d'edificació

1. Les condicions generals d'edificació queden definides a través de la regulació dels següents paràmetres:
  - a) Parcel·la

- b) *Ocupació màxima*
- c) *Alçada reguladora màxima*
- d) *Separacions mínimes*
- e) *Volum màxim*

**c) *Altura màxima***

*L'altura màxima per a les edificacions aïllades serà de 15m.*

*L'altura màxima per a edificacions que se situïn conjuntament o en filera serà de 9,75m.*

*Els Plans especials que puguin desenvolupar aquells casos que així ho requereixin, incorporaran els següents paràmetres:*

- amplada mínima dels nous vials: 15m, amb calçada mínima de 10m i voreres de 2,5m a cada banda.*
- en cap cas s'admetran vials en cul-de-sac.*
- caldrà justificar un estàndard mínim de places d'aparcament corresponent a una per cada 100m2 de sostre.*

**Article 119. *Condicions d'ús.***

*L'ús industrial s'admet en les categories 1a., 2a., 3a., 4a. i 5a. en la situació A, B, C, D i E.*

*S'admet l'ús residencial d'un habitatge per cada parcel·la, vinculada a l'activitat industrial.*

*(MODIFICACIÓ PLA GENERAL REGULACIÓ DE L'ÚS RECREATIU. Ap. Def. 27 d'octubre de 2011)*  
*S'admet, com a ús compatible, l'ús recreatiu, en totes les modalitats contemplades a l'article 36 Classes d'Usos. No obstant, els usos recreatius admesos en aquelles parcel·les industrials situades a menys de 100 metres d'una parcel·la qualificada de residencial (mesurats des de la façana a vial d'ambdues parcel·les) queden subjectes a la mateixa regulació dels usos recreatius a la que estiguin sotmeses les parcel·les residencials més properes.*

*S'admet com ús compatible l'ús d'estocatge i exposició a l'aire lliure.*



## B. MEMÒRIA DE LA PROPOSTA

### 1. LA REGULACIÓ NORMATIVA PROPOSADA

D'acord amb el que s'ha exposat a la *Memòria de la informació*, el present document proposa modificar els articles 93.8, 111, 118.c i 119 de les NNUU que regulen aspectes que tenen incidència en el teixit industrial regulats per la normativa del Pla General de Rubí.

#### 1.1. MODIFICACIÓ DELS USOS COMPATIBLES A LA ZONA INDUSTRIAL D'EDIFICACIÓ AÏLLADA I A LA ZONA INDUSTRIAL EN ILLA TANCADA. ARTICLES 111 I 119

##### 1.1.1. Anàlisi de la regulació normativa vigent

Els articles 111 i 119 de les normes del PG regulen les condicions d'ús de la *Zona industrial en illa tancada* i de la *Zona industrial d'edificació aïllada* respectivament.

De manera resumida, la regulació vigent dels usos admesos a les zones industrials d'acord amb la normativa del Pla General de Rubí és la següent:

a) Usos admesos a la *Zona industrial en illa tancada* (article 111):

- Indústria en les categories 1a, 2a, 3a i 4a en les situacions A, B, C i D.
- Comercial
- Oficines
- Esportiu
- Residencial en la modalitat d'un habitatge afecte a cada instal·lació industrial.

b) Usos admesos a la *Zona industrial d'edificació aïllada* (article 119):

- Indústria en les categories 1a, 2a, 3a, 4a i 5a en les situacions A, B, C, D i E.
- Ús recreatiu (amb certes condicions....) (Modificació del PG Ap.Def. 27 d'octubre de 2011)
- Estocatge i exposició a l'aire lliure (Modificació del PG Ap.Def. 12 de juny de 1995)

c) Usos admesos a la *Zona de desenvolupament industrial* (Sòl urbanitzable programat) (article 198):

- Indústria en les categories 1a, 2a, 3a, 4a i 5a en les situacions A, B, C, D i E.
- Usos compatibles:
  - Comercial
  - Oficina
  - Esportiu
  - Estocatge i exposició a l'aire lliure (Modificació del PG Ap.Def. 12 de juny de 1995)



Generalitat de Catalunya  
Departament de Territori i Sostenibilitat  
Direcció General d'Ordenació  
del Territori i Urbanisme  
Comissió Territorial d'Urbanisme  
de Barcelona

Tal i com es pot apreciar, a la *Zona industrial d'edificació aïllada* (sòl urbà del PG de 1986) hi ha una mancança important d'usos compatibles admesos envers les altres dues zones industrials: la *Zona de desenvolupament industrial* (àmbits de plans parcials industrials previstos al PG, en sòl urbanitzable, avui ja desenvolupats) i la *Zona industrial en illa tancada* (sòl urbà del PG de 1986). Aquesta mancança d'usos compatibles de la *Zona industrial d'edificació aïllada* de PG és injustificada, ja que el tipus de teixit industrial és el mateix que el dels plans parcials actualment ja desenvolupats. Seria lògic i coherent que els usos compatibles fossin equiparats amb els de les altres dues zones.

#### 1.1.2. Comparació dels usos compatibles admesos a la *Zona industrial en illa tancada*, a la *Zona industrial d'edificació aïllada* i a les zones industrials definides pel planejament derivat.

S'observa que la *Zona industrial d'edificació aïllada* té una varietat d'usos menor que la *Zona industrial en illa tancada*. La *Zona d'indústria aïllada* no disposa de l'ús comercial, ni d'oficines, ni esportiu, tot i que el teixit urbà de les zones d'indústria aïllada necessitaria i acceptaria sense cap dificultat la mateixa varietat d'usos de què disposen les zones industrials dels plans parcials i també les àrees qualificades de *Zona industrial en illa tancada* pel Pla General. En tot cas, es tracta d'usos que són propis i lògics als Polígons d'activitat econòmica, i per tant és normal que hi siguin admesos.

Moltes zones industrials de Rubí disposen d'àrees qualificades d'indústria en illa tancada i d'altres qualificades d'indústria aïllada, per aquest motiu aquestes dues qualificacions apareixen barrejades dins del mateix teixit industrial, aquest factor també fa que sigui lògic que els usos admesos en aquestes dues qualificacions urbanístiques siguin més similars.

D'altra banda, la regulació dels usos admesos a la *Zona de desenvolupament industrial* (Sòl urbanitzable programat) establerta a l'article 198 del PG, ha permès a les parcel·les industrials dels àmbits dels plans parcials industrials, desenvolupats a partir de l'aprovació del vigent Pla General, disposin a més de l'ús industrial, de l'ús comercial, d'oficines i esportiu. D'aquesta manera, els plans parcials disposen d'una certa varietat d'usos, que a part del pròpiament industrial, són lògics, coherents, complementaris i compatibles amb els teixits industrials. Aquests usos ajuden a fer més divers els tipus d'activitats econòmiques i generen una dinàmica i una varietat d'activitats que contribueix a millorar la dinàmica de les activitats industrials, ja que la complementarietat d'aquestes altres activitats econòmiques és positiva, i a més també contribueix en certa mesura a la dinàmica social en els polígons industrials.

#### 1.1.3. Estudi comparatiu de les zones industrials de Planejament general (PG) i de Plans parcials desenvolupats (PP)

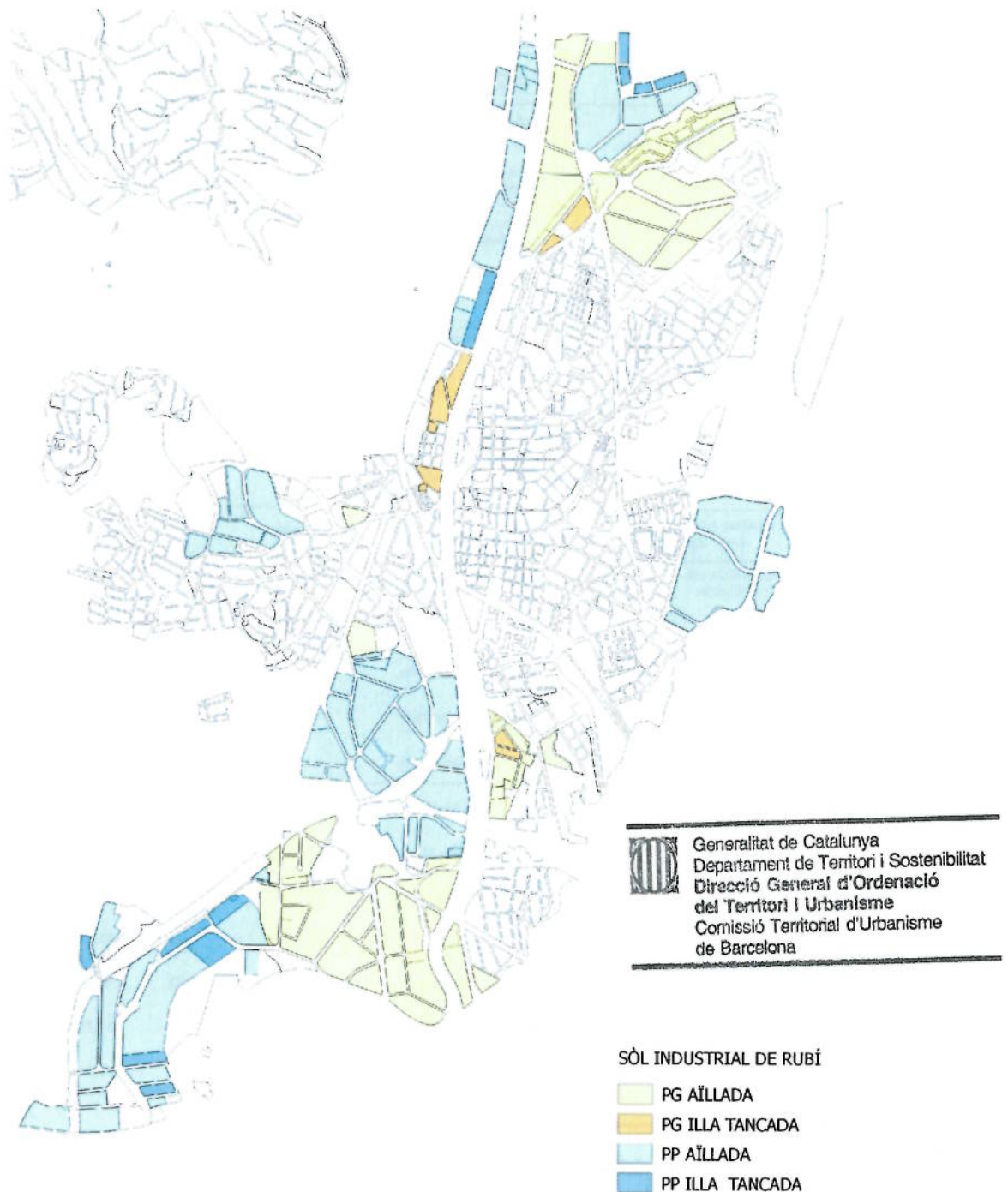
A continuació es quantifica el sòl industrial provinent del PG i el sòl provinent dels PP, on s'observa perfectament com la quantitat de sòl industrial que s'ha desenvolupat a partir de Plans parcials en sòl urbanitzable previstos al Pla General de 1986 (57,29%) és molt superior que el sòl industrial en sòl urbà del PG (42,71%).



Generalitat de Catalunya  
Departament de Territori i Sostenibilitat  
Direcció General d'Ordenació  
del Territori i Urbanisme  
Comissió Territorial d'Urbanisme  
de Barcelona

	Zones	Sòl privat industrial (Ha)	Sòl privat industrial (Ha)	
PP	INDÚSTRIA AÏLLADA	145,4	158,2	57,29%
	IND. ILLA TANCADA	12,8		
PG	INDÚSTRIA AÏLLADA	108,8	118,0	42,71%
	IND. ILLA TANCADA	9,2		
			276,2	100,00%

Superfície de sòl industrial a Rubí



### 1.1.4. Estudi dels usos comercials i esportius a les zones industrials de PG i de Plans parcials desenvolupats

			Zones	Ús comercial admès	Ús esportiu admès	Superfície sòl privat industrial (Ha)	% sòl privat respecte el total	
<b>PLA PARCIAL</b>	PLA PARCIAL SECTOR U "LA LLANA"	Subzona tipus I (Edificació aïllada)		SI (Comercial, restringit a una edificabilitat neta de 0,10m²/sím²)	SI	17,34		
		Subzona tipus II (Edificació en filera)						
	PLA PARCIAL DEL "SECTOR W"	Industrial tipus I (Edificació aïllada)		SI	SI	16,81		
		Industrial (Edificació parellada)						
	PLA PARCIAL DEL SECTOR "X"	Industrial (Edificació aïllada)		SI	SI	12,17		
	PLA PARCIAL SECTOR C "COVA SOLERA"	Zona de Desenvolupament Industrial (Edificació aïllada)		SI	SI	39,44		
	PLA PARCIAL SECTOR COVA SOLERA OEST	Zona industrial tipus I (Edificació aïllada)		SI	SI	5,17		
		Zona industrial tipus II (Edificació en filera)					158,2 57,29%	
	PLA PARCIAL SECTOR Q	SECTOR Q1	Subzona I Clau 5a (Edificació aïllada)				10,38	
			Subzona II Clau 5b (Edificació en filera)					
SECTOR Q2		Subzona I Clau 5a (Edificació aïllada)		SI (Comercial, dedicats a venda de maquinària, material de transport i elements auxiliars de la indústria, i comerç a l'engròs i detall)	SI	9,73		
		Subzona II Clau 5b (Edificació en filera)						
SECTOR Q3		Subzona I Clau 5a (Edificació aïllada)				23,25		
		Subzona II Clau 5b (Edificació en filera)						
PLA PARCIAL SECTOR P "CAN SANT JOAN"	Industrial		NO	SI	23,91			
<b>PG</b>	CREMALLERES RUBÍ- INVENTOR EDISON	AA5	Industrial en illa tancada	SI	SI	1,2		
	VAPOR NOU	AA26	Industrial en illa tancada	SI	SI	1,2		
	CRTA. DE TERRASSA	AA36	Industrial en illa tancada	SI	SI	1,91	9,2	
	LA LLANA-PICH AGULERA	AA37	Industrial en illa tancada	SI	SI	3,76		
	CA N'ALZAMORA	AA39	Industrial en illa tancada	SI	SI	1,08		
	CA N'ALZAMORA	AA39	Industrial aïllada	NO	NO	6,5		
	CAN FATJO	AA27	Industrial aïllada	NO	NO	2,06	42,71%	
	CASTELLBISBAL	AA28	Industrial aïllada	NO	NO	0,89		
	CAN JARDÍ	AA34	Industrial aïllada	NO	NO	46,93	108,8	
	CAN VALLHONRAT	AA33	Industrial aïllada	NO	NO	4,03		
	CAN ROSES	AA35	Industrial aïllada	NO	NO	31,25		
	CRTA. DE TERRASSA	AA36	Industrial aïllada	NO	NO	17,14		
							276,2	100,00%



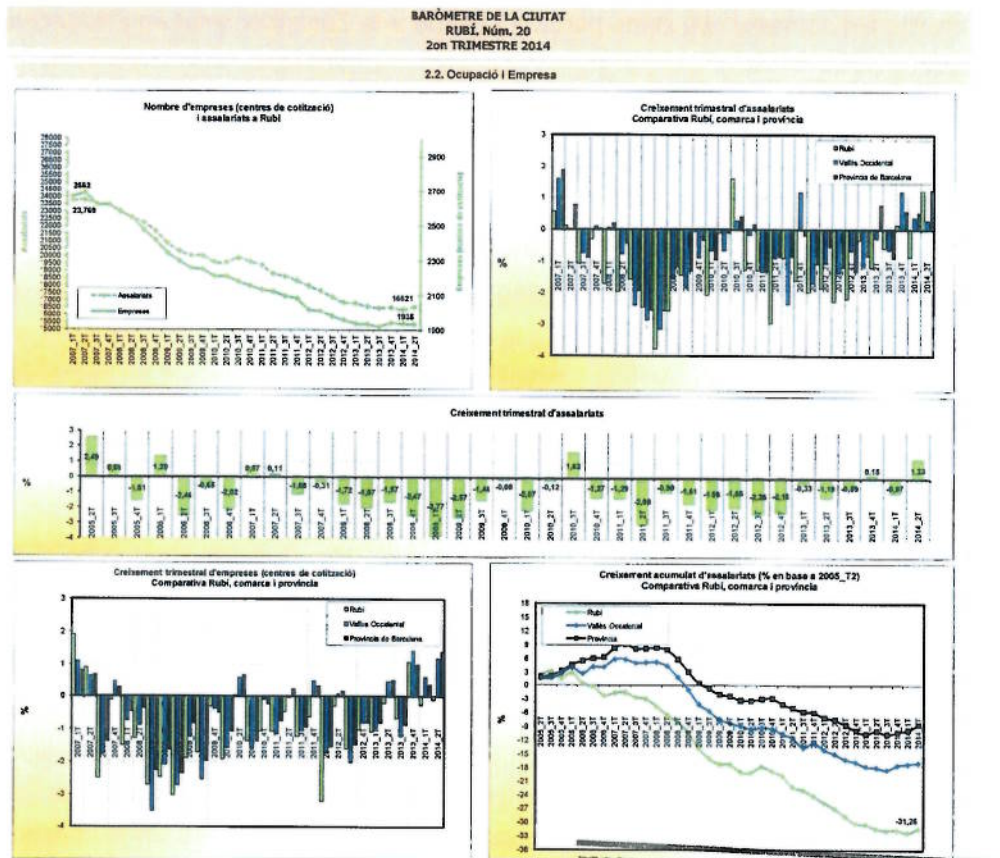
RESULTAT ÚS COMERCIAL				
Superfície sòl privat industrial on S'ADMET l'ús comercial	PLANS PARCIALS	116,95	126,1	45,66%
	PGO	9,15		
Superfície sòl privat industrial on NO S'ADMET l'ús comercial	PLANS PARCIALS	41,25	150,1	54,34%
	PGO	108,8		
			276,2	100,00%

RESULTAT ÚS ESPORTIU				
Superfície sòl privat industrial on S'ADMET l'ús esportiu	PLANS PARCIALS	158,2	167,4	60,60%
	PGO	9,15		
Superfície sòl privat industrial on NO S'ADMET l'ús esportiu	PLANS PARCIALS		108,8	39,40%
	PGO	108,8		
			276,2	100,00%

Quadre síntesi de l'anàlisi de la normativa vigent

S'observa com l'ús comercial està admès en la major dels plans parcials (116,95Ha respecte 41,259Ha), així com a la *Zona industrial en illa tancada* (9,15Ha). També s'observa com l'ús esportiu està admès a tots els plans parcials (158,2Ha) i també a la *Zona industrial en illa tancada* (9,15Ha).

### 1.1.5. Estudi del grau de desocupació de les zones industrials, conseqüència de la crisi econòmica



Generalitat de Catalunya  
Departament de Territori i Sostenibilitat  
Direcció General d'Ordenació  
del Territori i Urbanisme  
Comissió Territorial d'Urbanisme  
de Barcelona

Com es pot apreciar a les gràfiques d'aquestes estadístiques (elaborades per l'Observatori de la Ciutat de l'Ajuntament de Rubí) que reflecteixen la situació laboral i empresarial a Rubí, els efectes de la crisi econòmica actual són ben evidents.

La necessitat de modificar els usos de les zones industrials de Rubí té com objectiu fonamental aconseguir equiparar els usos de la zona industrial aïllada de Pla General i ha estat motivada en bona part pel context de crisi actual. Moltes empreses de Rubí han hagut de plegar, de manera que hi ha un percentatge de naus buides i sense activitat considerable (de manera merament estimativa, segons algunes fonts, un 20% de les naus existents han quedat buides, sense cap activitat). Això significa que molts propietaris de parcel·les industrials no disposen d'ingressos que permetin fer front als impostos (IBI, etc).

#### 1.1.6. Proposta d'equiparació dels usos de les zones industrials del Pla general (*Zona industrial d'edificació aïllada i Zona industrial en illa tancada*) envers les zones industrials del Plans Parcial desenvolupats

Com ja s'ha comentat, la *Zona industrial d'edificació aïllada* del Pla General no disposa dels usos comercial, d'oficines i esportiu, que sí estan admesos als àmbits dels plans parcials. Per aquest motiu, actualment, els usos complementaris admesos a les zones industrials del Pla General no són equiparables amb els admesos als plans parcials, quan en canvi, el tipus de teixit industrial és el mateix.

Per ajudar, en certa mesura, a la viabilitat econòmica del polígons industrials regulats pel Pla General es proposa equiparar els usos complementaris admesos a la *Zona industrial d'edificació aïllada* envers els admesos als plans parcials i també a la *Zona industrial en illa tancada* del propi Pla General.

D'altra banda, de manera anàloga al que ja s'ha comentat, també s'observa que a la *Zona industrial en illa tancada* no s'admet l'ús recreatiu, quan per la situació de les àrees qualificades com a *Zona industrial en illa tancada* (que estan barrejades amb àrees qualificades de *Zona industrial d'edificació aïllada* on l'ús recreatiu és admès) seria lògic que fos admès.

Per coherència, es proposa que l'ús recreatiu estigui admès a la *Zona industrial en illa tancada*, però amb els mateixos condicionants que a la *Zona industrial d'edificació aïllada*. És a dir, que es proposa admetre l'ús recreatiu amb la limitació de que els usos recreatius admesos en parcel·les industrials situades a menys de 100m d'una parcel·la qualificada de residencial (mesurats des de la façana a vial d'ambdues parcel·les) estarien subjectes a les mateixes limitacions que les de l'àrea residencial propera.

Altrament, existeix una demanda creixent d'ubicar activitats de caire sòcio-cultural a les zones industrials del Pla General. El fet és que entitats socials que requereixen d'espais d'una certa dimensió no troben locals o edificis adequats on ubicar-se dins del teixit urbà del tipus residencial plurifamiliar, degut a les dimensions, alçada, característiques i cost que precisen les activitats que necessiten desenvolupar. Actualment, diverses entitats de caire social i cultural només podrien trobar en naus industrials buides l'oportunitat de desenvolupar adequadament la seva activitat. El teixit industrial actual podria admetre perfectament l'ús sòcio-cultural com a ús compatible, cosa que contribuiria a la millora de les zones industrials des del punt de vista de la complementarietat dels usos i del foment de la dinàmica social. Per aquests motius es proposa també l'admissió de





l'ús socio-cultural com a ús compatible a la *Zona industrial en edificació aïllada* així com a la *Zona industrial en illa tancada*

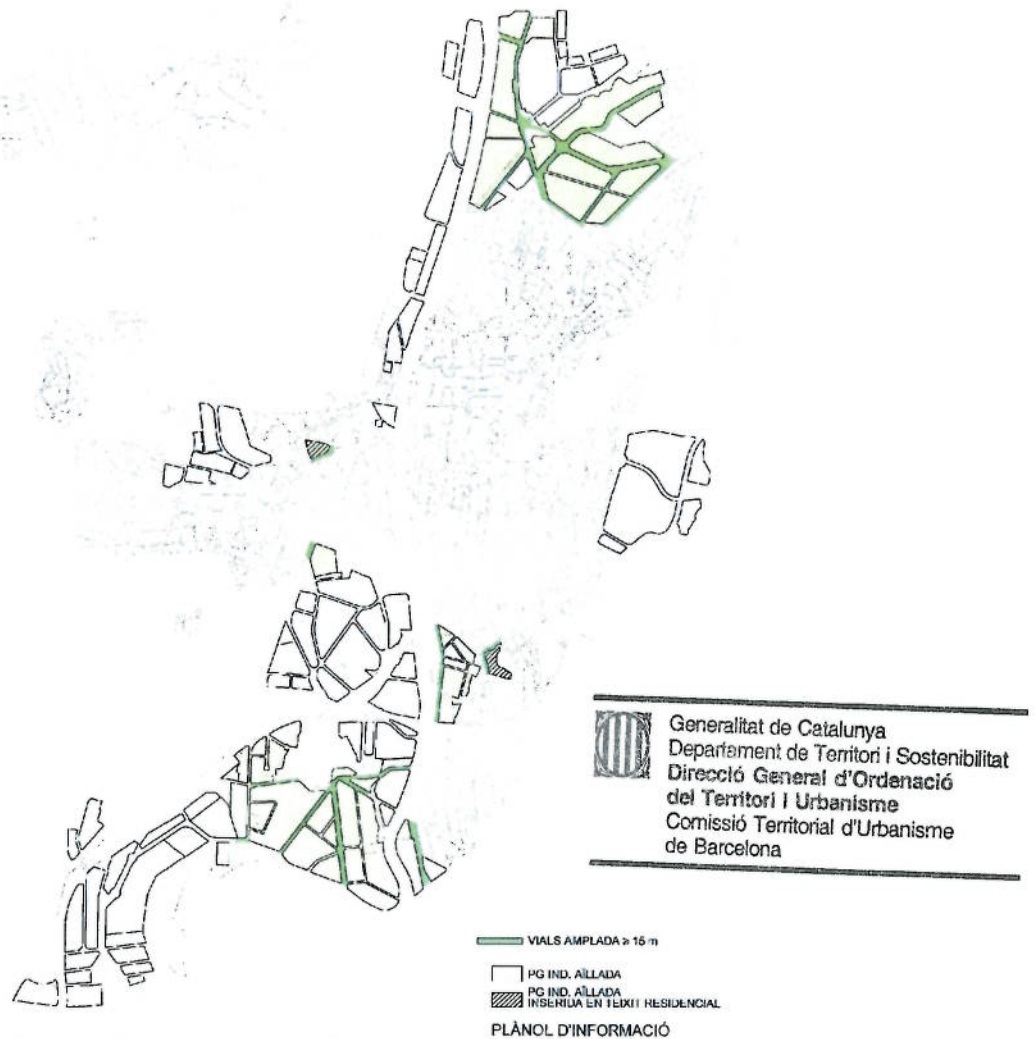
#### 1.1.7. La regulació normativa proposada

La regulació de les zones industrials del Pla General que es proposa és la següent:

- Zona industrial en edificació aïllada (article 119)

Es proposa admetre com a usos compatibles el comercial, oficines i esportiu, només en aquelles parcel·les industrials situades en vials d'amplada igual o superior a 15 metres, pel fet que els vials d'aquestes dimensions tenen unes condicions urbanístiques amb major capacitat per acollir aquest conjunt d'usos empresarials.

Amb aquesta regulació es procura aconseguir el doble objectiu de que les àrees industrials no perdin el seu caràcter de sòl productiu i alhora assoleixin una complementarietat i diversitat d'usos que és beneficiosa en els polígons industrials.



D'altra banda, es proposa que l'ús comercial en parcel·les industrials no inserides en el teixit residencial quedi limitat a Establiments Comercials Singulares (ECS de venda a l'engròs,

maquinària i altres d'acord amb la definició del Decret Llei 1/2009, de 22 de desembre, d'ordenació del equipaments comercials en les parcel·les dels polígons industrials (actualment fora de la TUC). De manera excepcional, únicament en les dues illes industrials que estan inserides en el teixit residencial (actualment dins de la TUC actual) es proposa l'amissió d'Establiments Comercials No singulars (ECNS, venda al detall i altres d'acord amb la definició esmentada).

També es proposa la incorporació com a ús compatible de l'ús sòcio-cultural només en aquelles parcel·les industrials situades a menys de 200m de parcel·les amb una qualificació urbanística on s'admeti l'ús residencial plurifamiliar. Amb aquesta condició de caire urbanístic es garanteix que aquest ús tingui lloc en la proximitat del teixit residencial on es genera aquesta necessitat.

#### Zona industrial en illa tancada (article 111)

Les escasses zones industrials que tenen aquesta qualificació estan ubicades molt a prop dels teixits residencials de la ciutat. Es proposa la incorporació com a ús compatible de l'ús recreatiu, amb la limitació de que a menys de 100m de parcel·les qualificades de residencial (mesurats des de la façana a vial) l'ús recreatiu quedarà subjecte a la mateixa regulació a la qual estiguin sotmeses les parcel·les residencials properes. També es proposa la incorporació com a ús compatible de l'ús sòcio-cultural.

#### 1.1.8. Justificació legal

La proposta no correspon al supòsit previst a l'article 99 del TRLU, ja que la modificació proposada no constitueix una transformació global dels usos previstos anteriorment. D'altra banda, en la mesura que el valor d'una parcel·la situada en sòl industrial provinent d'un pla parcial executat té un valor molt similar, en igualtat de condicions (superfície de parcel·la, qualitat d'urbanització, facilitat d'accés a la xarxa d'autopistes, serveis, etc) al d'una parcel·la qual es trobi situada en sòl industrial del Pla General. El valor de mercat d'aquestes parcel·les no es veu afectat pel fet que els usos compatibles admesos, a part de l'industrial, siguin més variats en una o altra parcel·la.

Des d'aquest punt de vista, un altre aspecte a considerar és que la superfície de sòl industrial provinent de plans parcials és clarament superior (57%) a la prevista al Pla General (43%), cosa que encara minimitza més la hipotètica influència en el valor del sòl industrial de PG que aquest canvi normatiu pogués tenir.

Altrament, resulta evident que el valor de mercat del sòl industrial del PG de Rubí no només depèn de la regulació d'alguns usos compatibles en aquest municipi, sinó que depèn en major mesura de quin és el valor del sòl industrial en els municipis propers.

A més, amb la modificació proposada no es produeix un increment del sostre edificable, ni de la densitat de l'ús industrial, així com tampoc es produeix una transformació global dels usos.

#### 1.1.9. Estudi econòmic i financer

D'acord amb allò exposat, les característiques concretes de la modificació proposada no generen un increment de l'aprofitament ni comporten despeses derivades de l'execució d'obres d'urbanització ni cap altra mena d'inversió. Per aquests motius és innecessària la redacció d'un pla d'etapes i d'un estudi econòmic i financer.



Generalitat de Catalunya  
Departament de Territori i Sostenibilitat  
Direcció General d'Ordenació  
del Territori i Urbanisme  
Comissió Territorial d'Urbanisme  
de Barcelona



## 1.2. PROPOSTA DE MODIFICACIÓ DE LA REGULACIÓ DE L'ADAPTACIÓ TOPOGRÀFICA A LA ZONA INDUSTRIAL D'EDIFICACIÓ AÏLLADA. MODIFICACIÓ DE L'APARTAT 8 DE L'ARTICLE 93

L'article 93.8 *Adaptació topogràfica i moviment de terres*, és d'aplicació a totes les zones del tipus d'ordenació d'edificació aïllada del PG. La modificació de l'article 93.8 proposa una nova regulació que distingeixi entre la *Zona industrial d'edificació aïllada* i la resta de zones del tipus d'ordenació d'edificació aïllada. En la normativa vigent no existeix aquesta distinció.

Actualment, l'article 93.8 del Pla General vigent estableix una única forma de regulació del marge d'adaptació topogràfica per a totes les parcel·les de tipologia d'edificació aïllada. El problema és que la regulació actual està clarament pensada per a l'edificació a la *Zona residencial unifamiliar en edificació aïllada*, és a dir per als "xalets".

Les parcel·les industrials regulades pel PG tenen freqüentment un relleu accidentat, poc planer, amb una important diferència de cotes alimètriques. Per aquest motiu, la regulació vigent de l'adaptació topogràfica no és coherent amb la problemàtica de les parcel·les industrials on el que es necessita és implantar activitats i edificacions industrials que necessiten en gran mesura poder disposar d'àrees planeres. Aquest fet fa necessària una regulació específica de l'adaptació topogràfica per a les zones industrials que permeti donar resposta a les necessitats reals i lògiques de les zones d'indústria aïllada de PG.

### 1.2.1. Proposta de regulació normativa de l'adaptació topogràfica a les zones industrials

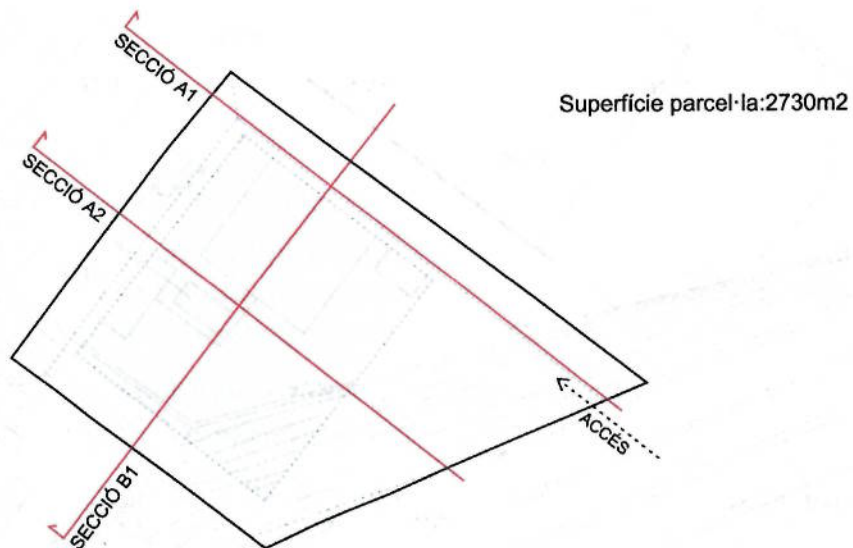
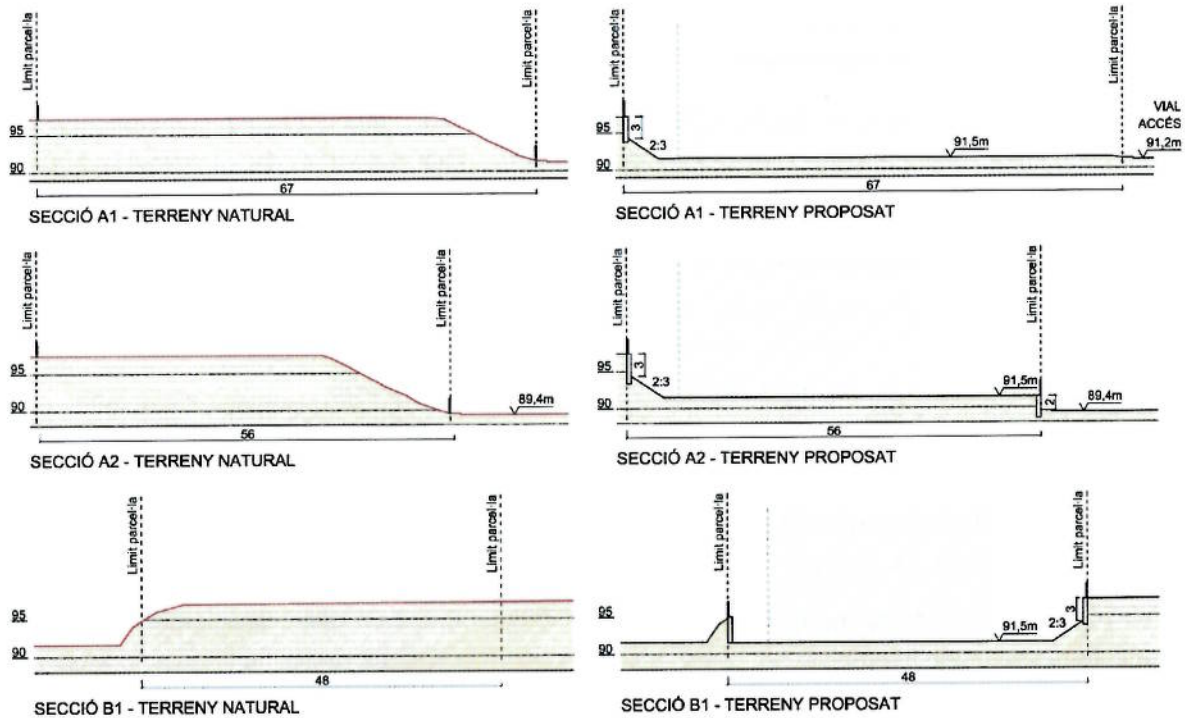
Es proposa modificar l'apartat 8 de l'article 93. *Adaptació topogràfica i moviment de terres*, de manera que la regulació es modifiqui per a la *Zona industrial d'edificació aïllada*, i en canvi, es mantingui la regulació vigent per a les altres zones de tipus d'ordenació d'edificació aïllada.

Després d'analitzar diversos exemples de parcel·les industrials que pateixen aquesta problemàtica (veure l'apartat següent), s'ha arribat a la proposta de regulació que es resumeix a continuació:

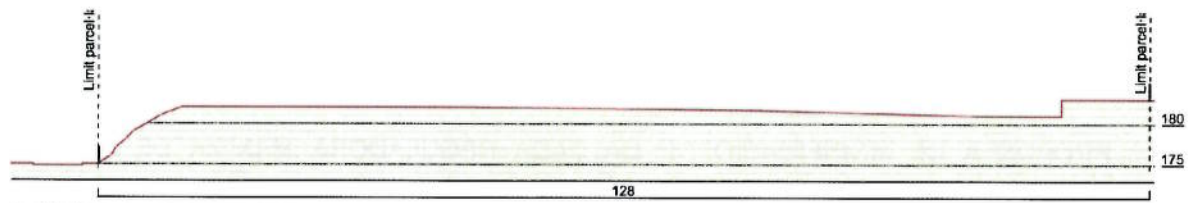
- Les plataformes d'anivellament a les llandes no podran situar-se a més de 2m per damunt o a més de 3m per sota de la cota natural del terreny de la partió. En el cas del front de parcel·la a vial s'admet la construcció d'un mur de contenció alineat al vial que no tindrà en cap punt una altura superior als 3m i haurà de tractar-se amb materials que segueixin les regles de materials de façana establerts en aquesta normativa.
- Les plataformes d'anivellament del terreny a l'interior de la parcel·la exteriors a les edificacions s'hauran de disposar de forma que no ultrapassin talussos ideals de pendent 2:3 (alçada-base) traçats des de les cotes, per damunt o per sota, possibles a les llandes.
- Els murs interiors de contenció de terres no podran ultrapassar, per la part vista, una alçada de 4'5m.

### 1.2.2. Exemples de la problemàtica de l'adaptació topogràfica a la Zona industrial d'edificació aïllada en relació a la proposta de regulació normativa

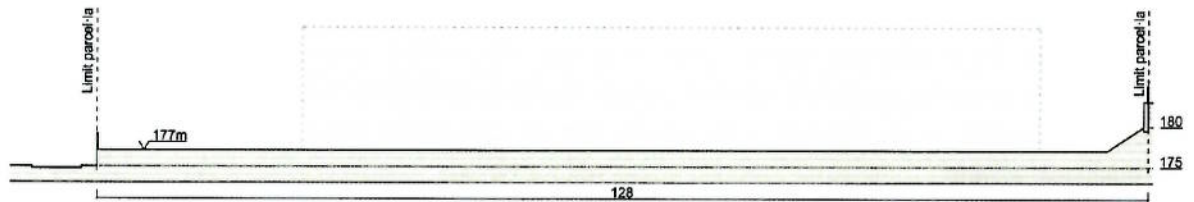
S'ha examinat el cas de diverses parcel·les industrials de PG que no estan edificades. A continuació es mostren dos casos que són representatius, s'ha analitzat la planta, secció longitudinal i secció transversal.



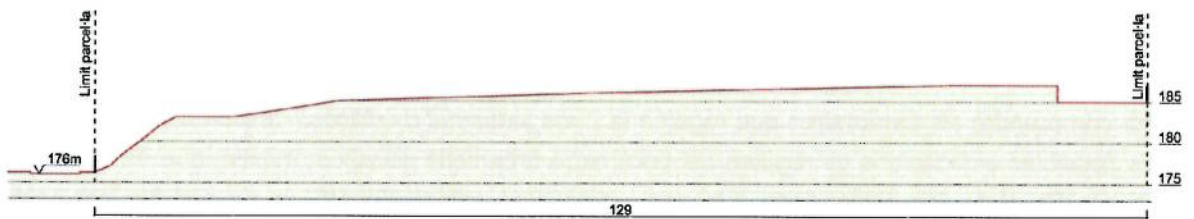
Aquest cas és un exemple de parcel·la industrial amb un fort desnivell respecte del vial d'accés (uns 9m de desnivell al punt mig del front a vial). El vial està situat a una cota inferior. La regulació proposada permet un equilibri raonable entre l'espai destinat als talussos de pendent 2:3 que no és utilitzable per a l'activitat industrial i l'espai anivellat que si es pot utilitzar. S'ha optat per situar la plataforma on s'assentarà la nau industrial a un nivell similar al del punt d'accés des del vial, en el punt de cota més alta del carrer en el front de parcel·la.



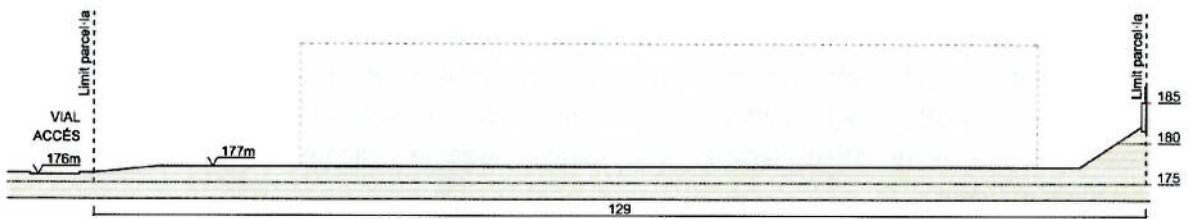
SECCIÓ A1 - TERRENY NATURAL



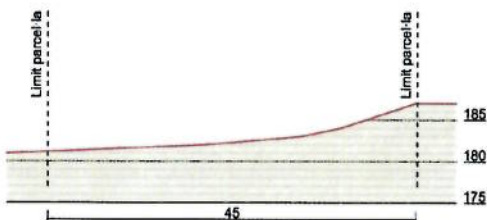
SECCIÓ A1 - TERRENY PROPOSAT



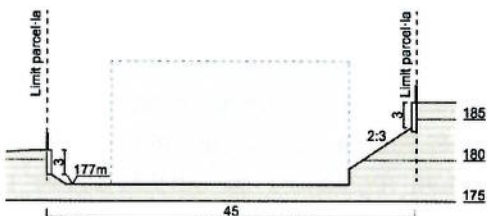
SECCIÓ A2 - TERRENY NATURAL



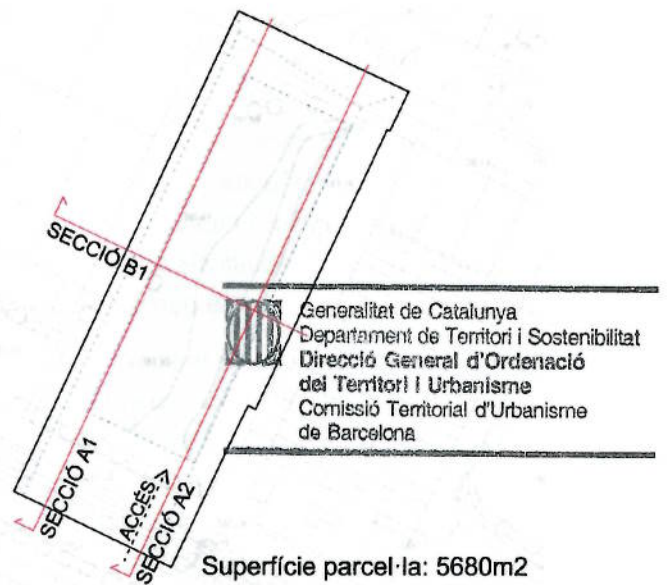
SECCIÓ A2 - TERRENY PROPOSAT



SECCIÓ B1 - TERRENY NATURAL



SECCIÓ B1 - TERRENY PROPOSAT



Aquest altre cas és un exemple de parcel·la industrial que combina un fort desnivell respecte del vial d'accés (uns 6'5m de desnivell al punt mig del front a vial) amb un considerable desnivell transversal (uns 6m). El vial està situat a una cota inferior. De manera similar a l'anterior, la regulació proposada permet un equilibri raonable entre l'espai destinat als talussos de pendent 2:3 i l'espai anivellat que es pot utilitzar per a l'activitat industrial. S'ha optat per situar la plataforma on

s'assentarà la nau industrial a un nivell 2m més alt que el vial, per evitar que els talussos laterals de pendent 2:3 ocupin massa espai.

### 1.3. PROPOSTA DE MODIFICACIÓ DE L'ALÇADA REGULADORA MÀXIMA DE LA ZONA INDUSTRIAL D'EDIFICACIÓ AÏLLADA. MODIFICACIÓ DE L'APARTAT C) DE L'ARTICLE 118

Les condicions d'edificació de la *Zona industrial d'edificació aïllada* queden definides pels paràmetres: parcel·la, ocupació màxima, alçada reguladora màxima, separacions mínimes i volum màxim. L'apartat c) de l'article 118 regula l'altura reguladora màxima de la *Zona industrial d'edificació aïllada*.

La normativa vigent estableix que l'altura màxima de les naus industrials a la *Zona industrial d'edificació aïllada* és de 15m. L'altura màxima és 9,75m per a edificacions que se situïn conjuntament o en filera.

Per comprendre els paràmetres que regulen la *Zona industrial d'edificació aïllada* cal esmentar que les possibles edificacions es regulen pel paràmetre urbanístic de volum màxim, que és de  $8m^3/m^2$  de sòl. És a dir, les edificacions a la zona d'indústria aïllada del PG no es regulen per sostre màxim ni tampoc per número màxim de plantes.

Es dona el cas que determinades indústries necessiten una alçada superior a 15m. Els canvis que es venen produint els darrers anys en relació als processos de producció i emmagatzematge (grues pont, prestatgeries industrials, etc) fan necessari que determinades empreses hagin de disposar d'una sèrie d'instal·lacions que moltes vegades superen l'alçada permesa pel planejament vigent.

Sovint, la necessitat d'instal·lació d'aquests elements és vital pel creixement i la subsistència de d'algunes empreses, atès que a vegades aquests elements són indispensables per tenir una millor competitivitat d'aquestes empreses enfront el sector.

La possibilitat d'admetre una altura màxima de 18m, en els casos que les necessitats de funcionament específiques d'una indústria ho requerissin, seria raonable donades les característiques del teixit industrial de Rubí, on els polígons industrials tenen unes característiques adequades (polígons industrials de gran dimensió, d'amplada suficient dels vials, indústria aïllada, etc,) que minimitzen l'impacte que pot tenir aquesta major altura.

Altament cal regular l'altura màxima de manera que no es faci per assolir un número de plantes superior a l'habitual en naus industrials. Es considera que 3 plantes és un número de plantes raonable per a una indústria de 15m d'alçada, i per tant aquest és el número de plantes màxim admissible per a les naus industrials que necessitin assolir l'altura màxima de 18m. D'aquesta manera queda justificat que aquesta modificació de l'altura reguladora no permet assolir un aprofitament superior al vigent actualment.

Pels motius esmentats, es proposa modificar l'apartat c) *Altura màxima* de l'article 118 *Zona industrial d'edificació aïllada* de la següent forma:

- L'altura màxima per a les edificacions aïllades serà de 15m. En cas que les necessitats de funcionament específiques d'una indústria ho requerissin, de manera justificada i documentada, s'admet una altura màxima de 18m a condició que aquella part de l'edificació no superi el número màxim de 3 plantes sense comptar el soterrani.



## 2. ESTUDI ECONÒMIC I FINANCER I PLA D'ETAPES

Donades les característiques concretes de les modificacions proposades de certs aspectes de la regulació normativa a les zones industrials del Pla general que pertanyen al sòl urbà consolidat, i tal com ja s'ha justificat més detalladament en cadascuna de les modificacions, aquestes modificacions de normativa no generen increment de l'aprofitament.

D'altra banda, aquestes modificacions no impliquen despeses en obres d'urbanització ni cap altra mena d'inversió. Per aquest motiu és innecessària la redacció d'un pla d'etapes i d'un estudi econòmic i financer.

## 3. INFORME AMBIENTAL I ESTUDI DE MOBILITAT

Donat que la present Modificació de Normativa de Pla General d'Ordenació Urbana no afecta directament cap qüestió mediambiental ni a la mobilitat, es considera innecessari redactar l'informe mediambiental (que determina l'article 59.1 f del Decret Legislatiu 1/2010, de 3 d'agost pel qual s'aprova el Text refós de la Llei d'urbanisme) i l'estudi de mobilitat.

## 4. MARC LEGAL APLICABLE

La present Modificació puntual de les Normes urbanístiques del Pla general d'ordenació urbana de Rubí es redacta d'acord amb el que estableix el Decret legislatiu 1/2010, de 3 d'agost, pel qual s'aprova el Text refós de la Llei d'urbanisme, modificat per la Llei 3/2012 del 22 de febrer, de modificació del text refós de la Llei d'urbanisme (TRLU), així com el Decret 305/2006, de 18 de juliol, pel qual s'aprova el Reglament de la Llei d'urbanisme (RLU) i el Decret 64/2014, de 13 de maig, pel qual s'aprova el reglament sobre protecció de la legalitat urbanística.

 Generalitat de Catalunya  
Departament de Territori i Sostenibilitat  
Direcció General d'Ordenació  
del Territori i Urbanisme  
Comissió Territorial d'Urbanisme  
de Barcelona





## C. NORMATIVA PROPOSADA

El redactat del text dels articles i dels apartats d'articles de normativa que es proposen a continuació anul·larà i substituirà el redactat vigent.

### 1. NORMATIVA

#### TÍTOL TERCER. SÒL URBÀ.

#### CAPÍTOL TERCER

#### Article 93. Regulació específica de paràmetres del tipus d'ordenació d'edificació aïllada

#### 8. Adaptació topogràfica i moviment de terres

1. L'adaptació topogràfica i el moviment de terres són actes subjectes a llicència urbanística d'acord amb el que estableix l'article 179 de la LUC.
2. L'adaptació topogràfica i els moviments de terres hauran de complir les següents condicions:
  - a) A les zones de tipus d'ordenació d'edificació aïllada, excepte a la Zona industrial d'edificació aïllada:
    - Per a parcel·les amb pendent promig superior al 30%, i sempre que no s'indiqui el contrari en la regulació específica de l'àrea o sector, es reduirà el percentatge d'ocupació d'acord amb la següent taula:
      - parcel·les amb pendent superior al 30% i inferior o igual al 60%: reducció en 1/3.
      - parcel·les amb pendent superior al 60% i inferior o igual al 100%: reducció en 1/2
      - parcel·les amb pendent de més del 100%: es prohibeix l'edificació
    - En els casos en què sigui imprescindible l'anivellament del sòl en terrasses, aquestes es disposaran de tal forma que compleixin les següents condicions:
      - Les plataformes d'anivellament interior i a les llindes, no podran situar-se a més d'1,5m per sobre o a més de 2,2m per sota de la cota natural del terreny en cada punt.
      - Els talussos que es construeixin tindran, com a màxim, un pendent de proporció 1:3 (alçada – base).
      - Els murs interiors de contenció de terres no podran excedir, en la part vista, una alçada de 3,7m.
      - La separació mínima entre murs consecutius serà de 4,5m.
      - La topografia de referència serà la del terreny natural previ a tota intervenció.
  - b) A la Zona industrial d'edificació aïllada:
    - En els casos en què sigui imprescindible l'anivellament del sòl en terrasses, aquestes es disposaran de tal forma que compleixin les següents condicions:



Generalitat de Catalunya  
Departament de Territori i Sostenibilitat  
Direcció General d'Ordenació  
del Territori i Urbanisme  
Comissió Territorial d'Urbanisme  
de Barcelona

- Les plataformes d'anivellament a les llindes no podran situar-se a més de 2m per damunt o a més de 3m per sota de la cota natural del terreny de la partió. En el cas del front de parcel·la a vial s'admet la construcció d'un mur de contenció alineat al vial que no tindrà en cap punt una altura superior als 3m i haurà de tractar-se amb materials que segueixin les regles de materials de façana establerts en aquesta normativa.
- Les plataformes d'anivellament del terreny a l'interior de la parcel·la exteriors a les edificacions s'hauran de disposar de forma que no ultrapassin talussos ideals de pendent 2:3 (alçada-base) traçats des de les cotes, per damunt o per sota, possibles a les llindes.
- Els murs interiors de contenció de terres no podran ultrapassar, per la part vista, una alçada de 4'5m.
- La topografia de referència serà la del terreny natural previ a tota intervenció.

## CAPÍTOL CINQUÈ. ZONA INDUSTRIAL EN ILLA TANCADA

### Article 111. Condicions d'ús

S'admeten els següents usos:

- a) Indústria en les categories 1a., 2a., 3a. i 4a. en les situacions A, B, C i D. Atenent a l'establert a la disposició addicional tretzena del Decret Llei 1/2009 de 22 de desembre, d'ordenació del equipaments comercials o a la normativa sectorial que la substitueixi, les indústries poden disposar d'un espai adjacent per a l'exposició i venda dels productes propis de l'activitat industrial que s'hi desenvolupa sempre que no s'ultrapassi els 300 m2 de superfície de venda, ni configurar, juntament amb altres, un establiment comercial col·lectiu i tenint en compte que aquesta activitat comercial només es pot dur a terme mentre es mantingui l'activitat industrial.
- b) Comercial. Es donarà compliment als criteris de localització i ordenació de l'ús comercial establerts al Decret Llei 1/2009 de 22 de desembre, d'ordenació del equipaments comercials o a la normativa sectorial que el substitueixi (trama urbana consolidada, classificació dels establiments, dotació de places d'aparcament i en la resta d'aspectes).
- c) Oficines
- d) Esportiu
- e) Residencial en la modalitat d'un habitatge afecte a cada instal·lació industrial.
- f) Sòcio-cultural
- g) Recreatiu: S'admet, com a ús compatible, l'ús recreatiu, en totes les modalitats contemplades a l'article 36 "Classes d'Usos" No obstant, els usos recreatius admesos en aquelles parcel·les industrials situades a menys de 100m d'una parcel·la qualificada de residencial (mesurats des de la façana a vial d'ambdues parcel·les) queden subjectes a la mateixa regulació dels usos recreatius a la que estiguin sotmeses les parcel·les residencials més properes.

La possibilitat d'instal·lació d'establiments destinats a usos diferents a l'industrial (recreatiu, comercial, oficines, esportiu, sòcio-cultural) queda supeditada a les limitacions per a l'establiment

d'elements vulnerables o molt vulnerables en zones de risc que estableix la normativa sectorial aplicable o la que la substitueixi (resolució IRP/971/2010 relativa a gestió dels riscos de protecció civil, normativa Seveso, PLASEQCAT, Decret 30/2015 de 3 de març pel qual s'aprova el catàleg d'activitats i centres obligats a adoptar mesures d'autoprotecció, legislació en matèria d'accidents greus AG i altres disposicions). Cal destacar:

- Risc d'inundacions. No són compatibles els esmentats usos en parcel·les situades en zones inundables en un període de retorn de T-50 i T-100. Les parcel·les situades en zones inundables en un període de retorn de T-500 resten supeditades a la previsió de mesures per garantir l'autoprotecció (sistemes de drenatge, no construcció a cotes inferiors a la de carrer, dues vies d'evacuació, etc).
- Risc químic per transport de mercaderies perilloses. No són compatibles els esmentats usos a l'interior de l'àrea afectada per aquest risc: AP-7, zona de 300 metres i ferrocarril ADIF, zona 250 metres.
- Risc químic per instal·lacions industrials. Es donarà compliment als condicionants que estableix la normativa sectorial en la zona de confinament general a l'entorn de determinats elements de risc químic (radi de 60 metres) i en la zona d'alerta (radi de 335 metres).
- Risc d'accidents greus AG. No són compatibles els esmentats usos en la franja de seguretat o en zones amb un risc individual superior a  $10^{-6}$ /any.

## CAPÍTOL SETÈ. ZONA INDUSTRIAL D'EDIFICACIÓ AÏLLADA.

### Article 118. Condicions d'edificació

#### c) Altura màxima

L'altura màxima per a les edificacions aïllades serà de 15m. En cas que les necessitats de funcionament específiques d'una indústria ho requerissin, de manera justificada i documentada, s'admet una altura màxima de 18m a condició que aquella part de l'edificació no superi el número màxim de 3 plantes sense comptar el soterrani.

L'altura màxima per a edificacions que se situïn conjuntament o en filera serà de 9,75m.

Els Plans especials que puguin desenvolupar aquells casos que així ho requereixin, incorporaran els següents paràmetres:

- amplada mínima dels nous vials: 15m, amb calçada mínima de 10m i voreres de 2,5m a cada banda.
- en cap cas s'admetran vials en cul-de-sac.
- caldrà justificar un estàndard mínim de places d'aparcament corresponent a una per cada 100m<sup>2</sup> de sostre.

### Article 119. Condicions d'ús

L'ús industrial s'admet en les categories 1a., 2a., 3a., 4a. i 5a. en la situació A, B, C, D i E. Atenent a l'establert a la disposició addicional tretzena del Decret Llei 1/2009 de 22 de desembre, d'ordenació del equipaments comercials o a la normativa sectorial que la substitueixi, les indústries



Generalitat de Catalunya  
Departament de Territori i Sostenibilitat  
Direcció General d'Ordenació  
del Territori i Urbanisme  
Comissió Territorial d'Urbanisme  
de Barcelona

poden disposar d'un espai adjacent per a l'exposició i venda dels productes propis de l'activitat industrial que s'hi desenvolupa sempre que no s'ultrapassi els 300 m2 de superfície de venda, ni configurar, juntament amb altres, un establiment comercial col·lectiu i tenint en compte que aquesta activitat comercial només es pot dur a terme mentre es mantingui l'activitat industrial.

S'admet l'ús residencial d'un habitatge per cada parcel·la, vinculada a l'activitat industrial.

S'admet, com ús compatible, l'ús recreatiu, en totes les modalitats contemplades a l'article 36 "Classes d'Usos". No obstant, els usos recreatius admesos en aquelles parcel·les industrials situades a menys de 100m d'una parcel·la qualificada de residencial (mesurats des de la façana a vial d'ambdues parcel·les) queden subjectes a la mateixa regulació dels usos recreatius a la que estiguin sotmeses les parcel·les residencials més properes.

Únicament en parcel·les situades en vials d'amplada igual o superior a 15 metres s'admeten els següents usos compatibles:

- Comercial, limitat a Establiments Comercials Singulars (ECS de venda a l'engròs, maquinària i altres, d'acord amb l'establert a l'article 6.1.b. del Decret Llei 1/2009, de 22 de desembre, d'ordenació del equipaments comercials) Com a excepció s'admeten Establiments Comercials No singulars (ECNS, venda al detall i altres d'acord amb la definició de l'esmentada llei) únicament en parcel·les que formen part d'illes industrials que estan situades dins del límit de la Trama Urbana Consolidada (TUC). Així mateix es donarà compliment als criteris de localització i ordenació de l'ús comercial establerts a l'esmentat Decret Llei o a la normativa sectorial que el substitueixi (Trama Urbana Consolidada, classificació dels establiments, dotació de places d'aparcament i en la resta d'aspectes).
- Oficines
- Esportiu



Generalitat de Catalunya  
Departament de Territori i Sostenibilitat  
Direcció General d'Ordenació  
del Territori i Urbanisme  
Comissió Territorial d'Urbanisme  
de Barcelona

S'admet com ús compatible l'ús sòcio-cultural només en aquelles parcel·les industrials situades a menys de 200m de parcel·les amb una qualificació urbanística on s'admeti l'ús residencial plurifamiliar (mesurats des de la façana a vial d'ambdues parcel·les).

La possibilitat d'instal·lació d'establiments destinats a usos diferents a l'industrial (recreatiu, comercial, oficines, esportiu, sòcio-cultural) queda supeditada a les limitacions per a l'establiment d'elements vulnerables o molt vulnerables en zones de risc que estableix la normativa sectorial aplicable o la que la substitueixi (resolució IRP/971/2010 relativa a gestió dels riscos de protecció civil, normativa Seveso, PLASEQCAT, Decret 30/2015 de 3 de març pel qual s'aprova el catàleg d'activitats i centres obligats a adoptar mesures d'autoprotecció, legislació en matèria d'accidents greus AG i altres disposicions). Cal destacar:

- Risc d'inundacions. No són compatibles els esmentats usos en parcel·les situades en zones inundables en un període de retorn de T-50 i T-100. Les parcel·les situades en zones inundables en un període de retorn de T-500 resten supeditades a la previsió de mesures per garantir l'autoprotecció (sistemes de drenatge, no construcció a cotes inferiors a la de carrer, dues vies d'evacuació, etc).
- Risc químic per transport de mercaderies perilloses. No són compatibles els esmentats usos a l'interior de l'àrea afectada per aquest risc: AP-7, zona de 300 metres i ferrocarril ADIF, zona 250 metres.

- Risc químic per instal·lacions industrials. Es donarà compliment als condicionants que estableix la normativa sectorial en la zona de confinament general a l'entorn de determinats elements de risc químic (radi de 60 metres) i en la zona d'alerta (radi de 335 metres).
- Risc d'accidents greus AG. No són compatibles els esmentats usos en la franja de seguretat o en zones amb un risc individual superior a  $10^{-6}$ / any.

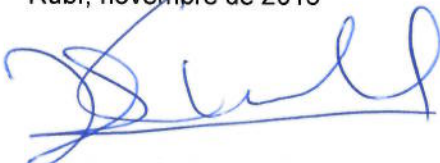
Article 119 bis. Compliment de servituds aeronàutiques

D'acord amb l'establert al Real Decret 1843/2009, de 27 de novembre, pel qual s'actualitzen les servituds aeronàutiques de l'aeroport de Sabadell o a la normativa sectorial que el substitueixi, a l'àrea inclosa en les "Zones de Servituds Aeronàutiques corresponents a l'Aeroport de Sabadell", en particular dins de l'àrea afectada per la "Superfície de Limitació d'Alçades del Radiogoniòmetre", no podrà ser superada l'alçada establerta respecte del nivell del mar per cap construcció (inclosos tots els seus elements com antenes, parallamps, xemeneies, equips d'aire condicionat, caixes d'ascensor, cartells, coronaments decoratius, etc.), modificacions del terreny o bé objectes fixos (postes, antenes, aerogeneradors incloses les pales, cartells, etc) i grues de construcció i similars.

Així mateix, a les zones i espais afectats per l'esmentat Real Decret, l'execució de qualsevol construcció, instal·lació (postes, antenes, aerogeneradors -incloses les pales-, mitjans necessaris per a la construcció -incloses les grues de construcció i similars- ) o plantació, requerirà acord favorable previ de l'Agència Estatal de Seguretat Aèria (AESA), conforme als articles 30 i 31 del Decret 584/72.

D'altra banda, qualsevol emissor radioelèctric o altre tipus de dispositiu que pogués donar origen a radiacions electromagnètiques perturbadores del normal funcionament de les instal·lacions radioelèctriques aeronàutiques, encara no vulnerant les superfícies limitadores d'obstacles, requerirà de la corresponent autorització conforme el previst a l'article 16 del Decret 584/72 de servituds aeronàutiques.

Rubí, novembre de 2016



Domènec Cadevall i Solé, arquitecte

CAP DEL SERVEI DE PLANEJAMENT I GESTIÓ




Josep Milà i Albà, arquitecte


DIRECTOR DE L'ÀREA DE SERVEIS TERRITORIALS

Diligència: Per fer constar que la Comissió Territorial d'Urbanisme de Barcelona en la sessió de 14 de desembre de 2017, va aprovar definitivament la modificació puntual dels articles 93, 111, 118 i 119 de les Normes urbanístiques del Pla general, regulació de les zones industrials amb el benentès que es tindran en compte les limitacions establertes en l'informe de la Subdirecció General de Programes en Protecció Civil.

La secretària de la Comissió Territorial d'Urbanisme de Barcelona



Maria Teresa Mamé i Prats



Generalitat de Catalunya  
Departament de Territori i Sostenibilitat  
Direcció General d'Ordenació del Territori i Urbanisme  
Comissió Territorial d'Urbanisme

THE UNIVERSITY OF CHICAGO  
LIBRARY  
1100 EAST 58TH STREET  
CHICAGO, ILL. 60637  
TEL: 773-936-3000  
WWW.CHICAGO.LIBRARY.EDU

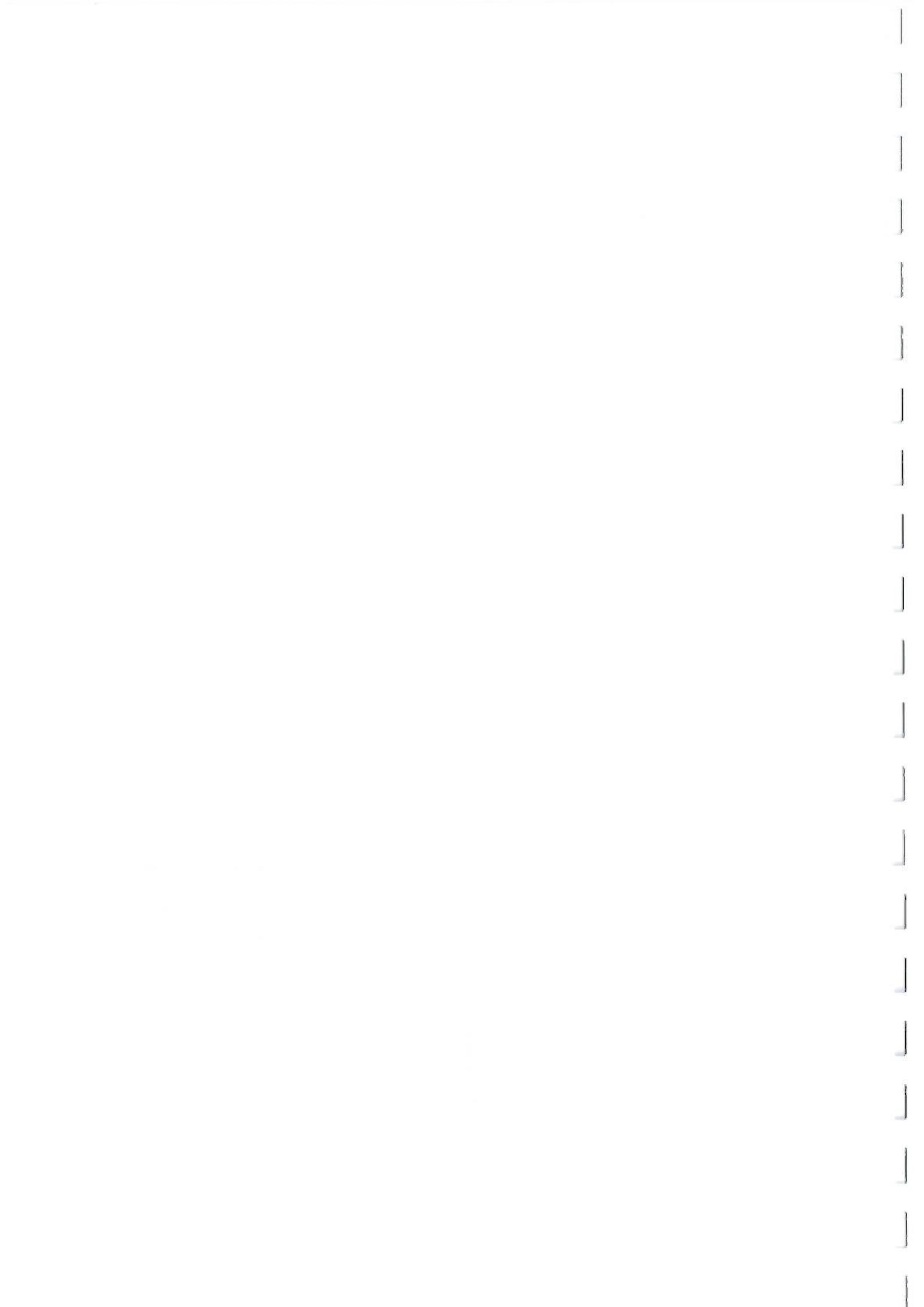


---

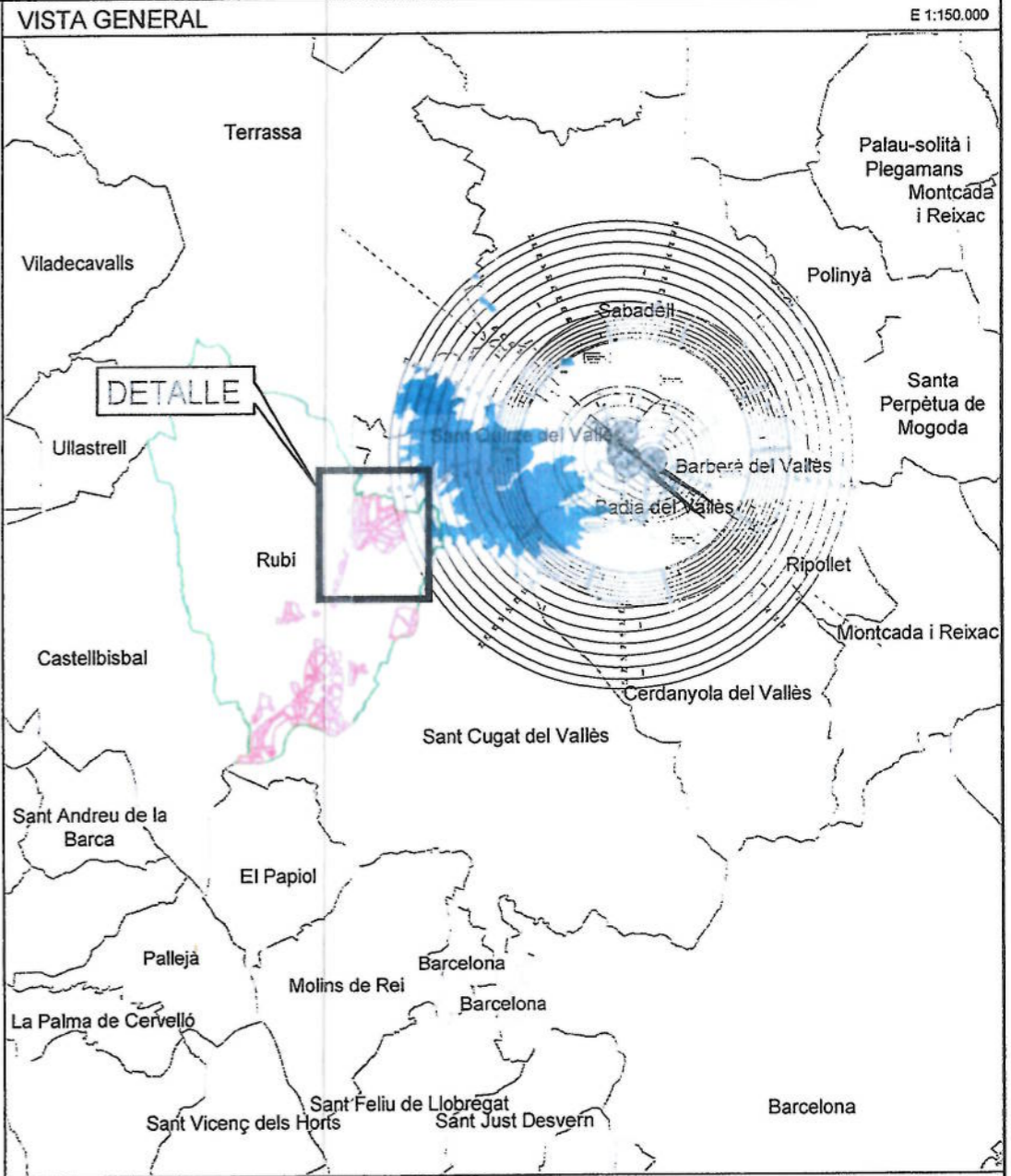
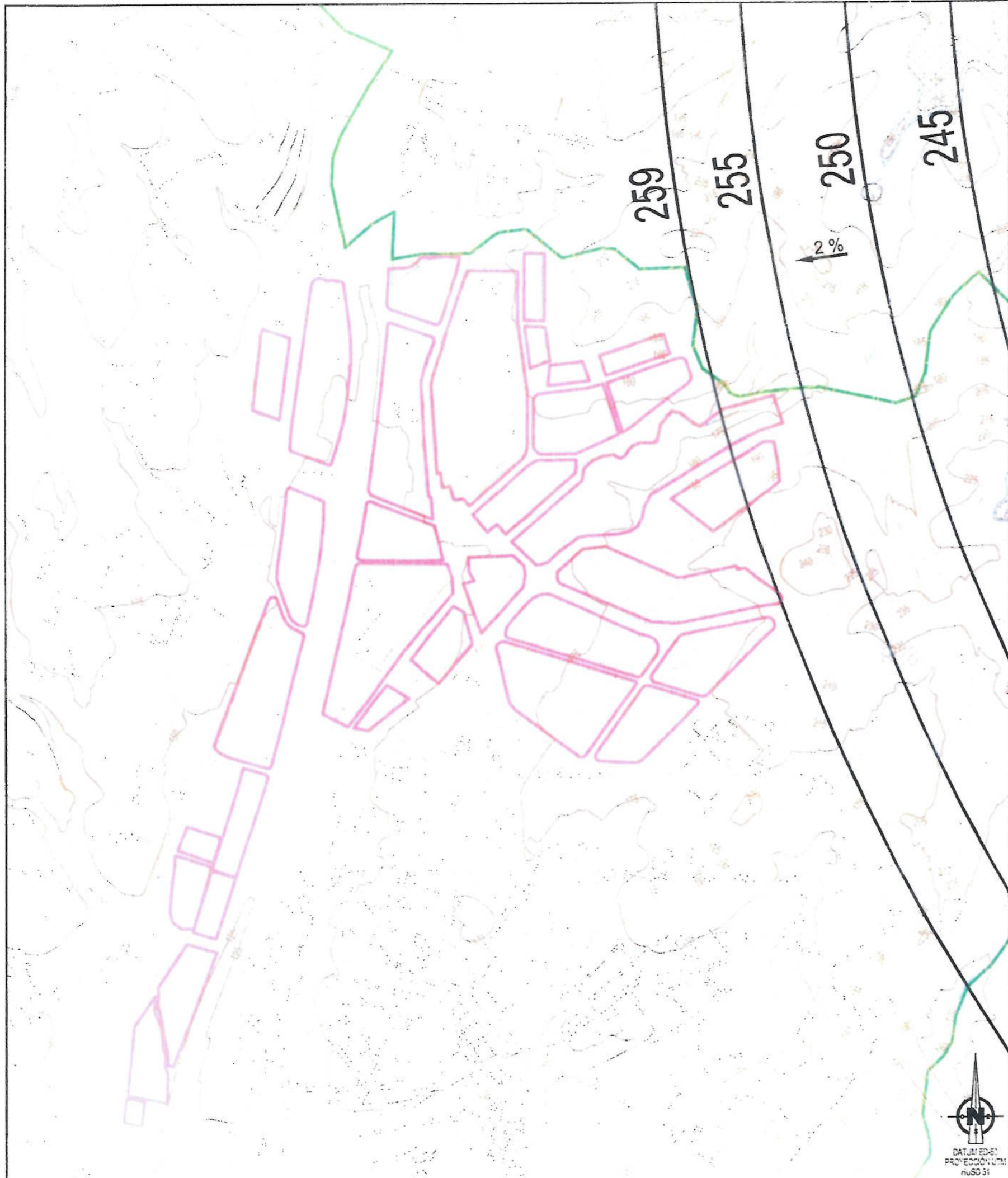
Generalitat de Catalunya  
Departament de Territori i Sostenibilitat  
Direcció General d'Ordenació  
del Territori i Urbanisme  
Comissió Territorial d'Urbanisme  
de Barcelona

---

PLÀNOL NORMATIU.  
SERVITUDS AERONÀUTIQUES DE L'AEROPORT DE SABADELL







**LEYENDA DE SERVIDUMBRES AERONÁUTICAS**

	SUPERFICIES DE LIMITACIÓN DE ALTURAS DE LAS SERVIDUMBRES AERONÁUTICAS
	VULNERACIÓN POR EL TERRENO DE LAS SERVIDUMBRES DE AERÓDROMO E INSTALACIONES RADIOELÉCTRICAS
	CURVAS DE NIVEL Y COTA DEL TERRENO
	LÍMITE DE TÉRMINOS MUNICIPALES
	ÁMBITOS DE ESTUDIO
	TÉRMINO MUNICIPAL DE RUBÍ

Generalitat de Catalunya  
 Departament de Territori i Sostenibilitat  
 Direcció General d'Ordenació del Territori i Urbanisme  
 Comissió Territorial d'Urbanisme de Barcelona

		SECRETARÍA GENERAL DE TRANSPORTE DIRECCIÓN GENERAL DE AVIACIÓN CIVIL SUBDIRECCIÓN GENERAL DE AEROPUERTOS Y NAVEGACIÓN AÉREA
<b>AEROPUERTO DE SABADELL</b>		
<b>SERVIDUMBRES AERONÁUTICAS</b>		
<b>SERVIDUMBRES DE AERÓDROMO E INSTALACIONES RADIOELÉCTRICAS</b>		
<b>REAL DECRETO 1843/2009</b>		
ESCALA 1:10.000	FECHA JULIO 2016	EXP. 160196
		PLANO 1



