

## DISPOSICIONS GENERALS

### DEPARTAMENT DE TERRITORI

#### **EDICTE de 15 de maig de 2024, sobre un acord de la Comissió Territorial d'Urbanisme de l'Arc Metropolità de Barcelona referent al municipi de Rubí.**

La Comissió Territorial d'Urbanisme de l'Arc Metropolità de Barcelona, en la sessió de 8 de març de 2024, va adoptar, entre altres, l'acord següent:

Exp.: 2023/082169/B

Modificació puntual de Pla general d'ordenació urbana al sector P, Parc d'activitats econòmiques de Can Sant Joan, al terme municipal de Rubí

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.

Contra aquest acord, que es refereix a una disposició administrativa de caràcter general, es pot interposar recurs contenciós administratiu davant la Sala Contenciosa Administrativa del Tribunal Superior de Justícia de Catalunya en el termini de dos mesos a comptar de l'endemà de la notificació o la publicació al Diari Oficial de la Generalitat de Catalunya, de conformitat amb el que preveuen l'article 112.3 de la Llei 39/2015, d'1 d'octubre, del procediment administratiu comú i de les administracions públiques, i els articles 10, 25 i 46 de la Llei 29/1998, de 13 de juliol, reguladora de la jurisdicció contenciosa administrativa, sens perjudici que els particulars puguin interposar qualsevol altre recurs que considerin procedent, i de la possibilitat que tenen els ajuntaments i altres administracions públiques de formular el requeriment previ que preveu l'article 44 de la Llei 29/1998, de 13 de juliol, reguladora de la jurisdicció contenciosa administrativa.

En el cas de formular requeriment, aquest s'entendrà rebutjat si, dins el mes següent a la recepció, no és contestat. En aquest supòsit, el termini de dos mesos per a la interposició del recurs contenciós administratiu es comptarà de l'endemà del dia en què es rebí la comunicació de l'acord exprés o del dia en què s'entengui rebutjat presumptament.

#### *Consulta i informació de l'expedient*

L'expedient restarà, per a la consulta i informació que preveu l'article 107 del Text refós de la Llei d'urbanisme, modificat per la Llei 3/2012, de 22 de febrer, dipositat en el Registre de planejament urbanístic de Catalunya, tal com estableix l'article 103, apartats 1 i 2, del Text refós esmentat.

S'inclou, a continuació, l'enllaç al Registre de planejament urbanístic de Catalunya que permet la consulta telemàtica i immediata dels documents que conformen l'instrument de planejament urbanístic aprovat, amb plena garantia d'autenticitat i integritat, en virtut del que preveuen la disposició addicional quarta de la Llei 2/2007, de 5 de juny, del Diari Oficial de la Generalitat de Catalunya, i l'article 103.3 del Text refós de la Llei d'urbanisme, modificat per la Llei 3/2012, de 22 de febrer:

CVE-DOGC-A-24136078-2024

<https://dtes.gencat.cat/rpuportal/AppJava/cercaExpedient.do?reqCode=veureFitxa&codiPublic=2023/82169/B&set-locale=ca>

La consulta de l'expedient administratiu es podrà fer, presencialment, en qualsevol dels serveis territorials d'Urbanisme, de 9 a 14 hores, de dilluns a divendres feiners.

Barcelona, 15 de maig de 2024

Blanca Carreras Mayol

Secretària de la Comissió Territorial d'Urbanisme de l'Arc Metropolità de Barcelona

Annex

Normes urbanístiques de la Modificació puntual de Pla general d'ordenació urbana al sector P, Parc d'activitats econòmiques de Can Sant Joan, de Rubí

(Vegeu la imatge al final del document)

[NNUU\\_cat.pdf](#)

(24.136.078)

## **NORMATIVA URBANÍSTICA**

### **MODIFICACIÓ PUNTUAL DE PLA GENERAL D'ORDENACIÓ URBANA AL SECTOR P, PARC D'ACTIVITATS ECONÒMIQUES DE CAN SANT JOAN, DE RUBÍ**

Es deroga 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 de les Normes urbanístiques del Pla general d'ordenació urbana de Rubí.

#### **Títol tercer**

#### **Capítol dotzè**

#### **Article 167 bis. Sector P "Parc d'activitats econòmiques de Can Sant Joan"**

##### **1. Disposicions generals**

###### **1.1 Àmbit d'aplicació:**

L'àmbit de la Modificació puntual del Pla general d'ordenació de Rubí ("MPGO") és l'àmbit del sector P del Pla parcial del Parc d'activitats econòmiques de Can Sant Joan dins el terme Rubí, de 97,90 ha de superfície segons queda delimitat a tots els plànols que l'integren i que s'acompanyen.

###### **1.2 Definició de conceptes:**

Sempre que no quedin expressament definits en aquestes ordenances, els conceptes que s'hi empren són els definits a la normativa del Pla general d'ordenació de Rubí.

##### **2. Règim urbanístic del sòl**

###### **2.1 Qualificació del sòl:**

El sòl comprès en l'àmbit d'aquesta MPGO es qualifica en zones i sistemes.

S'entén per zona aquella part de terreny dins la qual, i ajustant-se a les previsions del present MPGO es poden exercir els drets relatius a l'edificació.

S'entén per sistemes, els terrenys que en virtut de l'aplicació dels articles 34 del TRLUC constitueixen l'estructura del sector.

En aquests terrenys s'inclou del sòl que és de cessió obligatòria i gratuïta als respectius ajuntaments, i el destinat a golf públic que quedarà propietat de l'Institut Català del Sòl.

## 2.2 Zones:

Es defineix una zona: industrial.

## 2.3 Sistemes:

Es defineixen els sistemes següents:

- a) El sistema viari i d'aparcaments, clau V.
- b) El sistema d'espais lliures de cessió, clau ELL.
- c) El sistema d'espais lliures (golf), clau ELL-Golf.
- d) El sistema d'espais lliures de protecció, clau ELL-Prot.
- e) El sistema d'equipament públic de cessió, clau E.
- f) El sistema d'equipament sanitarioassistencial, clau E-SA.
- g) El sistema d'Infraestructures de serveis tècnics, clau ST.

## 3. Normes particulars a les zones i sistemes

### 3.1 Definició de conceptes:

Patis privats: es defineix com a "pati privat" el sòl lliure d'edificació destinat a aparcament, jardins o emmagatzematge, que envolta edificacions i la titularitat del qual és privada.

L'espai mínim destinat a zona verda enjardinada dins de cada parcel·la serà del 30% de la seva superfície, que en cap cas podrà ser ocupat per aparcaments, edificacions o paviments que impedeixin la plantació.

Per a les illes 14 i 16, en cas de tramitar plans de millora urbana per desenvolupar actuacions aïllades de dotació es podrà admetre que un terç del mínim del 30% de superfície lliure d'edificació dins de cada parcel·la pugui ser pavimentada pels accessos, els molls, els estacionaments i l'emmagatzematge.

### 3.2 Determinacions comuns a les zones:

Per tot el que no estigui especificat en aquestes normes particulars, s'entén que és d'aplicació el Pla general d'ordenació de Rubí.

1. Planta soterrani: es permet la construcció de plantes soterrani d'acord amb les determinacions següents:
  - a) L'ocupació màxima serà del 70% de la superfície de la parcel·la.
  - b) Aquesta ocupació podrà anar fins al límit de la parcel·la.
  - c) En cap cas les plantes soterrani tindran cap parament vist al descobert. Les obertures per a ventilacions i il·luminacions seran sempre zenitals i comptaran a efectes del càlcul de la superfície d'ocupació.
  - d) La superposició de l'ocupació de les plantes de l'edifici i de la planta soterrani no serà mai superior al 70% de la superfície de la parcel·la.
  - e) Les plantes soterrani no es computaran en l'edificabilitat permesa per a cada parcel·la.

2. Espais no edificables i conservació de la vegetació preexistent: una de les motivacions de la creació d'aquest Parc d'activitats econòmiques és la implantació d'edificacions en un entorn natural. Per tant, és imprescindible la conservació i el desenvolupament de la vegetació existent a l'interior de les parcel·les.

Amb aquest criteri, es prohibeix l'emmagatzematge de deixalles o residus dins dels espais lliures de la parcel·la.

Els espais lliures que sobrepassin el 30% de superfícies de la parcel·la podran ésser utilitzats per a estacionaments, molls de càrrega, descàrrega i emmagatzematge controlat, tot i sistematitzant-se amb arbrat i jardineria. S'enjardinaran tots els espais lliures que no tinguin una funció concreta i es tindrà especial cura de les franges que enfronten als vials. En tot cas, el projecte d'enjardinament haurà d'acompanyar al d'edificació per demanar la preceptiva llicència. Es preveurà un arbre cada 50,00 m<sup>2</sup> de parcel·la no ocupats per l'edificació.

Per a les illes 14 i 16, en cas de tramitar plans de millora urbana per desenvolupar actuacions aïllades de dotació es podrà admetre que un terç del mínim del 30% de superfície lliure d'edificació dins de cada parcel·la pugui ser pavimentada pels accessos, els molls, els estacionaments i l'emmagatzematge.

3. Habitatges: es permet un habitatge per parcel·la com a màxim, destinat exclusivament al guarda de l'establiment.
4. Tipus edificatori: la zona està destinada a la indústria, amb l'edificació separada respecte dels límits de la parcel·la.
5. Parcel·lació: la parcel·lació que es proposa és la que figura al plànol núm.O.1 i la subdivisió en d'altres de menors, sempre que no en resti cap per dessota la parcel·la mínima (5.000,00 m<sup>2</sup>).
6. Ocupació de parcel·la: l'ocupació màxima de parcel·la per a l'edificació serà del 70%.
7. Separació de partions: les edificacions s'hauran de separar respecte dels límits de la parcel·la un mínim de 12,00 m.

L'illa identificada amb el núm. 15 al plànol de parcel·lació adjunt, podrà separar-se fins a un mínim de 10,00 m de la seva façana a la via interpolar.

8. Edificabilitat neta: l'edificabilitat neta per a cadascuna de les illes serà:

<b>Número d'illa</b>	<b>Coeficient d'edificabilitat</b>
<b>14</b>	0,45 m <sup>2</sup> st/m <sup>2</sup> sòl.

15	1,20 m <sup>2</sup> st/m <sup>2</sup> sòl.
<b>16</b>	0,45 m <sup>2</sup> st/m <sup>2</sup> sòl.
17	0,90 m <sup>2</sup> st/m <sup>2</sup> sòl.
	0,70 m <sup>2</sup> st/m <sup>2</sup> sòl.

Per a les illes 14 i 16 es podran tramitar plans de millora urbana per desenvolupar actuacions aïllades de dotació per assolir una edificabilitat de 0,70 m<sup>2</sup>st/m<sup>2</sup>sòl.

9. Determinacions per a l'edificació: cada edificació constituirà sempre un conjunt arquitectònic únic, amb independència de la seva possible construcció per fases. El projecte de l'edificació serà unitari i definirà les dimensions, formes, elements estructurals, tancament i acabaments del conjunt edificatori, així com el destí i la urbanització dels espais lliures de la parcel·la.
10. Construccions auxiliars: les construccions auxiliars o annexes, independents de la principal, únicament s'admeten en aquesta zona sempre que no superin el percentatge màxim d'ocupació i l'índex d'edificabilitat establert.

L'edificació destinada a guàrdia o vigilància no caldrà que compleixi la separació de partions determinada en el punt 4 d'aquesta normativa.

### 3.3. Determinacions particulars de la zona industrial:

1. S'admet l'ús industrial on hi queden compresos:
  - Les indústries d'obtenció, transformació i transport.
  - Els magatzems destinats a la conservació, guarda i distribució de productes de subministra exclusiu a detallistes, majoristes, instal·ladors, fabricants o distribuïdors, sense servei de venda directa.
2. Usos complementaris de les zones:

Complementàriament als usos permesos en les zones s'admetran els següents:

- Sanitari: s'admet només el de dispensari, consultori i ambulatoris. No s'admeten els centres sanitaris d'internament com ara hospitals, sanatoris i clíniques.
- Cultural: s'admeten només els dedicats a la formació professional relacionats amb l'activitat industrial de la zona. S'admetran els centres socials i de caràcter associatiu i de reunió al servei del personal adscrit a la indústria.
- Esportiu: en la parcel·la per a ús privat s'admetran només les instal·lacions esportives per al personal de les empreses de la zona o sector.

3. Les illes on s'autoritza aquest ús, el seu coeficient d'edificabilitat, ocupació màxima i alçada màxima, són les següents:

Número d'illa	Coef. d'edificabilitat	Ocupació màxima	Alçada màxima
14	0,45	70%	18,50 m = PB+5PP
15	1,20	70%	18,50 m = PB+5PP
16	0,45	70%	18,50 m = PB+5PP
17	0,90	70%	18,50 m = PB+5PP
18	0,70	70%	18,50 m = PB+5PP

4. Regulació per a les transformacions urbanístiques de dotació:

A les illes 14 i 16 s'admetrà que les parcel·les tinguin el dret a tramitar un Pla de millora urbana per materialitzar una edificabilitat de 0,70 m<sup>2</sup>st/m<sup>2</sup>sòl de les parcel·les en els termes previstos en les presents Normes urbanístiques. D'aquest dret s'haurà de detreure la cessió gratuïta i lliure de càrregues a l'Ajuntament del sòl edificable corresponent al 15% de l'aprofitament corresponent a l'increment de sostre, en la quantia en metàl·lic que es determini per destinar-lo a conservar, administrar o ampliar el patrimoni públic del sòl i d'habitatge.

Igualment, estableix com a deures dels propietaris cedir gratuïtament i lliures de càrregues en favor del municipi la superfície total dels terrenys destinats a espais lliures públics que la MPMGO o futurs PMU estableixin. Els propietaris hauran d'urbanitzar tots els terrenys de cessió d'acord amb el projecte d'urbanització.

Condicions:

- La superfície mínima de l'àmbit d'un d'aquests PMU ha de ser la de tota una parcel·la.
- Poden assolir una edificabilitat màxima de 0,70 m<sup>2</sup>st/ m<sup>2</sup>sòl de la parcel·la inicial.
- Ocupació màxima del 70%.
- Un terç del mínim del 30% de superfície destinada a espai lliure d'edificació de dins de cada parcel·la podrà ser pavimentada pels accessos, els molls, els estacionaments i l'emmagatzematge.
- Alçades màximes de 18,50 metres = PB+5.
- Separació mínima a partions de 12 metres.
- Els usos admesos en el cas d'actuacions de dotació seran els mateixos que ja s'admeten en aquest sector.
- Càrregues dels PMU:
  - Cessió obligatòria i gratuïta a l'Administració dels sòls de sistemes que s'hagin d'incrementar a conseqüència de l'increment de sostre edificable, a la present MPMGO i als

PMU que es tramitin, d'acord amb allò establert al TRLUC (actualment 5 m<sup>2</sup>sòl / 100 m<sup>2</sup> de l'increment de sostre industrial).

- Els sòls de sistemes es cediran urbanitzats segons els criteris establerts a la present MPGO i d'acord amb el projecte d'urbanització.
- D'acord amb allò establert al TRLUC, els propietaris del sòl resten obligats a cedir a l'Administració actuant el 15% de l'increment de l'aprofitament urbanístic de l'àmbit.

5. Regulació actuació de dotació parcel·la 16-2 i del polígon d'actuació urbanística PAU P.1

Qualificacions urbanístiques:

ELL – Espai lliure de cessió de 554,98 m<sup>2</sup>.

I zona Industrial, de 27.185,29 m<sup>2</sup>.

Paràmetres zona industrial:

- Edificabilitat màxima de 0,70 m<sup>2</sup>st/ m<sup>2</sup>sòl de la parcel·la inicial:  
 $0,70 \text{ m}^2\text{st} / \text{m}^2\text{sòl} \times 27.763,74 \text{ m}^2\text{sòl} = 19.434,62 \text{ m}^2\text{st}.$
- Ocupació màxima del 70%.
- Un terç del mínim del 30% de superfície destinada a espai lliure d'edificació dins de la parcel·la podrà ser pavimentada pels accessos, els molls, els estacionaments o l'emmagatzematge.
- Alçades màximes de 18,50 metres = PB+5.
- Separació mínima a partions de 12 metres.

La present MPGO estableix un sol polígon d'actuació urbanística PAU P.1, definit al plànol d'ordenació o.1 i o.2.

**Fitxa polígon d'actuació urbanística:**

- Àmbit:  
Superfície de 27.740,27 m<sup>2</sup>.
- Paràmetres bàsics de l'ordenació urbanística:  
Qualificació del sòl, sostre edificable i usos.  
Sistemes públics:
  - Verd públic: 554,98 m<sup>2</sup>Zones:
  - Industrial: 27.185,29 m<sup>2</sup> de sòl i 19.434,62 m<sup>2</sup> de sostre.

- Condicions de gestió:  
Sistema i modalitat de l'actuació: reparcel·lació per compensació bàsica.

Obligacions del polígon: la present MPMGO estableix a favor del propietari el dret de materialitzar un augment de l'edificabilitat de 6.941,00 m<sup>2</sup> de sostre en els termes previstos en les presents Normes urbanístiques. D'aquest dret s'haurà de detreure la cessió gratuïta i lliure de càrregues a l'Ajuntament del sòl edificable corresponent al 15% de l'aprofitament urbanístic. D'acord amb l'article 46 del TRLUC, quan, d'acord amb l'objecte del pla urbanístic, no hi hagi alternatives d'ordenació raonables que permetin materialitzar la cessió obligatòria en una o diverses parcel·les de resultat que es puguin adjudicar individualment a l'Administració competent, es pot substituir aquesta cessió per la d'altres terrenys equivalents fora de l'àmbit d'actuació o, subsidiàriament, pel seu equivalent en sostre edificat o en metàl·lic per destinar-lo a conservar, administrar o ampliar el patrimoni públic del sòl i d'habitatge.

Igualment, estableix com a deures dels propietaris els següents:

- Els propietaris hauran de cedir gratuïtament i lliures de càrregues en favor del municipi la superfície total dels terrenys destinats verd públic que la MPMGO estableix d'ús i domini públic.
- Els propietaris dels sòls han d'urbanitzar els sòls públics resultants de la nova ordenació destinats a verd públic.
- Els propietaris hauran de replantar el tal·lus sud de la seva parcel·la amb vegetació de ribera.
- Els propietaris dels sòls han d'executar les propostes de millora de l'Estudi d'avaluació de la mobilitat generada.

La definició i detall de les obres d'urbanització públiques a executar serà objecte del corresponent projecte d'urbanització. El projecte d'urbanització anirà a càrrec dels propietaris dels sòls que integren l'actuació de dotació.

Les obres d'urbanització i de l'edificació s'hauran d'executar en un termini màxim de vuit anys des de la fermesa administrativa de la MPMGO.

#### 3.4. Determinacions particulars per als sistemes:

##### 1. Sistema d'espais lliures de cessió, clau ELL:

No es permetrà cap mena de construcció, excepció feta de les relacionades amb el seu ús de parc o jardí i amb la xarxa de servei del polígon. En tot cas, tindran una alçada màxima de 5,00 m i una ocupació inferior al 2%.

##### 2. Sistema d'espais lliures (golf), clau ELL-Golf:

Tal com s'exposa en el punt 2.3d.2 de la present memòria, dins d'aquest àmbit s'admet l'ús d'equipament esportiu (golf), mantenint les àrees forestals existents i fomentant la creació de noves.

El projecte de camp de golf haurà de ser informat prèviament a la seva execució per la Direcció general del medi ambient de la Generalitat de Catalunya.

3. Sistema d'espais lliures de protecció, clau ELL-Prot:

Correspon a les franges de terreny situades a ambdós costats de l'autopista.

4. Equipament públic de cessió, clau E:

Es permetrà tot tipus d'edificació sempre que la seva alçada màxima no superi els 12,00 m. Aquesta alçada podrà arribar fins 18,00 m quan quedi justificada per les característiques pròpies de l'equipament.

L'edificabilitat neta de parcel·les serà d'1,00 m<sup>2</sup>st/m<sup>2</sup>sòl.

5. Equipament sanitarioassistencial, clau E-SA:

- Usos admesos: sanitarioassistencial.
- Tipus d'ordenació: volumetria específica.
- Gàlib de l'edificació en planta: l'edificació haurà de situar-se respectant un gàlib màxim. Aquest gàlib està definit per la distància de 12 metres a vial i al fons de la àrea qualificada d'equipament, i la distància de 8 metres als costats, dibuixat al plànol normatiu P-3 "Volumetria específica de l'equipament sanitarioassistencial". Podran sobrepassar aquest gàlib les parts de les plantes de soterrani que estiguin destinades a l'accés de l'edifici o a l'aparcament, així com les escales i ascensors per accedir-hi, i els elements constructius volats no tancats de l'edifici.
- Número màxim de plantes: -2+PB+2 (dues plantes de soterrani, planta baixa i dues plantes pis). No obstant, es permeten més plantes de soterrani que siguin destinades a l'aparcament. Es permeten els patis de llums al voltant de l'edifici per a la ventilació i il·luminació de les plantes de soterrani. També es permet que en alguns trams, la primera planta de soterrani tingui façana per a la il·luminació de les dependències o l'accés
- Alçada màxima: 15 metres, es mesurarà des del terra de la planta baixa de l'edifici, dibuixant al plànol normatiu P-3, que haurà d'estar situat entre la cota +166 i la cota +170.
- Ocupació màxima: 50%, les parts de les plantes de soterrani que estiguin destinades a l'accés de l'edifici o a l'aparcament, així com les escales i ascensor per accedir-hi, no compatibilitzaran a efectes d'ocupació.
- Sostre màxim: 48.000 m<sup>2</sup>st de sostre màxim (les dues primeres plantes soterrades compatibilitzen a efectes de sostre).

6. Sistema de infraestructures de serveis tècnics, clau ST.