

CU: 11
Expedient:2023 / 082169 / B

La Comissió Territorial d'Urbanisme de l'Arc Metropolità de Barcelona, en la sessió de 8 de març de 2024, ha adoptat, a reserva de la redacció que resulti de l'aprovació de l'acta, l'acord següent :

L'expedient de Modificació Puntual de Pla General d'Ordenació Urbana al sector P, Parc d'Activitats Econòmiques de Can Sant Joan, de Rubí, ha estat promogut i tramès per l'Ajuntament.

Objecte

Millorar la urbanització i els serveis de l'àmbit, i alhora, optimitzar els sòls productius existents amb la possibilitat de desenvolupar mitjançant Plans de millora urbana futures actuacions de dotació, tot establint uns criteris bàsics i uns topalls màxim d'aprofitament urbanístic. En la finca situada al carrer de Leonardo da Vinci nº16, establir una ordenació urbanística concreta per a l'actuació urbanística de dotació que doni lloc a l'augment d'edificabilitat i al correlatiu augment de sistemes i la corresponent cessió de l'increment de l'aprofitament urbanístic.



Àmbit d'actuació i descripció de la proposta

El Parc d'Activitats Econòmiques de Can Sant Joan, promogut per INCASOL, comprèn una superfície total de 278,6951 hectàrees de les quals 180,7951 ha es troben situades al terme municipal de Sant Cugat del Vallès i les 97,90 ha restants es troben situades al terme municipal de Rubí. L'objecte d'aquest Parc d'Activitats Econòmiques era la creació de sòl per a oficines, indústria i serveis direccionals i incloïa la construcció d'un camp de golf. A la fi de desenvolupar l'actuació prevista en aquest Parc d'Activitats era necessari modificar el planejament general vigent en ambdós municipis. A aquests efectes, la Comissió d'Urbanisme de Barcelona, en sessió de data 20 de juny de 1990 va adoptar l'acord de formar un pla conjunt per al desenvolupament del parc d'activitats en aquests dos termes municipals que comprenia la modificació del Pla General Metropolità al terme de Sant Cugat, la modificació del Pla General de Rubí, un Programa d'Actuació Urbanística i un Pla Parcial.

L'àmbit de la present Modificació de PGOU on es proposa assolir el primer dels objectius, és l'àmbit del Sector P del Pla Parcial del "Parc d'activitats econòmiques de Can Sant Joan" al municipi de Rubí, de superfície 97,90 Ha.

La modificació planteja en primer lloc refondre la normativa urbanística del Pla Parcial del Parc d'Activitats Econòmiques de manera que reculli el conjunt de modificacions tramitades i aprovades des de l'any 1991 en aquest sector, incorporant un únic Capítol del PGOU que reguli el sòl urbà del Parc d'Activitats Econòmiques de Can Sant Joan i derogant l'actual article 230 que encara recull aquests sòls com si la classificació urbanística fos la de sòl urbanitzable no programat.

L'àmbit de la present Modificació de PGOU on es proposa assolir el segon objectiu és el format per les illes 14 i 16 del Pla parcial del "Parc d'activitats econòmiques de Can Sant

	Doc. original signat per: Blanca Carreras Mayol 11/03/2024	Document electrònic garantit amb signatura electrònica. Podeu verificar la seva integritat al web csv.gencat.cat fins al 13/03/2027	Data creació còpia: 13/03/2024 07:44:42
		Original electrònic / Còpia electrònica autèntica	
		CODI SEGUR DE VERIFICACIÓ	Pàgina 1 de 7
			
		0JNZSVBUG29KAAUK1EIQJYXLH0F85TA2	

Joan” al municipi de Rubí, de superfície total 204.585,13 m2. Ambdues illes formen part d'un conjunt de cinc illes industrials en les que el Pla Parcial determina els paràmetres reguladors i en les que es desenvolupa l'activitat i l'aprofitament industrial del sector.

La proposta és la de millora l'ordenació urbanística del conjunt, establint les bases per permetre desenvolupar actuacions aïllades de dotació a través de plans de millora urbana, establint també els criteris bàsics i els topalls d'aprofitament urbanístic per permetin materialitzar una edificabilitat de 0,70 m2 sostre/m2 de sòl en aquestes dues illes, amb la consegüent cessió a l'Ajuntament de sistemes de zones verdes i de l'aprofitament mig.

L'àmbit de la Modificació on es proposa delimitar un polígon d'actuació urbanística específic per l'actuació de dotació és la finca situada al carrer de Leonardo da Vinci, núm. 16 de Rubí. La finca té l'accés principal al carrer Leonardo da Vinci i un segon accés secundari a l'av. de la Generalitat, limita a sud amb una zona verda per la que transcorre el torrent dels Alous i a l'oest amb la resta de finques de la parcel·la 16. Hi ha construït un edifici aïllat que està format per un cos d'oficines, laboratori i magatzem de planta baixa i una planta pis, i dues naus logístiques. L'empresa DERMOFARM, SAU es va implantar en la finca de 27.763,74 m2 i ha esgotat el sostre màxim de 12.493,68 m2. Aquesta empresa proposa la ampliació de l'edifici existent ja que vol mantenir totes les activitats en aquesta finca per tal de millorar la productivitat i evitar la dispersió de les seves instal·lacions en el territori.

La proposta desenvolupa l'objectiu anterior, el de la transformació urbanística de dotació de les illes 14 i 15 del sector, en la finca de c/ Leonardo da Vinci nº16 mitjançant la delimitació del polígon d'actuació urbanística PAU(P.1) que sense comportar una reordenació general, dona lloc a l'augment d'edificabilitat i a la correlativa augment de sistemes i la corresponent cessió de l'increment de l'aprofitament urbanístic. L'esmentat polígon no inclou l'espai ocupat per l'estació transformadora que es qualifica de sistema d'Infraestructures de serveis tècnics. El sostre proposat és de 19.434,62 m2 (0,70 m2st/m2sòl de la parcel·la inicial) i es manté l'ocupació màxima del 70%.

Planejament vigent

1. Planejament territorial vigent

El Pla territorial metropolità de Barcelona (PTMB), aprovat definitivament el 20 d'abril de 2010. L'acord de Govern corresponent i les Normes d'ordenació territorial es van publicar al Diari oficial de la Generalitat de Catalunya (DOGC) núm. 5627, de 12 de maig de 2010, a l'efecte de l'executivitat immediata.

D'acord amb el PTMB, l'àmbit del Parc de Can Sant Joan constitueix sòl urbà ubicat a l'est del nucli urbà de Rubí dins del sistema d'assentaments, com a àrea especialitzada d'ús mixt amb capacitat de desenvolupament (tipologia de teixit urbà) i amb la estratègia urbana pel fet de ser considerat com un continu intermunicipal "Àrea d'extensió urbana d'interès metropolità".

2. Planejament urbanístic general

Revisió del Programa d'actuació urbanístic i modificacions de Pla general d'ordenació urbana de Rubí aprovada definitivament per la Comissió d'Urbanisme de Barcelona el 14 d'octubre de 1987 i publicada el 21 de març de 1988, així com també el Text refós de les



normes urbanístiques del Pla general aprovat definitivament per la Comissió d'Urbanisme de Barcelona el 22 de setembre de 2005 i publicat el 16 de gener de 2006.

El text refós de les normes urbanístiques de Rubí classifica aquest sector com a sòl urbanitzable programat, i hi estableix els paràmetres bàsics: edificabilitat bruta, usos i activitats principals. Estableix també les qualificacions dels sòls que integren aquest sector de 97,9Ha.

c. Quadre de qualificacions urbanístiques

Sistemes		Superfícies m²
V	Viari i aparcaments	76.424,00
ELL	Espais lliures de cessió	314.174,00
ELL-Golf	Espais lliures (golf)	252.600,00
ELL-Prot	Espais lliures de protecció	54.400,00
E	Equipament públic de cessió	4.599,00
E-SA	Equipament sanitari-assistencial	24.303,00
ST	Sistema d'infraestructures de serveis tècnics	-
Total de sistemes		726.500,00
Zones		
I	Industrial	252.500,00
Total de zones		252.500,00
Total àmbit refós		979.000,00

El sector ha estat objecte de modificacions posteriors a la aprovació definitiva de les normes reguladores del planejament general.

- 2.1. Modificació del Pla general metropolità del Parc d'Activitats Econòmiques Can Sant Joan, aprovada definitivament el 12 de febrer de 1991 i publicada l'1 de març de 1991.
- 2.2. Modificació puntual del Pla general d'ordenació a l'àmbit del sector Z, ca n'Oriol i a l'àmbit del sector P, can Sant Joan. Aprovada definitivament el 28 de març de 2006 i publicada el 28 d'agost de 2006.
- 2.3. Modificació puntual del Pla general d'ordenació urbana a l'àmbit de ca n'Oriol, aprovada definitivament el 20 de juny de 2007 i publicada el 16 de juliol de 2007.

3. Planejament derivat

Pla parcial d'ordenació del Parc d'Activitats Econòmiques Can Sant Joan, aprovat definitivament el 23 de gener de 1991 i publicat l'1 de març de 1991.

Les ordenances reguladores del Pla Parcial desenvolupen el Programa d'Actuació Urbanística del centre d'activitat econòmica "Can Sant Joan". Estableix amb major detall els paràmetres reguladors de les zones i sistemes que l'integren. Al centre d'activitat "Can sant Joan", al municipi de Rubí, determina l'ús, superfície de sòl, coeficient d'edificabilitat i sostre edificable de les parcel·les que integren les cinc illes industrials, al sud de l'àmbit.

NÚMERO PARCEL·LA	ÚS	SUP. SÒL	COEFICIENT D'EDIFICABILITAT	SOSTRE EDIFICABLE
14	INDUSTRIAL	90.000 m2sòl	0,45 m2st/m2sòl	40.500 m2st
15	INDUSTRIAL	18.764 m2sòl	1,20 m2st/m2sòl	22.516 m2st
16	INDUSTRIAL	118.200 m2sòl	0,45 m2st/m2sòl	53.190 m2st
17	INDUSTRIAL	17.448 m2sòl	0,90 m2st/m2sòl	15.704 m2st
18	INDUSTRIAL	8.107 m2sòl	0,70 m2st/m2sòl	5.675 m2st
Total RUBÍ		352.519 m2sòl		137.585 m2st



El Pla Parcial de l'any 1991 ha estat objecte de les següents modificacions en posterioritat a la seva aprovació definitiva:

- 3.1. Modificació del Pla parcial del Parc d'Activitats Econòmiques de can Sant Joan a l'àmbit de can Tiraries - sector 25 de Setembre, aprovada definitivament el 26 d'abril de 2007 i publicada el 20 de juliol de 2007.
- 3.2. Modificació del Pla parcial del Parc d'Activitats Econòmiques de can Sant Joan a l'àmbit de can Tiraries - sector ca n' Oriol, aprovada definitivament el 26 d'abril de 2007 i publicada el 20 de juliol de 2007.
- 3.3. Modificació puntual del Pla parcial del Parc d'Activitats Econòmiques de can Sant Joan, aprovada definitivament el 25 de juny de 2007 i publicada el 23 de juliol de 2007.
- 3.4. Modificació puntual del Pla general d'ordenació urbana a l'àmbit del cementiri i del Pla parcial d'activitats econòmiques de can Sant Joan, aprovada definitivament el 5 d'agost de 2008 i publicada el 26 de setembre de 2008.

Tramitació municipal

Aprovació inicial pel Ple Municipal de l'Ajuntament de Rubí en data 25 de juliol de 2023.

Segons documentació aportada, l'expedient es va sotmetre a informació pública pel termini d'un mes mitjançant edicte que es va publicar a la Seu electrònica amb data 28 de juliol de 2023, al diari "El Periódico" amb data 2 d'agost de 2023 i al Butlletí Oficial de la Província de Barcelona amb data 4 d'agost de 2023. Durant aquest període no es va presentar cap escrit d'al·legacions.

També durant el mateix període es va concedir audiència pel termini d'un mes als ajuntaments de Sant Cugat del Vallès, Sant Quirze del Vallès, Ullastrell, Castellbisbal i Terrassa.

Pel que fa als informes sectorials s'ha sol·licitat i recaptat el següent:

- L'Agència Catalana de l'Aigua (ACA), en data 8 de setembre de 2023, pel que fa a l'abastament informa favorablement; pel que fa al sanejament informa favorablement; pel que fa al inundabilitat informa favorablement; pel que fa a les afeccions mediambientals informa favorablement.



Segons consta al document aprovat inicialment i a l'informe jurídic emès en data 3 de juliol de 2023 la Modificació puntual no està subjecta a avaluació ambiental.

Aprovació provisional pel Ple Municipal de l'Ajuntament de Rubí en data 10 d'octubre de 2023.

Normativa

El document inclou la proposta de modificació del Text refós de les Normes urbanístiques del Pla General d'Ordenació Urbana de Rubí, mitjançant dues actuacions principals:

- Derogació de l'article 230 del capítol tercer del títol cinquè del Text refós de les Normes urbanístiques del Pla General d'Ordenació Urbana de Rubí.
- S'afegeix un nou capítol dotzè al títol tercer, amb un nou article 167 bis, al Text refós

	Doc. original signat per: Blanca Carreras Mayol 11/03/2024	Document electrònic garantit amb signatura electrònica. Podeu verificar la seva integritat al web csv.gencat.cat fins al 13/03/2027	Data creació còpia: 13/03/2024 07:44:42
		Original electrònic / Còpia electrònica autèntica	Pàgina 4 de 7
		CODI SEGUR DE VERIFICACIÓ	
			
		0JNZSVBUG29KAAUK1EIQJYXLH0F85TA2	

de les Normes urbanístiques del Pla General d'Ordenació Urbana de Rubí. Inclou la regulació de l'actuació de dotació a la parcel·la 16-2 i del polígon d'actuació urbanística PAU P.1.

Valoració de l'expedient


El punt 7.b. de la memòria del document descriu la justificació de la necessitat, oportunitat i conveniència de la Modificació del PGOU al sector P "Parc d'Activitats Econòmiques de Can Sant Joan" al municipi de Rubí. Cal dir que la MPPGOU, d'acord amb allò establert a l'article 97 del TRLUC, es troba justificada per la millora que la mateixa representa respecte a l'ordenació urbanística actual del seu àmbit, tant des del punt de vista de l'interès general com dels interessos privats. Aquesta millora comprèn tres nivells o escales d'actuació: La actualització del planejament vigent en el conjunt del sector, la modificació de la regulació en dues de les illes industrials per possibilitar-hi l'augment d'edificabilitat a través del planejament derivat, i la concreció d'una actuació aïllada de dotació en la parcel·la al carrer de Leonardo da Vinci nº16.

En primer lloc, la MPGOU actualitza les Normes urbanístiques del Pla General d'Ordenació Urbana de Rubí i introdueix les modificacions que s'han aprovat dins l'àmbit del sector P "Parc d'activitats econòmiques de Can Sant Joan". Dins del sector es manté la definició d'una zona, la industrial i d'un conjunt de sistemes (viari, equipaments, espais lliures), als quals s'incorpora el sistema d'infraestructures de serveis tècnics derivat de la modificació en la finca de c/ Leonardo da Vinci nº16.

Per tant, pel que fa al primer àmbit de referència de la modificació, el que correspon al conjunt del sector, es considera adequada la actualització del planejament vigent a l'historial de modificacions aprovades en el seu àmbit i als derivats de la pròpia modificació, que es poden resumir en el següent quadre comparatiu de sòls:

Sistemes		Superfícies m²	
		vigent	proposta
V	Viari i aparcaments	76.424,00	76.424,00
ELL	Espais lliures de cessió	314.174,00	314.728,98
ELL-Golf	Espais lliures (golf)	252.600,00	252.600,00
ELL-Prot	Espais lliures de protecció	54.400,00	54.400,00
E	Equipament públic de cessió	4.599,00	4.599,00
E-SA	Equipament sanitari-assistencial	24.303,00	24.303,00
ST	Infraestructures de serveis tècnics	-	23,47
Total sistemes		726.500,00	727.078,45
Zones			
I	Industrial	252.500,00	251.921,55
Total zones		252.500,00	251.921,55
Total àmbit		979.000,00	979.000

Cal destacar, en aquest context, que la MPGOU no incorre en cap supòsit dels previstos a l'article 97.2 del TRLUC, pels motius següents: L'ordenació proposada no és incoherent amb el model d'ordenació establert pel planejament urbanístic general vigent ni entra en contradicció amb els principis de desenvolupament urbanístic sostenible. Tampoc

	Doc. original signat per: Blanca Carreras Mayol 11/03/2024	Document electrònic garantit amb signatura electrònica. Podeu verificar la seva integritat al web csv.gencat.cat fins al 13/03/2027	Data creació còpia: 13/03/2024 07:44:42
	Original electrònic / Còpia electrònica autèntica		Pàgina 5 de 7
CODI SEGUR DE VERIFICACIÓ			
		0JNZSVBUG29KAAUK1EIQJYXLH0F85TA2	

comporta una actuació excepcional d'acord amb el planejament territorial (PTMB) i de fet es formula en coherència amb aquest.

En segon lloc, es proposa optimitzar els sòls productius existents de les illes d'activitat industrial 14 i 16 amb la possibilitat de desenvolupar mitjançant Plans de millora urbana futures actuacions de dotació, tot establint uns criteris bàsics i uns topalls màxims d'aprofitament urbanístic. Aquests criteris i topalls queden regulats en el nou article 167bis de les normes del Text Refós de normes urbanístiques del PGOU de Rubí, i concretament en el punt 4 d'aquest article "Regulació per a les transformacions urbanístiques de dotació". En el nou text normatiu es mantenen els coeficients d'edificabilitat per a les dues parcel·les en 0,45 m²st/m²sòl, però es determina que s'hi podran tramitar els esmentats Plans de Millora Urbana per desenvolupar actuacions aïllades de dotació per assolir una edificabilitat de 0,70 m²st/m²sòl. Aquest nou índex d'edificabilitat proposat (0'7) s'ajusta al ja admès a la resta de parcel·les d'activitat econòmica del polígon industrial i del seu entorn immediat, alhora que no es tradueix en un increment d'alçada ni d'ocupació màximes de la parcel·la. Així, el volum aparent de les edificacions no es veurà alterat per aquesta modificació.

En tercer lloc, es comprova que l'actuació aïllada de dotació proposada en la finca de Dermofarm, en la que es produeix un augment de sostre edificable, compleix amb les determinacions de l'article 99 del TRLUC pel que fa a les cessions de sòls de sistemes i de l'aprofitament mig en modificacions del planejament general que comporten un increment de l'aprofitament, en aquest cas d'ús industrial. El document aporta la descripció escrita i gràfica tant de l'ordenació resultant del conjunt, amb detall de la nova zona verda de connexió entre els dos vials a la cantonada nord-est de la parcel·la, com de la distribució del nou sostre com a ampliació de tres fronts de l'edifici existent. La modificació en la finca de Dermofarm, per tant, justifica el seu interès públic per l'increment de superfície de sòl de sistema d'espai lliure en detriment de sòl d'aprofitament privat industrial.

El document inclou un apartat relatiu a l'urbanisme inclusiu i la perspectiva de gènere (Llei 17/2015, de 21 de juliol, d'igualtat efectiva de dones i homes), i es completa amb l'annex que conté les certificacions del registre de la propietat de les finques integrants de les illes 14 i 15, així com l'annex amb l'estudi d'avaluació de la mobilitat generada en relació a l'augment d'edificabilitat a la parcel·la de Dermofarm (Decret 344/2006, de 19 de setembre de regulació dels estudis d'avaluació de la mobilitat generada).

També s'incorpora com annex l'estudi econòmic i financer, i l'informe de sostenibilitat econòmica i l'annex, en compliment dels articles 59 i 99.1 del TRLUC.

I finalment, per raó de l'increment de sostre en la parcel·la de Dermofarm i com a compliment de l'article 99.1.c del RRLU, s'incorpora la separata d'avaluació econòmica de la rendibilitat de l'operació en termes comparatius entre l'ordenació vigent i la proposada en l'esmentada parcel·la.

Fonaments de dret

Vist el Text refós de la Llei d'urbanisme, aprovat pel Decret legislatiu 1/2010, de 3 d'agost; i vist el Reglament de la Llei d'urbanisme, aprovat pel Decret 305/2006, de 18 de juliol.

Vist l'article 96, en relació amb l'article 85, del Text refós de la Llei d'urbanisme, sobre el procediment per a la modificació dels plans urbanístics.




Vist l'article 80 del Text refós de la Llei d'urbanisme, sobre les competències de les comissions territorials d'urbanisme en l'aprovació definitiva dels plans urbanístics.

Acord

Vist l'informe proposta dels Serveis Tècnics, i d'acord amb els fonaments que s'hi exposen, aquesta Comissió acorda:

- 1 Aprovar definitivament la Modificació Puntual de Pla General d'Ordenació Urbana al sector P, Parc d'Activitats Econòmiques de Can Sant Joan, de Rubí, promoguda i tramesa per l'Ajuntament.
- 2 Publicar aquest acord i les normes urbanístiques corresponents al DOGC a l'efecte de la seva executivitat immediata, tal com indica l'article 106 del Text refós de la Llei d'urbanisme, aprovat pel Decret legislatiu 1/2010, de 3 d'agost, modificat per la Llei 3/2012, de 22 de febrer.
- 3 Comunicar-ho a l'Ajuntament.

La secretària de la Comissió Territorial d'Urbanisme
de l'Arc Metropolità de Barcelona

	Doc. original signat per: Blanca Carreras Mayol 11/03/2024	Document electrònic garantit amb signatura electrònica. Podeu verificar la seva integritat al web csv.gencat.cat fins al 13/03/2027	Data creació còpia: 13/03/2024 07:44:42
		Original electrònic / Còpia electrònica autèntica	Pàgina 7 de 7
		CODI SEGUR DE VERIFICACIÓ	
			
		0JNZSVBUG29KAAUK1EIQJYXLH0F85TA2	