



Títol del projecte:

**Modificació puntual del
Pla de Millora Urbana (PMU)
Ampliació Can Sant Joan a Rubí**

TEXT REFÓS

Incorpora les prescripcions de l'acord d'aprovació definitiva adoptat per la Comissió territorial d'Urbanisme de Barcelona el 13 de desembre de 2018

Actuació:

0392_3 Ampliació Can Sant Joan

Municipi i comarca:

Rubí (Vallès Occidental)

Autor:

Direcció de Projectes

Data:

Desembre 2018

Documentació:

- 1. Resum del document per a la informació pública**
 - 2. Memòria**
 - 3. Normes urbanístiques**
 - 4. Plànols**
-

Preàmbul

L'Institut Català del Sòl, creat mitjançant Llei 4/1980, de 16 de desembre, modificada per la Llei 4/2000, de 26 de maig, és una entitat de dret públic adscrita al Departament de Política Territorial i Obres Públiques de la Generalitat de Catalunya, que té com a objecte dur a terme les actuacions tècniques, econòmiques i de gestió urbanístiques necessàries per a la promoció de sòl urbanitzat i el foment de l'habitatge; amb la finalitat d'atendre necessitats col·lectives, remodelacions urbanes, creació d'espais lliures i zones verdes, dotacions i equipaments.

D'acord amb allò que estableix l'esmentada Llei, l'Institut Català del Sòl, com a instrument de política de sòl i habitatge, és l'administració urbanística actuant, mitjançant la qual la Generalitat exerceix les seves competències d'execució de planejament, de conformitat amb la legislació urbanística vigent.

En aquest sentit, l'Institut Català del Sòl té com a una de les seves funcions, exercir la gestió urbanística en execució de plans, propis o assumits com a tals, mitjançant qualsevol dels sistemes d'actuació establerts en la legislació sobre urbanisme aplicable a Catalunya. En el desenvolupament d'aquesta activitat ha d'assumir la qualitat d'Administració actuant si així ho estableix el pla que s'executa, amb els drets i deures que la normativa urbanística li atorga.

També té com a funció, la redacció, tramitació i aprovació de projectes de reparcel·lació, de compensació i d'urbanització, en les actuacions que assumeixi en qualitat d'Administració actuant. En aquest sentit, l'Institut Català del Sòl, com a Administració actuant del sector Ampliació Can Sant Joan formula i tramita davant de l'Ajuntament aquesta modificació puntual de Pla de Millora Urbana.

Taula de contingut

Document 1. Resum del document per a la informació pública	5
1 Introducció	7
2 Resum de l'abast de les determinacions de la modificació.....	7
2.1 Objectius de la Modificació	7
2.2 Determinacions de la Modificació	7
2.3 Formulació i documentació de la modificació	7
2.4 Àmbit de la modificació	7
2.5 Descripció de la Modificació puntual	8
3 Delimitació de l'àmbit subjecte a suspensió de llicències i tramitacions	9
Document 2. Memòria	11
1 Memòria de la informació.....	13
1.0 Introducció.....	13
1.1 Antecedents	13
1.2 Formulació del document.....	15
1.3 Contingut documental	16
1.4 Situació i delimitació de l'àmbit de la modificació	17
1.5 Situació respecte al planejament vigent	18
1.6 Estructura de la propietat.....	18
1.7 Marc legal de referència	18
2 Memòria de l'actuació	19
2.1 Justificació de la conveniència i oportunitat de la modificació.....	19
2.2 Objectius i determinacions de la modificació.....	19
2.3 Descripció de la proposta de modificació	20
3 Proposta de modificació de la Normativa urbanística	21
Document 3. Normes urbanístiques	25
1 Normes urbanístiques	27
Document 4. Plànols	31
1 Llistat de plànols.....	33

Document 1. **Resum del document per a la
informació pública**

1 Introducció

Aquest Resum del document per a la informació pública de la Modificació puntual del Pla de Millora Urbana del sector Ampliació can Sant Joan de Rubí, dóna compliment a l'article 8.5 del Decret Legislatiu 1/2010, de 3 d'agost, pel qual s'aprova el Text refós de la Llei d'urbanisme (en endavant TRLU), en tant que, en la informació pública dels instruments de planejament urbanístic, cal que, conjuntament amb el pla, s'exposi un document comprensiu dels extrems següents:

Primer. Plànol de delimitació dels àmbits subjectes a suspensió de llicències i de tramitació de procediments, i concreció del termini de suspensió i de l'abast de les llicències i tramitacions que se suspenen.

Segon. Un resum de l'abast de llurs determinacions i, en el cas que es tracti de la revisió o modificació d'un instrument de planejament urbanístic, plànol d'identificació dels àmbits en els que l'ordenació proposada altera la vigent i resum de l'abast d'aquesta alteració.

2 Resum de l'abast de les determinacions de la modificació

2.1 Objectius de la Modificació

Els objectius principals que proposa aquesta Modificació de PMU són els de introduir petites modificacions pel que fa a aspectes d'ordenació de l'edificació, introduir els usos *Educatiu* i *Assistencial* com a ús principal possible, i modificar els usos permesos en soterranis d'acord amb el punt 2.1 de l'article 91 del PGOU de Rubí.

2.2 Determinacions de la Modificació

Per tal d'assolir els objectius descrits anteriorment, aquesta Modificació proposa:

- Flexibilitzar les condicions d'ordenació de l'edificació de les parcel·les qualificades d'Activitat terciària (UZ 41).
- Ampliar els usos permesos.
- Regular els usos en soterrani d'acord amb el PGOU de Rubí.

2.3 Formulació i documentació de la modificació

Aquesta Modificació puntual de PMU és una promoció d'iniciativa pública que promou i formula l'Institut Català del Sòl, atès que aquest Institut és una entitat de dret públic adscrita al Departament Territori i Sostenibilitat de la Generalitat de Catalunya, i atès que correspon formular els plans de millora urbana als ens locals, a les entitats urbanístiques especials o als altres òrgans competents en matèria d'urbanisme, segons correspongui, de conformitat amb l'article 78.1 del Decret Legislatiu 1/2010, de 3 d'agost.

El contingut documental de la present MpPMU és la següent:

Document 1: Resum del document per a la informació pública (art. 8.5.a)

Document 2: Memòria (art. 59.1.a)

Document 3: Normes urbanístiques (art. 59.1.c)

Document 4: Plànols (art. 59.1.b)

2.4 Àmbit de la modificació

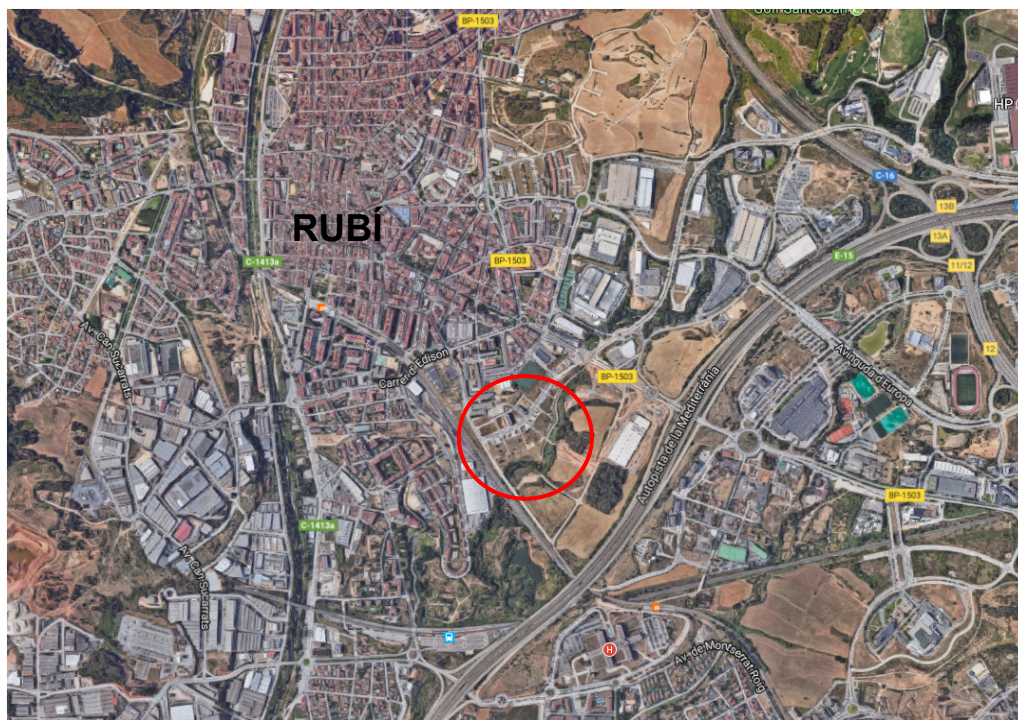
El municipi de Rubí, Vallès Occidental, d'una extensió de 32,30 km² està situat a la vall baixa de la riera de Rubí, afluent del Llobregat per l'esquerra. Confronta al nord amb els termes de Terrassa i

Sant Quirze del Vallès. A llevant, el municipi limita, seguint en una bona part el curs del torrent dels Alos, amb Sant Cugat del Vallès, i a ponent, pel Torrent de Can Banyadell i el de Ca n'Esteper, el terme de Rubí confronta amb el de Castellbisbal. A migdia, per la riera de Rubí, el municipi confronta també amb Sant Cugat del Vallès.

El Pla de Millora Urbana Ampliació Can Sant Joan se situa a l'indret anomenat "Manso Ametller", entre el límit del terme municipal de Rubí, a l'eix de la riera dels Alos, i el barri vint-i-cinc de setembre.

L'àmbit de la present MpPMU, inclou totes les unitats de zona d'Activitats Terciàries (UZ 41), les zones verdes de Parc urbà (UZ P1) i la vialitat (UZ V0) adjacent a les activitats terciàries i al Parc urbà.

L'àmbit de la MpPMU, que té una superfície total de 24.862,14 m² de sòl, queda precisat a tots els plànols que s'acompanyen amb una línia contínua taronja. .



Plànol de situació

2.5 Descripció de la Modificació puntual

Així doncs, la proposta de Modificació es concreta d'acord amb el següent:

- Es proposa modificar les alçades permeses per a la parcel·la 1. En el planejament vigent, per a les parcel·les qualificades d'activitat terciària es permet una alçada general de planta baixa i tres plantes pis, i en un dels seus extrems dins la parcel·la 1, es permet una torre de planta reduïda (23m x 16m) de planta baixa i set plantes pis. Es proposa reduir aquesta alçada a planta baixa i cinc plantes, però amb un gàlib que permeti fer unes plantes més lineals (58m x 16m), que pot funcionar millor per a segons els usos a que es dediqui la parcel·la, la resta de parcel·la es manté l'alçada de planta baixa i tres plantes pis.
- En les plantes pis es proposa eliminar els gàlibs màxims interiors de les parcel·les, que fan que en les plantes pis es generi dos volums separats a la majoria de parcel·les d'Activitat terciària. Per tant es modifica l'ocupació màxima de les plantes pis, i s'indica en els plànols.
- Es proposa definir l'alçada reguladora màxima per a planta baixa i cinc plantes pis, proposada en el primer punt d'aquest apartat, en 23m.
- Es proposa l'ampliació dels usos principals permesos, amb l'ús *Educatiu*, i l'ús *Assistencial*.

- Es proposa modificar el punt 5 de l'article 11 Determinacions per a les zones i sistemes, relatiu a la planta soterrani, per permetre altres usos en el primer soterrani que no siguin l'ús d'habitatge ni la ubicació d'estances en l'ús residencial i sanitari, d'acord amb l'apartat 2.1 de l'article 91 del PGOU de Rubí.

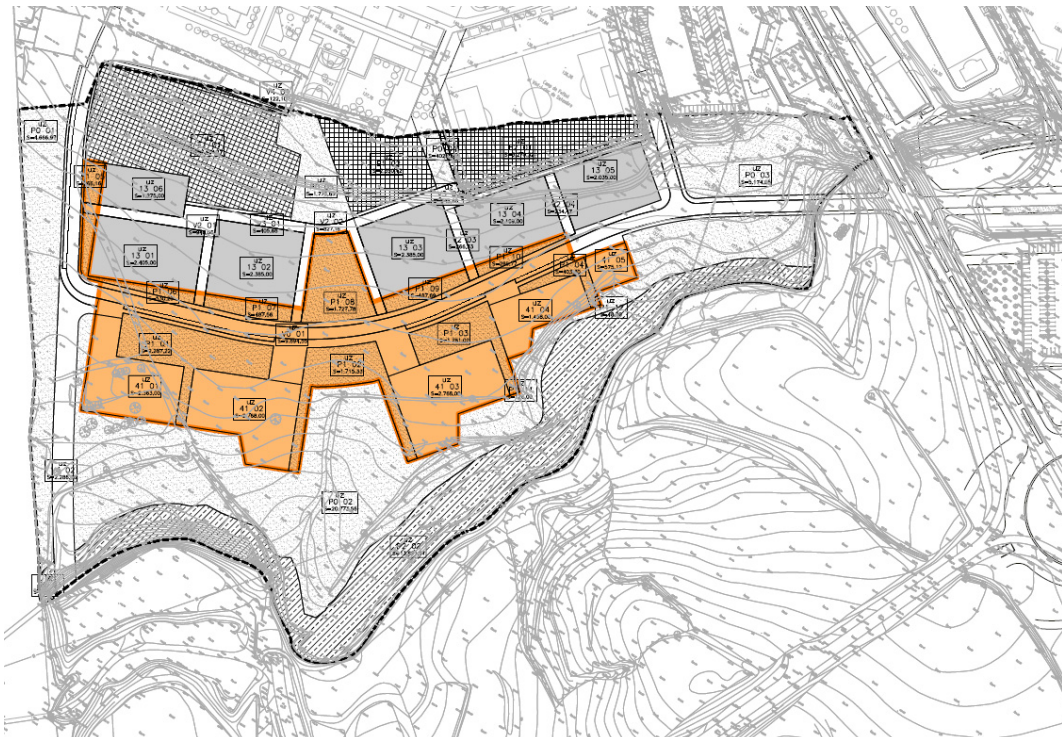
3 Delimitació de l'àmbit subjecte a suspensió de llicències i tramitacions

Se suspèn l'atorgament de noves llicències de parcel·lació i d'activitats, així com la tramitació de procediments, en els terrenys inclosos en l'àmbit d'aquesta Modificació puntual del Pla de Millora Urbana del sector Ampliació can Sant Joan de Rubí, que inclou les zones d'Activitat Terciària (en endavant MpPMU).

Els efectes de la suspensió s'extingiran definitivament un cop entri en vigor aquesta MpPMU.

D'altra banda, i d'acord amb l'article 102.4 del Decret 305/2006, de 18 de juliol, pel qual s'aprova el Reglament de la Llei d'urbanisme (en endavant RLU), mentre estigui suspesa la tramitació de procediments i l'atorgament de llicències en aplicació del què estableix l'article 73.2 del TRLU, es poden tramitar els instruments o atorgar les llicències fonamentals en el règim vigent que siguin compatibles amb les determinacions del nou planejament inicialment aprovat, en el cas que, per la naturalesa dels canvis proposats, no es posi en risc l'aplicació del nou planejament, una vegada definitivament aprovat.

A continuació, es mostra l'àmbit subjecte a suspensió de llicències i tramitacions, d'acord amb el plànol o03 "Delimitació de l'àmbit subjecte a suspensió de llicències".



Delimitació de l'àmbit subjecte a suspensió de llicències

Document 2. **Memòria**

1 Memòria de la informació

1.0 Introducció

Aquesta Modificació puntual del Pla de millora urbana (PMU) Ampliació Can sant Joan es va aprovar inicialment el 25 d'abril de 2018 per la Junta de Govern local de Rubí, i amb caràcter previ a l'aprovació provisional, es va sotmetre a informació pública per termini d'un mes, mitjançant edictes inserits al BOP de la província de Barcelona el 15 de maig, i en el diari "El Periódico" el 16 de maig. També es va donar audiència als Ajuntaments l'àmbit territorial dels quals confina amb el municipi de Rubí. Durant el termini d'informació pública no es va presentar cap escrit d'al·legacions.

El 19 de juliol de 2018 es va aprovar provisionalment pel Ple de l'Ajuntament, i es va trametre l'expedient complet a la Comissió Territorial d'Urbanisme de Barcelona per per a la seva aprovació definitiva.

El propassat 13 de desembre la Comissió territorial d'Urbanisme de Barcelona va aprovar definitivament la Modificació puntual del Pla de millora urbana (PMU) Ampliació Can sant Joan, supeditant-ne la publicació al DOGC i consegüent executivitat a la presentació d'un text refós verificat per l'Ajuntament de Rubí, que és l'organ que va atorgar l'aprovació provisional, que incorpori les prescripcions següents:

- Suprimir la possibilitat d'accessos rodats a les parcel·les a través del sistema d'espais lliures i la possibilitat d'ús privat del subsòl del parc urbà.
- Aportar una normativa articulada on exclusivament aparegui allò que es modifica.

El present document recull aquestes prescripcions.

1.1 Antecedents

En data 15 de gener de 1996 va ser aprovada definitivament pel Conseller de Política Territorial i Obres Públiques la Modificació del Pla General d'Ordenació de Rubí a l'Ampliació del Parc d'Activitats Econòmiques de Can Sant Joan del terme municipal de Rubí. Amb aquesta Modificació, es completava la trama urbana de Rubí, ampliant el sector del Parc d'Activitats Econòmiques, i classificant els terrenys que conformen el present PMU d'urbanitzables per a usos direccionals. Es respectava també el traçat de la Via Interpolar que el Pla General de Rubí ja definia.

En data 18 de setembre de 1996, la Comissió d'Urbanisme de Barcelona va aprovar definitivament el Pla Parcial d'Ordenació de l'Ampliació del Parc d'Activitats Econòmiques de Can Sant Joan de Rubí, que desenvolupava l'àmbit definit per l'anterior Modificació.

El 15 de desembre de 1999 la Comissió d'Urbanisme de Barcelona va acordar aprovar definitivament el Pla Especial d'equipaments del Parc d'Activitats Econòmiques de Can Sant Joan a Rubí. Part de l'àmbit del Pla Especial estava dins de l'àmbit de l'Ampliació de Can Sant Joan. L'objecte del Pla especial era complimentar les determinacions del Pla parcial Ampliació de Can Sant Joan a la zona d'equipaments confrontants al barri Vint-i-cinc de setembre. L'ordenació proposada ampliava l'àmbit del camp de futbol i destinava un espai enfrontat a l'escola existent.

Posteriorment, al maig de 2002, es va tramitar una Modificació Puntual del Pla General de Rubí, Ampliació de Can Sant Joan - Ca n'Oriol, en la qual, entre altres, es donava resposta a la creixent demanda d'habitatges en que era sotmès el municipi, i es proposava, entre altres, un canvi d'usos direccionals a ús residencial. Es proposava, també, una reubicació del traçat de la Via interpolar situant-la més al sud, en el terme municipal de Sant Cugat, desafectant així el sector Ampliació Can Sant Joan del pas d'aquesta via. Aquesta Modificació exclouia, a més, fora de l'àmbit d'actuació una parcel·la ubicada al nord del sector, ja que pel fet que la vialitat que hi donava front ja estava urbanitzada, es considerava ja Sòl Urbà Consolidat.

Aquest document de Modificació Puntual de PGOU al sector Ampliació Can Sant Joan fou aprovat inicialment per l'Ajuntament de Rubí en data de 31 de maig de 2002, quedant condicionada l'aprovació provisional, segons la Direcció General d'Urbanisme, a la definició del nou traçat de la Via Interpolar.

Així, es redacta per part de la Direcció General d'Urbanisme de Barcelona, el document de Modificació del traçat de la Via Interpolar, el qual fou aprovat inicialment en data de 9 d'abril de 2003 i aprovat definitivament en data de 2 de desembre de 2003.

Un cop definit el traçat de l'Interpolar, amb la seva aprovació inicial, s'aprovà provisionalment en data d'11 d'abril de 2003, el document de Modificació Puntual de PGOU Ampliació Can Sant Joan – Ca n'Oriol Text Refós, i s'envia a la CUB per a la seva aprovació definitiva.

En data de 14 d'octubre de 2003, l'Ajuntament de Rubí sol·licita a la Comissió d'Urbanisme de Barcelona un ajornament de l'aprovació definitiva del document de Modificació Puntual de PGOU Text Refós, degut a les reconsideracions que creu convenient realitzar en referència als usos que ha de contemplar el sector, en el sentit que es creu convenient mantenir parcialment els usos d'activitats econòmiques que ja preveia el Pla Parcial Ampliació del Parc d'Activitats Econòmiques, conjuntament amb usos residencials.

Amb la finalitat de materialitzar les consideracions realitzades per part de l'Ajuntament de Rubí, es redacta un segon text refós de Modificació puntual de PGOU.

En sessió de 20 d'abril de 2005, la Comissió Territorial d'Urbanisme de Barcelona va acordar suspendre l'aprovació definitiva del Pla de millora urbana, ampliació Can Sant Joan, de Rubí, fins que, d'una banda, s'aprovés definitivament la modificació puntual del Pla general d'ordenació als sectors de Ca n'Oriol i Can Sant Joan, del qual portava causa i a les determinacions de la qual s'havia d'ajustar, i, d'altra banda, fins que es publicuessin les normes urbanístiques dels instruments de planejament que aquest desenvolupa, en compliment del paràgraf tercer de la disposició transitòria quarta de la Llei 10/2004 de 24 de desembre, d'urbanisme, per al foment de l'habitatge assequible, de la sostenibilitat territorial i de l'autonomia local.

Pel que fa a la primera de les condicions, en data 28 de març de 2006 es va aprovar definitivament la modificació puntual del Pla general d'ordenació urbana a l'àmbit del sector Z, ca n'Oriol, i a l'àmbit del sector P, Can Sant Joan, de Rubí. I per altra banda, al DOGC núm. 4551, de 16 de gener de 2006, es va publicar el Text refós de les normes urbanístiques del planejament general de Rubí.

El document de Pla de Millora Urbana Ampliació Can Sant Joan-Ca n'Oriol que es va redactar, recull els paràmetres establerts per la Modificació Puntual de PGOU Text Refós de data de Desembre 2003 (aprovat el 28 de març de 2006).

En sessió de 28 de setembre de 2006, la Comissió Territorial d'Urbanisme de Barcelona, va adoptar l'acord d'aprovar definitivament el Pla de Millora Urbana del sector Ampliació Can Sant Joan, de Rubí, publicant-se en data 16 de novembre de 2006 al DOGC núm. 4762.

En data 6 de novembre de 2006, la Junta de Govern Local de l'Ajuntament de Rubí va aprovar definitivament les obres d'urbanització del Pla de Millora Urbana.

Amb posterioritat, l'Ajuntament de Rubí va sol·licitar la introducció de canvis a l'ordenació del PMU aprovat definitivament, per tal de millorar la connexió entre el barri existent al nord del sector, anomenat 25 de setembre, i el futur barri d'ampliació de Can Sant Joan, ajustant el límit del Centre d'Educació Infantil i Primària i l'Institut d'Educació Secundari, i també que les parcel·les destinades a Serveis tècnics passessin a Zona verda, atès que es va decidir que les Estacions Transformadores se situarien dintre de les edificacions privades.

El 31 de gener de 2008 la Comissió Territorial d'urbanisme de Barcelona va aprovar definitivament la Modificació puntual del PMU amb els canvis proposats per l'Ajuntament, afectant només les zones d'equipaments i serveis tècnics.

El 18 de desembre de 2014 la Comissió Territorial d'urbanisme de Barcelona va aprovar definitivament la Modificació del *Pla general de Rubí, Delimitació del Polígon d'actuació discontinu PAU Z (Ca n'Oriol) – ACSJ (Ampliació can Sant Joan)*, que consistir en la delimitació d'un polígon d'actuació discontinu PAU Z – ACSJ, per poder executar-ne la reparcel·lació posterior, i així donar compliment a les determinacions establertes en el conveni urbanístic signat entre l'Ajuntament de Rubí, Incasòl i Conve S.A. de data 29 de juliol de 2002. Dins del sector Ampliació Can Sant Joan, l'àmbit aquesta modificació només va afectar 6 finques edificables qualificades de zona Residencial plurifamiliar.

1.2 Formulació del document

1.2.1 Iniciativa i formulació

Aquesta Modificació puntual de PMU és una promoció d'iniciativa pública que promou i formula l'Institut Català del Sòl, en la seva condició d'entitat de dret públic adscrita al Departament Territori i Sostenibilitat de la Generalitat de Catalunya. Correspon formular els plans de millora urbana als ens locals, a les entitats urbanístiques especials o als altres òrgans competents en matèria d'urbanisme, segons correspongui, de conformitat amb l'article 78.1 del Decret Legislatiu 1/2010, de 3 d'agost

L'Institut Català del Sòl redacta la present MpPMU, atès que és l'administració actuant del sector, i que aquest Institut té entre les seves funcions d'acord amb l'article 3.1 apartat f) de la Llei 4/1980, de 16 de desembre, de creació de l'Institut Català del Sòl, redactar els instruments urbanístics que s'hagin de desenvolupar directament per mitjà de l'Institut Català del Sòl o bé amb col·laboració d'aquest.

Per tal de garantir l'efectivitat dels drets reconeguts per l'article 8.5 del TRLU se sotmetrà a informació pública, junt amb aquest instrument de planejament, el *Resum del document per a la informació pública*, document comprensiu dels extrems recollits en l'apartat a) de l'esmentat article 8.5 que es recull a la present modificació com a Document núm. 1 de la present MpPMU.

1.2.2 Procediment

D'acord amb l'article 96 del TRLU, la modificació de qualsevol dels elements d'una figura del planejament urbanístic se subjecta a les mateixes disposicions que en regeixen la formació. Donat que el present document es correspon amb una modificació d'un pla urbanístic derivat, les pautes procedimentals per a la seva tramitació seran les establertes a l'article 85 del TRLU.

Això no obstant, segons l'apartat b) de l'article 96 abans esmentat, en cas de modificacions que afecten als sistemes urbanístics d'espais lliures, zones verdes o equipaments esportius, se subjecten, a més, al procediment que estableix l'article 98 del mateix decret, però com que en la present MpPMU no s'altera la funcionalitat, ni la superfície, ni la localització en el territori, de les zones verdes no seria d'aplicació la tramitació regulada en l'apartat 2 del mateix article.

Les actuacions proposades en la present modificació, no comporten efectes ambientals en relació al planejament que modifica i, per tant, les consideracions ambientals aplicables serien les ja considerades pel Pla de Millora Urbana Ampliació Can Sant Joan.

Al respecte, els usos que s'amplien, l'educatiu i assistencial, no suposen increments en els consums de recursos ja previstos ni en la mobilitat associada als usos vigents. Així mateix, la flexibilització de les condicions d'ordenació de l'edificació considerada per a l'activitat terciària no implica un increment de l'edificabilitat ni una intensificació dels usos actuals i, per últim, l'actuació en el subsòl del sistema qualificat de *Parc urbà - ús subsòl privat (UZ P1_A)* no preveu alterar les condicions del mateix, sent doncs una actuació compatible amb les actuals previsions urbanístiques definides per a aquest espai.

Per tant, d'acord amb l'anterior, la tramitació urbanística de la MpPMU serà la següent:

Aprovació inicial i provisional per part de l'Ajuntament de Rubí, en aplicació de l'article 85.1 del TRLU.

Un cop aprovada inicialment, la MpPMU es sotmetrà a informació pública per termini d'un mes. Els edictes de convocatòria de la informació pública s'han de trametre en el termini de deu dies des de l'adopció d'aquest acord, en aplicació de l'article 85.4 del TRLU.

Simultàniament al tràmit d'informació pública, s'ha de sol·licitar un informe als organismes afectats per raó de llurs competències sectorials, els quals l'han d'emetre en el termini d'un mes, llevat que una disposició n'autoritzi un de més llarg, en aplicació de l'article 85.5 del TRLU.

Aprovació definitiva de la MpPMU per part de la Comissió territorial d'urbanisme de Barcelona, en aplicació de l'article 80 del TRLU, ja que l'Ajuntament de Rubí no te atribuïda aquesta competència.

L'acord d'aprovació definitiva així com la seva normativa s'ha de publicar en el diari o butlletí oficial corresponent i haurà d'indicar expressament el lloc i els mitjans adequats perquè es

puguin exercir correctament els drets de consulta i informació, en aplicació de l'article 107.1 del TRLU.

La present Modificació serà executiva a partir de la publicació en el Diari Oficial de la Generalitat de Catalunya de l'acord d'aprovació definitiva, de conformitat amb el que estableix l'article 106.1 del TRLU.

1.3 Contingut documental

El contingut documental de la present MpPMU queda subjecte a les determinacions de l'article 96 del TRLU, segons el qual la tramitació de les modificacions dels plans urbanístics se subjecten a les mateixes disposicions que en regeixen la formació. L'article 70.7 del TRLU estableix que pels PMU s'aplica el mateix que estableix l'article 66 per als plans parcials relatiu al contingut documental. En compliment d'aquest article, així com del que estableix l'article 8.5 relatiu a la publicitat i participació, la MpPMU incorpora la següent documentació:

Document 1: Resum del document per a la informació pública (art. 8.5.a)

Document 2: Memòria (art. 59.1.a)

Document 3: Normes urbanístiques (art. 59.1.c)

Document 4: Plànols (art. 59.1.b)

En relació a la resta de documentació que preveu l'article 66.1 esmentat, s'efectuen les consideracions següents:

- **En relació a la documentació ambiental**

La MpPMU no comporta un increment d'efectes ambientals en relació al planejament que modifica. En aquest sentit, els usos que s'amplien, l'educatiu i assistencial, no suposen increments en els consums de recursos ja previstos ni en la mobilitat associada als usos vigents. Així mateix, la flexibilització de les condicions d'ordenació de l'edificació considerada per a l'activitat terciària no implica un increment de l'edificabilitat ni una intensificació dels usos actuals i, per últim, l'actuació en el subsòl del sistema qualificat de Parc Urbà, no preveu alterar les condicions del mateix, sent doncs una actuació compatible amb les actuals previsions urbanístiques definides per a aquest espai.

Donat que, segons la justificació anterior, no es preveuen repercussions sobre el medi ambient, no cal integrar un informe ambiental en la present MpPMU, atenent a allò que s'especifica a l'article 118.4 del Decret 305/2006, de 18 de juliol, pel qual s'aprova el Reglament de la Llei d'Urbanisme.

- **En relació a l'estudi d'avaluació de la mobilitat generada**

L'article 3 del Decret 344/2006, de 19 de setembre, de regulació dels estudis de la mobilitat generada, determina l'àmbit d'aplicació dels estudis d'avaluació de la mobilitat generada (a partir d'ara EAMG) en els instruments d'ordenació territorial i urbanística.

La present MpPMU no està inclosa en el supòsit de l'article 3.1.c de l'esmentat Decret, atès que a efectes del Decret en aquesta modificació no s'amplien els usos, ja que els nous usos proposats per les parcel·les d'activitat terciària, d'*Educatiu i Assistencial*, són considerats pel decret esmentat com a equipaments, i en l'*article 16 Determinacions pel al sistema d'equipaments* de la normativa del PMU vigent ja es permeten aquests usos d'*Esportiu* i de *Sanitari-assistencial*, per tant, no és necessària la incorporació d'un estudi d'avaluació de la mobilitat generada en aquesta modificació de PMU.

- **En relació als plànols d'informació i d'ordenació**

Atès que el present document només té per objecte modificar els articles 11, 13 i 15 de les ordenances reguladores del PMU, només es redacten de nou els plànols d'ordenació que cal modificar. La resta de plànols, no modificats, tenen validesa els del documents aprovats anteriorment.

- **En relació a l'avaluació econòmica i financera**

Les modificacions que es proposen en el present document no comporten efectes sobre la viabilitat econòmica del PMU, i ja que el sector ja està totalment urbanitzat.

En aquest sentit, l'Avaluació econòmica del PMU aprovat definitivament el 28 de setembre de 2006, i l'Avaluació econòmica de la Modificació puntual del PMU aprovada el 31 de gener de 2008, que va

quantificar un increment de despesa d'urbanització per les modificacions introduïdes, són plenament vigents, ja que amb les modificacions proposades en l'actual MpPMU, no es modifiquen els ingressos ni les despeses, i per tant no s'altera la viabilitat econòmica. En tot cas, en la hipòtesi d'una més ràpida comercialització de les parcel·les, es produiria consegüentment una millora dels ingressos, fet que repercutiria positivament en la viabilitat econòmica del sector.

Així mateix, atès que no es proposen modificacions en el sòl públic, tampoc s'altera la sostenibilitat econòmica del sector, entesa com l'impacte de les actuacions en les finances públiques de les administracions responsables del manteniment del sector i la prestació dels serveis necessaris.

- **En relació a la documentació relativa al projecte d'urbanització**

El sector objecte d'aquesta MpPMU està totalment urbanitzat i les obres van ser rebudes per l'Ajuntament de Rubí el 31 de gener de 2011. La present MpPMU no té per objecte modificar cap de les determinacions del projecte d'urbanització. Per aquest motiu, el document no incorpora plànols ni cap altra tipus de documentació relativa al projecte d'urbanització.

- **En relació a la memòria social**

La memòria social ha de contenir la definició dels objectius de producció d'habitatge de protecció pública en els modalitats corresponents que determina la Llei.

En aquest cas, no caldrà la redacció de la memòria social atès que la present MpPMU no té per objecte la producció ni la modificació d'habitatge de protecció pública.

1.4 Situació i delimitació de l'àmbit de la modificació

El municipi de Rubí, Vallès Occidental, d'una extensió de 32,30 km² està situat a la vall baixa de la riera de Rubí, afluent del Llobregat per l'esquerra. Confronta al nord amb els termes de Terrassa i Sant Quirze del Vallès. A llevant, el municipi limita, seguint en una bona part el curs del torrent dels Alous, amb Sant Cugat del Vallès, i a ponent, pel Torrent de Can Canyadell i el de Ca n'Esteper, el terme de Rubí confronta amb el de Castellbisbal. A migdia, per la riera de Rubí, el municipi confronta també amb Sant Cugat del Vallès.

El Pla de Millora Urbana Ampliació Can Sant Joan se situa a l'indret anomenat "Manso Ametller", entre el límit del terme municipal de Rubí, a l'eix de la riera dels Alous, i el barri vint-i-cinc de setembre.

L'àmbit de la present MpPMU, inclou totes les unitats de zona d'Activitats Terciàries (UZ 41) i les zones verdes de Parc urbà (UZ P1) i la vialitat (UZ V0) adjacents a les activitats terciàries.

L'àmbit de la MpPMU, que té una superfície total de 24.862,14 m² de sòl, queda precisat a tots els plànols que s'acompanyen amb una línia contínua taronja.



Emplaçament

1.5 Situació respecte al planejament vigent

1.5.1 Planejament urbanístic general

El Pla de Millora Urbana ampliació Can Sant Joan, va desenvolupar el sector d'usos residencials i usos terciaris, definit en la Modificació puntual del Pla General de Rubí, text refós aprovat el 28 de març de 2006.

Posteriorment el 18 de desembre de 2014 la Comissió Territorial d'urbanisme de Barcelona va aprovar definitivament la Modificació del *Pla general de Rubí, Delimitació del Polígon d'actuació discontinu PAU Z (Ca n'Oriol) – ACSJ (Ampliació can Sant Joan)*, que consistir en la delimitació d'un polígon d'actuació discontinu PAU Z – ACSJ, per poder executar-ne la reparcel·lació posterior, i així donar compliment a les determinacions establertes en el conveni urbanístic signat entre l'Ajuntament de Rubí, Incasòl i Conve S.A. de data 29 de juliol de 2002. Dins del sector Ampliació Can Sant Joan, l'àmbit aquesta modificació només va afectar 6 finques edificables qualificades de zona Residencial plurifamiliar, i per tant aquesta modificació no afecta l'àmbit de la present MpPMU.

1.5.2 Planejament derivat

En sessió de 28 de setembre de 2006, la Comissió Territorial d'Urbanisme de Barcelona, va adoptar l'acord d'aprovar definitivament el Pla de Millora Urbana del sector Ampliació Can Sant Joan, de Rubí, publicant-se en data 16 de novembre de 2006 al DOGC núm. 4762.

Amb posterioritat, l'Ajuntament de Rubí va sol·licitar la introducció de canvis a l'ordenació del PMU aprovat definitivament, per tal de millorar la connexió entre el barri existent al nord del sector, anomenat 25 de setembre, i el futur barri d'ampliació de Can Sant Joan, ajustant el límit del Centre d'Educació Infantil i Primària i l'Institut d'Educació Secundari, i també que les parcel·les destinades a Serveis tècnics passessin a Zona verda, atès que es va decidir que les Estacions Transformadores se situarien dintre de les edificacions privades.

El 31 de gener de 2008 la Comissió Territorial d'urbanisme de Barcelona va aprovar definitivament la Modificació puntual del PMU amb els canvis proposats per l'Ajuntament, afectant només les zones d'equipaments i serveis tècnics, i per tant aquesta modificació no afecta l'àmbit de la present MpPMU

1.6 Estructura de la propietat

Dins l'àmbit de la MpPMU, el propietari únic de les zones amb aprofitament és l'Incasòl, i el propietari dels sistemes de Parc urbà és l'Ajuntament de Rubí en virtut de la cessió del sòl públic del Pla de Millora Urbana Ampliació Can Sant Joan signada el 11 de gener de 2010.

1.7 Marc legal de referència

El marc legal que regula les determinacions, contingut i tramitació d'aquesta Modificació puntual de PMU del sector Ampliació Can Sant Joan al municipi de Rubí està format per la següent legislació:

1.7.1 Legislació urbanística de caràcter general:

- Decret Legislatiu 1/2010, de 3 d'agost, pel qual s'aprova el Text refós de la Llei d'urbanisme (en endavant TRLU).
- Decret 305/2006, de 18 de juliol, pel qual s'aprova el Reglament de la Llei d'urbanisme (en endavant RLU).
- Llei 6/2009, del 28 d'abril, d'avaluació ambiental de plans i programes.
- Llei 16/2015, del 21 de juliol, de simplificació de l'activitat administrativa de l'Administració de la Generalitat i dels governs locals de Catalunya i d'impuls de l'activitat econòmica
- Llei 21/2013, del 9 de desembre, d'avaluació ambiental.
- Decret 344/2006, de 19 de setembre de Regulació dels estudis d'avaluació de la mobilitat generada.
- Aquesta és la normativa d'obligat compliment

1.7.2 Planejament vigent:

- La Modificació puntual del Pla general d'ordenació urbana a l'àmbit del sector Z, ca n'Oriol, i a l'àmbit del sector P, Can Sant Joan, de Rubí aprovada definitivament el 28 de març de 2006. I el Text refós de les normes urbanístiques del planejament general de Rubí, publicades al DOGC núm. 4551, de 16 de gener de 2006.
- El Pla de Millora Urbana del sector Ampliació Can Sant Joan, de Rubí, aprovat definitivament el 28 de setembre de 2006, en sessió de la Comissió Territorial d'Urbanisme de Barcelona, i publicat el 16 de novembre de 2006 al DOGC núm. 4762.

2 Memòria de l'actuació

2.1 Justificació de la conveniència i oportunitat de la modificació

La conveniència i justificació d'aquesta Modificació puntual del PMU del sector Ampliació can Sant Joan a Rubí, es fonamenta principalment per raons d'utilitat pública i d'interès social, i es dona compliment a l'article 97.1 del TRLU,

En el PMU aprovat el 28 de setembre de 2006 s'apuntava que, el desenvolupament del sector permet efectuar una oferta pública de sòl residencial i d'activitats terciàries amb la infraestructura adequada per a l'assentament dels usos corresponents, la qual cosa ha d'incidir positivament en l'economia local i ha d'evitar la pressió urbanística a la qual es troben sotmesos els terrenys no qualificats situats al costat del sòl urbà, i que l'actuació donarà lloc a completar el creixement de la ciutat en el seu límit sud, completant la urbanització d'un sector envoltat per altres ja urbanitzats, el barri vint-i-cinc de setembre, i donarà continuïtat a la vialitat existent comportant, per tant, una millora substancial de la vialitat i accessibilitat a aquest barri existent.

El sector ja està totalment urbanitzat i te les obres cedides a l'Ajuntament des del 31 de gener de 2011, i el sòl públic del PMU (sistemes de viari, equipaments i espais verds) es va cedir a l'Ajuntament de Rubí el 11 de gener de 2010.

Des de aleshores, tot i que s'han intentat comercialitzar, les parcel·les qualificades d'Activitats Terciàries (UZ 41) no s'ha aconseguit generar prou interès i hores d'ara encara no s'ha materialitzat cap edificació en aquestes parcel·les.

Aprofitant la reactivació de l'activitat econòmica general, aquesta Modificació de PMU proposa introduir petites modificacions que ajudin a aconseguir l'interès d'empreses per instal·lar-se en aquest sector, i així aconseguir els objectius inicials de completar el creixement de la ciutat en el seu límit sud i incidir positivament en l'economia local.

2.2 Objectius i determinacions de la modificació

2.2.1 Objectius de la modificació

Els objectius principals que proposa aquesta Modificació de PMU son els de introduir petites modificacions pel que fa a aspectes d'ordenació de l'edificació i d'utilització del soterrani, introduir l'ús *Educatiu* i l'ús *Assistencial* com a usos principals possibles, i modificar els usos permesos en soterranis d'acord amb el punt 2.1 de l'article 91 del PGOU de Rubí.

2.2.2 Determinacions de la modificació

Per tal d'assolir els objectius descrits anteriorment, aquesta Modificació proposa:

- Flexibilitzar algunes condicions d'ordenació de l'edificació de les parcel·les qualificades d'Activitat terciària (UZ 41).
- Ampliar els usos permesos.
- Modificar els usos permesos en soterranis d'acord amb el punt 2.1 de l'article 91 del PGOU de Rubí.

2.3 Descripció de la proposta de modificació

D'acord amb els objectius i les determinacions esmentades a l'apartat anterior, la present Modificació proposa els següents ajustos:

2.3.1 Modificació les condicions d'ordenació de l'edificació i ampliació d'usos

Respecte les condicions d'ordenació de l'edificació, es proposa modificar alguns punts de l'article 13 de la normativa:

- Es proposa modificar les alçades permesses per a la parcel·la 1. En el planejament vigent es permet una alçada general de planta baixa i tres plantes pis, i en un dels seus extrems es permet una torre de planta reduïda (23m x 16m) de planta baixa i set plantes pis, es proposa reduir aquesta alçada a planta baixa i cinc plantes, però amb un gàlib que permeti fer unes plantes més lineals (58m x 16m), que pot funcionar millor per a segons els usos a que es dediqui la parcel·la, la resta de parcel·la es manté l'alçada de planta baixa i tres plantes pis.
- En les plantes pis es proposa eliminar els gàlibs màxims interiors de la parcel·la que fan que en les plantes pis s'obligui a generar dos volums separats a la majoria de parcel·les d'Activitat terciària. Per tant es modifica l'ocupació màxima de les plantes pis, i s'indica en els plànols.
- Es proposa definir l'alçada reguladora màxima per a planta baixa i cinc plantes pis, proposada en el primer punt d'aquest apartat, en 23m.
- Es proposa l'ampliació dels usos principals permessos, amb l'ús Educatiu i l'Assistencial. Per aquesta ampliació d'ús no hi és d'aplicació cap dels supòsits de l'article 100 del TRLU ja que aquesta ampliació d'ús no comporta una transformació global dels usos. Tampoc hi és d'aplicació l'article 70.4 de la mateixa Llei ja que la Modificació puntual del Pla General de Rubí, text refós aprovat el 28 de març de 2006, ja preveia el desenvolupament del sector amb un Pla de Millora Urbana, i es deia que la proposta d'ordenació prevista no era normativa, i pel que fa els usos s'indicava que els usos destinats a activitat econòmica (sense definir els usos en concret) s'ubicaran a la vessant sud del sector, i a la vessant nord completant el nucli urbà residencial, els destinats a usos residencials. Va ser en el PMU, que ara es modifica, on es van concretar els usos per a les activitats econòmiques i per tant no es requereix la modificació prèvia o simultània del planejament general.

2.3.2 Modificació dels usos permessos en soterranis d'acord amb el punt 2.1 de l'article 91 del PGOU de Rubí.

En el document del PMU aprovat el 28 de març de 2006, es regulava la construcció de plantes soterrani determinant que no es permet l'ús d'habitatges ni l'ús de locals d'ús permanent de personal, de manera que és més restrictiu pel que fa als usos permessos en soterrani que el PGOU de Rubí.

Es proposa modificar-ho, en el sentit de que en el PMU s'apliqui l'apartat 2.1 de l'article 91 del PGOU de Rubí, de regulació comú de paràmetres en sòl urbà que determina que en els soterranis no es permet l'ús d'habitatge ni la ubicació d'estances en l'ús residencial i sanitari, per tant hi són permessos els altres usos i s'afegeix que en els soterranis, per sota del primer, només podran destinar-se a aparcaments, instal·lacions tècniques de l'edifici, cambres cuirassa-des o similars. No obstant això, podran autoritzar-se altres usos, diferents del d'habitatge i del residencial, si es dota al local de mesures tècniques segures que cobreixin els riscos d'incendi, explosió, etc... i el desallotjament, amb seguretat, de les persones en aquestes situacions.

Es proposa que les plantes soterrani no computin a efectes del càlcul de l'edificabilitat permesa en la parcel·la per a les superfícies dedicades als usos d'aparcament, instal·lacions tècniques de l'edifici, cambres cuirassa-des o similars.

3 Proposta de modificació de la Normativa urbanística

La present Modificació puntual del PMU del sector Ampliació Can Sant Joan, a Rubí, només modifica els articles els articles 11 i 13.

L'article 11 es proposa modificar només en l'apartat 5, de la següent manera:

NORMATIVA VIGENT PMU AMPLIACIÓ CAN SANT JOAN	NORMATIVA PROPOSADA PMU AMPLIACIÓ CAN SANT JOAN
Art. 11 Determinacions comunes per a zones i sistemes	Art. 11 Determinacions comunes per a zones i sistemes
<p>5. Planta soterrani:</p> <p>Es permet la construcció de plantes soterrani d'acord amb les següents determinacions:</p> <ol style="list-style-type: none"> 1. Les plantes soterrani no computaran a efectes del càlcul de l'edificabilitat permesa en la parcel·la. 2. L'ocupació màxima de la planta soterrani serà la que s'especifica en les condicions particulars per a cada zona. 3. No es permet en planta soterrani l'ús d'habitatges ni la de locals d'ús permanent de personal. 	<p>5. Planta soterrani:</p> <p>Es permet la construcció de plantes soterrani d'acord amb les següents determinacions:</p> <ol style="list-style-type: none"> 1. Les plantes soterrani no computaran a efectes del càlcul de l'edificabilitat permesa en la parcel·la per als usos d'aparcament, instal·lacions tècniques de l'edifici, cambres cuirassa-des o similars. 2. L'ocupació màxima de la planta soterrani serà la que s'especifica en les condicions particulars per a cada zona. 3. En els soterranis no es permet l'ús d'habitatge ni la ubicació d'estances en l'ús residencial i sanitari. <p>No obstant això, en el primer soterrani podran autoritzar-se altres usos, diferents del d'habitatge i del residencial, si es dota al local de mesures tècniques segures que cobreixin els riscos d'incendi, explosió, etc... i el desallotjament, amb seguretat, de les persones en aquestes situacions..</p> <p>Els soterranis, per sota del primer, només podran destinar-se a l'ús d'aparcaments, instal·lacions tècniques de l'edifici, cambres cuirassa-des o similars.</p>

L'article 13 es proposa modificar-lo en els apartats 1, 9, 13 i 19, i pel que fa als apartats 2, 3, 4, 11 es modifica la referència dels plànols d'acord amb l'enumeració d'aquesta MpPMU:

NORMATIVA VIGENT PMU AMPLIACIÓ CAN SANT JOAN	NORMATIVA PROPOSADA PMU AMPLIACIÓ CAN SANT JOAN
Art. 13 Determinacions per a la Zona d'Activitats Terciàries uz.41	Art. 13 Determinacions per a la Zona d'Activitats Terciàries uz.41
<p>1. Tipus edificatori:</p> <p>La zona està destinada a Activitats Terciàries segons volumetria específica.</p> <p>Aquest tipus d'edificació és la que s'estableix per a la totalitat de la unitat de zona UZ 41, i comprenen 5 unitats de zona amb alçades variables entre planta baixa i tres plantes pis, i planta baixa i set plantes pis. Les alçades permeses per a cada parcel·la resten grafiades als plànols 6 d'Ordenació de l'edificació.</p>	<p>1. Tipus edificatori:</p> <p>La zona està destinada a Activitats Terciàries segons volumetria específica.</p> <p>Aquest tipus d'edificació és la que s'estableix per a la totalitat de la unitat de zona UZ 41, i comprenen 5 unitats de zona amb alçades variables entre planta baixa i tres plantes pis, i planta baixa i cinc plantes pis. Les alçades permeses per a cada parcel·la resten grafiades al plànol o02 Parcel·lació i Ordenació de l'edificació en plantes tipus proposat.</p>
<p>2. Parcel·lació:</p> <p>La parcel·lació que s'estableix en els plànols 6a i 6b de Parcel·lació i Ordenació de l'edificació defineix el nombre de parcel·les. En el cas que es vulgui modificar s'haurà de tramitar el corresponent projecte de parcel·lació.</p> <p>Façana mínima: 16 m</p> <p>Superfície mínima: 550 m²</p>	<p>2. Parcel·lació:</p> <p>La parcel·lació que s'estableix en els plànols i04 i o02 de Parcel·lació i Ordenació de l'edificació defineix el nombre de parcel·les. En el cas que es vulgui modificar s'haurà de tramitar el corresponent projecte de parcel·lació.</p> <p>Façana mínima: 16 m</p> <p>Superfície mínima: 550 m²</p>
<p>3. Ocupació de parcel·la:</p> <p>L'ocupació màxima de la parcel·la per l'edificació ve definida per les àrees delimitades pels gàlibs màxims i les edificacions obligatòries de cada parcel·la, tal i com s'indica al plànol número 6.</p>	<p>3. Ocupació de parcel·la:</p> <p>L'ocupació màxima de la parcel·la per l'edificació ve definida per les àrees delimitades pels gàlibs màxims i les edificacions obligatòries de cada parcel·la, tal i com s'indica als plànols i04 i o01 de Parcel·lació i Ordenació de l'edificació.</p>
<p>4. Gàlibs edificatoris:</p> <p>L'alineació del bloc lineal coincidirà amb les alineacions i gàlibs especificats als plànols núm 6 -Parcel·lació i ordenació de l'edificació-, d'aquest Pla de Millora Urbana.</p> <p>En l'esmentat plànol es concreta l'ordenació, i s'indiquen uns gàlibs obligatoris i uns gàlibs màxims edificatoris, diferenciats segons sigui planta baixa o planta pis.</p>	<p>4. Gàlibs edificatoris:</p> <p>L'alineació del bloc lineal coincidirà amb les alineacions i gàlibs especificats als plànols i04 i o01 de Parcel·lació i Ordenació de l'edificació.</p> <p>En els esmentats plànols es concreta l'ordenació, i s'indiquen uns gàlibs obligatoris i uns gàlibs màxims edificatoris, diferenciats segons sigui planta baixa o planta pis.</p>

<p>9. Alçada reguladora màxima:</p> <p>L'ARM s'amidarà des del pla de referència. Depenent del número de plantes, s'estableixen les següents alçades màximes per a les edificacions:</p> <ul style="list-style-type: none"> - PB : 5,50 m - PB+3 : 16,00 m - PB+7 : 30,00 m 	<p>9. Alçada reguladora màxima:</p> <p>L'ARM s'amidarà des del pla de referència. Depenent del número de plantes, s'estableixen les següents alçades màximes per a les edificacions:</p> <ul style="list-style-type: none"> - PB : 5,50 m - PB+3 : 16,00 m - PB+5 : 23,00 m
<p>11. Nombre de plantes:</p> <p>En els plànols 6a i 6b es defineixen el nombre màxim de plantes permeses.</p>	<p>11. Nombre de plantes:</p> <p>En els i04 i o01 de Parcel·lació i Ordenació de l'edificació es defineixen el nombre màxim de plantes permeses.</p>
<p>13. Aparcaments</p> <p>Per establir les previsions de places d'aparcament, s'estarà per allò establert al Text Refós de la Modificació de les Normes Urbanístiques del Pla General Metropolità, per tant són obligatòries les següents dotacions:</p> <ul style="list-style-type: none"> - Dues places d'aparcament per cada cent metres quadrats construïts sobre rasant (100 m²) per a edificis corporatius i oficines. - Per a edificis de convencions, exposicions, cinemes, sales de congressos, auditoris i similars, una plaça d'aparcament per cada quinze localitats i en l'exccés de cinc-centes localitats, una plaça d'aparcament per cada 10 localitats. - En locals comercials i grans magatzems, quan l'activitat tingui més de 400 m², hi haurà una plaça per a cada 80 m² construïts. - En el cas d'edificacions adreçades a l'ús hoteler, és obligatòria la dotació d'una plaça d'aparcament per a cada tres (3) habitacions. - En usos sanitaris, una plaça d'aparcament per cada 10 llits. - Un plaça d'aparcament per cada cent metres quadrats útils (100 m²) d'activitats industrials. <p>El 70% d'aquestes dotacions haurà de garantir-se, exclusivament, en les plantes soterrani dels edificis. Cada plaça tindrà una superfície rectangular mínima de 2,20 metres x 4,50 metres. El projecte d'edificació definirà amb exactitud l'emplaçament i el tractament de les àrees d'aparcament que, en tot cas, respectaran allò que s'estableix a l'article 11 d'aquestes ordenances, determinacions comunes per a zones i sistemes, en el seu apartat 11.</p> <p>En tot el que no es disposa en aquestes ordenances, prevaldrà el text dels articles 296, 298, 299 i 300 de la Resolució del Conseller de Política Territorial i Obres públiques de 12 de</p>	<p>13. Aparcaments</p> <p>Per establir les previsions de places d'aparcament, s'estarà per allò establert al Text Refós de la Modificació de les Normes Urbanístiques del Pla General Metropolità, per tant són obligatòries les següents dotacions:</p> <ul style="list-style-type: none"> - Dues places d'aparcament per cada cent metres quadrats construïts sobre rasant (100 m²) per a edificis corporatius i oficines. - Per a edificis de convencions, exposicions, cinemes, sales de congressos, auditoris i similars, una plaça d'aparcament per cada quinze localitats i en l'exccés de cinc-centes localitats, una plaça d'aparcament per cada 10 localitats. - En locals comercials i grans magatzems, quan l'activitat tingui més de 400 m², hi haurà una plaça per a cada 80 m² construïts. - En el cas d'edificacions adreçades a l'ús hoteler, és obligatòria la dotació d'una plaça d'aparcament per a cada tres (3) habitacions. - En usos sanitaris i usos assistencials, una plaça d'aparcament per cada 10 llits. - Un plaça d'aparcament per cada cent metres quadrats útils (100 m²) d'activitats industrials. <p>El 70% d'aquestes dotacions haurà de garantir-se, exclusivament, en les plantes soterrani dels edificis. Cada plaça tindrà una superfície rectangular mínima de 2,20 metres x 4,50 metres. El projecte d'edificació definirà amb exactitud l'emplaçament i el tractament de les àrees d'aparcament que, en tot cas, respectaran allò que s'estableix a l'article 11 d'aquestes ordenances, determinacions comunes per a zones i sistemes, en el seu apartat 11.</p> <p>En tot el que no es disposa en aquestes ordenances, prevaldrà el text dels articles 296, 298, 299 i 300 de la Resolució del Conseller de Política Territorial i Obres públiques de 12 de</p>

novembre de 1992 (DOGC núm 1690, de 4 de gener de 1993).	novembre de 1992 (DOGC núm 1690, de 4 de gener de 1993).																																
<p>19. Usos:</p> <table border="1" data-bbox="236 459 826 1048"> <thead> <tr> <th>USOS</th> <th>SITUACIÓ USOS</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td colspan="2">Usos principals (obligatoris)</td> </tr> <tr> <td>Edificis corporatius</td> <td>en totes les edificacions adreçades a seus corporatives d'empreses o grups d'empreses</td> </tr> <tr> <td>Edificis d'oficines en règim de propietat horitzontal</td> <td>En totes les plantes, inclosa la PB i el primer soterrani</td> </tr> <tr> <td>Hoteler Comercial Esportiu Sanitari Laboratoris</td> <td>En totes les edificacions de la UZ_41</td> </tr> <tr> <td colspan="2">Usos secundaris (opcionals):</td> </tr> <tr> <td>Indústria, tallers i magatzems. Annexes comercials, de restauració, sales de convencions i exposicions</td> <td>en les PB i plantes soterrani de les edificacions de la UZ_41</td> </tr> <tr> <td>Aparcament</td> <td>En les plantes soterrani i en l'espai lliure de les parcel·les de la UZ_41</td> </tr> </tbody> </table>	USOS	SITUACIÓ USOS	Usos principals (obligatoris)		Edificis corporatius	en totes les edificacions adreçades a seus corporatives d'empreses o grups d'empreses	Edificis d'oficines en règim de propietat horitzontal	En totes les plantes, inclosa la PB i el primer soterrani	Hoteler Comercial Esportiu Sanitari Laboratoris	En totes les edificacions de la UZ_41	Usos secundaris (opcionals):		Indústria, tallers i magatzems. Annexes comercials, de restauració, sales de convencions i exposicions	en les PB i plantes soterrani de les edificacions de la UZ_41	Aparcament	En les plantes soterrani i en l'espai lliure de les parcel·les de la UZ_41	<p>19. Usos:</p> <table border="1" data-bbox="869 459 1460 1115"> <thead> <tr> <th>USOS</th> <th>SITUACIÓ USOS</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td colspan="2">Usos principals (obligatoris)</td> </tr> <tr> <td>Edificis corporatius</td> <td>en totes les edificacions adreçades a seus corporatives d'empreses o grups d'empreses</td> </tr> <tr> <td>Edificis d'oficines en règim de propietat horitzontal</td> <td>En totes les plantes, inclosa la PB i el primer soterrani</td> </tr> <tr> <td>Hoteler Comercial Esportiu Sanitari Laboratoris Assistencial Educatiu</td> <td>En totes les edificacions de la UZ_41</td> </tr> <tr> <td colspan="2">Usos secundaris (opcionals):</td> </tr> <tr> <td>Indústria, tallers i magatzems. Annexes comercials, de restauració, sales de convencions i exposicions</td> <td>en les PB i plantes soterrani de les edificacions de la UZ_41</td> </tr> <tr> <td>Aparcament</td> <td>En les plantes soterrani i en l'espai lliure de les parcel·les de la UZ_41</td> </tr> </tbody> </table>	USOS	SITUACIÓ USOS	Usos principals (obligatoris)		Edificis corporatius	en totes les edificacions adreçades a seus corporatives d'empreses o grups d'empreses	Edificis d'oficines en règim de propietat horitzontal	En totes les plantes, inclosa la PB i el primer soterrani	Hoteler Comercial Esportiu Sanitari Laboratoris Assistencial Educatiu	En totes les edificacions de la UZ_41	Usos secundaris (opcionals):		Indústria, tallers i magatzems. Annexes comercials, de restauració, sales de convencions i exposicions	en les PB i plantes soterrani de les edificacions de la UZ_41	Aparcament	En les plantes soterrani i en l'espai lliure de les parcel·les de la UZ_41
USOS	SITUACIÓ USOS																																
Usos principals (obligatoris)																																	
Edificis corporatius	en totes les edificacions adreçades a seus corporatives d'empreses o grups d'empreses																																
Edificis d'oficines en règim de propietat horitzontal	En totes les plantes, inclosa la PB i el primer soterrani																																
Hoteler Comercial Esportiu Sanitari Laboratoris	En totes les edificacions de la UZ_41																																
Usos secundaris (opcionals):																																	
Indústria, tallers i magatzems. Annexes comercials, de restauració, sales de convencions i exposicions	en les PB i plantes soterrani de les edificacions de la UZ_41																																
Aparcament	En les plantes soterrani i en l'espai lliure de les parcel·les de la UZ_41																																
USOS	SITUACIÓ USOS																																
Usos principals (obligatoris)																																	
Edificis corporatius	en totes les edificacions adreçades a seus corporatives d'empreses o grups d'empreses																																
Edificis d'oficines en règim de propietat horitzontal	En totes les plantes, inclosa la PB i el primer soterrani																																
Hoteler Comercial Esportiu Sanitari Laboratoris Assistencial Educatiu	En totes les edificacions de la UZ_41																																
Usos secundaris (opcionals):																																	
Indústria, tallers i magatzems. Annexes comercials, de restauració, sales de convencions i exposicions	en les PB i plantes soterrani de les edificacions de la UZ_41																																
Aparcament	En les plantes soterrani i en l'espai lliure de les parcel·les de la UZ_41																																

Document 3. **Normes urbanístiques**

1 Normes urbanístiques

La present Modificació puntual del PMU del sector Ampliació Can Sant Joan, a Rubí, modifica els articles 11 i 13 de les ordenances reguladores.

De l'article 11 només se'n modifica l'apartat 5, que quedarà redactat de la següent manera:

NORMATIVA PROPOSADA

PMU AMPLIACIÓ CAN SANT JOAN

Art. 11

Determinacions comunes per a zones i sistemes

5. Planta soterrani:

Es permet la construcció de plantes soterrani d'acord amb les següents determinacions:

1. Les plantes soterrani no computaran a efectes del càlcul de l'edificabilitat permesa en la parcel·la per als usos d'aparcament, instal·lacions tècniques de l'edifici, cambres cuirassa-des o similars.

2. L'ocupació màxima de la planta soterrani serà la que s'especifica en les condicions particulars per a cada zona.

3. En els soterranis no es permet l'ús d'habitatge ni la ubicació d'estances en l'ús residencial i sanitari.

No obstant això, en el primer soterrani podran autoritzar-se altres usos, diferents del d'habitatge i del residencial, si es dota al local de mesures tècniques segures que cobreixin els riscos d'incendi, explosió, etc... i el desallotjament, amb seguretat, de les persones en aquestes situacions..

Els soterranis, per sota del primer, només podran destinar-se a l'ús d'aparcaments, instal·lacions tècniques de l'edifici, cambres cuirassa-des o similars.

De l'article 13 només se'n modifica els apartats 1, 9, 13 i 19, i pel que fa als apartats 2, 3, 4, 11 es modifica la referència dels plànols d'acord amb l'enumeració d'aquesta MpPMU. L'article 13, en els seus apartats modificats quedarà redactat de la següent manera:

NORMATIVA PROPOSADA

PMU AMPLIACIÓ CAN SANT JOAN

Art. 13

Determinacions per a la Zona d'Activitats Terciàries uz.41

1. Tipus edificatori:

La zona està destinada a Activitats Terciàries segons volumetria específica.

Aquest tipus d'edificació és la que s'estableix per a la totalitat de la unitat de zona UZ 41, i comprenen 5 unitats de zona amb alçades variables entre planta baixa i tres plantes pis, i planta baixa i **cinc plantes pis**. Les alçades permeses per a cada parcel·la resten grafiades **al plànol 002 Parcel·lació i Ordenació de l'edificació en plantes tipus proposat**.

2. Parcel·lació:

La parcel·lació que s'estableix en els plànols **i04 i o02** de Parcel·lació i Ordenació de l'edificació defineix el nombre de parcel·les. En el cas que es vulgui modificar s'haurà de tramitar el corresponent projecte de parcel·lació.

Façana mínima: 16 m

Superfície mínima: 550 m²

3. Ocupació de parcel·la:

L'ocupació màxima de la parcel·la per l'edificació ve definida per les àrees delimitades pels gàlibs màxims i les edificacions obligatòries de cada parcel·la, tal i com s'indica als plànols **i04 i o02 de Parcel·lació i Ordenació de l'edificació**.

4. Gàlibs edificatoris:

L'alineació del bloc lineal coincidirà amb les alineacions i gàlibs especificats als plànols **i04 i o02 de Parcel·lació i Ordenació de l'edificació**.

En **els esmentats plànols** es concreta l'ordenació, i s'indiquen uns gàlibs obligatoris i uns gàlibs màxims edificatoris, diferenciats segons sigui planta baixa o planta pis.

9. Alçada reguladora màxima:

L'ARM s'amidarà des del pla de referència. Depenent del número de plantes, s'estableixen les següents alçades màximes per a les edificacions:

- PB : 5,50 m
- PB+3 : 16,00 m
- **PB+5 : 23,00 m**

11. Nombre de plantes:

En els **i04 i o02 de Parcel·lació i Ordenació de l'edificació** es defineixen el nombre màxim de plantes permeses.

13. Aparcaments

Per establir les previsions de places d'aparcament, s'estarà per allò establert al Text Refós de la Modificació de les Normes Urbanístiques del Pla General Metropolità, per tant són obligatòries les següents dotacions:

- Dues places d'aparcament per cada cent metres quadrats construïts sobre rasant (100 m²) per a edificis corporatius i oficines.
- Per a edificis de convencions, exposicions, cinemes, sales de congressos, auditoris i similars, una plaça d'aparcament per cada quinze localitats i en l'exccés de cinc-centes localitats, una plaça d'aparcament per cada 10 localitats.
- En locals comercials i grans magatzems, quan l'activitat tingui més de 400 m², hi haurà una plaça per a cada 80 m² construïts.
- En el cas d'edificacions adreçades a l'ús hoteler, és obligatòria la dotació d'una plaça d'aparcament per a cada tres (3) habitacions.
- En usos sanitaris i **usos assistencials**, una plaça d'aparcament per cada 10 llits.
- Un plaça d'aparcament per cada cent metres quadrats útils (100 m²) d'activitats industrials.

El 70% d'aquestes dotacions haurà de garantir-se, exclusivament, en les plantes soterrani dels edificis. Cada plaça tindrà una superfície rectangular mínima de 2,20 metres x 4,50 metres. El projecte d'edificació definirà amb exactitud l'emplaçament i el tractament de les àrees d'aparcament que, en tot cas, respectaran allò que s'estableix a l'article 11 d'aquestes ordenances, determinacions comunes per a zones i sistemes, en el seu apartat 11.

En tot el que no es disposa en aquestes ordenances, prevaldrà el text dels articles 296, 298, 299 i 300 de la Resolució del Conseller de Política Territorial i Obres públiques de 12 de novembre de 1992 (DOGC núm 1690, de 4 de gener de 1993).

19. Usos:

USOS	SITUACIÓ USOS
Usos principals (obligatoris)	
Edificis corporatius	en totes les edificacions adreçades a seus corporatives d'empreses o grups d'empreses
Edificis d'oficines en règim de propietat horitzontal	En totes les plantes, inclosa la PB i el primer soterrani
Hoteler Comercial Esportiu Sanitari Laboratoris Assistencial Educatiu	En totes les edificacions de la UZ_41
Usos secundaris (opcionals):	
Indústria, tallers i magatzems. Annexes comercials, de restauració, sales de convencions i exposicions	en les PB i plantes soterrani de les edificacions de la UZ_41
Aparcament	En les plantes soterrani i en l'espai lliure de les parcel·les de la UZ_41

1 Llistat de plànols

Plànols d'informació de la Modificació puntual del PMU:

- i01 Emplaçament
- i02 Ortofoto. Zonificació vigent
- i03 Àmbit modificació sobre zonificació vigent
- i04 Parcel·lació i Ordenació de l'edificació en planta baixa vigent
- i05 Parcel·lació i Ordenació de l'edificació en plantes tipus vigent

Plànols d'ordenació de la Modificació puntual del PMU:

- o01 Parcel·lació i Ordenació de l'edificació en plantes tipus proposat
- o02 Àmbit suspensió de llicències

Barcelona, desembre de 2018

L'Arquitecte
Cap d'àmbit de Projectes

El Coordinador del Projecte

El Director del Projecte