

La secretària de la Comissió Territorial d'Urbanisme
de l'Arc Metropolità de Barcelona
Blanca Carreras Mayol
Signat electrònicament

Motiu: Diligència per fer constar
que en aquest document aprovat
definitivament per la Comissió
Territorial d'Urbanisme de
Barcelona en sessió de 8 de març
de 2024, s'han eliminat les dades
personals a efectes de publicació
al Registre de Planejament
Urbanístic de Catalunya. La
secretària de la Comissió
Territorial d'Urbanisme de
Barcelona
Data: 2024.04.16 14:39:34 +02'00'

La secretària de la Comissió Territorial d'Urbanisme
de l'Arc Metropolità de Barcelona
Blanca Carreras Mayol
Signat electrònicament

Motiu: Aprovat
definitivament per la
Comissió Territorial
d'Urbanisme de Barcelona
en sessió de 8 de març de
2024.
Data: 2024.04.16 14:32:40
+02'00'

batlleiroig

Secretari General de
l'Ajuntament de Rubí

Josep M Colell Voltas

Motivo:
APROVACIO
PROVISIONAL
PER PLE DE
23-11-2023 PER
MAJORIA
ABSOLUTA
Fecha:
2023.11.28
11:18:51 +01'00'

Secretari General de
l'Ajuntament de Rubí

Josep M Colell Voltas

Motivo: Aprovat
inicialment per
majoria absoluta per
ple de 25 de juliol de
2023
Fecha: 2023.07.27
13:31:18 +02'00'

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

JUNY DE 2023

ÍNDEX

MEMÒRIA2

1. Introducció.....3

2. Iniciativa del planejament.....4

3. Àmbit de planejament.....4

4. Estructura de la propietat.....5

5. Situació i estat actual.....6

6. Planejament vigent.....7

7. Marc legal i justificació jurídica.....20

8. Objectius de la proposta.....21

9. Refosa de les normes urbanístiques del parc d’activitats econòmiques21

10. Bases per a les transformacions urbanístiques de dotació..... 21

11. Descripció detallada de l’actuació aïllada de dotació.....22

12. Justificació de compliment dels estàndards d’espais lliures i equipaments.....24

13. Execució del planejament urbanístic i cessió de l’aprofitament urbanístic.....24

14. Qualificacions urbanístiques proposades i quadre comparatiu.....24

15. Estudi mediambiental.....25

16. Urbanisme inclusiu.....25

17. Participació ciutadana.....26

18. Estudi d’avaluació de la mobilitat generada.....26

19. Estudi econòmic i financer.....26

20. Agenda.....27

21. Suspensió de llicències.....27

NORMES URBANÍSTIQUES28

DOCUMENTACIÓ GRÀFICA33

ANNEXOS

ANNEX 1. CERTIFICACIÓ REGISTRE DE LA PROPIETAT

ANNEX 2. ESTUDI D’AVALUACIÓ DE LA MOBILITAT GENERADA

ANNEX 3. ESTUDI ECONÒMIC I FINANCER, INFORME DE SOSTENIBILITAT ECONÒMICA I ANNEX COMPLIMENT DE L’ARTICLE 99.1.c DEL RLLU

ANNEX 4. DOCUMENT COMPRENSIU

MEMÒRIA

1. INTRODUCCIÓ

L'any 1991 es van tramitar i aprovar el Programa d'Actuació Urbanística i la Modificació del Pla General d'Ordenació del Parc d'activitats econòmiques de Can Sant Joan de Rubí i de Sant Cugat del Vallès i, simultàniament, el Pla parcial del mateix sector que va ordenar el sector partint del medi físic existent, amb llurs accidents morfològics, així com de l'estructura orgànica del territori amb les infraestructures existent i les previstes, mantenint el seu caràcter, salvaguardant boscos i rieres i adequant el traçat viari als pendents naturals i antics camins per donar accés a les parcel·les que quedaran definides pels accidents físics naturals, intentant minimitzar la implantació dels edificis industrials.



Concretament, a Rubí es van ordenar els sistemes a la zona nord del sector, i un equipament social i 5 illes de sòl privat destinades a l'ús industrial a la zona sud del sector. Per les 5 illes que es destinen a l'ús industrial es van establir els paràmetres 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



En data 22 de setembre de 2005, la Comissió Territorial d'Urbanisme de Barcelona va acordar donar conformitat al Text refós de les Normes urbanístiques del planejament general de Rubí.

En aquest Text refós no es van refondre les Normes urbanístiques del Pla parcial del Parc d'activitats econòmiques de Can Sant Joan de Rubí i el sector està comprès en el títol cinquè de sòl urbanitzable no programat, com a un sector de desenvolupament urbà industrial.

D'altra banda, veiem que les illes 14 i 16 del Pla parcial tenen un coeficient d'edificabilitat molt inferior a la resta de parcel·les del sector i no es relaciona adequadament amb l'ocupació màxima del 70%.

L'illa 14 està formada per una única finca i l'illa 16 actualment està formada per tres finques. Les quatre finques estan edificades i destinades a l'ús industrial.

L'any 2000, l'empresa DERMOFARM, SAU es va implantar en la finca de 27.763,74 m² situada en una de les finques de l'illa 16 i, després d'haver realitzat algunes ampliacions de l'edificació, ha esgotat el sostre màxim de 12.493,68 m². Actualment, l'empresa ha experimentat un creixement i s'ha plantejat l'ampliació de les seves instal·lacions, alhora que, millorar la urbanització del seu entorn.

En aquesta finca hi ha construïda una estació transformadora amb front al carrer de Leonardo da Vinci, ocupant una superfície de 23,47 m².



Finca situada al carrer de Leonardo da Vinci, 16

Així, la present Modificació puntual del Pla General d'Ordenació té per objectius:

- Millorar la urbanització i els serveis de l'àmbit, i alhora, optimitzar els sòls productius existents de les illes 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 màxim d'aprofitament urbanístic.

- Delimitar un polígon d'actuació urbanística per l'actuació de dotació de la finca situada al carrer de Leonardo da Vinci, núm. 16.
- Tenint en compte que el sector P s'ha desenvolupat i ha esdevingut sòl urbà, aquesta modificació proposada, comporta la refosa de la normativa dins de la normativa del Pla General.

Refondre únicament els aspectes de les ordenances reguladores del Pla Parcial que són específics per aquest sector i que suposen una regulació diferent respecte de les normes urbanístiques del PGO i eliminar els articles sobre regulació d'activitats que han quedat obsolets per l'evolució de la normativa sectorial i ja no són d'aplicació.

2. INICIATIVA DEL PLANEJAMENT

DERMOFARM, SAU, propietària de la finca situada al carrer de Leonardo da Vinci, 16 ha promogut aquesta proposta de MPGO.

Aquesta proposta de MPGO ha estat assumida per l'Ajuntament de Rubí, d'acord amb el que disposa l'article 101.3 del Decret Legislatiu 1/2010, de 3 d'agost, pel qual s'aprova el text refós de la Llei d'Urbanisme ("TRLUC").

L'Ajuntament de Rubí doncs, com a administració pública competent, assumeix la iniciativa i tramita la proposta de modificació de Pla General d'Ordenació de Rubí.

3. ÀMBIT DE PLANEJAMENT

L'àmbit de la Modificació puntual del PGO de Rubí, pel que fa a la refosa del planejament, és l'àmbit del Sector P del Pla Parcial del "Parc d'activitats econòmiques de Can Sant Joan" de Rubí de 97,90 ha de superfície.

L'àmbit on es proposa la modificació del planejament és l'àmbit de les illes 14 i 16 del Pla parcial del Parc d'activitats econòmiques de Can Sant Joan de Rubí, de 204.585,13 m².

L'àmbit on es proposa delimitar un polígon d'actuació urbanística per l'actuació de dotació és la finca situada al carrer de Leonardo da Vinci, núm. 16 de Rubí (excepte l'espai que es qualifica de sistema d'infraestructures de serveis tècnics), de 27.740,27 m² de superfície (La superfície de l'àmbit de l'actuació de dotació està mesurada amb la cartografia oficial a escala 1/1000 de l'ICGC i difereix lleugerament de les superfícies cadastrals i registrals).

4. ESTRUCTURA DE LA PROPIETAT

En compliment de l'art. 99 del TRLUC, les modificacions d'instruments de planejament general que comportin un increment del sostre edificable, de la densitat de l'ús residencial o de la intensitat dels usos, o la transformació dels usos establerts anteriorment han d'incloure en la documentació la identitat de tots els propietaris o titulars d'altres drets reals sobre les

finques afectades, públiques o privades, durant els cinc anys anteriors a l'inici del procediment de modificació, i els títols en virtut dels quals han adquirit els terrenys. Aquesta especificació es duu a terme mitjançant la incorporació a la memòria d'una relació d'aquestes persones i de les certificacions pertinents expedides pel Registre de la Propietat i, si s'escau, pel Registre Mercantil. En el cas de manca d'identificació del propietari en el Registre de la Propietat s'han de fer constar les dades del cadastre. També s'ha de fer constar a la memòria si hi ha un adjudicatari de la concessió de la gestió urbanística, i la seva identitat.

Llistat de finques i propietaris de l'àmbit on es proposa la modificació de planejament:

Dades cadastrals finques situades a les illes 14 i 16:

0438001DF2903N0001IZ c. Leonardo da Vinci, 1 85.504 m² i 23.027 m²st, ALCABE, SA
 0336001DF2903N0001YZ c. Leonardo da Vinci, 2 38.316 m² i 13.503 m²st, DISALFARM, SA
 0336002DF2903N0001GZ c. Leonardo da Vinci, 16 27.718 m² i 12.827 m²st, DERMOFARM, SAU
 0336003DF2903N0001QZ c. Segre, 12 51.993 m² i 22.991 m²st, EUROPASTRY, SA

D'acord amb l'article 99 del TRLUC, s'adjunten com **Annex 1** les certificacions del Registre de la Propietat de les finques situades a les illes 14 i 16 on es proposa la modificació de planejament (on es preveuen les actuacions de dotació).



Dades cadastrals de la resta de les finques privades situades a les illes 15, 17 i 18:

0637001DF2903N0001PZ PQ. Can Sant Joan, 15 (A) 10.998 m² i 5.328 m²st

0637003DF2903N0001TZ PQ. Can Sant Joan, 15 (B) 8.010 m²

0635001DF2903N0001MZ c. Leonardo da Vinci, 24-28 16.338 m² i 7.827 m²st

0234001DF2903S0001RY c. Anoia, 2-12 8.389 m² i 6.057 m²st

Dades cadastrals de les finques de sistemes:

0637002DF2903N0001LZ Av. Generalitat, 142 8.071 m² i 2.104 m²st

08183A032000650000JO Polígon 32, Parcel·la 65 Can Sant Joan 75.474 m²

0440801DF2904S0001SM c. Ptolomeu 35.395 m²

0440805DF2904S0001WM c. Ptolomeu 23.081 m²

0440804DF2904S0001HM c. Ptolomeu 50.334 m²

0440803DF2904S0001UM c. Sòcrates, 1 91.800 m²

0440802DF2904S0001ZM c. Sòcrates, 21 58.923 m²

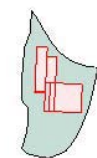
4307001DF1940N0001RB 234.797 m²

08183A033000010000JQ Polígon 33, Parcel·la 1 CM Ca n'Oriol (part dels 54.286 m²)

L'àmbit on es desenvolupa l'actuació de dotació i es delimita un polígon d'actuació urbanística és la finca cadastral 0336002DF2903N0001GZ, c. Leonardo da Vinci, 16, amb l'excepció de l'espai que es qualifica de sistema d'infraestructures de serveis tècnics de 23,47 m² de superfície:



DATOS DESCRIPTIVOS DEL INMUEBLE	
Referencia catastral	0336002DF2903N0001GZ 
Localización	CL LEONARDO DA VINCI 16 N2-22 08191 RUBI (BARCELONA)
Clase	Urbano
Uso principal	Industrial
Superficie construida 	12.827 m ²
Año construcción	2001

PARCELA CATASTRAL	
	Parcela construida sin división horizontal
Localización	CL LEONARDO DA VINCI 16 N2-22 RUBI (BARCELONA)
Superficie gráfica	27.718 m ²

CONSTRUCCIÓN						
Uso principal	Escalera	Planta	Puerta	Superficie m ²	Tipo Reforma	Fecha Reforma
ALMACEN	1	-1	01	505		
ALMACEN	1	00	01	1.296		
INDUSTRIAL	1	00	02	3.053		
OFICINA	1	01	01	3.662		
INDUSTRIAL	2	00	01	1.046		
INDUSTRIAL	2	01	01	1.181	E Reforma media	2.015
ALMACEN	3	00	01	2.084		

5. SITUACIÓ I ESTAT ACTUAL

D’acord amb el Pla parcial Parc d’activitats econòmiques de Can Sant Joan de Rubí i de Sant Cugat del Vallés, en l’àmbit del Pla Parcial hi ha cinc illes que tenen aprofitament privat i la modificació que es proposa només afecta a dues, concretament a les illes 14 i 16.

L’illa 14, situada al nord, limita a l’est i al nord amb el carrer de Sòcrates, a l’est amb l’av. de la Generalitat, i al sud amb el carrer de Leonardo da Vinci. Està formada per una única finca que té accessos des del carrer Sòcrates i el carrer de Leonardo da Vinci. Hi ha construïdes dues naus industrials de grans dimensions i altres construccions menors en el perímetre.

L’illa 16, situada al sud, limita al nord amb el carrer de Leonardo da Vinci, a l’est amb l’av. de la Generalitat, al sud amb el carrer Anoia i a l'oest amb el carrer Segre i l’av. Astronomia. Està formada per tres finques on hi ha construïts tres conjunts industrials:

- La finca situada a la cantonada c. Leonardo da Vinci / av. Astronomia té dos accessos des de l’av. Astronomia i hi ha construïda una gran nau industrial.

- La finca situada a la cantonada c. Segre / c. Anoia té dos accessos des del carrer Anoia i hi ha construïda una gran nau industrial i altres construccions menors en el perímetre.
- La finca situada a la cantonada c. Leonardo da Vinci / av. de la Generalitat, 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.

L’accés de vehicles tant dels treballadors com de camions es fa des del carrer de Leonardo da Vinci mitjançant un vial interior que dona accés a la zona pavimentada situada al voltant de l’edifici de PB+1PP que a la façana oest es destina als molls de càrrega i descàrrega, a la façana sud a l’aparcament de vehicles de 4 i de 2 rodes i a la façana est a l’accés de vianants de l’edifici. Junt a l’aparcament hi ha una petita edificació auxiliar.

La resta de l’àmbit és un espai enjardinat envoltat d’una tanca en tot el perímetre de la finca llevat de l’espai que ocupa l’estació transformadora existent amb front al carrer de Leonardo da Vinci.



L'illa 15 situada a l'est, amb front a l'av. de la Generalitat, està formada per dues finques:

- A la finca situada al nord hi ha construïda una nau i les oficines amb accés des de l'av. de la Generalitat. Limita a l'est amb una zona verda per la que transcorre el torrent dels Aous.
- A la finca situada al sud no hi ha cap edificació. Limita a l'est amb una zona verda per la que transcorre el torrent dels Aous i al sud amb un equipament públic.

L'illa 17 situada a la cantonada Leonardo da Vinci / av. de la Generalitat, té l'accés principal al carrer Leonardo da Vinci i un segon accés secundari a l'av. de la Generalitat, limita a l'est i al sud amb una zona verda per la que transcorre el torrent dels Aous. Hi ha construïda una nau i les oficines.

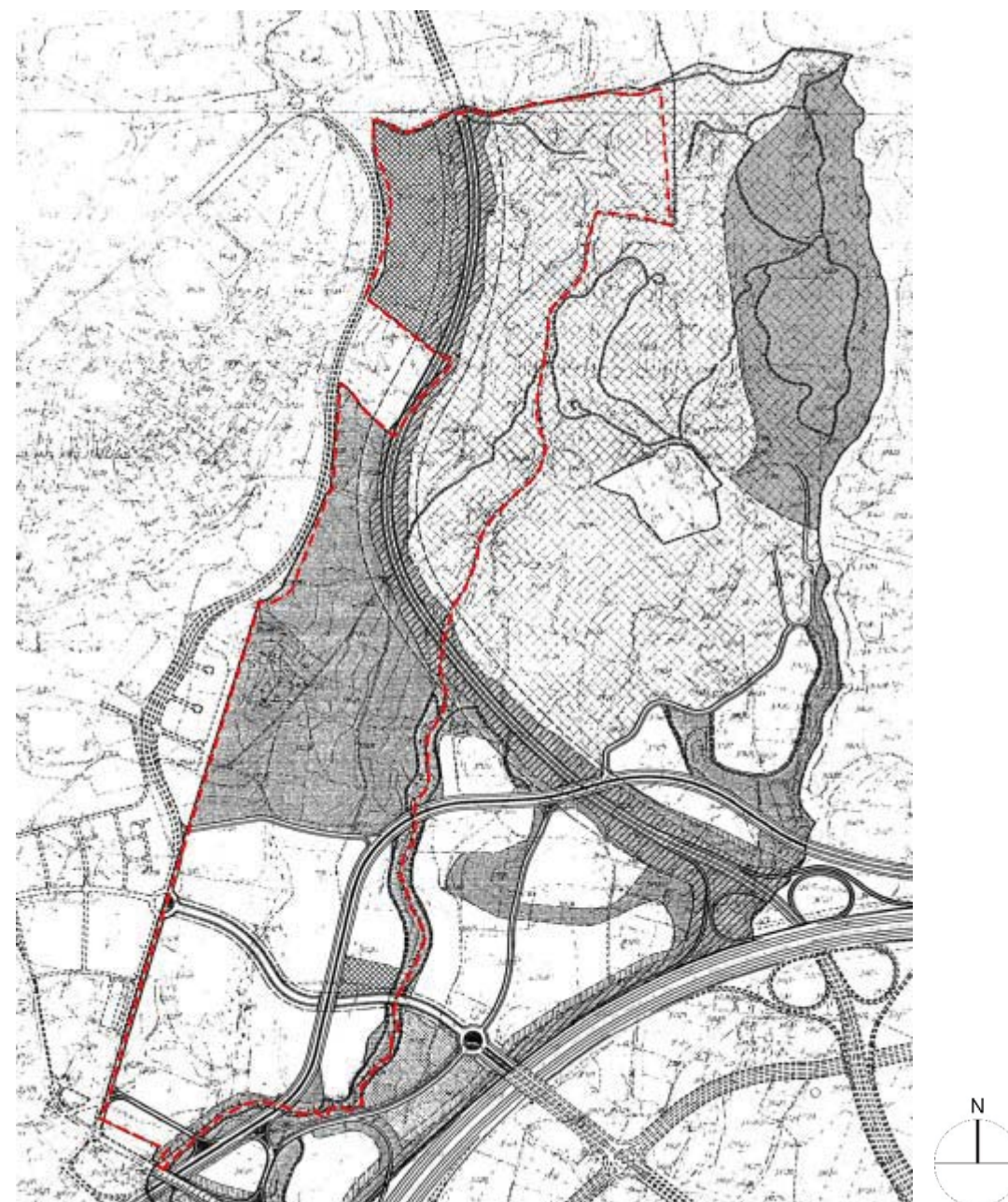
L'illa 18 situada a la cantonada c. Anoia / c. Segre, té dos accessos, un al carrer Anoia i un segon accés al carrer Segre, limita a l'est amb una zona verda per la que transcorre el torrent dels Aous i a sud amb una finca de l'ampliació del sector. Hi ha construïda una nau i les oficines.

6. PLANEJAMENT VIGENT

a. Planejament vigent

El planejament vigent en aquest àmbit de sòl urbà és el següent:

- El Programa d'Actuació Urbanística del Parc d'activitats econòmiques de Can Sant Joan, aprovat definitivament el 23 de gener de 1991.
- El Pla Parcial del Parc d'activitats econòmiques de Can Sant Joan, aprovat definitivament el 23 de gener de 1991.
- La Modificació del Pla General d'Ordenació de Rubí del Parc d'activitats econòmiques de Can Sant Joan, aprovat definitivament el 12 de febrer de 1991.

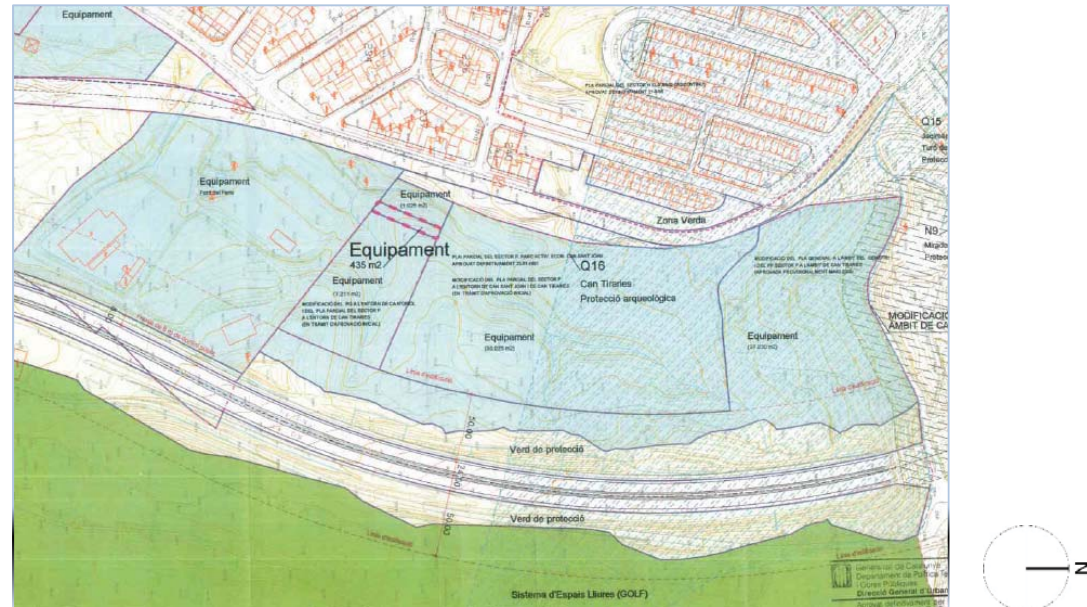


Qualificacions PP

- El Text refós de les Normes urbanístiques del Pla General d'Ordenació Urbana de Rubí aprovat definitivament el 22 de setembre de 2005.

En aquest Text refós no es van refondre les Normes urbanístiques del Pla parcial del Parc d'activitats econòmiques de Can Sant Joan de Rubí i el sector està comprès en el títol cinquè de sòl urbanitzable no programat, com a un sector de desenvolupament urbà industrial (article 230).

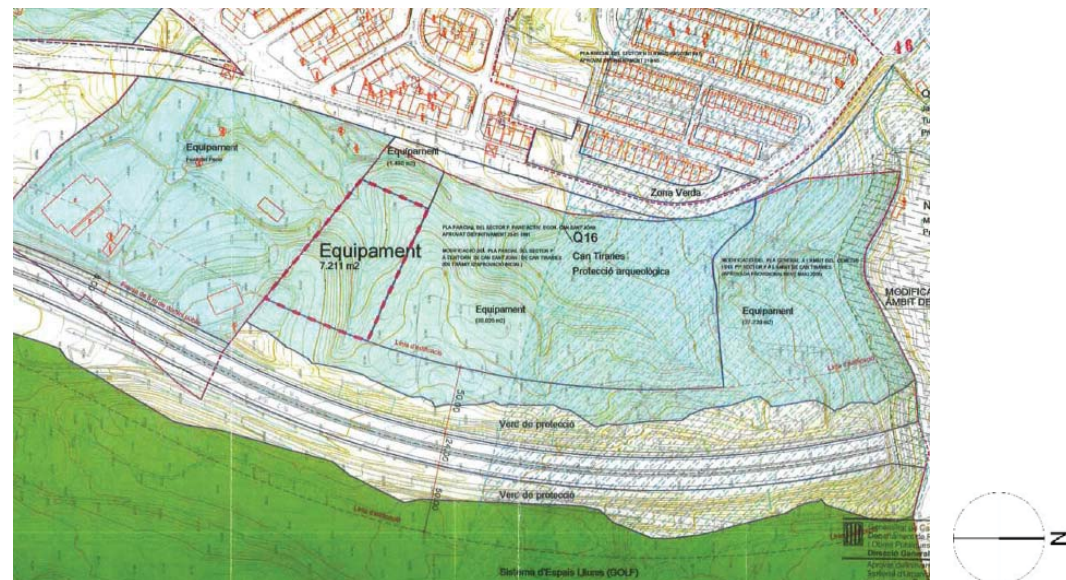
- La Modificació puntual del Pla General D'Ordenació Urbana de Rubí al CEIP 25 de setembre i del Pla Parcial del Parc d'activitats econòmiques de Can Sant Joan a l'entorn de Can Tiraries, aprovat definitivament el 26 d'abril de 2007.



Qualificacions PP

Aquesta modificació canvia la qualificació del sòl d'equipament indicat al plànol, de 435 m², el qualifica de sistema de verd públic de cessió i ens remet a l'article 16 de les ordenances reguladores del PP.

- La Modificació puntual del Pla General D'Ordenació Urbana de Rubí a l'entorn de Can Oriol i del Pla Parcial del Parc d'activitats econòmiques de Can Sant Joan a l'entorn de Can Tiraries, aprovat definitivament el 26 d'abril de 2007.



Qualificacions PP

Aquesta modificació canvia la qualificació del sòl d'equipament indicat al plànol, de 7.211 m², el qualifica de sistema de verd públic de cessió i ens remet a l'article 16 de les ordenances reguladores del PP.

- La Modificació puntual del Pla Parcial del Parc d'activitats econòmiques de Can Sant Joan a l'entorn de Can Sant Joan i de Can Tiraries, aprovat definitivament el 25 de juny de 2007.



Qualificacions PP

Aquesta modificació intercanvia dins el mateix sector les qualificacions del sòl d'equipament i de verd públic de cessió indicat als plànols, de 30.025 m², i ens remet a l'article 16 de les ordenances reguladores del PP.

-

A l'àmbit de Can Tiraries el Pla especial del Patrimoni Arquitectònic, Arqueològic i Natural defineix la protecció natural i paisatgística del Mirador del Rossell i la protecció arqueològica a l'entorn de les runes de l'antic Mas Fontanilles. Actualment aquest indret és un espai forestal bastant ben conservat, de pendent pronunciat.

- [illegible]

MODIFICACIÓ DEL PLA PARCEL·LARI DEL SECTOR P
PER A LA CONSTRUCCIÓ D'UN HOSPITAL
I PER A LA REFORMA I AMPLIACIÓ DEL CARRETER SÒCRATES

ESPÀIS LLUIRES 18.720 m²

EQUIPAMENT SANT-ASSISTENCIAL
24.303 m²

INDUSTRIAL

Aquesta modificació afegeix un nou tipus de sistema a l'article 16 de les ordenances reguladores del Pla Parcial.

b. El plànol de qualificacions vigent



Qualificacions urbanístiques

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

Dels diferents sistemes existents en el Pla Parcial, el sistema d'espai lliure que incorpora l'ús d'equipament esportiu de titularitat pública (golf) no s'inclou en aquest quadre ni en la refosa per no ser un sistema existent al terme municipal de Rubí. Al contrari, s'inclou el sistema d'espais lliures de protecció que si existeix als plànols del Pla Parcial però no a les seves ordenances reguladores.

d. Zona industrial



Plànol parcel·lació PP (zona Industrial)

El Pla Parcial del Parc d'activitats econòmiques de Can Sant Joan de Rubí qualifica de zona Industrial cinc parcel·les que es corresponen amb sòl situat en 5 illes diferents.

Com ja s'ha esmentat quasi bé totes les illes tenen un coeficient d'edificabilitat diferent i el mateix paràmetre d'ocupació màxima

Les parcel·les illes núm. 14 i 16 són les que tenen l'índex d'edificabilitat més baix, 0,45 m²st/m²sòl.

Les parcel·les destinades a altres usos del Parc també tenen un índex d'edificabilitat superior al de les illes 14 i 16.

Número d'illa	Coeficient d'edificabilitat
14	0,45 m²st/m²sòl.
15	1,20 m²st/m²sòl.
16	0,45 m²st/m²sòl.
17	0,90 m²st/m²sòl.
18	0,70 m²st/m²sòl.

e. Article 230 del Text refós de les Normes urbanístiques del Pla General d'Ordenació Urbana de Rubí aprovat definitivament el 22 de setembre de 2005.

SECTOR "P"

1. Definició i característiques.

Es classifica com a sòl urbanitzable no programat aquest sector, amb la finalitat de resoldre correctament el contacte entre els creixements previstos pel Pla General Metropolità a l'oest del terme de Sant Cugat del Vallès i a les àrees urbanes actuals i futures de Rubí, a l'est de l'Avinguda de l'Estatut.

Els paràmetres bàsics del sector, a concretar en el corresponent Programa d'Actuació Urbanística, són els següents:

- Edificabilitat bruta global: 0,15 m²st / m²sòl
- El sòl es destinarà per parts iguals als usos i activitats següents:
 - circuit natural i espais lliures
 - equipaments i vialitat
 - serveis discrecionals i indústria

(MODIFICACIÓ PLA GENERAL D'ORDENACIÓ. PARC D'ACTIVITATS ECONÒMIQUES CAN SANT JOAN. Ap. Def. 12 de febrer de 1991)

2. Disposicions de caràcter general.

a) Objecte: La present Modificació afecta al Pla General Metropolità i al Pla General de Rubí en el sector de "Can Sant Joan".

b) Àmbit d'aplicació: L'àmbit d'aplicació, que figura delimitat en els plànols annexos, comprèn una superfície total de 278.695,1 m².

c) Vigència i Modificació del Pla General Metropolità i Pla General de Rubí: Aquesta Modificació que es ara es tramita, conjuntament amb el Programa d'Actuació Urbanística i el Pla Parcial del Parc d'Activitats Econòmiques "Can Sant Joan", entrarà en vigor el mateix dia de la seva publicació al Butlletí Oficial de la Província de Barcelona. La seva vigència serà indefinida.

De conformitat amb les determinacions dels articles 161 i 162 del Reglament de Planejament de la Llei del Sòl, podran tramitar-se modificacions d'ajustament que no representin variacions ni de l'aprofitament urbanístic ni del sòl per a ús i domini públics.

2.1.- Desenvolupament de la Modificació

El present Programa d'Actuació es redacta per iniciativa de la Generalitat de Catalunya i s'actuarà a través de l'Institut Català del Sòl, per la qual cosa és d'aplicació l'article 149 de la Llei del Sòl i l'Article 216 del Reglament de Gestió, no essent necessària ni la redacció de les Bases del Concurs ni la convocatòria d'aquest per a la seva execució.

El Planejament es desenvolupa mitjançant un únic Pla Parcial que es tramita simultàniament i que s'incorpora annex i s'executarà mitjançant els corresponents Projectes d'Urbanització.

2.2.- Divisió en Sectors

Als efectes del desenvolupament de l'ordenació urbana es preveu, per a tot l'àmbit que es programa, un únic sector de planejament.

2.3.- Xarxa d'Aigua

La xarxa d'aigua s'inicia al dipòsit, construït per aquest efectes, en la part alta de l'actuació, amb una capacitat de 8.000 m³. Es preveu un cabdal de 1.500m³ per cada 10.000 m² de sostre. Per a les zones verdes i d'equipament el cabdal fixat és de 25 m³/Ha/dia.

2.4.- Xarxa de Clavegueram

La xarxa de clavegueram preveurà el sistema separatiu d'aigües pluvials i fecals. Les aigües pluvials abocaran directament als torrents que puguin recollir-les. Les aigües fecals es conduiran fins a la xarxa general i preveuran la connexió i conducció dels abocaments existents dins el sector.

Amb caràcter general es protegirà la xarxa contra:

- Els residus sòlids, líquids o gasos inflamables i/o explosius.
- Les substàncies capaces de bloquejar la xarxa.
- Les temperatures majors a la màxima permesa de 40º centígrads

- Els sulfats en proporcions inferiors a 1.500 ppm.

Qualsevol substància que per reacció pugui donar lloc a alguna de les condicions abans esmentades.

Mai es permetrà abocar residus als torrents si no s'estableixen les prescripcions de l'abocament mitjançant un informe previst elaborats per la Direcció General d'Obres Hidràuliques i la Comissaria d'Aigües del Pirineus Orientals.

2.5.- Xarxa Elèctrica

El Pla Parcial i el seu Projecte d'Urbanització preveuran la xarxa soterrada necessària per conduir les línies d'alta tensió que travessen el sector i afectin l'ocupació de les parcel·les.

Així mateix, l'accés a l'energia des de les parcel·les es produirà en alta tensió i serà a l'interior de cada una d'ells que es transformarà en baixa tensió.

Es preveurà però l'existència d'estacions transformadores en la mesura que sigui necessari per l'enllumenat dels espais públics.

2.6.- Gas

Es preveuran les conduccions i tots els elements que siguin necessaris perquè es produeixi accés des de les parcel·les i àrees d'equipament.

2.7 Xarxa Viària

La xarxa viària s'executarà amb les posicions dels plànols i la seva execució s'haurà de realitzar amb el material que disposa la documentació tècnica del projecte d'Urbanització.

3. Règim Urbanístic del Sòl:

3.1.- Règim de caràcter transitori

Mentre no s'aprovi aquest Programa d'Actuació, els terrenys inclosos en el seu àmbit quedaran subjectes a la següents limitacions:

- Generals a l'article 85, apartats 2, 3 i 4 de la Llei del Sòl
- Les incompatibilitats d'usos previstos en els Plans Generals i les específiques d'aquest Programa.

3.2.- Règim de caràcter definitiu

L'aprovació definitiva del Programa i del Pla que es tramita conjuntament comportarà la classificació del Sòl com a Sòl urbà.

L'execució de les infraestructures del Pla Parcial conferirà als sòls d'ús privat la condició de solars, regulats amb la seva ordenació.

3.3.- Efectes de l'aprovació del Programa

L'aprovació del Programa tal com ho preveu el Reglament de Gestió de la Llei del Sòl, implicarà la declaració d'utilitat pública i la necessitat d'ocupació als efectes d'expropiació

forçosa, acollida a la legislació del RD 162/85, sobre "Sectors Preferents" a la qual, per la condició de la indústria segons l'ordre 20.750 publicada en data 23 de setembre del 10985 a la qual es destina el sector, s'acull el Programa.

3.4.- Condicions de l'Ordenació Urbanística i de l'Edificació

L'ordenació de l'edificació serà en edificació aïllada. El nombre de plantes i l'edificabilitat es trobaran en funció de l'ús previst, que quedarà definit en el Pla Parcial.

Les separacions mínimes de les edificacions als límits de la parcel·la seran de 12,00m. S'exceptuen d'aquesta condició les casetes de vigilància i de control que es podran construir annexos a les voravies, i les parcel·les que dins del terme municipal de Rubí tinguin façana a la Via Interpolar, que serà de 10m.

Les zones verdes privades, internes a les parcel·les, caldrà que siguin enjardinades convenientment preveient plantacions de gespa i el rec automàtic.

Les zones d'aparcaments internes a les parcel·les caldrà que estiguin suficientment arbrades per tal d'evitar la visió de grans superfícies asfaltades, així com per protegir els vehicles de l'exposició solar.

El tancament de les parcel·les vindrà definit pel disseny que aportarà l'Institut Català del Sòl.

f. Ordenances reguladores del Pla Parcial del Parc d'activitats econòmiques de Can Sant Joan, aprovat definitivament el 23 de gener de 1991

Disposicions generals

Art. 1. Àmbit d'aplicació:

Aquestes ordenances són d'aplicació a la totalitat de l'àmbit del Pla Parcial "Can Sant Joan", segons queda delimitat a tots els plànols que l'integren i que s'acompanyen.

Art. 2. Marc legal de referència:

Aquestes normes desenvolupen, dins l'àmbit definit a l'article anterior, el Programa d'Actuació Urbanística del Centre d'Activitats Econòmiques "Can Sant Joan", als termes municipals de Rubí i de Sant Cugat del Vallès.

Art. 3. Definició de conceptes:

Sempre i quan no quedin expressament definits en aquestes ordenances, els conceptes que s'hi empen són els definits a la normativa del Pla General Metropolita.

Art. 4. Desenvolupament de Pla:

Per al desenvolupament del present Pla Parcial podran redactar-se Estudis de Detall, Projectes d'Urbanització i Projecte de Parcel·lació que respectaran, en tot cas, les determinacions del Pla Parcial i del seu planejament superior.

Art. 5. Estudis de Detall:

Podran redactar-se Estudis de Detall amb l'exclusiva finalitat de:

- Adaptar o reajustar les alineacions i rasants d'acord amb l'article 65.3 del Reglament de Planejament.
- Ordenar volums d'acord amb l'article 65.4 del Reglament de Planejament.

Art. 6. Projectes d'Urbanització:

1. Els projectes d'urbanització es referirà a fases completes. També s'admetran projectes d'urbanització referits a un element urbà de prou significació i importància.
2. Els projectes d'urbanització no podran modificar les previsions d'aquest Pla, sense perjudici que afectin les adaptacions de detall necessàries,. Les rasants establertes es podran modificar si és per millorar l'adaptació a la topografia o millorar el traçat de les xarxes.
3. Els projecte d'urbanització que es redactin desenvolupant aquest Pla Parcial hauran d'ajustar-se al que disposen els articles 67, 68, 69 i 70 del Reglament de Planejament de la Llei del Sòl i a d'altres condicions tècniques que li siguin d'aplicació.

Art. 7. Projectes de parcel·lació:

La parcel·lació, amb superfícies i sostre, definides al plànol núm. 5 és vàlida. No obstant, cas que es vulgui variar, podran redactar-se projectes de parcel·lació adaptats a les noves necessitats.

Art. 8. Modificacions:

Les modificacions del present Pla Parcial hauran de representar les determinacions, per ordre de jerarquia, establertes al Programa d'Actuació Urbanística i al mateix Pla Parcial i s'ajustaran al que prescriu el Títol V del Reglament de Planejament de la Llei del Sòl.

No seran supòsit de modificació les petites variacions de les alineacions ocasionades per a la millor adaptació sobre el terreny del projecte d'urbanització, que no suposin modificacions en la superfície i, per tant, en l'edificabilitat de les illes superiors al 3%.

Règim urbanístic del sòl

Art. 9. Qualificació del sòl:

El sòl comprès en l'àmbit d'aquest Pla Parcial es qualifica en zones i sistemes.

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

S'entén per sistemes, els terrenys que en virtut de l'aplicació dels articles 13 i 84 de la Llei del Sòl constitueixen l'estructura del Sector.

En aquest terrenys s'inclou el 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.

Art. 10. Zones:

Es defineixen sis zones:

- a) Laboratoris
- b) Oficines
- c) Comercial
- d) Hotelera
- e) Industrial
- f) Equipament privat

Art. 11. Sistemes:

Es defineixen els següents sistemes:

- a) El sistema viari i d'aparcament
- b) El sistema de verd públic de cessió
- c) El sistema d'espais verds de titularitat pública inclòs en el sector destinat a golf
- d) El sistema d'espai lliure que incorpora l'ús d'equipament esportiu de titularitat pública (golf).
- e) El sistema d'equipament públic de cessió.

Normes particulars a les zones i sistemes

Art. 12. Definició de conceptes:

1. Alineació de vial:
Línia que separa la vialitat, de titularitat pública, de l'espai privat o d'un altre sistema.
2. Alineació de l'edificació o línia de façana:
Línia sobre la qual s'ha d'alçar obligatòriament la façana davantera de l'edificació.
3. Alçada reguladora màxima:
És l'alçada que poden assolir les edificacions. S'amidarà des de la cota del paviment de la planta o plantes que en cada tinguin consideració de plantes baixes, fins a la cara superior del darrer sostre o element estructural de coberta. Per sobre de l'alçada reguladora màxima, solament es permetran els elements de formació dels pendents de la coberta, i els elements tècnics de les instal·lacions dels edificis.

4. Nombre màxim de plantes:
És el nombre màxim de plantes permeses dins de l'alçada reguladora. S'ha de respectar conjuntament aquestes dues limitacions: alçada i nombre de plantes.
5. Planta baixa:
És la planta o part de planta que reuneixen les condicions que segons els tipus d'ordenació, tot seguit s'especifiquen.
Per situar la cota del paviment de planta baixa en el cas d'ordenació en edificació aïllada, tindrà consideració de planta baixa aquella que llur paviment queda situat a un metre com a màxim per damunt de la cota del terreny definitiu, anivellat o no, d'acord amb les limitacions de l'art. 11 d'aquestes ordenances.
6. Planta soterrani:
És la situada per dessota la planta que tingui la consideració de planta baixa. En cap cas, és permès l'ús d'habitatge.
7. Planta pis:
S'entendrà per planta pis tota planta edificada situada per damunt de la planta baixa.
8. Reculades de l'edificació:
Es defineixen dos tipus de reculada:
 - a) La reculada del cos d'edificació que es dona quan tot l'edifici, o la totalitat o part d'una planta, s'enretira respecte de la línia definida per l'aplicació de la fondària edificable, amb la finalitat de no esgotar aquesta.
 - b) La reculada per motius compositius, que es dona quan part o parts de les façanes dels edificis es retiren escassament de l'alineació d'edificació o de la que en resulta d'aplicar la fondària edificable màxima.
9. Alçada lliure o útil:
L'alçada lliure o alçada útil és la distància que hi ha del terra al sostre a l'interior d'un local construït.
10. Ràfec:
És la part de coberta que sobresurt del pla de la façana per tal de protegir aquesta de l'acció directa de la pluja.
11. Patis privats:
Es defineix com a "pari privat" el sòl lliure 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.
12. Separació a les partions:

És la distància que, amidada des de les partions de la parcel·la cap endins, defineix unes franges de superfícies d'aquesta que no poden ser ocupades per l'edificació en planta baixa o planta pis.

Art. 13. Determinacions comuns a les zones:

1. Per tot el que no estigui especificat en aquestes normes particulars, s'entén que és d'aplicació el que figura al Programa d'Actuació urbanística que desenvolupa el Pla General Metropolità i el Pla General de Rubí, i que es tramita conjuntament.
2. Agrupació de parcel·les:
És permet l'agrupament de parcel·les.
3. Alçada entre plantes:
L'alçada lliure mínima en locals que hagin d'estar ocupats per persones, serà de dos amb cinquanta metres (2,50 m).
4. Planta soterrani:
Es permet la construcció de plantes soterrani d'acord amb les següents determinacions:
 1. L'ocupació màxima serà del 70% de la superfície de la parcel·la.
 2. Aquesta ocupació podrà anar fins al límit de la parcel·la.
 3. En cap cas les plantes soterrani tindrà cap parament vist al descobert. Les obertures per a ventilacions i il·luminacions seran sempre cenitals i comptaran a efectes del càlcul de la superfície d'ocupació.
 4. 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.
 5. Les plantes soterrani no es computaran en l'edificabilitat permesa per a cada parcel·la.
5. Tanques:
La tanca del carrer o entre parcel·les serà unitària segons el disseny que proporcionarà l'Institut Català del Sòl.
6. Edificacions auxiliars:
No s'admeten edificacions auxiliars, distintes de la principal, que suposin un augment del percentatge màxim d'ocupació i de l'índex d'edificabilitat establert.
7. 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 superfície de la parcel·la podran ésser utilitzats per a estacionaments, molls de càrrega, descarrega 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 m² de parcel·la no ocupats per l'edificació.

8. Accés:

Es permetrà la construcció d'un gual pavimentat que tindrà la mateixa amplada que la porta a què correspon. Les despeses aniran a càrrec de l'empresa propietària de la parcel·la.

9. Habitatges:

Es permetrà un habitatge per parcel·la com a màxim, destinat exclusivament al guarda de l'establiment. Quan l'ús sigui hotel·ler podran existir un màxim de cinc habitatges a l'interior de la parcel·la.

10. Tipus edificatori:

La zona està destinada a la indústria, laboratori, oficines, comercial d'àmbit metropolitana o hotel·ler, amb l'edificació separada respecte dels límits de la parcel·la.

11. Parcel·lació:

La parcel·lació que es proposa és la que figura al plànol núm. 5, admetent-se l'agrupació de parcel·les a fi d'obtenir-ne de majors dimensions i la subdivisió en d'altres de menors, sempre que no en resti cap per dessota la parcel·la mínima (5.000,00 m²).

12. Ocupació de parcel·la:

L'ocupació màxima de parcel·la per l'edificació serà del 70%.

13. Separació de partions:

Les edificacions s'hauran de separar respecte dels límits de la parcel·la un mínim de 12,00 m.

La parcel·la 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.

14. Edificabilitat neta:

L'edificabilitat neta de parcel·la serà la determinada en el plànol de parcel·lació i en la taula corresponent als usos particulars a cada una de les zones.

15. Aparcament:

Es preveurà dins de cada parcel·la una plaça d'aparcament per cada 100,00 m² edificats. Cada plaça tindrà una superfície rectangular mínima de 2,20 m x 4,50 m. El Projecte d'edificació definirà amb exactitud l'emplaçament i tractament de les

àrees d'aparcament que, en tot cas, respectaran allò establert als articles 12.11 i 13.7 d'aquestes ordenances.

16. 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, tancaments i acabats del conjunt edificatori, així com el destí i la urbanització dels espais lliures de la parcel·la.

17. Construccions auxiliars:

Les construccions auxiliars o annexes, independents de la principal, únicament s'admeten en aquesta zona sempre que no superi 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.

18. Llicències en zona de servitud i d'afecció de les autopistes, carreteres i vies fèrries:

Previ a la concessió de llicències d'edificació en les zones de servitud i d'afecció de les autopistes, carreteres i vies fèrries, caldrà sol·licitar els informes previstos en els articles 389 de la Llei de Carreteres de l'Estat 25/1988, de 29 de juliol, el 82 de la Llei de Carreteres de Catalunya i en el Reial Decret 1211/199 on s'aporta el reglament de la Llei d'Ordenació dels Transports Terrestres.

Art. 14. Determinacions particulars de les zones:

a) Zona de laboratoris:

S'admet l'ús de laboratori tan sols en la parcel·la identificada com a núm. 1 al plànol de parcel·lació annex.

El coeficient d'edificabilitat de la parcel·la serà de 0,617 m²st/m²sòl.

L'alçada màxima de l'edificació serà de 18,50 m, equivalent a PB+5PP. Per sobre d'aquesta alçada es permetrà que sobresurtin solament les xemeneies i elements tècnics puntuals. En finició dels processos de producció es permetran alçades majors sempre que estiguin degudament justificades. Es tindrà especial cura de les condicions estètiques d'aquests elements que sobresurten.

b) Zona d'oficines:

S'admet l'ús d'oficines tan sols en les parcel·les identificades amb els núms. 2, 3, 4, 5, 6, 11, 12, i 13 al plànol de parcel·lació annex.

Els coeficients d'edificabilitat i alçada màxima autoritzada per a cada una de les parcel·les seran els següents:

NÚMERO PARCEL·LA	COEFICIENT D'EDIFICABILITAT	ALÇADA MÀXIMA
2	1,1	18,50 m = PB+5
3	0,62	18,50 m = PB+5
4	1,1	18,50 m = PB+5
5	1,1	26,15 m = PB+8PP
6	0,7	18,50 m = PB+5
11	0,9	18,50 m = PB+5
12	0,9	18,50 m = PB+5
13	0,9	18,50 m = PB+5

Per sobre d'aquesta alçada es permetrà que sobresurtin solament les xemeneies i elements tècnics puntuals.

c) Zona comercial:

S'admet l'ús comercial i de serveis tan sols en la parcel·la identificada amb el núm. 10 al plànol de parcel·lació annex.

El coeficient d'edificabilitat de la parcel·la serà de 0,7 m²st/m²sòl.

L'alçada de l'edificabilitat serà de 18,50 m, equivalent a PB+5PP.

Per sobre d'aquesta alçada es permetrà que sobresurtin solament les xemeneies i elements tècnics puntuals.

d) Zona hotelera:

S'admet l'ús hotel·ler tan sols en la parcel·la identificada amb el núm. 9 al plànol de parcel·lació annex. El coeficient d'edificabilitat de la parcel·la serà de 0,6 m²st/m²sòl.

L'alçada màxima de l'edificabilitat serà de PB+8PP.

Per sobre d'aquesta alçada es permetrà que sobresurtin solament les xemeneies i elements tècnics puntuals. Es tindrà especial cura de les condicions estètiques d'aquests elements que sobresurten.

e) Zona industrial:

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 subministre exclusiu a detallistes, majoristes, instal·ladors, fabricants o distribuïdors, sense servei de venda directa.

Les parcel·les on s'autoritza aquest ús, amb la seva numeració al plànol de zonificació adjunt, el seu coeficient d'edificabilitat i alçada màxima, són els següents:

NÚMERO PARCEL·LA	COEFICIENT D'EDIFICABILITAT	ALÇADA MÀXIMA
7	0,55	18,50 m = PB+5
8	1,00	18,50 m = PB+5
14	0,45	18,50 m = PB+5
15	1,20	18,50 m = PB+5
16	0,45	18,50 m = PB+5
17	0,90	18,50 m = PB+5
18	0,70	18,50 m = PB+5

f) Zona d'equipament privat:

Està construït pels terrenys destinats a equipaments privats compatibles amb els usos anteriorment admesos, i de caràcter local o metropolità.

Es permetrà tot tipus d'edificació sempre que la seva alçada màxima o superi els 12,00 m. Aquesta podrà arribar fins a 18,00 m quan quedi justificat per les característiques de l'equipament. La seva ocupació serà com a màxim del 60% del solar corresponent.

L'edificabilitat neta de parcel·la serà de 0,7237 m²st/m²sòl.

Art. 15. Usos complementaris de les zones:

Complementàriament als usos permesos en les 5 zones no destinades a equipament, s'admeten els següents:

1. Sanitari:

S'admet només el de dispensari, consultori i ambulatoris. No s'admeten els centres sanitaris d'internament com ara hospitals, sanatoris i clíniques.

2. Cultural:

S'admeten només els dedicats a la formació professional relacionats amb l'activitat industrial de la zona. S'admeten els centres socials i de caràcter associatiu i de reunió al servei del personal adscrit a la indústria.

3. Esportiu:

En la parcel·la per a ús privat s'admeten només les instal·lacions esportives per al personal de les empreses de la zona o sector.

Art. 16. Determinacions particulars per als sistemes:

a) Sistema de vies i aparcaments:

1. La xarxa viària definida en aquest Pla, s'executarà d'acord amb les especificacions que es contenen als plànols pel que fa a la distribució i amplada de les bandes enjardinades o arbrades, voravies i carrils circulitoris.

2. Els projectes d'urbanització que desenvoluparan el sector determinar amb tota exactitud les rasants definitives, així com la posició dels punts d'enllumenat públic, boques de captació d'aigües pluvials i altres serveis urbanístics.

b) Sistema de verd públic de cessió:

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

c) Sistema d'espais verds de titularitat públic inclòs en el sector destinat a golf:

Tal i 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.

d) Sistema d'espais lliures que incorpora l'ús d'equipament esportiu de titularitat públic (golf):

De la mateixa manera que en l'espai verd de titularitat públic inclòs en el sector destinat a golf, s'admet l'ús de camp de golf, amb les limitacions establertes anteriorment.

S'admetrà en aquests espais la construcció d'edificis de servei del camp de golf amb un sostre màxim de 5.000 m2.

e) Equipament públic de cessió:

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

L'edificabilitat neta de parcel·les serà d'1,00 m2st/m2sòl.

CENTRE D'ACTIVITATS "CAN SANT JOAN"

RUBÍ

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

Art. 17. Condicions d'ús:

Tots els usos permesos a les zones i sistemes són admesos sempre que per les característiques de l'activitat o materials i productes utilitzats, es garanteix que no s'engendren situacions de perill per a la salut i la seguretat públiques, i els efectes perjudicials al medi que sigui degudament corregits. Les activitats industrials no admeses són les definides com a "Insalubres i Perilloses" al Nomenclator tipificat sobre activitats molestes, insolubles, nocives i perilloses que desenvolupen el decret 2414/1961, de 30 de novembre (o legislació que la substitueixi), i que es valoren en funció de:

I	Sorolls i vibracions
II	Fums i pols
III	Emanacions nocives, olors i vapors
VI	Aigües residuals
V	Explosius
VI	Incendis
VII	Malalties contagioses
VIII	Radiacions

Art. 18. Aigües residuals:

1. Característiques de les aigües residuals:

Amb caràcter general, les aigües residuals que es generin com a conseqüència dels processos industrials, compliran les següents condicions:

- No contindran substàncies que puguin originar la mort dels peixos en els canals públics on es vessin.
- No contindran gèrmens patògens de carbúric bacterià, tuberculosi i tifus.
- Les aigües no contindran substàncies que originin males olors.
- Les aigües no contindran substàncies colorants.
- Les aigües no contindran substàncies tòxiques de tipus químic, que no són eliminades pel tractament. Els límits de toxicitat seran els que s'estableixen al "Reglamento de Actividades Molestas, Insalubres, Nocivas y Peligrosas" (Decret 2414/1.961, de 30 de novembre) o legislació que el substitueixi.

2. Vessament sense depuració:

Mentre no entri en servei una Estació Depuradora, es prohibeixen els vessaments a la xarxa de clavegueres d'aigües residuals que per la seva composició i característiques no pugui vessar-se al canal públic, d'acord amb la legislació vigent.

Únicament podran vessar-se les aigües no contaminants. Si, com a conseqüència dels processos industrials es generessin aigües contaminants, a judici dels Serveis Tècnics municipals, la indústria vindrà obligada a establir un tractament previ al vessament de la xarxa.

3. Control:

Els Ajuntaments respectius establiran les mesures necessàries per al control dels vessaments de la xarxa, de les quals derivaran les corresponents resolucions i sancions.

La inspecció i control a què es refereix aquest article, compren els següents aspectes:

- a) Revisió de les instal·lacions
- b) Comprovació d'elements de mesura instal·lats.
- c) Presa de mostres instantànies o integrades per a posterior anàlisi.
- d) Realització "in situ" dels mesuraments i anàlisis adequats.

4. Prohibicions:

Es prohibeix els vessaments d'aigües residuals provinents de les zones, a les zones de domini públic de l'Autopista.

Art. 19. Residus industrials:

1. Objecte i classificació:

- 1. La regulació de l'ús industrial quant als residus produïts, deriva de la necessària gestió d'aquests, prèvia a la seva classificació.

- 2. S'entén a tal efecte que són residus industrials els productes no aprofitables que no són evacuables a l'atmosfera no com a aigua residual, l'evacuació de les quals ha de fer-se pels mitjans adequats a centres de tractament, d'eliminació o de dipòsit.
- 3. En funció del seu tractament, eliminació o dipòsit, els residus industrials es classificaran en:
 - a) Assimilables a escombraries
 - b) Inerts
 - c) Peril·losos
 - d) Molt peril·losos
- 4. Són assimilables a escombraries els residus que per la seva naturalesa puguin rebre tractament conjunt amb els residus domèstics.
- 5. Són residus inerts els que, per la no solubilitat en l'aigua, ni ser volatilitzables, ni inflamables, ni tòxics, no comporten peril·lositat cap al mitjà natural.
- 6. Són residus industrials peril·losos els que en raó de les seves característiques tòxiques i/o la concentració, suposen risc greu per al mitjà natural. Són tots aquells materials o mescla d'ells que puguin ser letals, que no són biodegradables, que són susceptibles de biomagnificació, els corrosius, els irritants i els tòxics, els inflamables, els explosius, els radioactius, els que generen fortes pressions al descomptar-se, els que són dissolvents de substàncies tòxiques insolubles a l'aigua, els productes d'efectes crònics o a llarg termini i els acumulatius de la cadena tròfica.
- 7. Són residus industrials molt peril·losos els que en contacte amb el ser humà o amb els animals poden ocasionar lesions o mort.

2. Control previ:

Les indústries queden obligades a comunicar a l'Ajuntament, conjuntament amb la sol·licitud de llicència d'activitat, i prèviament a qualsevol modificació en la producció de residus sòlids, els següents aspectes:

- a) Quantitat i característiques dels residus a que donarà lloc l'activitat.
- b) Forma d'emmagatzematge previ en els terrenys propis, i mesures de seguretat per a la protecció del mitjà ambient i de les persones, i per l'actuació en cas d'accident lligat a la producció del residu, o provocat pel seu emmagatzematge i manipulació.
- c) Mesures de seguretat previstes en relació amb les operacions de carrega i descarrega de residus i en els accessos d'entrada i de sortida
- d) Instal·lacions pròpies de tractament previstes en el seu cas.

3. Gestió de residus no peril·losos:

1. Residus industrials assimilables a escombraries. Quan dificulti la recollida i la indústria disposi de mitjans per al seu transport a dipòsits o instal·lacions de tractament, l'Ajuntament podrà acordar la no integració d'aquests residus al regim dels residus residuals.
2. Residus industrials inerts. L'Ajuntament podrà autoritzar l'abocada de residus industrials inerts al dipòsit municipal amb la perioditzat que correspongui al volum d'abocada.

4. Gestió de residus peril·losos:

1. Residus industrials peril·losos. L'Ajuntament adoptarà respecte als residus industrials peril·losos, una de les mesures següents:
 - a) L'obligació d'una avaluació regular i periòdica d'una planta de tractament específica fora del límit de la indústria, segons un pla d'evacuació aprovat d'acord amb les determinacions de l'apartat següent.
 - b) L'obligació d'implantar fins del límit de la pròpia indústria una instal·lació de tractament específic per a la neutralització total de la seva peril·lositat, o bé com a tractament previ per a l'evacuació, segons el que disposa el següent apartat.
2. L'Ajuntament adoptarà respecte als residus industrials molt peril·losos la mesura d'obligació d'un pla d'evacuació aprovat, que ha de ser redactat per
 - Punt de destinació dels residus.
 - Declaració del tipus de residu i de la seva composició química, senyalant la seva naturalesa, mitjançant un certificat que demostrï el grau de peril·lositat de forma molt expressa.
 - Quantitat de pes i volum dels residus a evacuar.

Art. 20. Pol·lució atmosfèrica:

1. Prohibició:

Es prohibirà l'emissió de fums que puguin provocar molèsties als conductors o dificulti la visió dels vehicles que circulin per les autopistes i vies ràpides properes al sector de planejament.

Els fums, gasos i vapors no pol·lucionaran l'atmosfera ni despendran pols que formi dipòsits en el sòl. Es prohibeixen totes les emanacions de fum i gasos nocius, segons el "Reglamento de Actividades Molestas, Insalubres, Nocivas y Peligrosas" (D.2414/1.961), sense que sigui possible sobrepassar les concentracions expressades a l'Annex II de l'esmentat Reglament (o legislació que el substitueixi).

2. Pols:

La quantitat de pols continguda en fums i gasos no serà superior a 100 mg per m³. El pes total de pols emes per una mateixa indústria serà en tot cas inferior a 50 KG.

La pols no contindrà asbest ni compostos de cadmi, mercuri, beril·li o plom.

3. Gasos:

Els gasos, fums i vapors no seran nocius. Es prohibeixen expressament les emanacions de gas que sigui superiors en la seva composició als següents percentatges:

- Més del 2% d'anhidrid de sulfurós (SO₂), mesurat en volum.
- Més del 2% de monòxid de carboni (CO), mesurat en volum.

Quedaran reduïdes al mínim les concentracions d'òxids de nitrogen (NO₂), clor (Cl), àcid sulfhídric (SH₂) i hidrocarburs gasosos.

No es permetran gasos o vapors susceptibles de crear mesclures explosives.

4. Combustible:

Es prohibeix l'ús de combustibles sòlids o líquids que continguin més del 2% de sofre.

Art. 21. Sorolls:

Per a totes les activitats s'estableixen els límits màxims en decibels, mesurats en l'eix de la via pública a la qual soni front la parcel·la; la mesura del nivell sonor s'efectuarà a petició de qualsevol afectat per les molèsties de la indústria.

Els límits màxims establerts amb caràcter general són els següents:

- Entre les 7 i les 22 hores: 55 decibels.
- Entre les 23 i les 7 hores: 45 decibels.

La maquinària susceptible de produir vibracions es mesurarà sobre amortidors. La vibració no excedirà de 5 Pal, mesurat en els límits de la nau industrial.

Art. 22. Risc d'incendi:

S'acomplirà en totes les edificacions i industrialitzacions de la zona industrial la Norma Bàsica de l'Edificació "Condiciones de Protección contra Incendios en los Edificios" (NBE-CPI-82) o legislació que la substitueixi.

Art. 23. Serveis:

Es complirà la legislació vigent en matèria de seguretat i higiene en el treball.

Els sanitaris tindran sempre ventilació directa i estaran previstos a raó d'un inodor i una dutxa per cada vint treballadors o fracció. Aquest servei estarà disposat de forma que, des de la sala de treball, sigui accessible a treves d'una peça intermitja, utilitzable com a vestuari o per a la col·locació dels lavabos. El nombre de lavabos serà d'un per cada deu treballadors.

Art. 24. Senyalització i publicitat:

La informació que s'utilitzi per indicar el trajecte a seguir per tal de trobar un polígon industrial determinat i, en última instància, una parcel·la dins d'aquest polígon, així com tota la informació complementària de servei que la complexitat d'un polígon industrial requereix, configuren el contingut de llur senyalització exterior.

Per a tot el que fa referència a la senyalització exterior s'estarà a les determinacions que s'estableixen al quadern de disseny SEPI (Senyalització Exterior per a Polígons Industrials), realitzat per l'Institut Català del Sòl.

Les senyalitzacions i publicitat relativa a les empreses que participen o executen l'obra urbanitzadora del sector es limitarà a les dimensions i formats aprovats per l'Institut Català del Sòl.

La senyalització de les empreses en la via pública es limitaran als panells que, juntament amb els plànols-guia emplaçarà l'Institut Català del Sòl.

La senyalització i publicitat de les empreses particulars quedarà restringida a l'interior de la seva parcel·la. Per a la seva realització caldrà l'informe favorable l'Institut Català del Sòl i la corresponent llicència municipal. En qualsevol cas, aquesta publicitat visible des de l'exterior del recinte privat, haurà d'integrar-se dins de la composició arquitectònica dels volums constructius i no sobrepassarà l'alçada reguladora màxima. La seva superfície unitària no serà superior a 25,00 m². Tots els suports publicitaris per a la senyalització admesa dins de l'àmbit de l'actuació hauran de ser construïts amb materials inalterables.

Quedarà prohibida la realització de publicitat en qualsevol indret visible des de la zona de domini públic de la autopista, tal i com es preveu en l'article 24 de la Llei de Carreteres.

Art. 25. Disposicions addicionals:

En tots els projectes d'urbanització i d'edificació serà preceptiu l'acompliment de les determinacions als capítols I i II del títol Segons del Decret 100/1.984, de 10 d'abril, del Departament de Sanitat i Seguretat Social, sobre supressió de barreres arquitectòniques (o legislació que la substitueixi) excepte en aquells casos en què les circumstàncies del terreny natural ho facin impossible.

Qualsevol intervenció en els àmbits inclosos en el catàleg del Pla Especial de Protecció del Patrimoni arqueològic, arquitectònic i natural de Rubí, s'estarà de les determinacions de les fitxes i normes de l'esmentat Pla. Els àmbits inclosos són els següents:

- Can Sant Joan (A9)
- Can Tiraries (Q16)
- Jaciment sota Can Sant Joan (Q31)

- Llac de fòssils (Q38)
- Mirador del Rosell (N09)
- Albereda dels Torrents dels Aous (N22)
- Ametller de Can Sant Joan (N23)

7. MARC LEGAL I JUSTIFICACIÓ JURÍDICA

a. Marc jurídic

La present MPGO es formula i es tramita de conformitat amb el què estableix el Decret Legislatiu 1/2010, de 3 d'agost, pel qual s'aprova el Text refós de la Llei d'urbanisme ("TRLUC") i el Decret 305/2006, de 18 de juliol, pel qual s'aprova el Reglament de la Llei d'urbanisme ("RLUC").

La Disposició Addicional segona del TRLUC admet que es puguin tramitar modificacions puntuals del planejament sobre terrenys de sòl urbà consolidat, als efectes de preveure actuacions de dotació que, sense comportar una reordenació general d'un àmbit, donin lloc a la transformació dels usos preexistents o a l'augment d'edificabilitat, amb la correlativa exigència de majors reserves per a sistemes i la corresponent cessió de l'increment de l'aprofitament urbanístic.

b. Justificació de la necessitat, oportunitat i conveniència de la MPGM amb relació a l'interès públic

D'acord amb allò establert a l'article 97 del TRLUC cal indicar que la present MPGO es troba plenament 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.

En aquest sentit, la MPGO actualitza les Normes urbanístiques del Pla General d'Ordenació Urbana de Rubí i introdueix les modificacions que s'han aprovat dins l'àmbit del Parc d'activitats econòmiques de Can Sant Joan i alhora que, optimitza els sòls productius existents de les illes 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 màxim d'aprofitament urbanístic.

Amb tot, la MPGO respon a l'interès públic expressat en una major utilització racional del territori, en afavorir un model d'ocupació que evita la dispersió en el territori. Per tant, la MPGO respon a la procedència d'executar operacions de reciclatge urbà que parteix de la concepció d'aprofitar al màxim les oportunitats i disponibilitats que ofereix l'actual teixit urbà, tot adequant-lo a les noves necessitats socials i econòmiques.

En aquest context, és important destacar que la MPGO 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 o entra en contradicció amb els principis de desenvolupament urbanístic sostenible. De fet, l'ordenació proposada se sustenta en el compliment dels principis de desenvolupament urbanístic sostenible.
- L'ordenació proposada no comporta una actuació excepcional d'acord amb el planejament territorial.

Així mateix, cal tenir en compte que la present MPGO es planteja un cop transcorreguts, amb escreix, més de 5 anys des de l'aprovació de les determinacions de planejament general que es modifiquen, de conformitat amb l'article 99.2.a) del TRLUC.

c. Avaluació ambiental

Tenint en compte que la MPGO no incorpora cap canvi que afecti al model d'utilització del territori derivat del planejament vigent ni a cap element o valor objecte de protecció, i que per tant no altera els criteris d'ordenació que poden repercutir en la consecució dels objectius del principi de desenvolupament urbanístic sostenible, es constata que no és objecte d'avaluació ambiental.

8. OBJECTIUS DE LA PROPOSTA

La present Modificació puntual del Pla General d'Ordenació té per objectius:

- 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 de les finques situades a les illes 14 i 16 futures actuacions de dotació, tot establint uns criteris bàsics i uns topalls màxim d'aprofitament urbanístic:
 - L'obtenció i urbanització de superfícies de sòl públic per a zones verdes
 - Un coeficient d'edificabilitat de 0,70 m²st/m²sòl.
 - Regular l'espai mínim destinat a zona verda enjardinada dins de cada parcel·la, que en cap cas podrà ser ocupat per aparcaments i paviments que impedeixin la plantació.
- Dins l'objectiu anterior, avançar la transformació urbanística de dotació de la finca situada al carrer de Leonardo da Vinci, núm. 16 (excepte l'espai que es qualifica de sistema d'Infraestructures de serveis tècnics), 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.

- Tenint en compte que el sector P s'ha desenvolupat i ha esdevingut sòl urbà, aquesta modificació proposada, comporta la refosa de la normativa dins de la normativa del Pla General (refondre únicament els aspectes de les ordenances reguladores del Pla Parcial que són específics per aquest sector i que suposen una regulació diferent respecte de les normes urbanístiques del PGO i eliminar els articles sobre regulació d'activitats que han quedat obsolets per l'evolució de la normativa sectorial i ja no són d'aplicació).

9. REFOSA DE LES NORMES URBANÍSTIQUES DE L'ÀMBIT DEL PARC D'ACTIVITATS ECONÒMIQUES DE CAN SANT JOAN

Deixar sense efecte l'article 230 del capítol tercer del títol cinquè del Text refós de les Normes urbanístiques del Pla General d'Ordenació Urbana de Rubí, on el sòl del Parc d'activitats econòmiques de Can Sant Joan, àmbit del present document, encara figura com a sòl no urbanitzable no programat.

Afegir un capítol dotzè al títol tercer (sòl urbà) al Text refós de les Normes urbanístiques del Pla General d'Ordenació Urbana de Rubí per refondre les determinacions del Pla Parcial del Parc d'activitats econòmiques de Can Sant Joan, totes les modificacions posteriors del PGO i del Pla Parcial i la present modificació de PGO, amb un nou article anomenat 167 bis, Sector P "Parc d'activitats econòmiques de Can Sant Joan".

10. BASES PER A LES TRANSFORMACIONS URBANÍSTIQUES DE DOTACIÓ

a. Condicions de transformació

Per tal millorar la urbanització i els serveis de l'àmbit, i alhora, optimitzar els sòls productius existents es preveu que a les illes 14 i 16 del Parc d'activitats econòmiques de Can Sant Joan es puguin tramitar Plans de millora urbana per desenvolupar actuacions aïllades de dotació, amb les condicions següents:

- La superfície mínima de l'àmbit del PMU ha de ser la de tota una parcel·la.
- Poden assolir una edificabilitat de 0,70 m²st/ m²sòl de la parcel·la inicial
- Es manté una ocupació màxima del 70%
- Un terç del mínim del 30% de superfície destinada a espai lliure d'edificació dins de cada parcel·la podrà ser pavimentada pels accessos, els molls, els estacionaments o l'emmagatzematge.
- Es mantenen unes alçades màximes de 18,50 metres = PB+5
- Es manté la separació mínima a partions de 12 metres
- Es manté 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

- Càrregues dels PMU:

- Cessió i urbanització de zones verdes i espais lliures públics equivalents a 5 m²sòl / 100 m² de l'increment de sostre.
- Cessió del 15% de l'increment de l'aprofitament urbanístic.

b. Justificació

La proposta únicament possibilita i proposa augmentar l'edificabilitat de les il·les que com s'ha explicat tenen l'índex més baix del sector. No té sentit que es permeti una ocupació del 70% però només una edificabilitat de 0,45 m²st/ m²sòl.

L'ampliació de l'edificabilitat a 0,70 m²st/m²sòl de les finques, mantenint l'ocupació màxima al 70%, no altera l'ordenació del sector -que va partir del medi físic existent, amb llurs accidents morfològics, així com de l'estructura orgànica del territori amb les infraestructures existent i les previstes, mantenint el seu caràcter, salvaguardant boscos i rieres i adequant el traçat viari als pendents naturals i antics camins per donar accés a les parcel·les que van quedar definides pels accidents físics naturals, intentant minimitzar la implantació dels edificis industrials-, i a més, s'obtindran noves cessions per realitzar nous recorreguts o espais públics de qualitat.

Els espais no edificables mantenen el 30%, però permetran que una part pugui ser pavimentada pels accessos, els molls, els estacionaments i l'emmagatzematge.

11. DESCRIPCIÓ DETALLADA DE L'ACTUACIÓ AÏLLADA DE DOTACIÓ I DELIMITACIÓ DEL POLÍGON D'ACTUACIÓ URBANÍSTICA

a. Àmbit de l'actuació

De la finca situada al carrer de Leonardo da Vinci, núm. 16 de Rubí, de 27.763,74 m² de superfície, una part de 23,47 m², ocupada per una estació transformadora, es qualifica de sistema d'Infraestructures de serveis tècnics, i a la resta, de 27.740,27 m², es desenvolupa mitjançant la present MPGO una actuació de dotació.

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'accés de vehicles tant dels treballadors com de camions es fa des del carrer de Leonardo da Vinci mitjançant un vial interior que dona accés a la zona pavimentada situada al voltant de l'edifici de PB+1PP que a la façana oest es destina als molls de càrrega i descàrrega, a la

façana sud a l'aparcament de vehicles de 4 i de 2 rodes i a la façana est a l'accés de vianants de l'edifici. Junt a l'aparcament hi ha una petita edificació auxiliar.

Des de l'av. de la Generalitat hi ha un segon accés secundari.

b. Ús de l'edifici

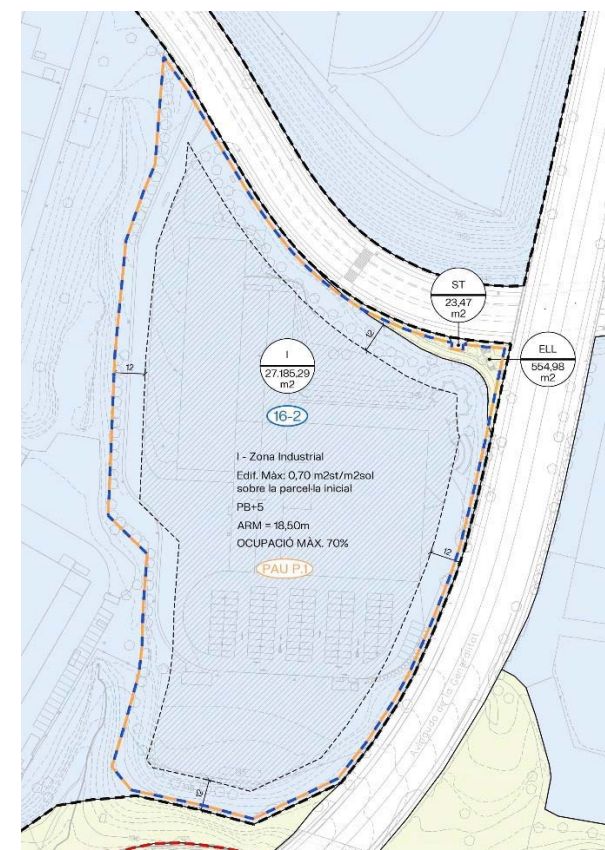
L'edifici existent i l'ampliació proposada es destinen a l'ús industrial. DERMOFARM vol mantenir totes les activitats de l'empresa en aquesta finca per tal de millorar la productivitat i evitar la dispersió de les seves instal·lacions en el territori amb el que això comporta. DERMOFARM té en aquesta finca les oficines, el laboratori, la producció i el magatzem per a la distribució.

c. Qualificacions proposades

Es proposa mantenir la zona industrial per a la major part de la finca, destinar a espai lliure de titularitat pública una superfície de 554,98 m² per realitzar una connexió entre l'av. Europa i l'av. de la Generalitat i, com ja s'ha exposat, s'ha destinat a sistema d'infraestructures de serveis tècnics una superfície de 23,47 m² ocupada per una estació transformadora i el seu espai d'accés.

ELL – Espai lliure de cessió de 554,98 m²

I - Zona Industrial, de 27.185,29 m²



d. Aprofitament i usos

La proposta augmenta la superfície destinada a sistemes.

El sòl destinat a zona disminueix proporcionalment i es destina a l'ús industrial.

D'acord amb els paràmetres actuals, es pot construir un sostre de 12.493,68 m² (0,45 m²/m²).

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%.

La present MPGO estableix un sol Polígon d'Actuació Urbanística PAU P.1 de 27.740,27 m².

L'esmentat polígon no inclou l'espai ocupat per l'estació transformadora que es qualifica de sistema d'Infraestructures de serveis tècnics.

e. Justificació del nou aprofitament

El nou aprofitament permet un model d'ordenació que evita la dispersió en el territori sense superar els índex establerts per altres parcel·les de l'entorn, així com l'adquisició per part de l'Ajuntament de terrenys destinats a sistemes que milloren la xarxa de recorreguts per a vianants, bicicletes i vehicles de mobilitat personal.

L'ampliació de l'edificabilitat a 0,70 m²st/m²sòl de la parcel·la inicial no altera l'ordenació del sector que va partir del medi físic, salvaguardant boscos i rieres, sinó que la millora amb la cessió de verd públic que mantindrà l'arbrat existent.

El nou aprofitament està més d'acord amb l'ocupació màxima permesa del 70% que es manté.

f. Ordenació de l'edificació

La proposta permet ampliar l'edifici existent per tres fronts, mantenint els accessos, la separació mínima als límits de 12 metres i l'ocupació màxima del 70%. A nord una ampliació de les oficines en PB+1PP; a sud un edifici d'aparcament, laboratori i producció; a l'oest una ampliació de la nau de logística.

g. Espais lliure d'edificació

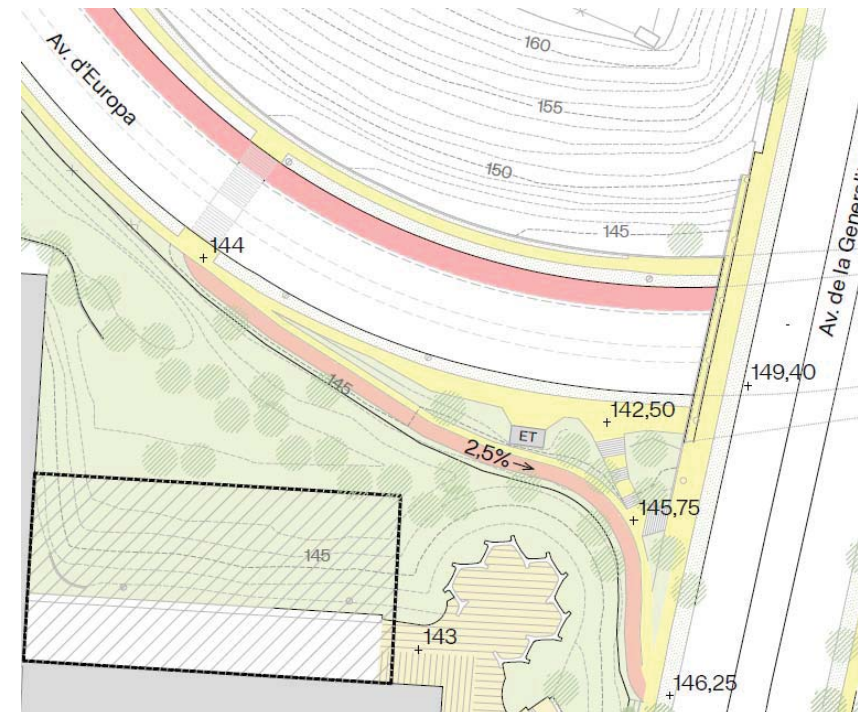
Un terç del mínim del 30% de superfície destinada a espai lliure d'edificació dins de la parcel·la podrà ser pavimentada pels accessos, els molls, els estacionaments o l'emmagatzematge.

h. Espai lliure de cessió

La proposta d'ordenació es basa en connectar per a vianants el carrer Leonardo da Vinci (av. Europa) amb l'av. de la Generalitat, qualificant de espais lliures públic 554,98 m² situats en la cantonada del carrer de Leonardo da Vinci amb l'av. de la Generalitat per fer un vial de vianants i bicicletes que connecti els dos carrers situats a diferent cota.



Imatge orientativa de la proposta



Espai lliure de cessió

12. JUSTIFICACIÓ DEL COMPLIMENT DELS ESTÀNDARDS D'ESPAIS LLIURES I EQUIPAMENTS

D'acord amb el TRLUC, en sòl urbà, quan la modificació d'una figura de planejament urbanístic comporta un increment de sostre edificable, s'ha de preveure una reserva mínima per a zones verdes i espais lliures públics de 20 m² de sòl per cada 100 m² de sostre residencial i de 5 m² de sòl per cada 100 m² de sostre destinat a altres usos. A continuació es comprova que la present proposta compleix amb aquests estàndards:

Ús	Estàndard	Increment de sostre	Reserva mínima	Increment proposta
Industrial	5 m² zones verdes i espais lliures públics/100 m² sostre	6.941 m²	347,05 m²	< 554,98 m²

13. EXECUCIÓ DEL PLANEJAMENT URBANÍSTIC I CESSIÓ DE L'APROFITAMENT URBANÍSTIC

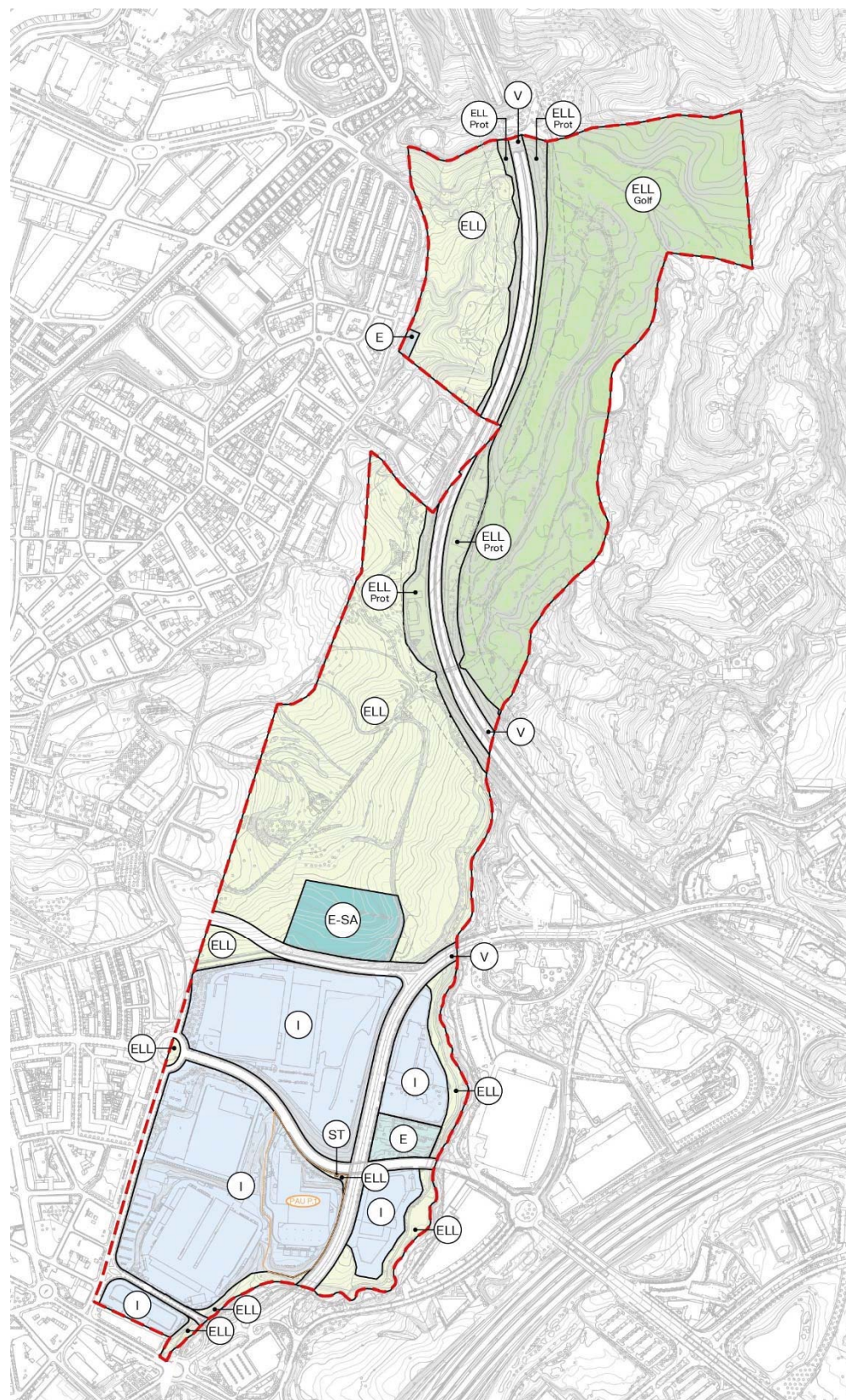
La MPGO s'emmarca en la Disposició Addicional Segona, punt 3 del TRLUC, en tractar-se d'una actuació de transformació urbanística de dotació, que, sense comportar una reordenació general d'un àmbit, dona lloc a l'augment d'edificabilitat, amb la correlativa exigència de majors reserves per a sistemes i la corresponen cessió de l'increment de l'aprofitament urbanístic.

D'acord amb l'article 100.1 del TRLUC, en sòl urbà, quan la modificació d'una figura de planejament urbanístic comporta un increment de sostre edificable, s'ha de preveure una reserva mínima per a zones verdes i espais lliures públics de 5 m² de sòl per cada 100 m² de sostre destinat a altres usos.

I, d'acord amb l'article 43 del TRLUC, en el cas que per mitjà d'una modificació del planejament urbanístic general es prevegin actuacions de dotació per tal d'incrementar el sostre edificable de l'àmbit d'actuació, els propietaris del sòl hauran de cedir gratuïtament a l'administració actuant el sòl corresponent al 15% de l'increment de l'aprofitament urbanístic. Addicionalment, d'acord amb l'article 46, 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.

La present MPGO estableix un sol polígon d'actuació urbanística. El sistema i modalitat de l'actuació serà per reparcel·lació i la modalitat per compensació bàsica.

14. QUALIFICACIONS URBANÍSTIQUES PROPOSADES I QUADRE COMPARATIU



Qualificacions urbanístiques proposades

Sistemes		Superfícies m² vigent	Superfícies m² 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

15. ESTUDI MEDIAMBIENTAL

Tenint en compte que la present MPGO no incorpora cap canvi que afecti al model d'utilització del territori derivat del planejament vigent ni a cap element o valor objecte de protecció, i que per tant no altera els criteris d'ordenació que poden repercutir en la consecució dels objectius del principi de desenvolupament urbanístic sostenible, es constata que no és objecte d'avaluació ambiental.

En el mateix sentit, els canvis puntuals que s'incorporen tampoc no comporten cap variació en les determinacions urbanístiques que puguin alterar la capacitat del sòl en relació amb els riscos geològics o tecnològics.

Tot i això, per tal de garantir que la transformació d'aquest àmbit tingui un impacte mediambiental positiu, es defineixen un seguit d'objectius ambientals a incloure en els projectes d'edificació i d'urbanització.

Els objectius ambientals s'han de centrar en la millora de les condicions ambientals urbanes i la repercussió de les activitats en el canvi climàtic:

- 1. Millora de la qualitat de l'aire i minimització de les emissions de gasos d'efecte hivernacle.

- 2. Minimització de la contaminació acústica, lumínica i odorífera.
- 3. Minimització dels efectes sobre el medi hídric.
- 4. Millora de l'estructura urbana i reducció del consum de sòl.
- 5. Creació d'espais verds i foment de la biodiversitat.
- 6. Conservació de la qualitat del paisatge.
- 7. Minimització del consum energètic
- 8. Minimització del consum de materials i de la generació de residus

16. URBANISME INCLUSIU. Impacte de gènere

D'acord amb la Llei 17/2015, de 21 de juliol, d'igualtat efectiva de dones i homes, les polítiques d'urbanisme han d'incorporar la perspectiva de gènere en totes les fases del disseny, la planificació, l'execució i l'avaluació urbanístics.

L'urbanisme inclusiu considera igual de transformadores les petites actuacions a la ciutat, com per exemple la forma de col·locar els bancs o on es posa un pas de vianants, la renovació d'un barri, d'un equipament o d'una gran avinguda. La ciutat i el seu espai urbà cal que incorporin en la seva transformació la suma d'actuacions de diferent abast però que repercuteixen i fan millorar la vida quotidiana dels seus habitants.

Aquest tipus d'urbanisme ha de tenir en compte en el planejament, les activitats i relacions socials en l'espai públic, la mobilitat i el medi ambient.

D'acord amb el Manual d'urbanisme de la vida quotidiana, l'urbanisme amb perspectiva de gènere busca la manera de permetre i donar suport espacial i temporal a les necessitats quotidianes i, alhora, ser respectuós amb els ecosistemes.

Diagnosi inicial

Com a punt de partida per a la formulació de l'actuació, cal realitzar una lectura de les necessitats i oportunitats ampliant la mirada a l'entorn urbà al que cal donar resposta.

El cas concret d'aquesta MPGO, la zona no està pensada pel desplaçament a peu o en bicicleta sinó que s'han prioritzat cotxes i camions. El carril de bicicletes queda inconnex, no existeix connexió entre el carrer Leonardo da Vinci i l'av. de la Generalitat i manquen passos de vianants, de bicicletes i vehicles de mobilitat personal.

Amb aquesta informació es planteja fer propostes i recomanacions per generar espais més inclusius.

Propostes per la millora de la vida quotidiana de l'entorn

Per tal de millorar aquest entorn amb una bona xarxa de vida quotidiana cal tenir en compte uns criteris de qualitat de l'espai físic, de les activitats i funcions, i de l'ambient i la percepció.

- L'espai físic

L'ampliació de l'espai lliure públic, comportarà una millora substancial de les comunicacions entre carrers; els nous passos de vianants i els elements reductors de la velocitat comportaran més seguretat; i la millora de la xarxa ciclable proposada per l'Ajuntament de Rubí pels anys propers, permetrà la utilització d'aquest mitjà de transport amb seguretat. Per tant, aquestes millores de l'espai físic comportaran una millora de la sensació de benestar.

- Les activitats i funcions

El pas per l'espai lliure públic de nova creació, amb la millora de la xarxa ciclable faran que hi hagi més activitat a la via pública a nivell de mobilitat personal que juntament amb l'activitat que generarà l'ampliació de les activitats garantiran la percepció de seguretat de l'àmbit.

- Ambient i percepció

La suma de totes les actuacions de millora de l'espai físic i les noves activitats i funcions milloraran l'ambient i percepció de l'entorn urbà. Les noves activitats acompanyades d'un nou trànsit de persones donaran la sensació de seguretat necessària per poder desenvolupar les funcions de la vida quotidiana com són els desplaçaments al lloc on es treballa.

17. PARTICIPACIÓ CIUTADANA

Es descriuen breument a continuació les fases de la tramitació i les fites relatives als mecanismes d'iniciativa, informació i participació ciutadana:

Fase d'informació i comunicació:

- Consulta prèvia: L'Ajuntament de Rubí impulsa una consulta prèvia a l'inici de la redacció i tramitació de la modificació puntual del Pla General d'Ordenació Urbana de Rubí, per un termini de 15 dies hàbils a través del portal web de l'Ajuntament, per tal de donar audiència als ciutadans afectats i recavar quantes aportacions addicionals es puguin fer per altres persones, entitats i organitzacions o associacions reconegudes per la llei que agrupin o representin a persones amb drets o interessos legítims que es puguin veure afectats per la Modificació puntual.
- Acord d'aprovació inicial de la MPGO. Publicació de l'edict.
- Obertura d'un període d'informació pública del document d'aprovació inicial pel termini mínim d'un mes.
- El contingut dels documents aprovats podrà ser consultat a la pàgina web de l'Ajuntament.

Fase d'al·legacions:

- Dins el termini d'informació pública dels documents aprovats els interessats podran formular al·legacions, mitjançant la presentació dels corresponents escrits als Punts d'Atenció a la Ciutadania de l'Ajuntament.
- Recull, valoració i proposta de resolució de l'informe tècnic-jurídic de les al·legacions presentades en el termini d'informació pública del document aprovat inicialment.

18. ESTUDI D'AVALUACIÓ DE LA MOBILITAT GENERADA

Atès que aquesta MPGO permet la implantació de nous usos o activitats, s'incorpora com a **Annex 2** un estudi de mobilitat generada d'acord amb l'art. 3.1.c) del Decret 344/2006, de regulació dels estudis d'avaluació de la mobilitat generada.

19. ESTUDI ECONÒMIC I FINANCER, INFORME DE SOSTENIBILITAT ECONÒMICA PER A L'ADMINISTRACIÓ I ANNEX COMPLIMENT ART. 99.1.c DEL RLLU

S'incorpora com **Annex 3** l'estudi, l'informe i l'annex.

De forma resumida s'indiquen les conclusions més importants obtingudes:

El present Informe d'avaluació econòmica i financera té per objecte analitzar la viabilitat econòmica de la modificació puntual proposada del PGO de Rubí en l'àmbit de Can Sant Joan.

El polígon de Can Sant Joan es troba dividit entre els municipis de Sant Cugat del Vallès i Rubí, i acull diverses seus d'empreses consolidades i de renom en els respectius sectors d'activitat econòmica. Les parcel·les incloses en la present modificació es corresponen en les parcel·les industrials de menys edificabilitat de les que va ordenar en el seu moment el Pla Parcial del polígon d'activitat econòmica (ara fa de l'ordre de 30 anys).

La Modificació Puntual proposada té per objectiu millorar les condicions d'edificabilitat d'aquestes parcel·les per adaptar-les a les necessitats actuals de l'ús industrial, promoure la optimització dels sòls industrials existents actualment al municipi i permetre millores qualitatives en l'entorn urbà industrial.

Actualment l'àmbit de planejament es compon de parcel·les ja edificades, amb indústries en funcionament des de fa molts anys. La present modificació permet mantenir els paràmetres i condicions del planejament vigent, alhora que defineix la possibilitat de delimitar àmbits de planejament derivat en les finques existents que n'augmenten l'edificabilitat. Aquesta transformació no es obligatòria sinó opcional.

Per tant, es proposa mantenir les condicions urbanístiques actuals de les parcel·les i afegir-hi la possibilitat de creixement mitjançant planejament derivat. A efectes econòmics aquesta condició implica que es mantindrà en tot cas el valor actual de les finques, i que el nou planejament derivat només pot afectar positivament sobre el valor.

En l'estudi econòmic i financier s'ha estudiat la viabilitat econòmica d'aquests Plans de Millora Urbana, amb l'objectiu d'analitzar si pot ser atractiu el seu desenvolupament per a les empreses existents i per tant, si s'assoliran els objectius de transformació de la present modificació del planejament. En aquest estudi s'ha posat de manifest que la proposta d'ampliació del sostre edificable és coherent i proporcionada econòmicament.

S'ha estudiat la operació representativa de l'Actuació Aïllada de Dotació que es delimita en la finca de l'empresa Dermofarm. Mitjançant el mètode residual estàtic s'ha comprovat que el

valor que resulta de la transformació (un cop deduït el 15% de cessió de l'aprofitament) (+ 846.149,17 €), compensa els costos que deriven de la transformació (urbanització de les cessions, despeses de gestió...). El diferencial de ingressos i despeses es positiu amb un marge adequat al tipus d'actuació (- 166.752,75 €).

El balanç econòmic de les actuacions de dotació és positiu (+ 679.396,42 €), i per tant són viables econòmicament amb marge suficient per a que la transformació sigui atractiva per les indústries existents. La seva viabilitat justifica la coherència econòmica global de la Modificació Puntual que resulta per tant, VIABLE ECONÒMICAMENT.

D'altra banda, es considera que l'impacte econòmic de l'actuació és positiu per l'administració pública, atès que es tracta d'una actuació urbanística autosuficient econòmicament i que, d'altra banda, és econòmicament sostenible perquè les despeses de manteniment de l'espai públic es cobreixen amb escreix amb l'increment que suposarà la recaptació dels diferents impostos, especialment l'IBI.

I pel que fa a la comparació del rendiment econòmic de l'àmbit d'acord al planejament vigent amb la Modificació de planejament proposada, el valor de sòl del nou planejament és quelcom superior al valor del sòl industrial actual (planejament vigent), i aquesta diferència d'aprofitament és suficient per a permetre l'ampliació i adaptació de les indústries actuals a edificabilitats més ajustades amb l'ús industrial actual.

20. AGENDA

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 MPGO.

21. SUSPENSIO DE LLICÈNCIES

D'acord amb allò a l'article 73.2 "Suspensió de tramitacions i de llicències" del Decret Legislatiu 1/2010, de 3 d'agost, pel qual s'aprova el Text refós de la Llei d'urbanisme, es preveu suspendre la tramitació de plans urbanístics derivats concrets i de projectes de gestió urbanística i d'urbanització, com també de suspendre l'atorgament de llicències de parcel·lació de terrenys, d'edificació, reforma, rehabilitació o enderrocament de construccions, d'instal·lació o ampliació d'activitats o usos concrets, els comunicats, i d'altres autoritzacions municipals connexes establertes per la legislació sectorial.

D'acord amb l'article 102.4 "Suspensió de la tramitació d'instruments urbanístics i de l'atorgament de llicències" del RLU (decret 305/2006) mentre estigui suspesa la tramitació de procediments i l'atorgament de llicències en aplicació del què estableix l'article corresponent de la Llei d'urbanisme, es poden tramitar els instruments o atorgar les llicències fonamentats 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.

El plànol o.4 "Àmbit de suspensió de llicències" mostra l'àmbit de suspensió de llicències, que es correspon amb l'àmbit de la modificació de planejament.

Barcelona, juny de 2023

ENRIC
BATLLE
DURANY
/
num:113
06-9

Digitally signed by ENRIC
BATLLE DURANY /
num:11306-9
DN: c=ES, st=Barcelona,
o=Col·legi d'Arquitectes
de Catalunya / COAC /
0015, ou=Col·legiat,
title=Arquitecte,
sn=BATLLE DURANY,
givenName=ENRIC,
serialNumber=
cn=ENRIC BATLLE
DURANY / num:11306-9,
email=batlleiroig@batlleir
oig.com
Date: 2023.06.28 16:37:34
+02'00'

Enric Batlle Durany

Batlle i Roig Arquitectura

JUAN ROIG
DURAN /
num:11355-7

Digitally signed by JUAN ROIG DURAN /
num:11355-7
DN: c=ES, st=Barcelona, o=Col·legi d'Arquitectes de
Catalunya / COAC / 0015, ou=Col·legiat,
title=Arquitecte, sn=ROIG DURAN,
givenName=JUAN, serialNumber=
cn=JUAN ROIG DURAN / num:11355-7,
email=batlleiroig@batlleiroig.com
Date: 2023.06.28 16:38:26 +02'00'

Joan Roig Duran

ABEL PORCAR
BADAL /
num:77340-9

Digitally signed by ABEL PORCAR BADAL /
num:77340-9
DN: c=ES, st=Barcelona, o=Col·legi d'Arquitectes de
Catalunya / COAC / 0015, ou=Col·legiat,
title=Arquitecte, sn=PORCAR BADAL,
givenName=ABEL, serialNumber=
cn=ABEL PORCAR BADAL / num:77340-9,
email=abel.porcar@batlleiroig.com
Date: 2023.06.28 16:39:04 +02'00'

Abel Porcar Badal

NORMES URBANÍSTIQUES

NORMES URBANÍSTIQUES del Text refós de les Normes urbanístiques del Pla General d'Ordenació Urbana de Rubí

1. 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.
2. 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 i quan no quedin expressament definits en aquestes ordenances, els conceptes que s'hi empen 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 atenent 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 següents sistemes:

- 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 sanitari-assistencial, 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:

1. 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 següents determinacions:
 1. L'ocupació màxima serà del 70% de la superfície de la parcel·la.
 2. Aquesta ocupació podrà anar fins al límit de la parcel·la.
 3. En cap cas les plantes soterrani tindran cap parament vist al descobert. Les obertures per a ventilacions i il·luminacions seran sempre cenitals i comptaran a efectes del càlcul de la superfície d'ocupació.
 4. 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.
 5. 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 m² 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 m²).
6. Ocupació de parcel·la: L'ocupació màxima de parcel·la per 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 cadascuna de les illes serà:

Número d'illa	Coeficient d'edificabilitat
14	0,45 m²st/m²sòl.
15	1,20 m²st/m²sòl.
16	0,45 m²st/m²sòl.
17	0,90 m²st/m²sòl.
18	0,70 m²st/m²sòl.

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 m²st/m²sòl.

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 acabats 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 els 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 m²st/m²sòl 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 MPGO 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 m²st/ m²sòl 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 MPGO i als PMU que es tramitin, d'acord amb allò establert al TRLUC (actualment 5 m²sòl / 100 m² 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 m²

I - Zona Industrial, de 27.185,29 m²

Paràmetres zona industrial:

- Edificabilitat màxima de 0,70 m²st/ m²sòl 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 m²
- Paràmetres bàsics de l'ordenació urbanística
Qualificació del sòl, sostre edificable i usos:
Sistemes públics
 - Verd públic: 554,98 m²
- Zones
 - Industrial: 27.185,29 m² de sòl i 19.434,62 m² de sostre
- Condicions de gestió
Sistema i modalitat de l'actuació: reparcel·lació per compensació bàsica.

Obligacions del Polígon: La present MPGO estableix a favor del propietari el dret de materialitzar un augment de l'edificabilitat de 6.941,00 m² 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 MPOG 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 del 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 MPOG.

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 i 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 m²st/m²sòl.

5. Equipament sanitari – assistencial, clau E-SA:

- Usos admesos: sanitari – assistencial
- 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 l'àrea

qualificada d'equipament, i la distància de 8 metres als costats, dibuixat al plànol normatiu P-3 "Volumetria específica de l'Equipament sanitari – assistencial". 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 m²st de sostre màxim (les dues primeres plantes soterrades compatibilitzen a efectes de sostre).

6. Sistema de infraestructures de serveis tècnics, clau ST

DOCUMENTACIÓ GRÀFICA

PLÀNOLS D'INFORMACIÓ

i.1 – Situació

i.2 – Emplaçament

i.3.1 – Pla Parcial d'activitats econòmiques Can Sant Joan, 1991. Qualificacions

i.3.2 – Pla Parcial d'activitats econòmiques Can Sant Joan, 1991. Parcel·lació

i.4 – Refós planejament vigent. Qualificacions

i.5.1 – Catàleg i Pla Especial de protecció del patrimoni arqueològic, arquitectònic i natural de Rubí

i.5.2 - Catàleg i Pla Especial de protecció del patrimoni arqueològic, arquitectònic i natural de Rubí. Fitxa A09

i.5.3 - Catàleg i Pla Especial de protecció del patrimoni arqueològic, arquitectònic i natural de Rubí. Fitxa Q16

i.5.4 - Catàleg i Pla Especial de protecció del patrimoni arqueològic, arquitectònic i natural de Rubí. Fitxa Q31

i.5.5 - Catàleg i Pla Especial de protecció del patrimoni arqueològic, arquitectònic i natural de Rubí. Fitxa Q38

i.5.6 - Catàleg i Pla Especial de protecció del patrimoni arqueològic, arquitectònic i natural de Rubí. Fitxa N09

i.5.7 - Catàleg i Pla Especial de protecció del patrimoni arqueològic, arquitectònic i natural de Rubí. Fitxa N22

i.5.8 - Catàleg i Pla Especial de protecció del patrimoni arqueològic, arquitectònic i natural de Rubí. Fitxa N23

i.6 – Parcel·lari actual

i.7 – Àmbit de modificació de planejament. Planejament vigent. Qualificacions

PLÀNOLS D'ORDENACIÓ

o.1 –Planejament proposat. Qualificacions i àmbit d'actuació aïllada de dotació.

o.2 - Àmbit d'actuació aïllada de dotació. Planejament proposat. Qualificacions. Paràmetres i àmbit polígon d'actuació urbanística.

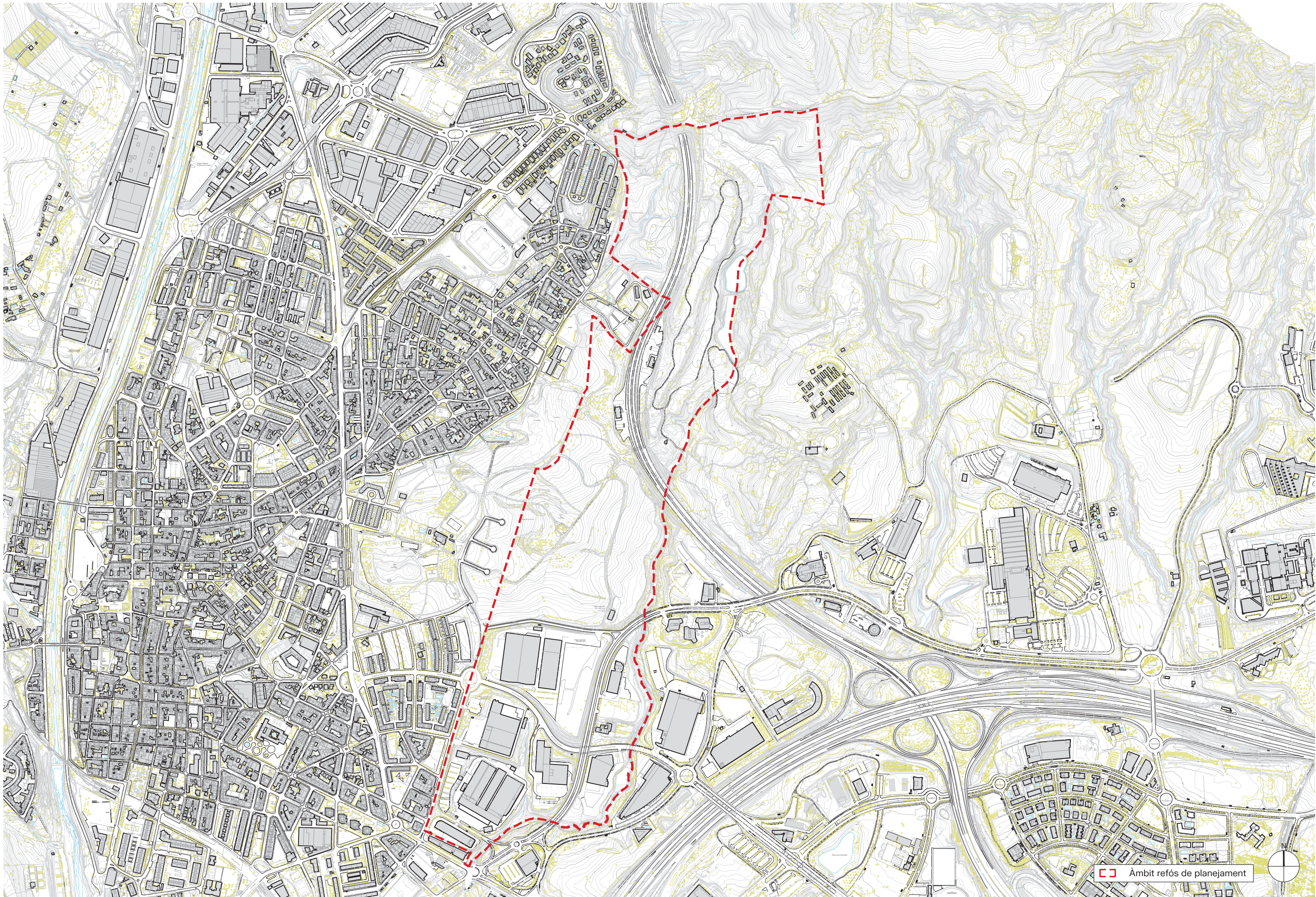
o.3 – Planejament refós proposat. Qualificacions

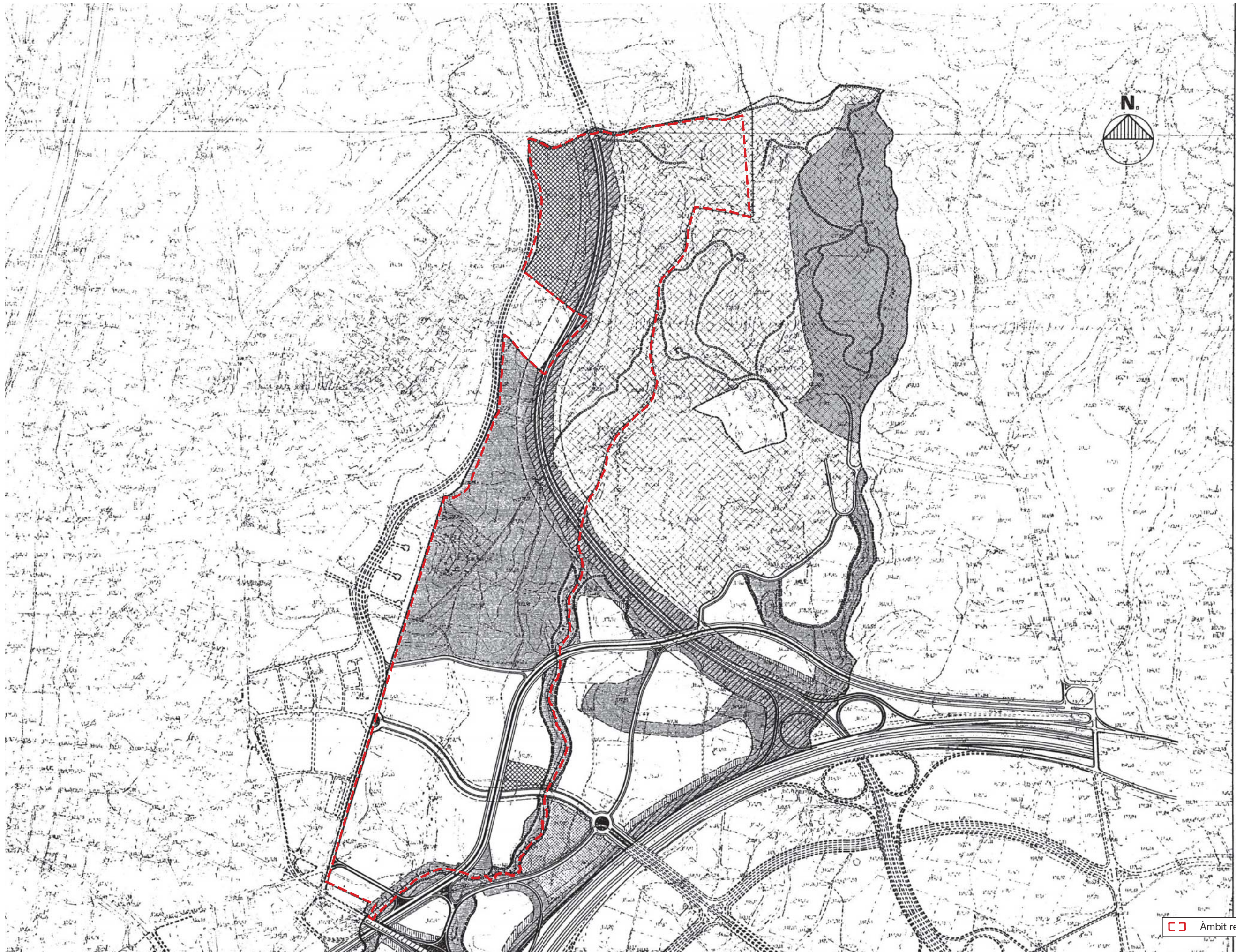
o.4 – Àmbit de suspensió de llicències

PLÀNOLS D'IMATGE (no normatius)

Im.1 – Imatge de la proposta. Planta. Plànol orientatiu







- Camins pedestres
- Línia de tren
- VERD DE PROTECCIÓ
- VERD DE TITULARIAT PÚBLICA
- SISTEMA D'ESPais LLIBRES (GOLF)
- EQUIPAMENT PRIVAT
- EQUIPAMENT SOCIAL DE CESSIÓ
- ZONES VERDES
- VERD PRIVAT
- Sòl PRIVAT
- Zona de laboratoris
Zona d'oficines
Zona comercial
Zona hotelera
Zona industrial
- SISTEMA VIAL I FERROVIARI

Àmbit refós de planejament

Consorti del Centre d'Activitats
Can Sant Joan

batlleiroig

AUTORS
Enric Batlle
Joan Roig
Abel Porcar
BATLLE I ROIG ARQUITECTURA SLP

COL·LABORADORS

CLIENT

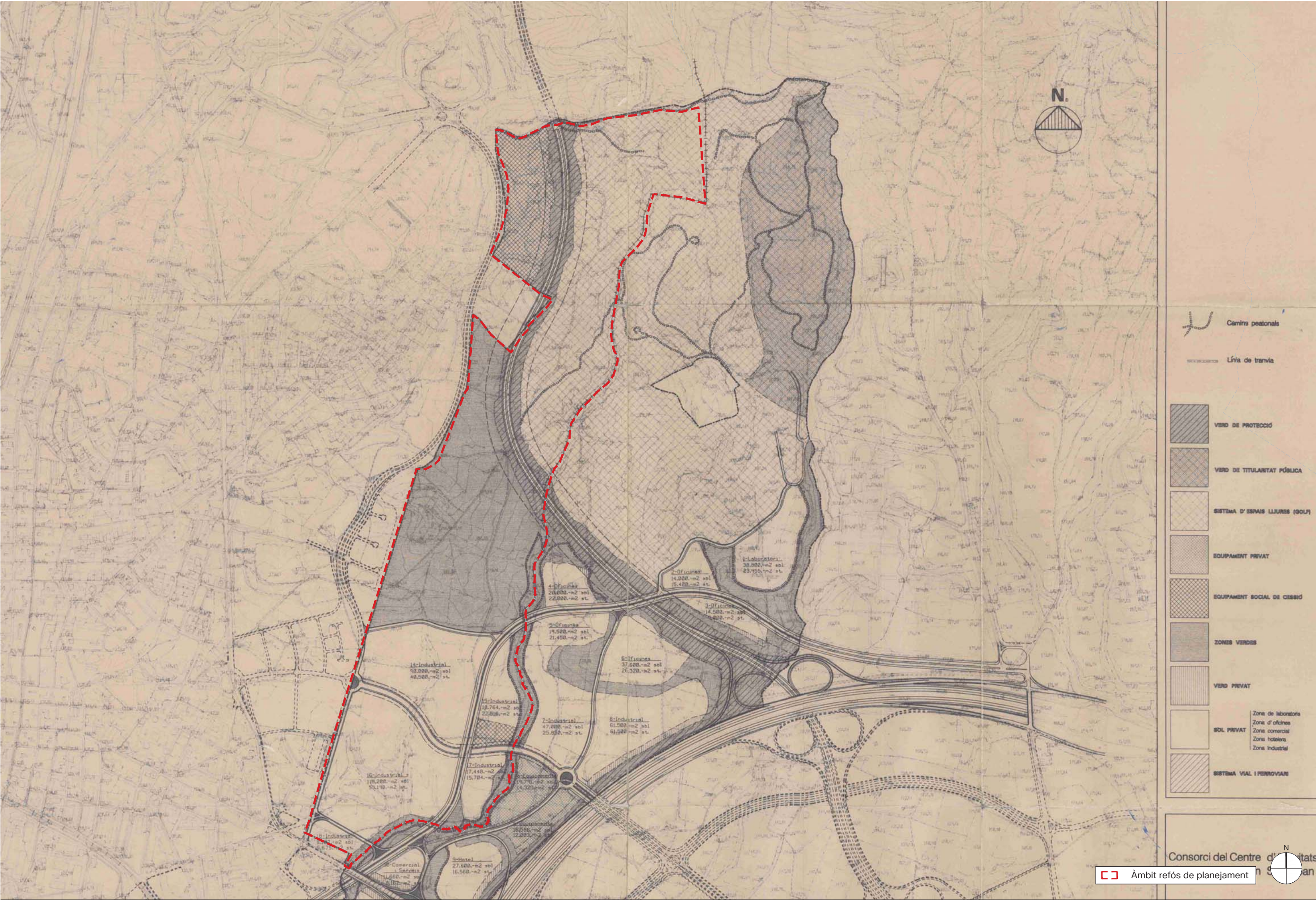
PROJECTE
MODIFICACIÓ PUNTUAL DEL PLA GENERAL D'ORDENACIÓ
URBANA DE RUBÍ AL SECTOR P. "PARC D'ACTIVITATS
ECONÒMIQUES DE CAN SANT JOAN"

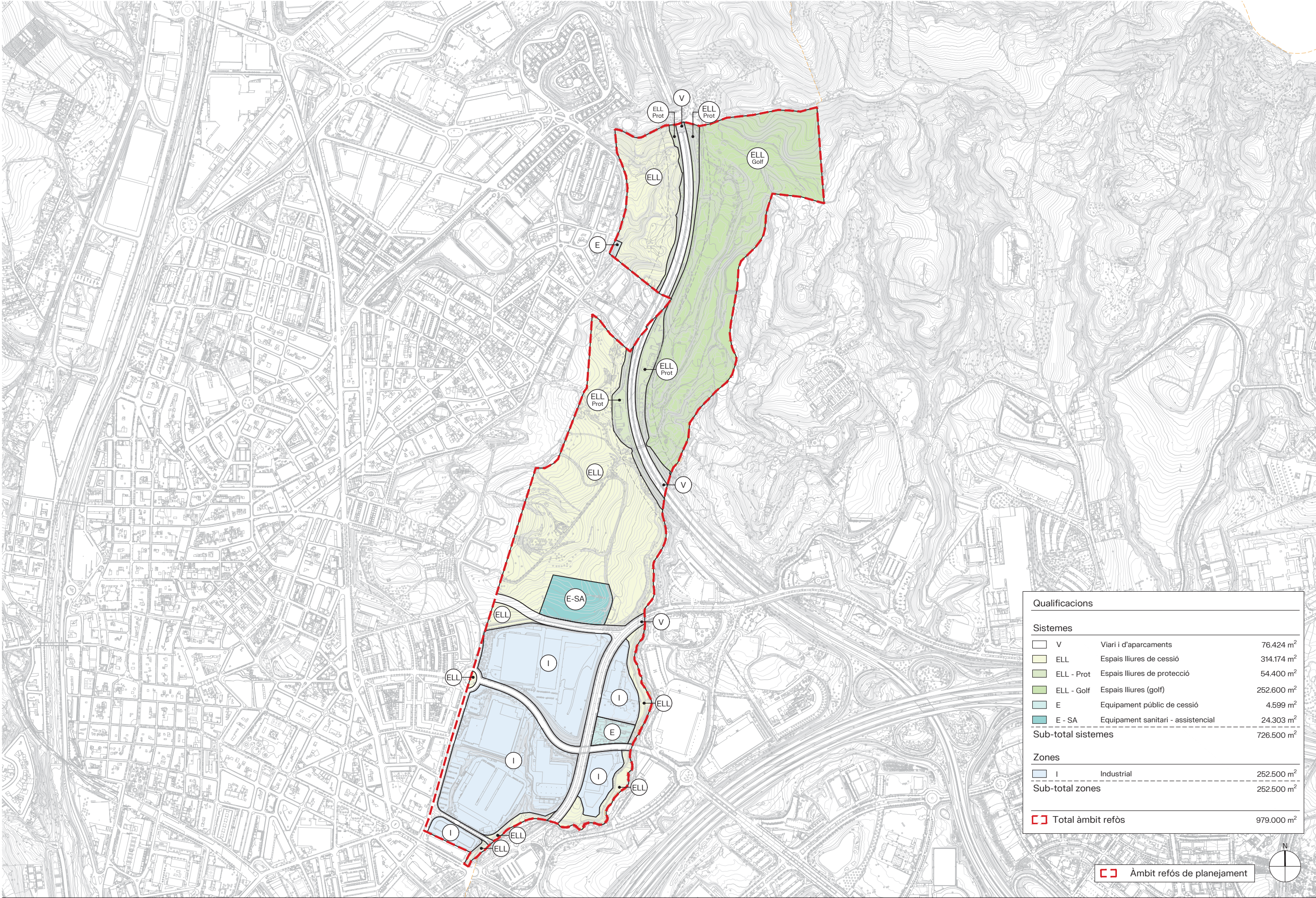
DOCUMENT

TÍTOL
PLÀNOLS D'INFORMACIÓ
PLA PARCIAL D'ACTIVITATS ECONÒMIQUES
CAN SANT JOAN - 1991
QUALIFICACIONS
TRAÇA

JUNY 2023
A3 E:1/10.000

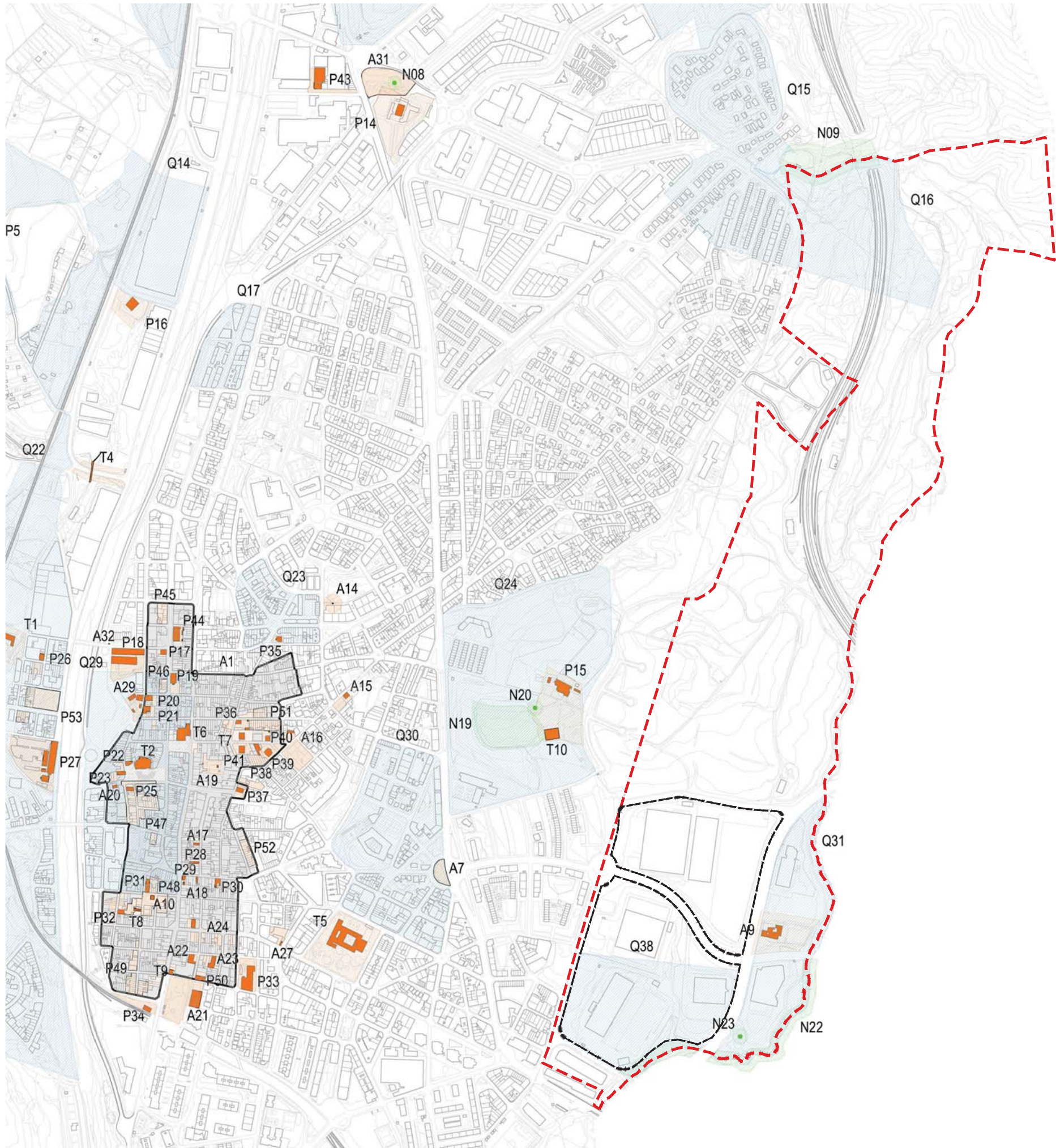
i.3.1
0 100 200 m





Qualificacions		
Sistemes		
	Viari i d'aparcaments	76.424 m ²
	Espais lliures de cessió	314.174 m ²
	Espais lliures de protecció	54.400 m ²
	Espais lliures (golf)	252.600 m ²
	Equipament públic de cessió	4.599 m ²
	Equipament sanitari - assistencial	24.303 m ²
Sub-total sistemes		726.500 m ²
Zones		
	Industrial	252.500 m ²
Sub-total zones		252.500 m ²
	Total àmbit refós	979.000 m ²

Àmbit refós de planejament



PATRIMONI ARQUEOLÒGIC

- Q1 TORRE DE LES BANYES - CRUÏDE DE CONELL
- Q2 CAN CAUENÇA
- Q3 CAN CAUENÇA, VELL
- Q4 JACINT DE CAN VONCLAT
- Q5 TORRE DE CAN VONCLAT
- Q6 JACINT DE CAN VONCLAT
- Q7 CAN VONCLAT
- Q8 JACINT DE CAN VONCLAT
- Q9 JACINT DE CAN VONCLAT
- Q10 JACINT DE CAN VONCLAT
- Q11 JACINT DE CAN VONCLAT
- Q12 JACINT DE CAN VONCLAT
- Q13 JACINT DE CAN VONCLAT
- Q14 JACINT DE CAN VONCLAT
- Q15 JACINT DE CAN VONCLAT
- Q16 JACINT DE CAN VONCLAT
- Q17 JACINT DE CAN VONCLAT
- Q18 JACINT DE CAN VONCLAT
- Q19 JACINT DE CAN VONCLAT
- Q20 JACINT DE CAN VONCLAT
- Q21 JACINT DE CAN VONCLAT
- Q22 JACINT DE CAN VONCLAT
- Q23 JACINT DE CAN VONCLAT
- Q24 JACINT DE CAN VONCLAT
- Q25 JACINT DE CAN VONCLAT
- Q26 JACINT DE CAN VONCLAT
- Q27 JACINT DE CAN VONCLAT
- Q28 JACINT DE CAN VONCLAT
- Q29 JACINT DE CAN VONCLAT
- Q30 JACINT DE CAN VONCLAT
- Q31 JACINT DE CAN VONCLAT
- Q32 JACINT DE CAN VONCLAT
- Q33 JACINT DE CAN VONCLAT
- Q34 JACINT DE CAN VONCLAT
- Q35 JACINT DE CAN VONCLAT
- Q36 JACINT DE CAN VONCLAT
- Q37 JACINT DE CAN VONCLAT
- Q38 JACINT DE CAN VONCLAT
- Q39 JACINT DE CAN VONCLAT

PATRIMONI ARQUITECTÒNIC

- A. PROTECCIÓ AMBIENTAL
- A1 CONJUNT D'EDIFICIS DEL SEGL. XVIII
- A2 CAN CAUENÇA
- A3 CAN CAUENÇA
- A4 CAN CAUENÇA
- A5 CAN CAUENÇA
- A6 CAN CAUENÇA
- A7 CAN CAUENÇA
- A8 CAN CAUENÇA
- A9 CAN CAUENÇA
- A10 CAN CAUENÇA
- A11 CAN CAUENÇA
- A12 CAN CAUENÇA
- A13 CAN CAUENÇA
- A14 CAN CAUENÇA
- A15 CAN CAUENÇA
- A16 CAN CAUENÇA
- A17 CAN CAUENÇA
- A18 CAN CAUENÇA
- A19 CAN CAUENÇA
- A20 CAN CAUENÇA
- A21 CAN CAUENÇA
- A22 CAN CAUENÇA
- A23 CAN CAUENÇA
- A24 CAN CAUENÇA
- A25 CAN CAUENÇA
- A26 CAN CAUENÇA
- A27 CAN CAUENÇA
- A28 CAN CAUENÇA
- A29 CAN CAUENÇA
- A30 CAN CAUENÇA
- A31 CAN CAUENÇA
- A32 CAN CAUENÇA
- A33 CAN CAUENÇA
- A34 CAN CAUENÇA
- A35 CAN CAUENÇA
- A36 CAN CAUENÇA
- A37 CAN CAUENÇA
- A38 CAN CAUENÇA
- A39 CAN CAUENÇA
- A40 CAN CAUENÇA
- A41 CAN CAUENÇA
- A42 CAN CAUENÇA
- A43 CAN CAUENÇA
- A44 CAN CAUENÇA
- A45 CAN CAUENÇA
- A46 CAN CAUENÇA
- A47 CAN CAUENÇA
- A48 CAN CAUENÇA
- A49 CAN CAUENÇA
- A50 CAN CAUENÇA
- A51 CAN CAUENÇA
- A52 CAN CAUENÇA
- A53 CAN CAUENÇA
- A54 CAN CAUENÇA
- A55 CAN CAUENÇA
- A56 CAN CAUENÇA
- A57 CAN CAUENÇA
- A58 CAN CAUENÇA
- A59 CAN CAUENÇA
- A60 CAN CAUENÇA
- A61 CAN CAUENÇA
- A62 CAN CAUENÇA
- A63 CAN CAUENÇA
- A64 CAN CAUENÇA
- A65 CAN CAUENÇA
- A66 CAN CAUENÇA
- A67 CAN CAUENÇA
- A68 CAN CAUENÇA
- A69 CAN CAUENÇA
- A70 CAN CAUENÇA
- A71 CAN CAUENÇA
- A72 CAN CAUENÇA
- A73 CAN CAUENÇA
- A74 CAN CAUENÇA
- A75 CAN CAUENÇA
- A76 CAN CAUENÇA
- A77 CAN CAUENÇA
- A78 CAN CAUENÇA
- A79 CAN CAUENÇA
- A80 CAN CAUENÇA
- A81 CAN CAUENÇA
- A82 CAN CAUENÇA
- A83 CAN CAUENÇA
- A84 CAN CAUENÇA
- A85 CAN CAUENÇA
- A86 CAN CAUENÇA
- A87 CAN CAUENÇA
- A88 CAN CAUENÇA
- A89 CAN CAUENÇA
- A90 CAN CAUENÇA
- A91 CAN CAUENÇA
- A92 CAN CAUENÇA
- A93 CAN CAUENÇA
- A94 CAN CAUENÇA
- A95 CAN CAUENÇA
- A96 CAN CAUENÇA
- A97 CAN CAUENÇA
- A98 CAN CAUENÇA
- A99 CAN CAUENÇA
- A100 CAN CAUENÇA

- P. PROTECCIÓ PARCIAL
- P1 CAN CAUENÇA
- P2 CAN CAUENÇA
- P3 CAN CAUENÇA
- P4 CAN CAUENÇA
- P5 CAN CAUENÇA
- P6 CAN CAUENÇA
- P7 CAN CAUENÇA
- P8 CAN CAUENÇA
- P9 CAN CAUENÇA
- P10 CAN CAUENÇA
- P11 CAN CAUENÇA
- P12 CAN CAUENÇA
- P13 CAN CAUENÇA
- P14 CAN CAUENÇA
- P15 CAN CAUENÇA
- P16 CAN CAUENÇA
- P17 CAN CAUENÇA
- P18 CAN CAUENÇA
- P19 CAN CAUENÇA
- P20 CAN CAUENÇA
- P21 CAN CAUENÇA
- P22 CAN CAUENÇA
- P23 CAN CAUENÇA
- P24 CAN CAUENÇA
- P25 CAN CAUENÇA
- P26 CAN CAUENÇA
- P27 CAN CAUENÇA
- P28 CAN CAUENÇA
- P29 CAN CAUENÇA
- P30 CAN CAUENÇA
- P31 CAN CAUENÇA
- P32 CAN CAUENÇA
- P33 CAN CAUENÇA
- P34 CAN CAUENÇA
- P35 CAN CAUENÇA
- P36 CAN CAUENÇA
- P37 CAN CAUENÇA
- P38 CAN CAUENÇA
- P39 CAN CAUENÇA
- P40 CAN CAUENÇA
- P41 CAN CAUENÇA
- P42 CAN CAUENÇA
- P43 CAN CAUENÇA
- P44 CAN CAUENÇA
- P45 CAN CAUENÇA
- P46 CAN CAUENÇA
- P47 CAN CAUENÇA
- P48 CAN CAUENÇA
- P49 CAN CAUENÇA
- P50 CAN CAUENÇA
- P51 CAN CAUENÇA
- P52 CAN CAUENÇA
- P53 CAN CAUENÇA
- P54 CAN CAUENÇA
- P55 CAN CAUENÇA
- P56 CAN CAUENÇA
- P57 CAN CAUENÇA
- P58 CAN CAUENÇA
- P59 CAN CAUENÇA
- P60 CAN CAUENÇA
- P61 CAN CAUENÇA
- P62 CAN CAUENÇA
- P63 CAN CAUENÇA
- P64 CAN CAUENÇA
- P65 CAN CAUENÇA
- P66 CAN CAUENÇA
- P67 CAN CAUENÇA
- P68 CAN CAUENÇA
- P69 CAN CAUENÇA
- P70 CAN CAUENÇA
- P71 CAN CAUENÇA
- P72 CAN CAUENÇA
- P73 CAN CAUENÇA
- P74 CAN CAUENÇA
- P75 CAN CAUENÇA
- P76 CAN CAUENÇA
- P77 CAN CAUENÇA
- P78 CAN CAUENÇA
- P79 CAN CAUENÇA
- P80 CAN CAUENÇA
- P81 CAN CAUENÇA
- P82 CAN CAUENÇA
- P83 CAN CAUENÇA
- P84 CAN CAUENÇA
- P85 CAN CAUENÇA
- P86 CAN CAUENÇA
- P87 CAN CAUENÇA
- P88 CAN CAUENÇA
- P89 CAN CAUENÇA
- P90 CAN CAUENÇA
- P91 CAN CAUENÇA
- P92 CAN CAUENÇA
- P93 CAN CAUENÇA
- P94 CAN CAUENÇA
- P95 CAN CAUENÇA
- P96 CAN CAUENÇA
- P97 CAN CAUENÇA
- P98 CAN CAUENÇA
- P99 CAN CAUENÇA
- P100 CAN CAUENÇA

- T. PROTECCIÓ TOTAL
- T1 CAN CAUENÇA
- T2 CAN CAUENÇA
- T3 CAN CAUENÇA
- T4 CAN CAUENÇA
- T5 CAN CAUENÇA
- T6 CAN CAUENÇA
- T7 CAN CAUENÇA
- T8 CAN CAUENÇA
- T9 CAN CAUENÇA
- T10 CAN CAUENÇA

PATRIMONI NATURAL

- N1 CAN CAUENÇA
- N2 CAN CAUENÇA
- N3 CAN CAUENÇA
- N4 CAN CAUENÇA
- N5 CAN CAUENÇA
- N6 CAN CAUENÇA
- N7 CAN CAUENÇA
- N8 CAN CAUENÇA
- N9 CAN CAUENÇA
- N10 CAN CAUENÇA
- N11 CAN CAUENÇA
- N12 CAN CAUENÇA
- N13 CAN CAUENÇA
- N14 CAN CAUENÇA
- N15 CAN CAUENÇA
- N16 CAN CAUENÇA
- N17 CAN CAUENÇA
- N18 CAN CAUENÇA
- N19 CAN CAUENÇA
- N20 CAN CAUENÇA
- N21 CAN CAUENÇA
- N22 CAN CAUENÇA
- N23 CAN CAUENÇA
- N24 CAN CAUENÇA
- N25 CAN CAUENÇA
- N26 CAN CAUENÇA
- N27 CAN CAUENÇA
- N28 CAN CAUENÇA
- N29 CAN CAUENÇA
- N30 CAN CAUENÇA
- N31 CAN CAUENÇA
- N32 CAN CAUENÇA
- N33 CAN CAUENÇA
- N34 CAN CAUENÇA
- N35 CAN CAUENÇA
- N36 CAN CAUENÇA
- N37 CAN CAUENÇA
- N38 CAN CAUENÇA
- N39 CAN CAUENÇA
- N40 CAN CAUENÇA
- N41 CAN CAUENÇA
- N42 CAN CAUENÇA
- N43 CAN CAUENÇA
- N44 CAN CAUENÇA
- N45 CAN CAUENÇA
- N46 CAN CAUENÇA
- N47 CAN CAUENÇA
- N48 CAN CAUENÇA
- N49 CAN CAUENÇA
- N50 CAN CAUENÇA
- N51 CAN CAUENÇA
- N52 CAN CAUENÇA
- N53 CAN CAUENÇA
- N54 CAN CAUENÇA
- N55 CAN CAUENÇA
- N56 CAN CAUENÇA
- N57 CAN CAUENÇA
- N58 CAN CAUENÇA
- N59 CAN CAUENÇA
- N60 CAN CAUENÇA
- N61 CAN CAUENÇA
- N62 CAN CAUENÇA
- N63 CAN CAUENÇA
- N64 CAN CAUENÇA
- N65 CAN CAUENÇA
- N66 CAN CAUENÇA
- N67 CAN CAUENÇA
- N68 CAN CAUENÇA
- N69 CAN CAUENÇA
- N70 CAN CAUENÇA
- N71 CAN CAUENÇA
- N72 CAN CAUENÇA
- N73 CAN CAUENÇA
- N74 CAN CAUENÇA
- N75 CAN CAUENÇA
- N76 CAN CAUENÇA
- N77 CAN CAUENÇA
- N78 CAN CAUENÇA
- N79 CAN CAUENÇA
- N80 CAN CAUENÇA
- N81 CAN CAUENÇA
- N82 CAN CAUENÇA
- N83 CAN CAUENÇA
- N84 CAN CAUENÇA
- N85 CAN CAUENÇA
- N86 CAN CAUENÇA
- N87 CAN CAUENÇA
- N88 CAN CAUENÇA
- N89 CAN CAUENÇA
- N90 CAN CAUENÇA
- N91 CAN CAUENÇA
- N92 CAN CAUENÇA
- N93 CAN CAUENÇA
- N94 CAN CAUENÇA
- N95 CAN CAUENÇA
- N96 CAN CAUENÇA
- N97 CAN CAUENÇA
- N98 CAN CAUENÇA
- N99 CAN CAUENÇA
- N100 CAN CAUENÇA

- LEGENDA:
- PROTECCIÓ ARQUEOLÒGICA
- PROTECCIÓ ARQUITECTÒNICA
- PROTECCIÓ NATURAL
- ENTORNS I CONJUNTS
- CONJUNT LÍNEA NUCLEI HISTÒRICA
- LÍNEA NUCLEI HISTÒRICA

CATÀLEG I PLA ESPECIAL DE PROTECCIÓ DEL PATRIMONI ARQUITECTÒNIC, ARQUEOLÒGIC I NATURAL DE RUBÍ			Patrimoni arquitectònic
DENOMINACIO	REFERENCIA CADASTRAL	NUM	
CAN SANT JOAN	(pl.8/ p.7c)	A9	

LOCALITZACIÓ

Camí vell de Sant Cugat. 08191 - RUBÍ

CRONOLOGIA/INTERVENCIONS

AUTOR

PROPIETARI

INCASOL C/ Balmes 240 BARCELONA

US ACTUAL

Habitatge

ENTORN

A prop de la riera dels Alous(cota, que li atorga una presència important dins el paisatge que es veu des del Est i amb un cert equilibri amb les activitats industrials de la zona.

DESCRIPCIÓ GENERAL / VALORACIÓ

Masia propera al tipus II (segons la classificació d'en Danès i Torres) que ha patit moltes modificacions i que té elements que l'allunyen de les característiques tipològiques d'aquestes edificacions. Elements atípics són: l'escala, tant pel que fa a la situació com a la forma; la sala central amb porta als dos extrems i la inexistència del típic element de creuer que tanca les sales per la part del darrera. De tot el conjunt destaca pel seu valor el celler construït amb una volta, així com la relació que adquireix aquest amb l'escala.

PLANOL DE SITUACIÓ



DOCUMENTACIÓ FOTOGRAFICA



DESCRIPCIÓ TECNICA

ESTRUCTURA VERTICAL

Murs de càrrega que combinen la maçoneria amb el maó massís.

ESTRUCTURA HORITZONTAL

Bigues de fusta amb revoltons i volta de rajola a la catalana. Modificades.

FAÇANA

Arrebossats parcials i capa de pintura de color blanc.

COBERTA

A doble vessant amb teules aràbigues.

INTERIOR

ESTAT CONSERVACIÓ

Bo

Regular

Regular

Bo

CATÀLEG I PLA ESPECIAL DE PROTECCIÓ DEL PATRIMONI ARQUITECTÒNIC, ARQUEOLÒGIC I NATURAL DE RUBÍ			Patrimoni arquitectònic
DENOMINACIO	REFERENCIA CADASTRAL	NUM	
CAN SANT JOAN	(pl.8/ p.7c)	A9	

NOTICIES HISTORIQUES

Situada al costat del camí vell o dels Sagraments que mena cap a Sant Cugat del Vallès i molt a prop del límit del terme - torrent dels Alous-. Antigament es coneixia com mas Fontanilles, nom també del torrent. Per travessar-lo hi ha un pont força alt que el segle XIX fou motiu de litigi entre l'Ajuntament de Rubí i el de Sant Cugat per tal d'arranjar-lo per alguna torrentada. Com que no existia la carretera era el camí principal cap a Sant Cugat i Barcelona. L'any 1064 i 1088 es cita el lloc de Fontanilles com a part de la parròquia de Santa Maria de Campanyà i pertanyia al senyoriu del monestir de Sant Cugat. A mitjan segle XV passà a la jurisdicció de la parròquia de Sant Cebrià de Valldoreix i el 1885 a Sant Pere de Rubí. A principis del segle XVI s'anomenà mas Ferrer de Campanyà. L'any 1654 el propietari era Jacint Santjoan. L'any 1765 es pagava un cens pel "mas jussà de Sant Joan". L'any 1812 els Santjoan han emparentat amb els Ponsich, família que havia obtingut dels monjos de Sant Cugat l'establiment de moltes terres d'aquesta part del Vallès. Existeix una altre teoria que diu que el nom antic del mas era el de "Monte Calvo" situat al lloc de la "Villa" (no es pot oblidar que hi ha un jaciment romà), Els masovers eren la família Sàbat. Aquí nasquè l'any 1913 el pastisser Jaume Sàbat Aumasqué (RUFÉ, 1984a; 1997a). El lloc estava partit entre els termes de Sant Cugat i de Rubí, encara que finalment va passar a aquest darrer municipi (SIERRA, 1989).

BIBLIOGRAFIA

BONET I GARÍ, Lluís (1983) Les Masies del Maresme. Barcelona, Montblanc-Martín C.E.C. CASTELL, EL (1999). Llistat de patrimoni industrial, Rubí, El Castell-Ecomuseu urbà. Document mecanografiat, 1999. PLA ESPECIAL (s.d.). Pla Especial i Catàleg del Patrimoni Arquitectònic de Rubí. Document mecanografiat. RUFÉ I MAJÓ, Miquel (1984a) Les masies de Rubí i la seva gent. Patronat del Museu-Biblioteca de Rubí. RUFÉ I MAJÓ, Miquel (1997a) Les masies de Rubí i la seva gent. Rubí, Rubricata. El setmanari de Rubí. Caixa de Terrassa. SIERRA SANGÜESA, Octavi (1989) "Annexió a Rubí d'un barri de Sant Cugat" XXXII Assemblée Intercomarcal d'Estudiosos, Vol. II, pp. 329-334, Rubí: Fundació Museu Biblioteca de Rubí - Centre d'Estudis Rubinencs.Diputació de Barcelona (2001): " Inventari del patrimoni local de Rubí"

OBSERVACIONS

És la masia més oriental del terme al peu del camí de Sant Cugat (TURU et alii, 2000). L'element més valuós és el celler que fa joc arquitectònic amb l'escala (CASTELL, 1999).

CATÀLEG I PLA ESPECIAL DE PROTECCIÓ DEL PATRIMONI ARQUITECTÒNIC, ARQUEOLÒGIC I NATURAL DE RUBÍ		Patrimoni arqueològic
DENOMINACIO	REFERENCIA CADASTRAL	NUM
CAN TIRAÏRES		Q16

LOCALITZACIÓ

Camí de can Tiraïres, 08191-RUBÍ

PROPIETARI

US ACTUAL

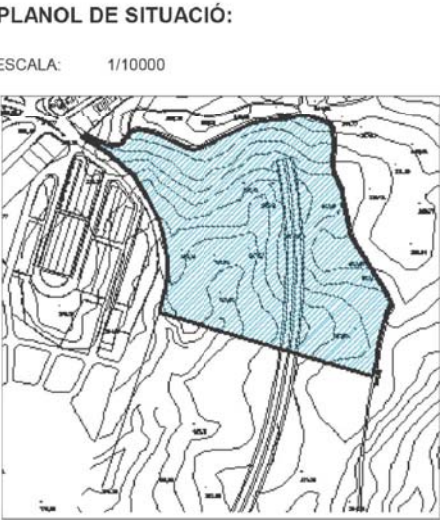
Sense us

CRONOLOGIA / INTERVENCIONS

Època medieval

ACTUACIONS REALITZADES:

Enderrocat el 1970.
Afectada pel traçat de l'autopista.



DESCRIPCIÓ GENERAL / VALORACIÓ

Jaciment d'època medieval enderrocant l'any 1970. Era dalt una serralada amb clar domini del bosc, i al seu voltant algun sembrat i alguna vinya. Sembla ser que l'edifici era de parets de tàpia i de dimensions no gaire grans, amb un recer per als ramats i a ponent una font. El traçat de l'autopista va afectar les eres. Actualment el conjunt és un munt de runes.

NOTICIES HISTORIQUES

Documentat a l'arxiu notarial del monestir de Sant Cugat del Vallès l'any 1445, quan es nomenava mas Fontanilles. Pertanyia a la parròquia de Sant Feliu de Vilamillans, terme de Sant Cugat. Un altre document de 1549, un judici de prohoms de Sant Cugat, cita el mas Fontanilles i Mas de sa Fonts. L'any 1840 ja es denomina Can Tiraïres. L'any 1885 va passar a dependre administrativament i eclesiàstica de Rubí.

BIBLIOGRAFIA

RUFÉ I MAJÓ, Miquel (1984a) Les masies de Rubí i la seva gent. Patronat del Museu-Biblioteca de Rubí.
RUFÉ I MAJÓ, Miquel (1997a) Les masies de Rubí i la seva gent. Rubí, Rubricata. El setmanari de Rubí. Caixa de Terrassa.
TURU CREHUERAS, Eulàlia et al. (2000) Rubí a vista de "Rossinyol", Rubricata. Revista Mensual, núm. 2.301, Octubre 2000. S.L. Rotimprès.
Diputació de Barcelona (2001): "Inventari del patrimoni local de Rubí".

OBSERVACIONS

També es coneix com can Tineries.

CATÀLEG I PLA ESPECIAL DE PROTECCIÓ DEL PATRIMONI ARQUITECTÒNIC, ARQUEOLÒGIC I NATURAL DE RUBÍ		Patrimoni arqueològic
DENOMINACIO	REFERENCIA CADASTRAL	NUM
CAN TIRAÏRES		Q16

NORMATIVA ESPECIFICA

CLASSIFICACIÓ DEL SÒL

Urbanitzable Programat

PLANEJAMENT VIGENT

PGO RUBÍ 1986

QUALIFICACIÓ URBANÍSTICA

TIPUS DE PROTECCIÓ EXISTENT

NUM INVENTARI GENERALITAT

NUM INVENTARI PATRIMONI LOCAL

57

TIPUS DE BE A PROTEGIR

Jaciment arqueològic

NIVELL DE PROTECCIÓ

Protecció arqueològica

CATEGORIA:

BCIL

AFFECTACIÓ

INTERVENCIONS NECESSÀRIES

INTERVENCIONS PROPOSADES

FORMES D'ACTUACIÓ PERMESES

La realització de qualsevol tipus d'obra sobre el conjunt en ruïnes, o moviment de terres, o roturació, o obertura de rases en el jaciment requerirà els informes i les autoritzacions prèvies disposades a la normativa general i especialment per l'article 17.

USOS ADMESOS

Tots els que admet el Pla General d'Ordenació

CATÀLEG I PLA ESPECIAL DE PROTECCIÓ DEL PATRIMONI ARQUITECTÒNIC, ARQUEOLÒGIC I NATURAL DE RUBÍ		Patrimoni arqueològic
DENOMINACIO	REFERENCIA CADASTRAL	NUM
JACIMENT SOTA CAN SANT JOAN	POL 8 / p 7a,b,e - p 8 a,,c,d,e,f, - p9 a,b,e - 12 a,c,f,g,h.	Q31

LOCALITZACIÓ
Can Sant Joan

PROPIETARI
INCASOL C/ Balmes 240.- BARCELONA

US ACTUAL
Habitatge i agrícola

CRONOLOGIA / INTERVENCIONS
Època romana

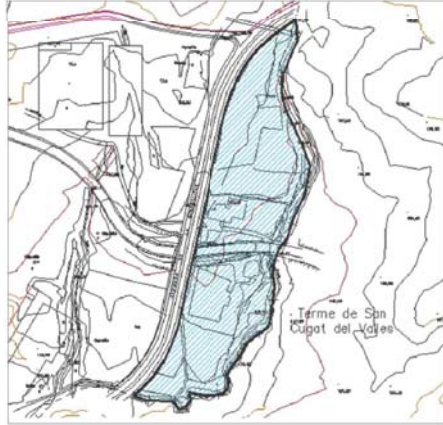
ACTUACIONS REALITZADES:
1940, en arrencar un ametller proper a la casa es va trobar un sarcòfag de plom d'època romana. A finals dels anys 1960 el senyor Cassimir Tort va trobar un rellotge de sol romà al camí entre Can Oriol i Can Sant Joan. Hi ha constància de la recollida de materials ceràmics al voltant de la masia (sense data)

DESCRIPCIÓ GENERAL / VALORACIÓ

Es tracta d'un jaciment de cronologia romana, amb tota probabilitat una vil·la rural, que es localitza sota la masia de Can Sant Joan. Si bé la inspecció visual de la masia no ha permès definir de manera satisfactòria l'estat de les restes existents (atesa la utilització del conjunt com a centre agropecuari) hi ha constància que a l'accés principal s'ha documentat un paviment d'opus signinum degradat. A més al pati d'entrada es localitza un petit mur de còdols de riu lligats i el rudus d'un paviment al matí.

Se sap que al voltant de la masia s'ha pogut recollir força material ceràmic d'època romana, especialment al camp est, entre masia i torrent. Destaca la ceràmica datada a l'antiguitat tardana: terra sigil·lada lucente, africana C tardana, D1 i sigil·lada grisa paleocristiana (DSP). A banda, s'ha trobat ceràmica d'època moderna i material lapidi, com pedra de Santa Tecla, marbre de Luni-Carrara. Els materials es conserven en el Museu de Rubí.

PLANOL DE SITUACIÓ:
ESCALA: s/e



DOCUMENTACIÓ FOTOGRÀFICA



CATÀLEG I PLA ESPECIAL DE PROTECCIÓ DEL PATRIMONI ARQUITECTÒNIC, ARQUEOLÒGIC I NATURAL DE RUBÍ		Patrimoni arqueològic
DENOMINACIO	REFERENCIA CADASTRAL	NUM
JACIMENT SOTA CAN SANT JOAN	POL 8 / p 7a,b,e - p 8 a,,c,d,e,f, - p9 a,b,e - 12 a,c,f,g,h.	Q31

NORMATIVA ESPECIFICA		
CLASSIFICACIÓ DEL SÒL	PLANEJAMENT VIGENT	QUALIFICACIÓ URBANÍSTICA
Urbanitzable programat	PGO RUBÍ 1986	
TIPUS DE PROTECCIÓ EXISTENT	NUM INVENTARI GENERALITAT	NUM INVENTARI PATRIMONI LOCAL
	IPAC-CA Rubí 10	14
TIPUS DE BE A PROTEGIR	NIVELL DE PROTECCIÓ	CATEGORIA: AFECTACIÓ
Jaciment arqueològic	Protecció arqueològica	BCIL

INTERVENCIONS NECESSÀRIES

INTERVENCIONS PROPOSADES
Zona de delimitació arqueològica Excavacions arqueològiques Consolidació i adequació de l'entorn Tancament i senyalització

FORMES D'ACTUACIÓ PERMESES
La realització de qualsevol tipus d'obra, o moviment de terres, o roturació, o obertura de rases requerirà els informes i les autoritzacions prèvies disposades a la normativa general i especialment per l'article 17.

USOS ADMESOS
Tots els que admet el Pla General d'Ordenació

NOTICIES HISTORIQUES
Hom suposa que Can Sant Joan és el nom modern del mas de Monte Calvo, que es situava a la vil·la.

BIBLIOGRAFIA
ÁLVAREZ, A.; MAYER, M. (1982) "Aproximació a l'estudi del material lapidi de Rubí i la seva àrea", Butlletí del Grup de Col·laboradors del Museu de Rubí, Núm. 4, pp. 15-20, Rubí, Grup de Col·laboradors del Museu de Rubí. BENCOMO, C.; BELTRAN, J.L.; GARCIA, C.; IBAÑEZ, D.; JORBA, A.; LÓPEZ, F.; MOLINERO, C.; OLLE, J.; PRIETO, A.; PUIG, R.M.; RUFÉ, M.A.; SANTIRSO, M.; YSAS, P. Aproximació a la Història de Rubí. Rubí, Ajuntament de Rubí. CARTA ARQUEOLÒGICA (1999) Inventari del Patrimoni Arqueològic de Catalunya. Carta Arqueològica. Rubí (Vallès Occidental), Barcelona, Generalitat de Catalunya. JÀRREGA I DOMÍNGUEZ, Ramon (1988) "El poblament tardoromà a la zona de Rubí". Butlletí del Grup de Col·laboradors del Museu de Rubí, Núm. 28, p. 375-399. Rubí: Grup de Col·laboradors del Museu de Rubí. MARGENAT, Francesc; MORO, Antonio (1981) "Donació d'un rellotge de sol romà" Butlletí del Grup de Col·laboradors del Museu de Rubí, Núm. 2, pp. 13-19, Rubí, Grup de Col·laboradors del Museu de Rubí. MORO I GARCÍA, Antonio (1990) Catàleg de restes arqueològiques i zones d'interès geològic del terme municipal de Rubí, Rubí, document mecanografiat, Centre d'Estudis Rubinencs - Ajuntament de Rubí. RIBAGORDA SERRANO, Miguel (1987) "Terra sigil·lada del Museu de Rubí I. Marques de terrisser". Butlletí del Grup de Col·laboradors del Museu de Rubí, Núm. 27, p. 353-358. Rubí: Grup de Col·laboradors del Museu de Rubí. RUFÉ I MAJÓ, Miquel (1984a) Les masies de Rubí i la seva gent. Patronat del Museu-Biblioteca de Rubí. RUFÉ I MAJÓ, Miquel (1997a) Les masies de Rubí i la seva gent. Rubí, Rubricata. El setmanari de Rubí. Caixa de Terrassa. Diputació de Barcelona (2001): " Inventari del patrimoni local de Rubí"

CATÀLEG I PLA ESPECIAL DE PROTECCIÓ DEL PATRIMONI ARQUITECTÒNIC, ARQUEOLÒGIC I NATURAL DE RUBÍ		Patrimoni arqueològic
DENOMINACIO	REFERENCIA CADASTRAL	NUM
LLAC DELS FÒSSILS		Q38

LOCALITZACIÓ

Polígon industrial Can Sant Joan

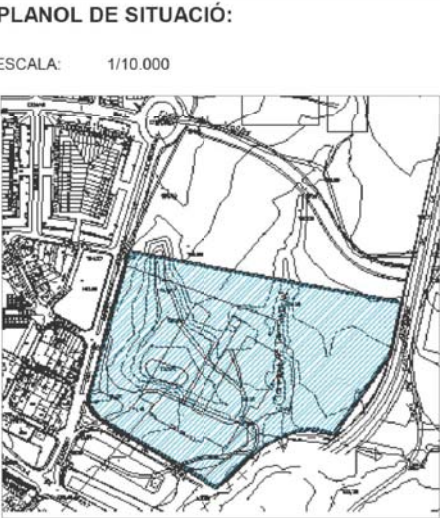
PROPIETARI

US ACTUAL

Zona industrial

CRONOLOGIA / INTERVENCIONS

ACTUACIONS REALITZADES:



DESCRIPCIÓ GENERAL / VALORACIÓ

Jaciment de restes vegetals atribuïdes al Miocè mitjà (Languià-Serraval·lià) estudiades i documentades en una publicació (SANZ DE SIRIA, 1988). Les restes s'han trobat en dipòsits d'argiles d'origen al·luvial amb inclusions de fòssils d'invertebrats marins, la qual cosa indica un ambient sedimentari de transició marina-continental. S'hi ha descrit una família de Monocotiledònies i 12 de Dicotiledònies, amb un total de 25 espècies diferents. Forma part del grup de jaciments de cormòfits fòssils que han contribuït al coneixement paleogeogràfic, paleobotànic i paleoclimàtic del Miocè mitjà al Vallès-Penedès, juntament amb els de Costa Blanca i Martorell (Baix Llobregat) i el de Sant Sadurní d'Anoia (Alt Penedès), el més ric dels quatre. La flora citada a Rubí es troba també present als altres tres jaciments a excepció de Persea sp., Celastrus europaeus i Myrica deikana, aquestes dues últimes les úniques cites a Catalunya trobades en la bibliografia.

NOTICIES HISTORIQUES

En els terrenys on se situava l'explotació d'argiles de "Cerámicas Egara" unes extraccions de terra van fer aflorar en el seu dia una sèrie de restes fòssils de vegetals, que van ser estudiats i documentats en la publicació abans esmentada. La trobada de possibles noves restes durant les obres de construcció de la zona industrial de Can Sant Joan l'any 1993 va provocar la intervenció del Servei d'Arqueologia de la Direcció General del Patrimoni Cultural, que va recomanar la protecció del jaciment i la realització d'una campanya de prospecció i recuperació de les restes fòssils.

BIBLIOGRAFIA

SANZ DE SIRIA, A. (1988). "Los vegetales miocénicos de Rubí (Barcelona)". Paleontologia i Evolució, 22, pàg. 71-76

OBSERVACIONS

El material recuperat i estudiat d'aquest jaciment es basa en la col·lecció dipositada en l'Institut Paleontològic de Sabadell i en col·leccions particulars. La bibliografia posterior a l'article abans esmentat ja no cita el jaciment de Rubí entre els jaciments miocens de Catalunya.

CATÀLEG I PLA ESPECIAL DE PROTECCIÓ DEL PATRIMONI ARQUITECTÒNIC, ARQUEOLÒGIC I NATURAL DE RUBÍ		Patrimoni arqueològic
DENOMINACIO	REFERENCIA CADASTRAL	NUM
LLAC DELS FÒSSILS		Q38

NORMATIVA ESPECIFICA

CLASSIFICACIÓ DEL SÒL

PLANEJAMENT VIGENT

PGO RUBÍ 1986

QUALIFICACIÓ URBANÍSTICA

TIPUS DE PROTECCIÓ EXISTENT

NUM INVENTARI GENERALITAT

NUM INVENTARI PATRIMONI LOCAL

TIPUS DE BE A PROTEGIR

Jaciment paleontològic

NIVELL DE PROTECCIÓ

Paleontològica

CATEGORIA:

BCIL

APECTACIÓ

INTERVENCIONS NECESSÀRIES

INTERVENCIONS PROPOSADES

FORMES D'ACTUACIÓ PERMESES

Abans de realitzar qualsevol tipus d'obres o d'altres intervencions en solars que es trobin en espais amb protecció arqueològica o paleontològica s'haurà d'obtenir, sense perjudici de la llicència municipal que sigui preceptiva segons la legislació urbanística, l'autorització prèvia del Departament de Cultura de la Generalitat, segons determina la Llei de Patrimoni 9/93 de 30 de setembre, i el Reglament de protecció del patrimoni arqueològic i paleontològic Decret 78/2002 de 5 de Març.

USOS ADMESOS

CATÀLEG I PLA ESPECIAL DE PROTECCIÓ DEL PATRIMONI ARQUITECTÒNIC, ARQUEOLÒGIC I NATURAL DE RUBÍ			Patrimoni natural
DENOMINACIO	REFERENCIA CADASTRAL	COORDENADES UTM:	NUM
MIRADOR DEL ROSSELL	Pol 5	X 420.760 Y 4.595.4	N09

LOCALITZACIÓ

Dalt del turó del Rossell 08191- RUBÍ

PROPIETARI

Ajuntament de Rubí. Pl. Pere Aguilera, 1. 08191-RUBÍ

US ACTUAL

DESCRIPCIÓ GENERAL / VALORACIÓ

Dalt del turó del Rossell es té una vista privilegiada del nucli urbà de Rubí, així com de l'entorn immediat i, en darrer terme, de bona part de la comarca. També es té una bona visió de Montserrat, de Collserola i de Sant Llorenç del Munt.

ESTAT DE CONSERVACIÓ

A l'entorn proper del turó hi ha els dipòsits d'aigua de Rubí i la torre d'una línia elèctrica d'alta tensió que degraden molt la zona.

INTERÈS

Paisatgístic.

NOTICIES HISTORIQUES

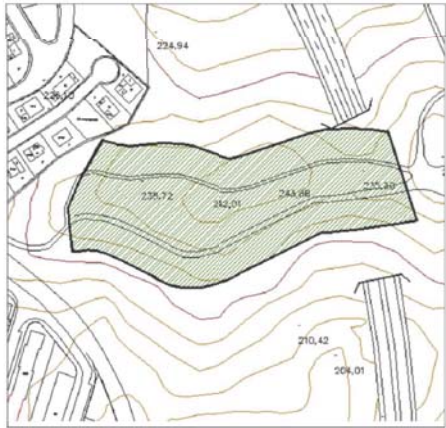
BIBLIOGRAFIA

INVENTARI DE PATRIMONI CULTURAL LOCAL DE RUBÍ (2000). Ajuntament de Rubí. Diputació de Barcelona.

OBSERVACIONS

PLANOL DE SITUACIÓ:

ESCALA: 1/4000



DOCUMENTACIO FOTOGRAFICA



CATÀLEG I PLA ESPECIAL DE PROTECCIÓ DEL PATRIMONI ARQUITECTÒNIC, ARQUEOLÒGIC I NATURAL DE RUBÍ			Patrimoni natural
DENOMINACIO	REFERENCIA CADASTRAL	COORDENADES UTM:	NUM
MIRADOR DEL ROSSELL	Pol 5	X 420.760 Y 4.595.4	N09

NORMATIVA ESPECIFICA

CLASSIFICACIÓ DEL SÒL

No urbanitzable

PLANEJAMENT VIGENT

PGO RUBÍ 1986

QUALIFICACIÓ URBANÍSTICA

TIPUS DE PROTECCIÓ EXISTENT

NUM INVENTARI GENERALITAT

NUM INVENTARI PATRIMONI LOCAL

224

TIPUS DE BE A PROTEGIR

Mirador

NIVELL DE PROTECCIÓ

Natural i paisatgística

CATEGORIA:

BEI-URBANISTICA

AFECTACIÓ

ENTORN DE PROTECCIÓ

INTERVENCIONS NECESSÀRIES

Neteja de deixalles i senyalització

INTERVENCIONS PROPOSADES

Col·locació de baranes i mobiliari per a facilitar l'observació panoràmica.

FORMES D'ACTUACIÓ PERMESES

Conservació del paisatge

USOS ADMESOS

CATÀLEG I PLA ESPECIAL DE PROTECCIÓ DEL PATRIMONI ARQUITECTÒNIC, ARQUEOLÒGIC I NATURAL DE RUBÍ			Patrimoni natural
DENOMINACIO	REFERENCIA CADASTRAL	COORDENADES UTM:	NUM
ALBEREDA DEL TORRENT DELS ALOUS		X 420.370 Y 4.593.34	N22

LOCALITZACIÓ

A l'E del terme, 08191-RUBÍ

PROPIETARI

Agència Catalana de l'Aigua - Generalitat de Catalunya. Pl. Sant Jaume, BARCELONA.

US ACTUAL

Forestal

DESCRIPCIÓ GENERAL / VALORACIÓ

Al torrent dels Alous es troba la màxima concentració d'àlbers (Populus alba) de tot el terme de Rubí. Dins de les alberedes, n'hi ha una entre el pont de la Sharp i el de can Sant Joan, on es troben varis exemplars de més de 16 metres d'alçada. N'hi ha una altre, que té un diàmetre de tronc considerable, que és el més alt de tot el torrent.

ESTAT DE CONSERVACIÓ

Bo.

INTERÈS

Botànic.
Paisatgístic.

NOTICIES HISTORIQUES

Part dels àlbers del torrent van ser replantats a principis de la dècada de 1990, quan es va restaurar el torrent per a instal·lar-hi el parc d'activitats industrials de can Sant Joan, però aquest grup és anterior.

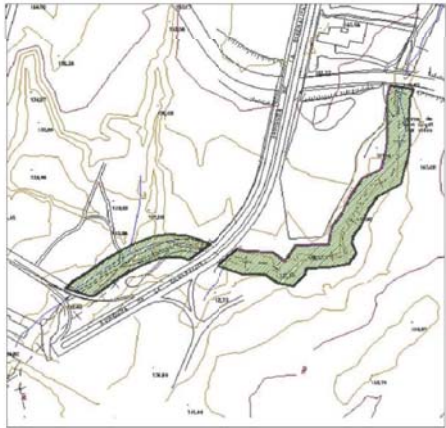
BIBLIOGRAFIA

INVENTARI DE PATRIMONI CULTURAL LOCAL DE RUBÍ (2000). Ajuntament de Rubí. Diputació de Barcelona.

OBSERVACIONS

PLANOL DE SITUACIÓ:

ESCALA: 1/15000



DOCUMENTACIO FOTOGRAFICA



CATÀLEG I PLA ESPECIAL DE PROTECCIÓ DEL PATRIMONI ARQUITECTÒNIC, ARQUEOLÒGIC I NATURAL DE RUBÍ			Patrimoni natural
DENOMINACIO	REFERENCIA CADASTRAL	COORDENADES UTM:	NUM
ALBEREDA DEL TORRENT DELS ALOUS		X 420.370 Y 4.593.34	N22

NORMATIVA ESPECIFICA

CLASSIFICACIÓ DEL SÒL

PLANEJAMENT VIGENT

PGO RUBÍ 1986

QUALIFICACIÓ URBANÍSTICA

TIPUS DE PROTECCIÓ EXISTENT

NUM INVENTARI GENERALITAT

NUM INVENTARI PATRIMONI LOCAL

162

TIPUS DE BE A PROTEGIR

Paratge

NIVELL DE PROTECCIÓ

Natural i paisatgística

CATEGORIA:

BEI-URBANISTICA

AFECTACIÓ

ENTORN DE PROTECCIÓ

INTERVENCIONS NECESSÀRIES

Senyalització

INTERVENCIONS PROPOSADES

Evitar qualsevol tipus d'abocament a la llera

FORMES D'ACTUACIÓ PERMESES

Conservació del paisatge

USOS ADMESOS

CATÀLEG I PLA ESPECIAL DE PROTECCIÓ DEL PATRIMONI ARQUITECTÒNIC, ARQUEOLÒGIC I NATURAL DE RUBÍ

Patrimoni natural

DENOMINACIÓ

AMETLLER DE CAN SANT JOAN

REFERENCIA CADASTRAL

COORDENADES UTM:

NUM

X 420545 Y 4593385

N23

LOCALITZACIÓ

Can Sant Joan 08191-RUBÍ

PROPIETARI

INCASOL. C/ Balmes 240 BARCELONA

US ACTUAL

Espai Periurbà

DESCRIPCIÓ GENERAL / VALORACIÓ

Exemplar d'ametller (Prunus amygdalus), que es troba dins de la propietat de Can Sant Joan, al mig del que queda dels antics camps de conreu i al costat d'un camí que anava des de la masia fins a travessar el torrent dels Alous. Actualment es troba situat enmig d'una zona industrial, entre naus i vials. El seu interès rau en el fet de tractar-se d'un exemplar antic que és un dels últims arbres d'aquesta espècie que proliferaven abastament als camps de conreu de les masies. La seva soca és de gran diàmetre i la capçada està ben desenvolupada.

ESTAT DE CONSERVACIÓ

L'estat de l'arbre és bo, encara que la progressiva urbanització de la zona ha comportat l'abandonament dels conreus.

INTERÈS

Simbòlic.

NOTÍCIES HISTÒRIQUES

Com d'altres arbres de la mateixa espècie, es trobava a les feixes dels conreus de la masia.

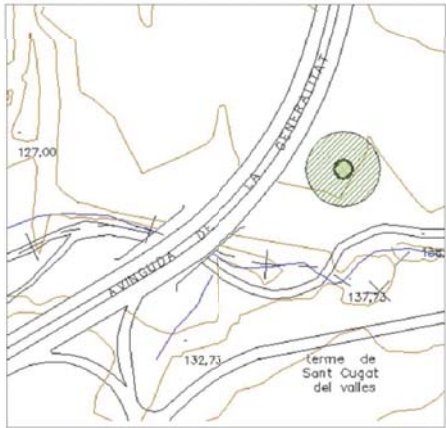
BIBLIOGRAFIA

Inventari de Patrimoni Cultural Local de Rubí. Ajuntament de Rubí. Diputació de Barcelona (2000)

OBSERVACIONS

PLANOL DE SITUACIÓ:

ESCALA: 1/4000



CATÀLEG I PLA ESPECIAL DE PROTECCIÓ DEL PATRIMONI ARQUITECTÒNIC, ARQUEOLÒGIC I NATURAL DE RUBÍ

Patrimoni natural

DENOMINACIÓ

AMETLLER DE CAN SANT JOAN

REFERENCIA CADASTRAL

COORDENADES UTM:

NUM

X 420545 Y 4593385

N23

NORMATIVA ESPECÍFICA

CLASSIFICACIÓ DEL SÒL

PLANEJAMENT VIGENT

QUALIFICACIÓ URBANÍSTICA

PGO RUBÍ 1986

TIPUS DE PROTECCIÓ EXISTENT

NUM INVENTARI GENERALITAT

NUM INVENTARI PATRIMONI LOCAL

59

TIPUS DE BE A PROTEGIR

NIVELL DE PROTECCIÓ

CATEGORIA:

AFECTACIÓ

Arbre

Natural i paisatgística

BEI-URBANISTICA

ENTORN DE PROTECCIÓ

Estarà format per un espai circular al voltant de l'arbre.

INTERVENCIIONS NECESSÀRIES

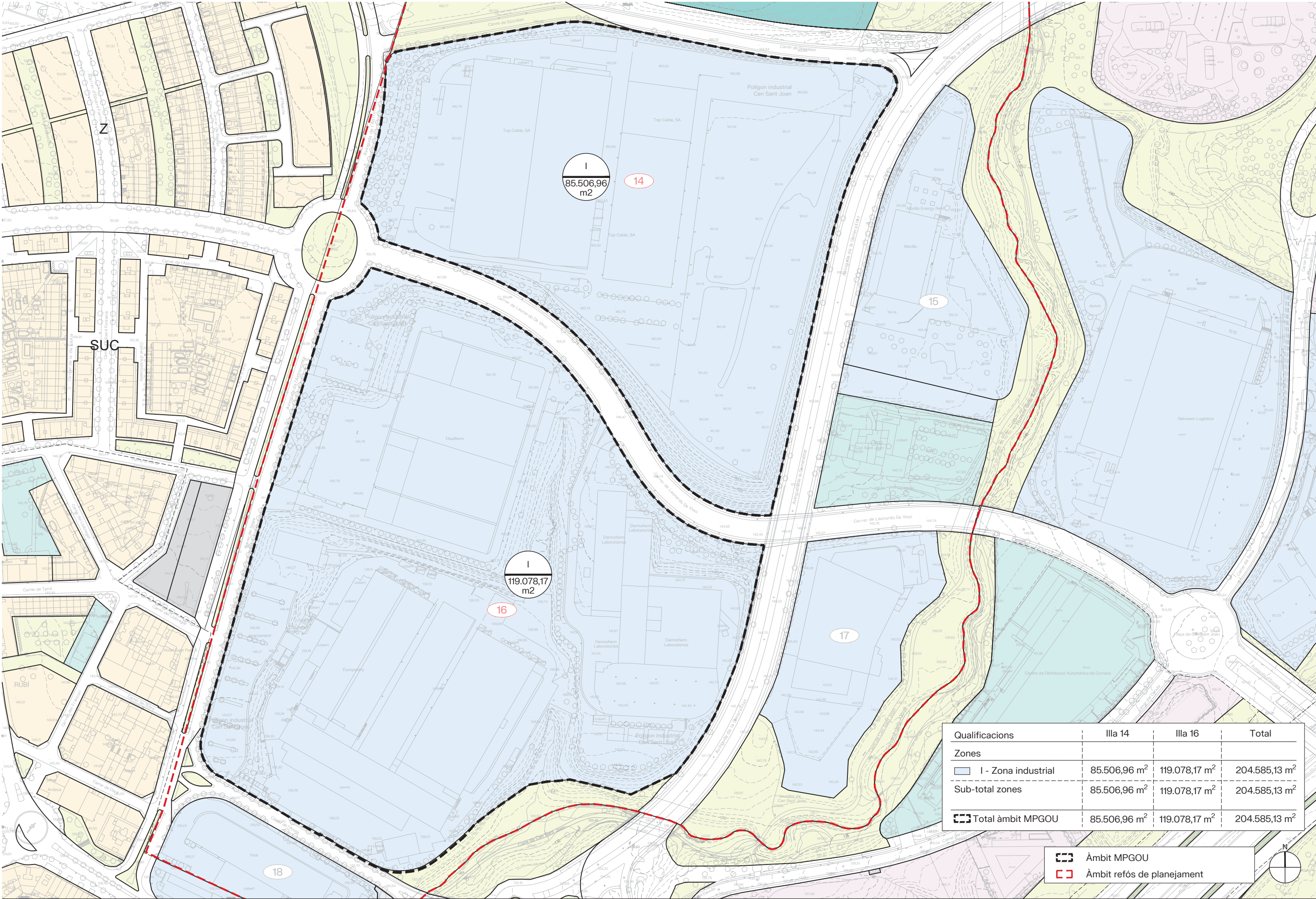
Senyalització

INTERVENCIIONS PROPOSADES

FORMES D'ACTUACIÓ PERMESES

Conservació del paisatge

USOS ADMESOS

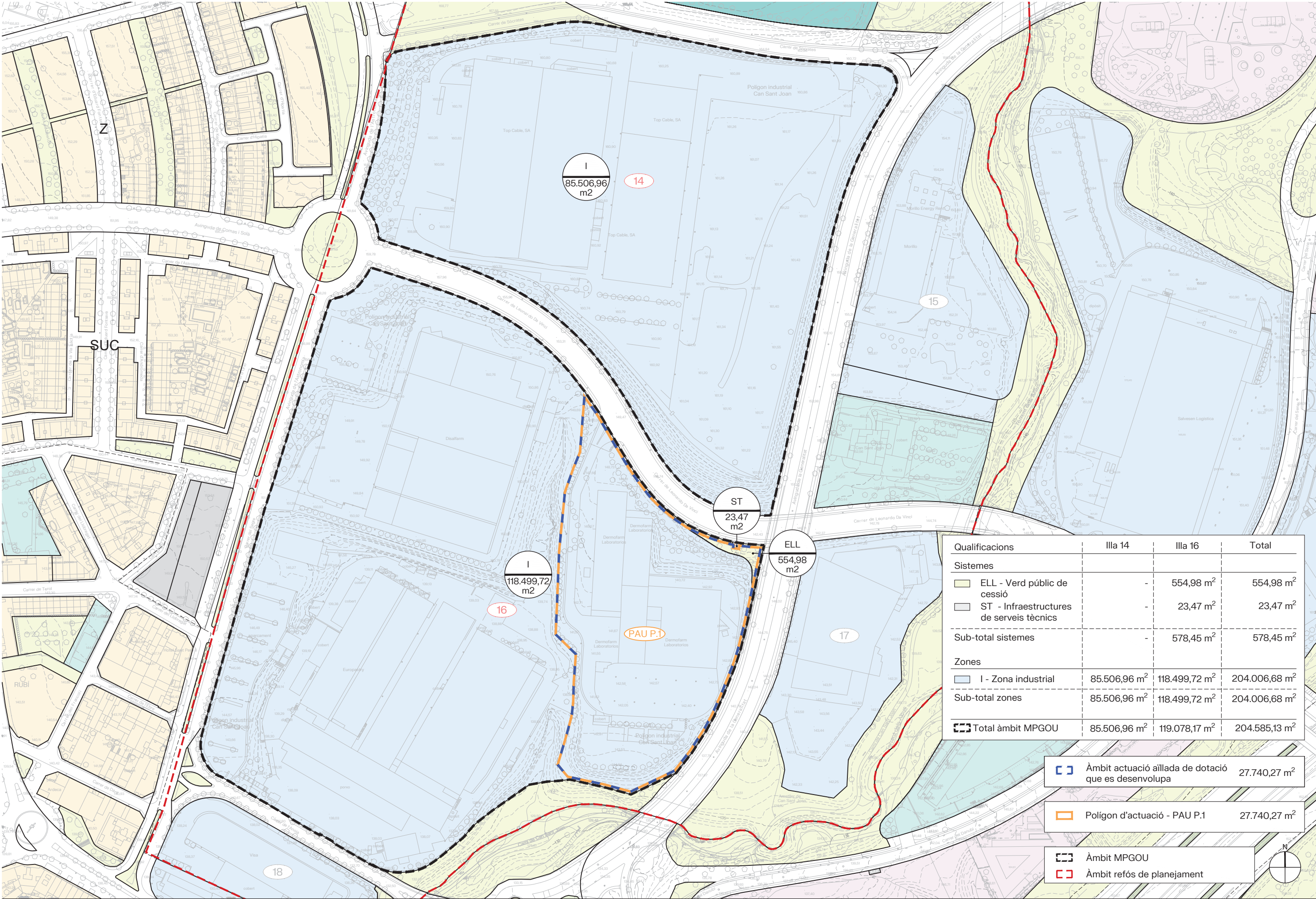


Qualificacions	Illa 14	Illa 16	Total
Zones			
I - Zona industrial	85.506,96 m ²	119.078,17 m ²	204.585,13 m ²
Sub-total zones	85.506,96 m ²	119.078,17 m ²	204.585,13 m ²
Total àmbit MPGOU	85.506,96 m ²	119.078,17 m ²	204.585,13 m ²

Àmbit MPGOU

Àmbit refós de planejament



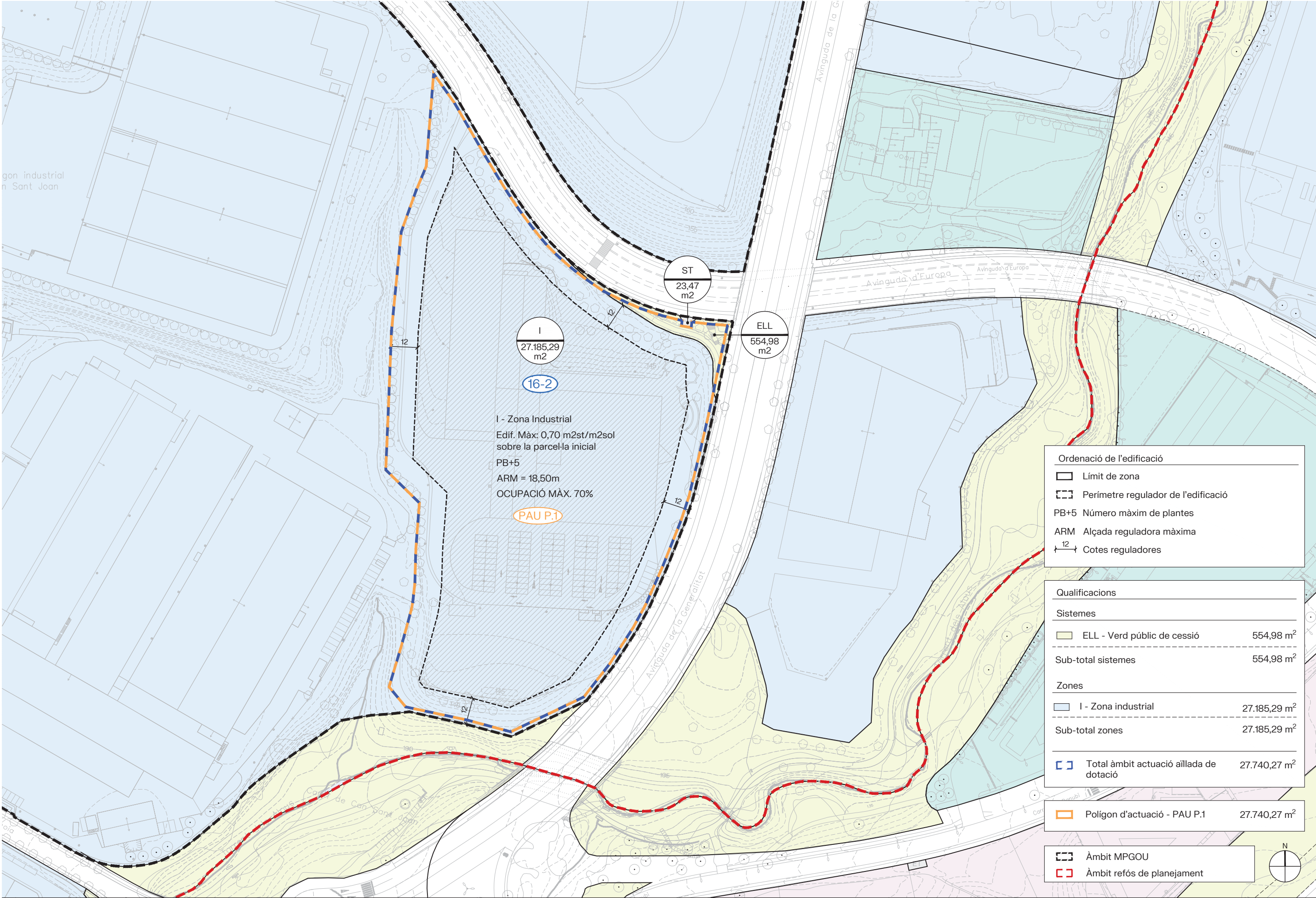


Qualificacions	Illa 14	Illa 16	Total
Sistemes			
ELL - Verd públic de cessió	-	554,98 m ²	554,98 m ²
ST - Infraestructures de serveis tècnics	-	23,47 m ²	23,47 m ²
Sub-total sistemes	-	578,45 m ²	578,45 m ²
Zones			
I - Zona industrial	85.506,96 m ²	118.499,72 m ²	204.006,68 m ²
Sub-total zones	85.506,96 m ²	118.499,72 m ²	204.006,68 m ²
Total àmbit MPGOU	85.506,96 m ²	119.078,17 m ²	204.585,13 m ²

Àmbit actuació aïllada de dotació que es desenvolupa 27.740,27 m²

Polígon d'actuació - PAU P.1 27.740,27 m²

Àmbit MPGOU
 Àmbit refós de planejament



Ordenació de l'edificació

- Límit de zona
- ▤ Perímetre regulador de l'edificació
- PB+5 Número màxim de plantes
- ARM Alçada reguladora màxima
- ↕ 12 ↕ Cotes reguladores

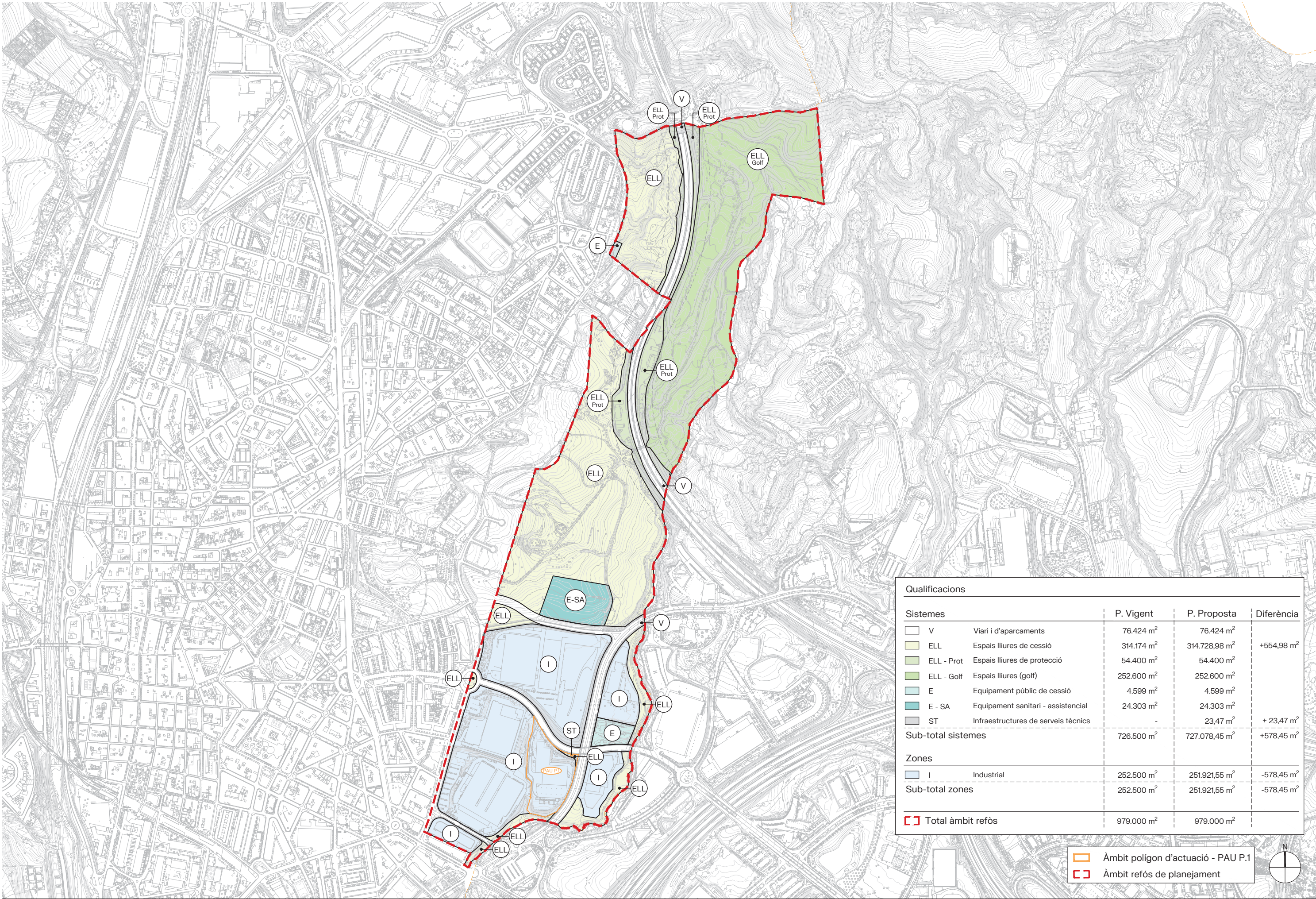
Qualificacions	
Sistemes	
ELL - Verd públic de cessió	554,98 m²
Sub-total sistemes	
554,98 m²	
Zones	
I - Zona industrial	27.185,29 m²
Sub-total zones	
27.185,29 m²	
▤ Total àmbit actuació aïllada de dotació	27.740,27 m²

▤ Polígon d'actuació - PAU P.1	27.740,27 m²
--------------------------------	--------------

▤ Àmbit MPGOU

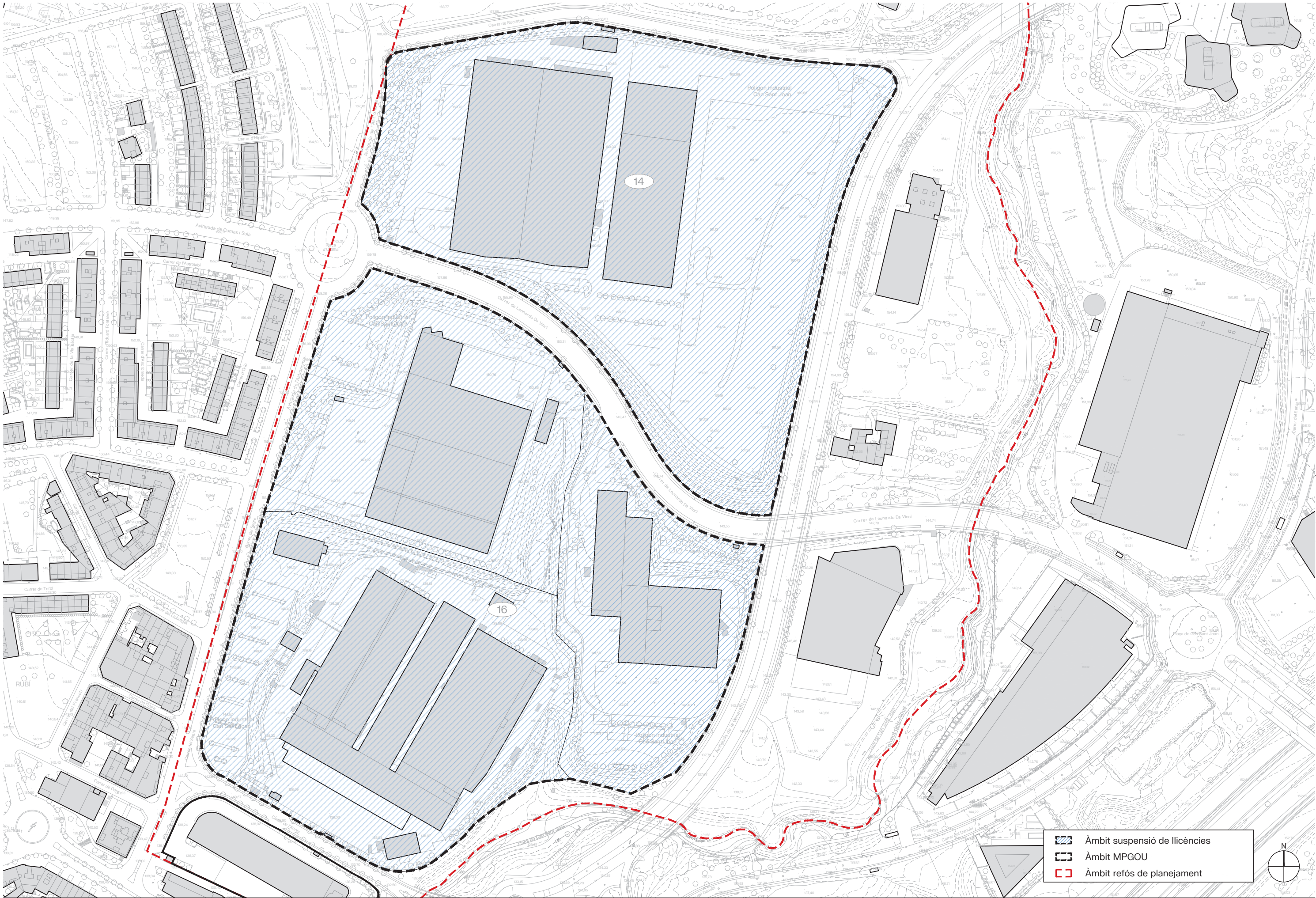
▤ Àmbit refós de planejament





Qualificacions				
Sistemes		P. Vigent	P. Proposta	Diferència
 V	Viari i d'aparcaments	76.424 m ²	76.424 m ²	
 ELL	Espais lliures de cessió	314.174 m ²	314.728,98 m ²	+554,98 m ²
 ELL - Prot	Espais lliures de protecció	54.400 m ²	54.400 m ²	
 ELL - Golf	Espais lliures (golf)	252.600 m ²	252.600 m ²	
 E	Equipament públic de cessió	4.599 m ²	4.599 m ²	
 E - SA	Equipament sanitari - assistencial	24.303 m ²	24.303 m ²	
 ST	Infraestructures de serveis tècnics	-	23,47 m ²	+ 23,47 m ²
Sub-total sistemes		726.500 m ²	727.078,45 m ²	+578,45 m ²
Zones				
 I	Industrial	252.500 m ²	251.921,55 m ²	-578,45 m ²
Sub-total zones		252.500 m ²	251.921,55 m ²	-578,45 m ²
 Total àmbit refós		979.000 m ²	979.000 m ²	

 Àmbit polígon d'actuació - PAU P.1
 Àmbit refós de planejament



- Àmbit suspensió de llicències
- Àmbit MPGOU
- Àmbit refós de planejament



batlleiroig

AUTORS
  
Enric Batlle Joan Roig Abel Porcar
BATLLE I ROIG ARQUITECTURA SLP

COL-LABORADORS

CLIENT

PROJECTE
MODIFICACIÓ PUNTUAL DEL PLA GENERAL D'ORDENACIÓ
URBANA DE RUBÍ AL SECTOR P. "PARC D'ACTIVITATS
ECONÒMIQUES DE CAN SANT JOAN"

DOCUMENT

TÍTOL
PLÀNOLS D'ORDENACIÓ
ÀMBIT DE SUSPENSIÓ DE LLICÈNCIES

JUNY 2023

A3 E:1/2500

0 10 50 m

0.4

TRAÇA



□ □ Àmbit actuació aïllada de dotació

batlleiroig

AUTORS
Enric Batlle
Joan Roig
Abel Porcar
BATLLE I ROIG ARQUITECTURA SLP

COL·LABORADORS

CLIENT

PROJECTE
MODIFICACIÓ PUNTUAL DEL PLA GENERAL D'ORDENACIÓ
URBANA DE RUBÍ AL SECTOR P. "PARC D'ACTIVITATS
ECONÒMIQUES DE CAN SANT JOAN"

DOCUMENT

TÍTOL
PLÀNOL D'IMATGE
ACTUACIÓ AÏLLADA DE DOTACIÓ
PLANTA
PLÀNOL ORIENTATIU. NO NORMATIU
TRAÇA

JUNY 2023

A3 E:1/1500

0 5 25 m

im.1

ANNEX 1. CERTIFICACIONS REGISTRE DE LA PROPIETAT



REGISTRO DE LA PROPIEDAD DE RUBÍ N° 2

C/ General Prim, 35 1ª

Tfno: 936977802 Fax: 935953173

rubi2@registrodelapropiedad.org

NOTA SIMPLE INFORMATIVA

Esta información registral tiene valor puramente informativo, careciendo de garantía, pues la titularidad, libertad o gravamen de los bienes inscritos, sólo se acredita en perjuicio de tercero, por certificación del Registrador (Artículo 225 de la Ley Hipotecaria).-

Solicitud: 6323

Fecha: 04/11/2022 antes de la apertura del Libro Diario

Solicitante: AJUNTAMENT DE RUBÍ

Interés Legítimo: Investigación jurídica sobre el objeto, su titularidad, o limitaciones

Datos registrales de la finca:

Finca: 37274

CRU: 08154000408723

Referencia Catastral: NO CONSTA

Datos Registrales: Tomo: 946 Libro: 946 Folio: 207 Inscripción: 2

Descripción de la finca:

URBANA: Porción de terreno edificable, de forma irregular, situada en el término municipal de Rubí, que comprende la **parcela señalada con el número catorce** -que a su vez está integrada por las subparcelas 14.1 y 14.2- en la **actuación industrial Can Sant Joan, de ochenta y cinco mil setecientos ocho metros setenta y dos decímetros cuadrados**. **LINDA:** Al Norte, con zona verde de la actuación, mediante vial; al Este, con vial del polígono; al Oeste, con límite de la actuación; y al Sur con la parcela 16, mediante vial.

La posible constancia registral de la referencia catastral no implica la extensión de los efectos del principio de legitimación a la descripción física y ubicación de la finca, ni la presunción de su correspondencia con la delimitación geográfica de la parcela catastral, salvo en los casos en que la finca esté coordinada gráficamente con catastro.

ESTADO DE COORDINACIÓN GRÁFICA CON EL CATASTRO A FECHA DE EXPEDICION de conformidad con el artículo 10 de la Ley Hipotecaria: No coordinado con catastro.

Titular registral:

ALCABE S.A., con CIF número **A58093410**, es titular de la finca de que se trata, por **COMPRAVENTA**, mediante escritura autorizada por la Notario de Barcelona, Catalina

Nadal Reus, el tres de noviembre de mil novecientos noventa y ocho, que motivó la inscripción 1ª, de fecha veintinueve de marzo de mil novecientos noventa y nueve, de la finca 37274, al folio 207 del Tomo-Libro 946; rectificada por la inscripción 2ª de fecha trece de agosto de mil novecientos noventa y nueve, a los mismos folio y Tomo-libro, por haberse rectificado la escritura que motivó la inscripción 1ª de la finca matriz 37.262, de la que se segregó la de este número.-

Cargas vigentes sobre la finca:

DE PROCEDENCIA

POR PROCEDENCIA DE LA FINCA Nº 4105 de RUBI.

Servidumbre de paso, constituida sobre las fincas 4104, 4105, 4106, 4109 y 4111, obrantes a los folios 158, 161, 164, 173 y 179 del Tomo 347, libro 128 de Rubí, con carácter recíproco entre ellas, y sobre las mismas fincas como predios sirvientes, en beneficio de la finca 4127, al folio 208 del mismo Tomo 347, como predio dominante, en los siguientes términos: servidumbre perpetua de paso mediante un camino o carretera particular de diez metros de ancho que se iniciará en el vértice sureste de la finca 4127 y correrá a todo lo largo de la ribera occidental del torrente de Can Sant Joan, cruzando los demás predios hasta desembocar en la carretera de Gracia a Manresa, ocupando en consecuencia dicho camino de cada una de las fincas una franja de diez metros de longitud, de este a oeste, y una altura de norte a sur igual a la de la respectiva finca. Fué constituida por los titulares en aquel momento de los respectivos predios, Mercedes Murillo Mumbrú, Jorge Vila Fradera, Jaime Gascó Vives Rosa Murillo Mumbrú, Marcelino Majó Torra y "Cerámicas Egara, S.A.", mediante escritura autorizada por el Notario de Terrassa, José María Sedano Arce, el día dieciocho de junio de mil novecientos cincuenta y seis, que motivó, con fecha treinta de julio de mil novecientos cincuenta y ocho, la inscripción 2ª de la finca 4105, al folio 161 del Tomo y libro 128.

POR PROCEDENCIA DE LA FINCA Nº 32220 RUBI.-

Nota fiscal, por el plazo de 5 años, Impuesto de TP/AJD, de fecha 10/10/95.

POR PROCEDENCIA DE LA FINCA Nº 37260 RUBI.-

Nota fiscal, por el plazo de 5 años, Impuesto de TP/AJD, de fecha 19/03/99.

POR PROCEDENCIA DE LA FINCA Nº 37262 RUBI.-

Nota fiscal, por el plazo de 5 años, Impuesto de TP/AJD, de fecha 19/03/99.

POR PROCEDENCIA DE LA FINCA Nº 37262 RUBI.-

Nota fiscal, por el plazo de 5 años, Impuesto de TP/AJD, de fecha 13/08/99.

PROPIAS DE LA FINCA

Nota fiscal, por el plazo de 5 años, Impuesto de TP/AJD, de fecha 29/03/99.

Nota fiscal, por el plazo de 5 años, Impuesto de TP/AJD, de fecha 29/03/99.

La finca de que se trata no tiene más cargas.-

Asientos pendientes de despacho:

NO hay documentos pendientes de despacho.

Es NOTA INFORMATIVA careciendo de garantía conforme al artículo 225 de la Ley Hipotecaria y tiene efectos hasta el día de la fecha de expedición, antes de la apertura del Diario.

Se recuerda que, conforme al Anexo de la Ley 4/2016 de 23 de Diciembre, **RUBI** es un municipio definido como área de demanda residencial fuerte y acreditada por lo que, conforme al artículo 2 Decreto-Ley 1/2015 de 24 de Marzo, se encuentran sujetas a los derechos de tanteo y retracto de la Administración de la Generalitat de Catalunya las primeras y posteriores transmisiones de viviendas que desde el 9 de Abril de 2008 hubieran sido adquiridas en su momento en proceso de ejecución hipotecaria o mediante compensación o pago de deuda con garantía hipotecaria. No obstante, debe tenerse en cuenta que conforme a resolución de la Dirección General de Derecho y Entidades

Jurídicas de 4 de Febrero de 2021 no habrá lugar a dichos derechos de tanteo y retracto cuando la primera transmisión se hubiera producido con anterioridad al 27 de Marzo de 2015.



Para obtener publicidad registral (nota simple o certificación) desde cualquier lugar y a cualquier hora puede dirigirse a la web oficial del Colegio de Registradores: www.registradores.org en el apartado ACCEDA REGISTRO ON LINE: <https://www.registradores.org/registroonline/home.seam> o a través de la APP oficial del CORPME

1.- Queda prohibida la incorporación de los datos que constan en la presente información registral a ficheros o bases de datos informáticas para la consulta individualizada de personas físicas o jurídicas, incluso expresando la fuente de procedencia (Instrucción de la Dirección General de los Registros y del Notariado de 17/02/98, B.O.E. 17/02/98).-

2.- Esta información no surte los efectos regulados en el artículo 354-a del Reglamento Hipotecario.-

3.- A los efectos del Reglamento General de Protección de Datos 2016/679 del Parlamento Europeo y del Consejo, de 27 de abril de 2016, relativo a la protección de las personas físicas en lo que respecta al tratamiento de datos personales y a la libre circulación de estos datos (en adelante, "RGPD"), queda informado:

- De conformidad con lo dispuesto en la solicitud de publicidad registral, los datos personales expresados en la misma han sido y serán objeto de tratamiento e incorporados a los Libros y archivos del Registro, cuyo responsable es el Registrador, siendo el uso y fin del tratamiento los recogidos y previstos expresamente en la normativa registral, la cual sirve de base legitimadora de este tratamiento.

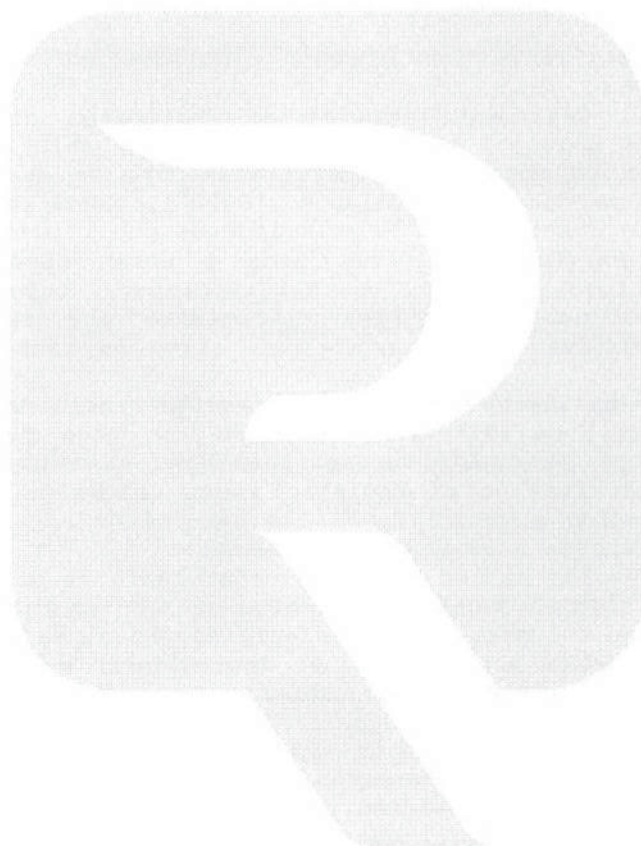
- Conforme al art. 6 de la Instrucción de la Dirección General de los Registros y del Notariado de 17 de febrero de 1998, el titular de los datos queda informado que los mismos serán cedidos con el objeto de satisfacer el derecho del titular de la/s finca/s o derecho/s inscritos en el Registro a ser informado, a su instancia, del nombre o de la denominación y domicilio de las personas físicas o jurídicas que han recabado información respecto a su persona o bienes.-

- El periodo de conservación de los datos se determinará de acuerdo a los criterios establecidos en la legislación registral, resoluciones de la Dirección General de los Registros y del Notariado e instrucciones colegiales. En el caso de la facturación de servicios, dichos periodos de conservación se determinarán de acuerdo a la normativa fiscal y tributaria aplicable en cada momento. En todo caso, el Registro podrá conservar los datos por un tiempo superior a los indicados conforme a dichos criterios normativos en aquellos supuestos en que sea necesario por la existencia de responsabilidades derivadas de la prestación servicio.-

- La información puesta a su disposición es para su uso exclusivo y tiene carácter intransferible y confidencial y únicamente podrá utilizarse para la finalidad por la que se solicitó la información. Queda prohibida la transmisión o cesión de la información por el usuario a cualquier otra persona, incluso de manera gratuita.-

- De conformidad con la Instrucción de la Dirección General de los Registros y del Notariado de 17 de febrero de 1998 queda prohibida la incorporación de los datos que constan en la información registral a ficheros o bases informáticas para la consulta individualizada de personas físicas o jurídicas, incluso expresando la fuente de procedencia.-

En cuanto resulte compatible con la normativa específica y aplicable al Registro, se reconoce a los interesados los derechos de acceso, rectificación, supresión, oposición, limitación y portabilidad establecidos en el RGPD citado, pudiendo ejercitarlos dirigiendo un escrito a la dirección del Registro. Del mismo modo, el usuario podrá reclamar ante la Agencia Española de Protección de Datos (AEPD): www.agpd.es. Sin perjuicio de ello, el interesado podrá ponerse en contacto con el delegado de protección de datos del Registro, dirigiendo un escrito a la dirección dpo@corpme.es.





REGISTRO DE LA PROPIEDAD DE RUBÍ N° 2

C/ General Prim, 35 1ª

Tfno: 936977802 Fax: 935953173

rubi2@registrodelapropiedad.org

NOTA SIMPLE INFORMATIVA

Esta información registral tiene valor puramente informativo, careciendo de garantía, pues la titularidad, libertad o gravamen de los bienes inscritos, sólo se acredita en perjuicio de tercero, por certificación del Registrador (Artículo 225 de la Ley Hipotecaria).-

Solicitud: 6323

Fecha: 04/11/2022 antes de la apertura del Libro Diario

Solicitante: AJUNTAMENT DE RUBÍ

Interés Legítimo: Investigación jurídica sobre el objeto, su titularidad, o limitaciones

Datos registrales de la finca:

Finca: 37639

CRU: 08154000414038

Referencia Catastral: 0336002DF2903N0001GZ

Datos Registrales: Tomo: 1666 Libro: 1666 Folio: 34 Inscripción: 11

Descripción de la finca:

URBANA: **Edificio** sito en término municipal de Rubí, que comprende la parcela señalada con el número dieciséis-B, en la actuación industrial Can Sant Joan, **calle Leonardo da Vinci, números dieciséis-veintidós**, destinado a planta de producción, almacén y oficinas, compuesto de planta baja, de **superficie edificada siete mil cuatrocientos ochenta y siete metros veinticinco decímetros cuadrados y útil de siete mil doscientos setenta y cinco metros noventa y cinco decímetros cuadrados**; planta piso, de **superficie edificada cuatro mil setecientos cuatro metros ochenta y ocho decímetros cuadrados y útil de cuatro mil trescientos sesenta y cuatro metros veintiséis decímetros cuadrados**. La superficie total edificada es de doce mil ciento noventa y dos metros trece decímetros cuadrados. La superficie de la parcela ocupada por la edificación es de siete mil cuatrocientos ochenta y cuatro metros veinticinco decímetros cuadrados. Construida sobre una porción de terreno de forma irregular y de superficie **veintiocho mil dieciocho metros setenta y dos decímetros cuadrados**. LINDA: al Norte y Este, con vial del polígono; al Oeste, con la parcela número dieciséis-A; al Sur, con terrenos de la actuación.

La posible constancia registral de la referencia catastral no implica la extensión de los efectos del principio de legitimación a la descripción física y ubicación de la finca, ni la presunción de su correspondencia con la delimitación geográfica de la parcela catastral, salvo en los casos en que la finca esté coordinada gráficamente con catastro.

ESTADO DE COORDINACIÓN GRÁFICA CON EL CATASTRO A FECHA DE EXPEDICION de conformidad con el artículo 10 de la Ley Hipotecaria: No coordinado con catastro.

Titular registral:

DERMOFARM S.A. con NIF/CIF **A08283624** es titular de la totalidad del pleno dominio, por títulos de FUSION y AGREGACIÓN en virtud de Escrituras Públicas, autorizadas por el Notario de Barcelona, Mariano José Gimeno Valentín-Gamazo, los días 1 de Octubre de 2012 y 10 de Septiembre de 2014, con números de protocolo 852/2012 y 1103/2014 que motivaron las inscripciones 8ª y 9ª de fecha 9 de Noviembre de 2012 y 23 de Octubre de 2014 a los folios 32 y 33 del Libro-Tomo 1666 del Archivo.

Declarada la obra nueva mediante Escritura Pública otorgada en Barcelona, ante el Notario Mariano José Gimeno Valentín-Gamazo con protocolo 909, el día 20 de julio de 2016, según la Inscripción 10ª, de fecha 25 de agosto de 2016, al Folio 33, del Libro 1666, Tomo 1666 del Archivo.

Cargas vigentes sobre la finca:

DE PROCEDENCIA

NO hay cargas registradas

PROPIAS DE LA FINCA

Nota fiscal, por el plazo de 5 años, Impuesto de TP/AJD, de fecha 25/08/16.

Nota fiscal, por el plazo de 5 años, Impuesto de TP/AJD, de fecha 28/01/20.

La finca de que se trata no tiene más cargas.-

Asientos pendientes de despacho:

NO hay documentos pendientes de despacho.

Es NOTA INFORMATIVA careciendo de garantía conforme al artículo 225 de la Ley Hipotecaria y tiene efectos hasta el día de la fecha de expedición, antes de la apertura del Diario.

Se recuerda que, conforme al Anexo de la Ley 4/2016 de 23 de Diciembre, **RUBI** es un municipio definido como área de demanda residencial fuerte y acreditada por lo que, conforme al artículo 2 Decreto-Ley 1/2015 de 24 de Marzo, se encuentran sujetas a los derechos de tanteo y retracto de la Administración de la Generalitat de Catalunya las primeras y posteriores transmisiones de viviendas que desde el 9 de Abril de 2008 hubieran sido adquiridas en su momento en proceso de ejecución hipotecaria o mediante compensación o pago de deuda con garantía hipotecaria. *No obstante, debe tenerse en cuenta que conforme a resolución de la Dirección General de Derecho y Entidades Jurídicas de 4 de Febrero de 2021 no habrá lugar a dichos derechos de tanteo y retracto cuando la primera transmisión se hubiera producido con anterioridad al 27 de Marzo de 2015.*



Para obtener publicidad registral (nota simple o certificación) desde cualquier lugar y a cualquier hora puede dirigirse a la web oficial del Colegio de Registradores: www.registradores.org en el apartado ACCEDA REGISTRO ON LINE: <https://www.registradores.org/registroonline/home.seam> o a través de la APP oficial del CORPME

1.- Queda prohibida la incorporación de los datos que constan en la presente información registral a ficheros o bases de datos informáticas para la consulta individualizada de personas físicas o jurídicas, incluso expresando la fuente de procedencia (Instrucción de la Dirección General de los Registros y del Notariado de 17/02/98, B.O.E. 17/02/98).-

2.- Esta información no surte los efectos regulados en el artículo 354-a del Reglamento Hipotecario.-

3.- A los efectos del Reglamento General de Protección de Datos 2016/679 del Parlamento Europeo y del Consejo, de 27 de abril de 2016, relativo a la protección de las personas físicas en lo que respecta al tratamiento de datos personales y a la libre circulación de estos datos (en adelante, "RGPD"), queda informado:

- De conformidad con lo dispuesto en la solicitud de publicidad registral, los datos personales expresados en la misma han sido y serán objeto de tratamiento e incorporados a los Libros y archivos del Registro, cuyo responsable es el Registrador, siendo el uso y fin del tratamiento los recogidos y previstos expresamente en la normativa registral, la cual sirve de base legitimadora de este tratamiento.

- Conforme al art. 6 de la Instrucción de la Dirección General de los Registros y del Notariado de 17 de febrero de 1998, el titular de los datos queda informado que los mismos serán cedidos con el objeto de satisfacer el derecho del titular de la/s finca/s o derecho/s inscritos en el Registro a ser informado, a su instancia, del nombre o de la denominación y domicilio de las personas físicas o jurídicas que han recabado información respecto a su persona o bienes.-

- El periodo de conservación de los datos se determinará de acuerdo a los criterios establecidos en la legislación registral, resoluciones de la Dirección General de los Registros y del Notariado e instrucciones colegiales. En el caso de la facturación de servicios, dichos periodos de conservación se determinarán de acuerdo a la normativa fiscal y tributaria aplicable en cada momento. En todo caso, el Registro podrá conservar los datos por un tiempo superior a los indicados conforme a dichos criterios normativos en aquellos supuestos en que sea necesario por la existencia de responsabilidades derivadas de la prestación servicio.-

- La información puesta a su disposición es para su uso exclusivo y tiene carácter intransferible y confidencial y únicamente podrá utilizarse para la finalidad por la que se solicitó la información. Queda prohibida la transmisión o cesión de la información por el usuario a cualquier otra persona, incluso de manera gratuita.-

- De conformidad con la Instrucción de la Dirección General de los Registros y del Notariado de 17 de febrero de 1998 queda prohibida la incorporación de los datos que constan en la información registral a ficheros o bases informáticas para la consulta individualizada de personas físicas o jurídicas, incluso expresando la fuente de procedencia.-

En cuanto resulte compatible con la normativa específica y aplicable al Registro, se reconoce a los interesados los derechos de acceso, rectificación, supresión, oposición, limitación y portabilidad establecidos en el RGPD citado, pudiendo ejercitarlos dirigiendo un escrito a la dirección del Registro. Del mismo modo, el usuario podrá reclamar ante la Agencia Española de Protección de Datos (AEPD): www.agpd.es. Sin perjuicio de ello, el interesado podrá ponerse en contacto con el delegado de protección de datos del Registro, dirigiendo un escrito a la dirección dpo@corpme.es.



REGISTRO DE LA PROPIEDAD DE RUBÍ N° 2

C/ General Prim, 35 1ª

Tfno: 936977802 Fax: 935953173

rubí2@registrodelapropiedad.org

NOTA SIMPLE INFORMATIVA

Esta información registral tiene valor puramente informativo, careciendo de garantía, pues la titularidad, libertad o gravamen de los bienes inscritos, sólo se acredita en perjuicio de tercero, por certificación del Registrador (Artículo 225 de la Ley Hipotecaria).-

Solicitud: 6323

Fecha: 04/11/2022 antes de la apertura del Libro Diario

Solicitante: AJUNTAMENT DE RUBÍ

Interés Legítimo: Investigación jurídica sobre el objeto, su titularidad, o limitaciones

Datos registrales de la finca:

Finca: 38352

CRU: 08154000422088

Referencia Catastral: 0336001DF2903N0001YZ

Datos Registrales: Tomo: 1754 Libro: 1754 Folio: 163 Inscripción: 12

Descripción de la finca:

URBANA: EDIFICIO destinado a centro de almacenaje y distribución de productos farmacéuticos, ubicado en el Polígono Industrial Can Sant Joan, con frente a la calle Leonardo da Vinci, dos números dos-catorce, de Rubí, compuesto de planta baja, destinado a silo, recepción, expedición, devoluciones, oficina, archivo, almacén y zona de descanso, cámaras de frío, cajas, unidas, manipulación, psico, área técnica, zona de paso y wc, con una superficie útil de once mil seiscientos seis con ochenta y cuatro metros cuadrados y construida once mil ochocientos dieciséis metros cuadrados; y planta superior, destinada a oficinas y ampliación, informática, almacén-archivo, escalera-emergencia, entrada-distribuido, vestuario, cantina, limpieza, wc, zonas de paso y maquinaria de cámaras, de superficie útil de mil cuatrocientos sesenta y seis con noventa y cinco metros cuadrados y construida de mil seiscientos catorce metros cuadrados. El conjunto del edificio incluyendo la zona de ampliación posee una superficie útil de trece mil setenta y tres con setenta y nueve metros cuadrados y una superficie construida de trece mil cuatrocientos treinta metros cuadrados. El descrito edificio ocupa una superficie de terreno de once mil ochocientos dieciséis metros cuadrados, sobre una porción de terreno de superficie treinta y nueve mil cuarenta y cuatro con trece metros cuadrados. El resto del solar no edificado está destinado a zona de maniobra de vehículos y calles. LINDA: por el Norte, con vial del polígono; por el Este, con la parcela 16-B y porción segregada; por el Sur, con parcela 16-C; y por el Oeste, con vial y mediante éste con límite del polígono.

Depositada una copia en soporte digital del LIBRO DEL EDIFICIO de la finca de este número, de conformidad con lo dispuesto en el artículo 25 de la Ley 18/2007, de 28 de diciembre, del derecho a la vivienda, del Parlament de Catalunya.

Calificación Urbanística según catastro: Industrial.

La posible constancia registral de la referencia catastral no implica la extensión de los efectos del principio de legitimación a la descripción física y ubicación de la finca, ni la presunción de su correspondencia con la delimitación geográfica de la parcela catastral, salvo en los casos en que la finca esté coordinada gráficamente con catastro.

ESTADO DE COORDINACIÓN GRÁFICA CON EL CATASTRO A FECHA DE EXPEDICION de conformidad con el artículo 10 de la Ley Hipotecaria: No coordinado con catastro.

Titular registral:

DISALFARM SOCIEDAD ANONIMA con NIF/CIF **A61831681** es titular de la totalidad del pleno dominio, por título de DESCRIPCIÓN DE RESTO en virtud de Escritura Pública, autorizada por el Notario de Barcelona, Mariano José Gimeno Valentín-Gamazo, el día 10 de septiembre de 2014, con n° de protocolo 1102/2014.

Inscripción: 8ª Tomo: 1.607 Libro: 1.607 Folio: 187 Fecha: 23 de octubre de 2014.

Declarada la obra nueva mediante Escritura Pública otorgada en Barcelona, ante el Notario Raél-Jesús Cillero Raposo con protocolo 1477, el día 6 de junio de 2002, según la Inscripción 2ª, de fecha 19 de septiembre de 2002, al Folio 101, del Libro 1000, Tomo 1000 del Archivo.

Declarada la obra nueva mediante Escritura Pública otorgada en Barcelona, ante el Notario Raúl Jesús Cillero Raposo con protocolo 1773, el día 27 de julio de 2010, según la Inscripción 6ª, de fecha 25 de septiembre de 2010, al Folio 186, del Libro 1607, Tomo 1607 del Archivo.

Declarada la obra nueva mediante Escritura Pública otorgada en Barcelona, ante el Notario Gerardo Conesa Martínez con protocolo 2245, el día 18 de julio de 2018, según la Inscripción 12ª, de fecha 22 de enero de 2019, al Folio 163, del Libro 1754, Tomo 1754 del Archivo.

Cargas vigentes sobre la finca:

DE PROCEDENCIA

NO hay cargas registradas

PROPIAS DE LA FINCA

Nota fiscal, por el plazo de 5 años, Impuesto de TP/AJD, de fecha 23/10/14.

Nota fiscal, por el plazo de 5 años, Impuesto de TP/AJD, de fecha 23/10/14.

Nota fiscal, por el plazo de 5 años, Impuesto de TP/AJD, de fecha 10/01/17.

Nota fiscal, por el plazo de 5 años, Impuesto de TP/AJD, de fecha 10/01/17.

Nota fiscal, por el plazo de 5 años, Impuesto de TP/AJD, de fecha 22/01/19.

La finca de que se trata no tiene más cargas.-

Asientos pendientes de despacho:

NO hay documentos pendientes de despacho.

Es NOTA INFORMATIVA careciendo de garantía conforme al artículo 225 de la Ley Hipotecaria y tiene efectos hasta el día de la fecha de expedición, antes de la apertura del Diario.

Se recuerda que, conforme al Anexo de la Ley 4/2016 de 23 de Diciembre, RUBI es un municipio definido como área de demanda residencial fuerte y acreditada por lo que, conforme al artículo 2 Decreto-Ley 1/2015 de 24 de Marzo, se encuentran sujetas a los derechos de tanteo y retracto de la Administración de la Generalitat de Catalunya las primeras y posteriores transmisiones de viviendas que desde el 9 de Abril de 2008 hubieran sido adquiridas en su momento en proceso de ejecución hipotecaria o mediante compensación o pago de deuda con garantía hipotecaria. No obstante, debe tenerse en cuenta que conforme a resolución de la Dirección General de Derecho y Entidades Jurídicas de 4 de Febrero de 2021 no habrá lugar a dichos derechos de tanteo y retracto cuando la primera transmisión se hubiera producido con anterioridad al 27 de Marzo de 2015.



Para obtener publicidad registral (nota simple o certificación) desde cualquier lugar y a cualquier hora puede dirigirse a la web oficial del Colegio de Registradores: www.registradores.org en el apartado ACCEDA REGISTRO ON LINE: <https://www.registradores.org/registroonline/home.seam> o a través de la APP oficial del CORPME

1.- Queda prohibida la incorporación de los datos que constan en la presente información registral a ficheros o bases de datos informáticas para la consulta individualizada de personas físicas o jurídicas, incluso expresando la fuente de procedencia (Instrucción de la Dirección General de los Registros y del Notariado de 17/02/98, B.O.E. 17/02/98).-

2.- Esta información no surte los efectos regulados en el artículo 354-a del Reglamento Hipotecario.-

3.- A los efectos del Reglamento General de Protección de Datos 2016/679 del Parlamento Europeo y del Consejo, de 27 de abril de 2016, relativo a la protección de las personas físicas en lo que respecta al tratamiento de datos personales y a la libre circulación de estos datos (en adelante, "RGPD"), queda informado:

- De conformidad con lo dispuesto en la solicitud de publicidad registral, los datos personales expresados en la misma han sido y serán objeto de tratamiento e incorporados a los Libros y archivos del Registro, cuyo responsable es el Registrador, siendo el uso y fin del tratamiento los recogidos y previstos expresamente en la normativa registral, la cual sirve de base legitimadora de este tratamiento.

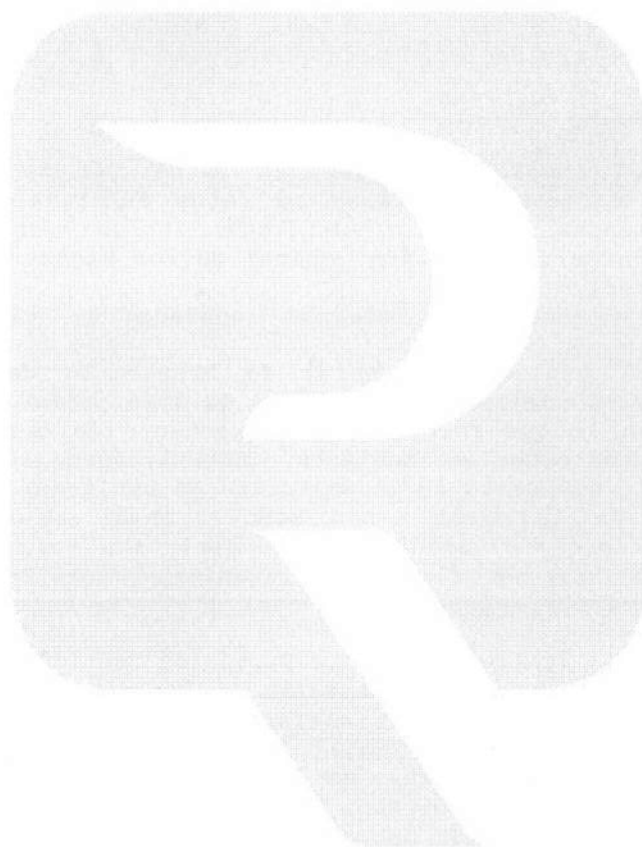
- Conforme al art. 6 de la Instrucción de la Dirección General de los Registros y del Notariado de 17 de febrero de 1998, el titular de los datos queda informado que los mismos serán cedidos con el objeto de satisfacer el derecho del titular de la/s finca/s o derecho/s inscritos en el Registro a ser informado, a su instancia, del nombre o de la denominación y domicilio de las personas físicas o jurídicas que han recabado información respecto a su persona o bienes.-

- El periodo de conservación de los datos se determinará de acuerdo a los criterios establecidos en la legislación registral, resoluciones de la Dirección General de los Registros y del Notariado e instrucciones colegiales. En el caso de la facturación de servicios, dichos periodos de conservación se determinarán de acuerdo a la normativa fiscal y tributaria aplicable en cada momento. En todo caso, el Registro podrá conservar los datos por un tiempo superior a los indicados conforme a dichos criterios normativos en aquellos supuestos en que sea necesario por la existencia de responsabilidades derivadas de la prestación servicio.-

- La información puesta a su disposición es para su uso exclusivo y tiene carácter intransferible y confidencial y únicamente podrá utilizarse para la finalidad por la que se solicitó la información. Queda prohibida la transmisión o cesión de la información por el usuario a cualquier otra persona, incluso de manera gratuita.-

- De conformidad con la Instrucción de la Dirección General de los Registros y del Notariado de 17 de febrero de 1998 queda prohibida la incorporación de los datos que constan en la información registral a ficheros o bases informáticas para la consulta individualizada de personas físicas o jurídicas, incluso expresando la fuente de procedencia.-

En cuanto resulte compatible con la normativa específica y aplicable al Registro, se reconoce a los interesados los derechos de acceso, rectificación, supresión, oposición, limitación y portabilidad establecidos en el RGPD citado, pudiendo ejercitarlos dirigiendo un escrito a la dirección del Registro. Del mismo modo, el usuario podrá reclamar ante la Agencia Española de Protección de Datos (AEPD): www.agpd.es. Sin perjuicio de ello, el interesado podrá ponerse en contacto con el delegado de protección de datos del Registro, dirigiendo un escrito a la dirección dpo@corpme.es.





REGISTRO DE LA PROPIEDAD DE RUBÍ N° 2

C/ General Prim, 35 1ª

Tfno: 936977802 Fax: 935953173

rubi2@registrodelapropiedad.org

NOTA SIMPLE INFORMATIVA

Esta información registral tiene valor puramente informativo, careciendo de garantía, pues la titularidad, libertad o gravamen de los bienes inscritos, sólo se acredita en perjuicio de tercero, por certificación del Registrador (Artículo 225 de la Ley Hipotecaria).-

Solicitud: 6216

Fecha: 28/10/2022 antes de la apertura del Libro Diario

Solicitante: AJUNTAMENT DE RUBÍ

Interés Legítimo: Investigación jurídica sobre el objeto, su titularidad, o limitaciones

Datos registrales de la finca:

Finca: 39068

CRU: 08154000431134

Referencia Catastral: 0336003DF2903N0001QZ

Datos Registrales: Tomo: 1032 Libro: 1032 Folio: 89 Inscripción: 3

Descripción de la finca:

URBANA: Porción de terreno edificable de figura irregular, situada en término municipal de Rubí, que comprende la parcela señalada con el número **DIECISÉIS C** en la actuación industrial El Parc d'Activitats Econòmiques Can San Joan, de **superficie cincuenta y un mil ciento cincuenta y tres metros y cuarenta y tres decímetros cuadrados**. **LINDA:** por el Norte, con parcela 16A; por el Este, con la parcela 16B y zona verde; por el Oeste, con vial del polígono, y mediante éste con límite del polígono; y por el Sur, con vial del polígono y zona verde.

La posible constancia registral de la referencia catastral no implica la extensión de los efectos del principio de legitimación a la descripción física y ubicación de la finca, ni la presunción de su correspondencia con la delimitación geográfica de la parcela catastral, salvo en los casos en que la finca esté coordinada gráficamente con catastro.

ESTADO DE COORDINACIÓN GRÁFICA CON EL CATASTRO A FECHA DE EXPEDICION de conformidad con el artículo 10 de la Ley Hipotecaria: No coordinado con catastro.

Titular registral:

EUROPASTRY S.A. con NIF/CIF A58695032 es titular de la totalidad del pleno dominio, por título de COMPRAVENTA en virtud de Escritura Pública, autorizada por el Notario de Barcelona, Catalina Nadal Reus, el día 18 de enero de 2000
Inscripción: 1ª Tomo: 1.032 Libro: 1.032 Folio: 86 Fecha: 29 de junio de 2000.

Cargas vigentes sobre la finca:

DE PROCEDENCIA

NO hay cargas registradas

PROPIAS DE LA FINCA

LIMITACION DE DISPONER mientras no se acaben las obras de construcción y las instalaciones industriales a realizar en la finca 39068, no pudiéndose enajenar total o parcialmente la finca sin autorización expresa del Institut Català del Sòl. Pactado en la escritura autorizada por la Notaria de Barcelona, Doña Catalina Nadal Reus, el dieciocho de enero de dos mil, que motivó, con fecha veintinueve de junio de dos mil, la inscripción 1ª de dicha finca 39068, al folio 86 del Tomo-libro 1032.

Nota fiscal, por el plazo de 5 años, Impuesto de TP/AJD, de fecha 17/05/04.

Nota fiscal, por el plazo de 5 años, Impuesto de TP/AJD, de fecha 16/11/05.

Nota fiscal, por el plazo de 5 años, Impuesto de TP/AJD, de fecha 05/09/06.

La finca de que se trata no tiene más cargas.-

Asientos pendientes de despacho:

NO hay documentos pendientes de despacho.

Es NOTA INFORMATIVA careciendo de garantía conforme al artículo 225 de la Ley Hipotecaria y tiene efectos hasta el día de la fecha de expedición, antes de la apertura del Diario.

Se recuerda que, conforme al Anexo de la Ley 4/2016 de 23 de Diciembre, RUBI es un municipio definido como área de demanda residencial fuerte y acreditada por lo que, conforme al artículo 2 Decreto-Ley 1/2015 de 24 de Marzo, se encuentran sujetas a los derechos de tanteo y retracto de la Administración de la Generalitat de Catalunya las primeras y posteriores transmisiones de viviendas que desde el 9 de Abril de 2008 hubieran sido adquiridas en su momento en proceso de ejecución hipotecaria o mediante compensación o pago de deuda con garantía hipotecaria. No obstante, debe tenerse en cuenta que conforme a resolución de la Dirección General de Derecho y Entidades Jurídicas de 4 de Febrero de 2021 no habrá lugar a dichos derechos de tanteo y retracto cuando la primera transmisión se hubiera producido con anterioridad al 27 de Marzo de 2015.



Para obtener publicidad registral (nota simple o certificación) desde cualquier lugar y a cualquier hora puede dirigirse a la web oficial del Colegio de Registradores: www.registradores.org en el apartado ACCEDA REGISTRO ON LINE: <https://www.registradores.org/registroonline/home.seam> o a través de la APP oficial del CORPME

1.- Queda prohibida la incorporación de los datos que constan en la presente información registral a ficheros o bases de datos informáticas para la consulta individualizada de personas físicas o jurídicas, incluso expresando la fuente de

procedencia (Instrucción de la Dirección General de los Registros y del Notariado de 17/02/98, B.O.E. 17/02/98).-

2.- Esta información no surte los efectos regulados en el artículo 354-a del Reglamento Hipotecario.-

3.- A los efectos del Reglamento General de Protección de Datos 2016/679 del Parlamento Europeo y del Consejo, de 27 de abril de 2016, relativo a la protección de las personas físicas en lo que respecta al tratamiento de datos personales y a la libre circulación de estos datos (en adelante, "RGPD"), queda informado:

- De conformidad con lo dispuesto en la solicitud de publicidad registral, los datos personales expresados en la misma han sido y serán objeto de tratamiento e incorporados a los Libros y archivos del Registro, cuyo responsable es el Registrador, siendo el uso y fin del tratamiento los recogidos y previstos expresamente en la normativa registral, la cual sirve de base legitimadora de este tratamiento.

- Conforme al art. 6 de la Instrucción de la Dirección General de los Registros y del Notariado de 17 de febrero de 1998, el titular de los datos queda informado que los mismos serán cedidos con el objeto de satisfacer el derecho del titular de la/s finca/s o derecho/s inscritos en el Registro a ser informado, a su instancia, del nombre o de la denominación y domicilio de las personas físicas o jurídicas que han recabado información respecto a su persona o bienes.-

- El periodo de conservación de los datos se determinará de acuerdo a los criterios establecidos en la legislación registral, resoluciones de la Dirección General de los Registros y del Notariado e instrucciones colegiales. En el caso de la facturación de servicios, dichos periodos de conservación se determinarán de acuerdo a la normativa fiscal y tributaria aplicable en cada momento. En todo caso, el Registro podrá conservar los datos por un tiempo superior a los indicados conforme a dichos criterios normativos en aquellos supuestos en que sea necesario por la existencia de responsabilidades derivadas de la prestación servicio.-

- La información puesta a su disposición es para su uso exclusivo y tiene carácter intransferible y confidencial y únicamente podrá utilizarse para la finalidad por la que se solicitó la información. Queda prohibida la transmisión o cesión de la información por el usuario a cualquier otra persona, incluso de manera gratuita.-

- De conformidad con la Instrucción de la Dirección General de los Registros y del Notariado de 17 de febrero de 1998 queda prohibida la incorporación de los datos que constan en la información registral a ficheros o bases informáticas para la consulta individualizada de personas físicas o jurídicas, incluso expresando la fuente de procedencia.-

En cuanto resulte compatible con la normativa específica y aplicable al Registro, se reconoce a los interesados los derechos de acceso, rectificación, supresión, oposición, limitación y portabilidad establecidos en el RGPD citado, pudiendo ejercitarlos dirigiendo un escrito a la dirección del Registro. Del mismo modo, el usuario podrá reclamar ante la Agencia Española de Protección de Datos (AEPD): www.agpd.es. Sin perjuicio de ello, el interesado podrá ponerse en contacto con el delegado de protección de datos del Registro, dirigiendo un escrito a la dirección dpo@corpme.es.

ANNEX 2. ESTUDI D'AVUACIÓ DE LA MOBILITAT GENERADA

**ESTUDI DE MOBILITAT
GENERADA PER LA
MODIFICACIÓ DEL PLA
GENERAL D'ORDENACIÓ
URBANA DE RUBÍ AL
SECTOR DE CAN SANT
JOAN – PARCEL·LA DE
DERMOFARM**

Octubre 2022

batlleiroig

CINESI
Consultoria de **mobilitat i transport**

Equip redactor

CINESI, SLU – Consultoria de mobilitat i transport

Francesc Xandri González

Director Tècnic

Enginyer tècnic d'Obres Públiques

Javi González Gámez

Llicenciat en Geografia



Av. Pompeu Fabra, 12, baixos
08024 Barcelona

Tel.: 93 467 19 80 · Fax: 93 467 19 81

cinesi@cinesi.es

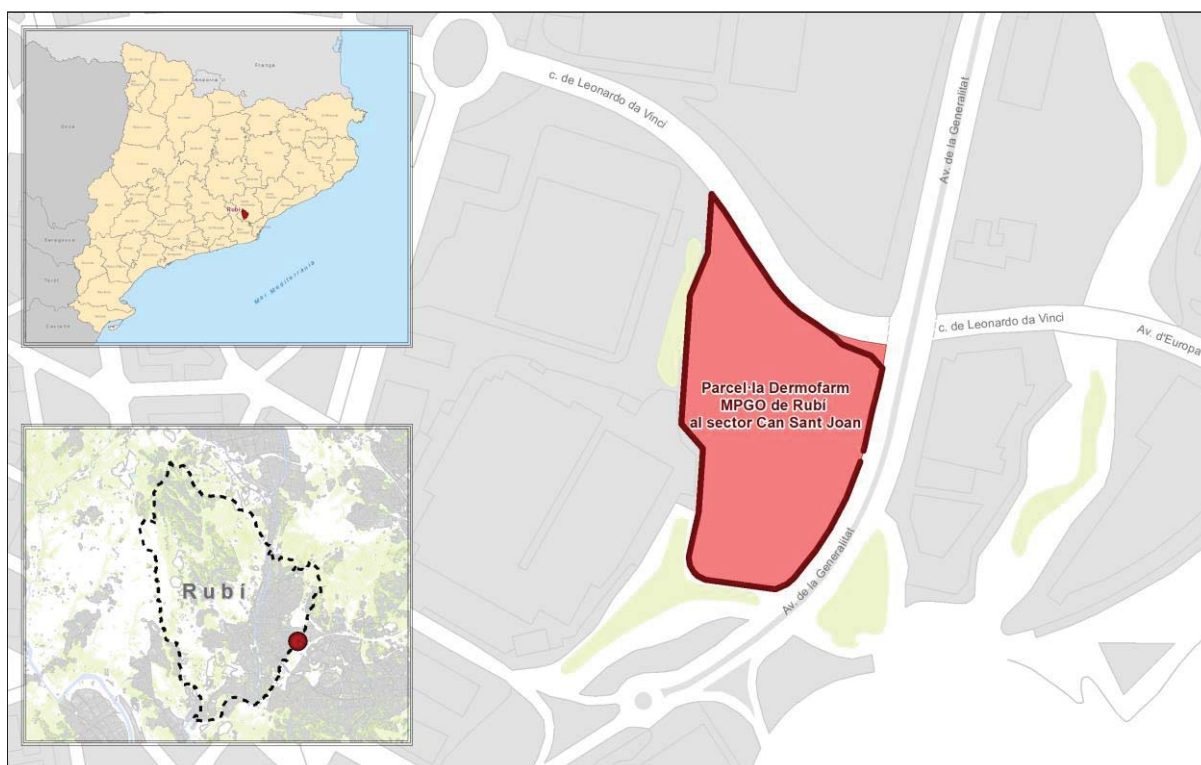
www.cinesi.es

1. MARC GENERAL	4
1.1. Objecte de l'estudi	4
1.2. Descripció del Planejament	5
2. MARC LEGISLATIU	6
3. ANÀLISI MOBILITAT ACTUAL.....	7
3.1. Mobilitat a peu	7
3.2. Mobilitat en bicicleta o vehicles de mobilitat personal	8
3.3. Mobilitat en transport públic.....	10
3.3.1. Autobús	11
3.3.2. FGC i Rodalies	13
3.3.3. Taxi.....	13
3.4. Mobilitat en vehicle privat	13
3.5. Aparcament	15
4. CÀLCUL DE LA MOBILITAT GENERADA.....	17
4.1. Mobilitat Generada.....	17
4.2. Distribució modal.....	19
4.3. Nombre de vehicles	20
4.4. Aparcament de vehicles	20
4.5. Estacionament de bicicletes	21
4.6. Conclusions.....	22
5. PROPOSTES DE MILLORA.....	22
5.1. Millora en la mobilitat a peu i en bicicleta o vehicles de mobilitat personal	23
5.1.1. Passos de vianants	23
5.1.2. Elements reductors de velocitat	25
5.1.3. Senyalització vertical.....	25
5.2. Aparcament	25
5.2.1. Aparcament per a vehicle privat	25
5.2.2. Aparcament de bicicletes	25
5.2.3. Aparcament PMR.....	25
ANNEX I. PLÀNOLS.....	25

1. MARC GENERAL

1.1. Objecte de l'estudi

L'objecte del present document és l'elaboració de l'estudi d'avaluació de mobilitat generada de la Modificació del Pla d'Ordenació urbana de Rubí al sector Can Sant Joan – parcel·la Dermofarm.



Imatge 1. Situació geogràfica de la MPOG de Rubí al sector Can Sant Joan – Parcel·la Dermofarm.
Font: Elaboració pròpia.

L'Ajuntament de Rubí està preparant una nova Modificació del Pla General d'Ordenació (MPOG) de Rubí del sector Can Sant Joan. En aquesta MPOG s'ordena en detall l'increment d'edificabilitat de la parcel·la industrial de l'empresa Dermofarm per tal que s'ampliï l'activitat i deixa pendent l'ordenació de la resta de parcel·les i finques a la tramitació de Plans de Millora Urbana en el moment que vulguin ampliar, com farà Dermofarm, l'edificabilitat actual de 0,45 m²st/m²sòl a 0,70 m²st/m²sòl.

És per aquest motiu, que l'elaboració de l'estudi d'avaluació de mobilitat generada només farà referència a la parcel·la de l'empresa Dermofarm.

1.2. Descripció del Planejament

L'àmbit d'estudi està situat dins del sector del Polígon Industrial Parc Can Sant Joan de Rubí, concretament a la parcel·la de l'empresa Dermofarm localitzada a la cruïlla del carrer de Leonardo Da Vinci i l'avinguda de la Generalitat.

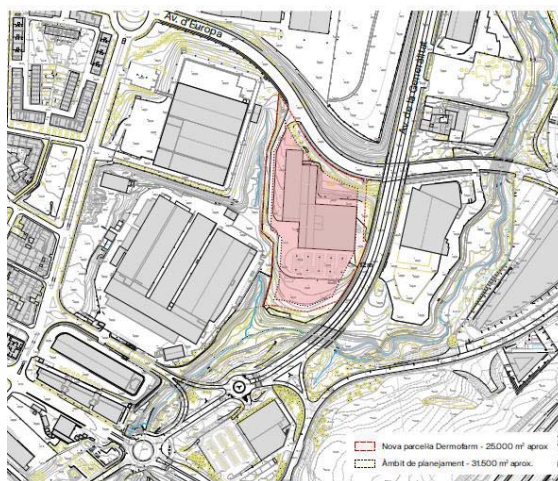
La parcel·la té dues entrades: la principal, on es registra l'adreça oficial de l'empresa al carrer de Leonardo Da Vinci, 16-22 és l'entrada per a vehicles i mercaderies; i l'altre a l'avinguda de la Generalitat per a vianants.

S'ha d'esmentar que aquesta cruïlla és de dos nivells, el carrer Leonardo Da Vinci passa per sota pont de l'avinguda de la Generalitat i això afecta en la mobilitat dels treballadors i les mercaderies.



Imatge 2. Localització de la parcel·la Dermofarm.
Font: Google Maps.

Aquesta parcel·la està qualificada com a sòl d'ús industrial, la qual té usos de laboratoris, oficines, producció i logística amb una superfície de 27.718 m² i 12.322 m² de sostre existent (segons cadastre), però amb un total construït de 12.473,00 m² de sostre permès.



Imatge 3. Localització de la parcel·la Dermofarm.
Font: Google Maps.

Amb la MPGO l'objectiu és incrementar el sostre construït en 6.930 m² en total. La distribució de l'ampliació de la superfície de sostre queda plantejada de la següent manera:

Distribució dels usos de la parcel·la Dermofarm	SUPERFÍCIE ACTUAL DE SÒSTRE m ²	SUPERFÍCIE PROPOSADA DE SÒSTRE m ²	DIFERÈNCIA DE SUPERFÍCIE DE SÒSTRE m ²
Laboratoris	1.500,00	2.441,00	941,00
Oficines	3.000,00	4.584,00	1.584,00
Producció	4.783,00	7.165,00	2.382,00
Logística	3.190,00	5.213,00	2.023,00
TOTAL DERMOFARM	12.473,00	19.403,00	6.930,00

Taula 1. Distribució de l'ampliació de m² de sostre per usos.
Font: Elaboració pròpia.

2. MARC LEGISLATIU

El Decret 344/2006, de 19 de setembre de regulació dels estudis d'avaluació de la mobilitat generada, especifica que aquests estudis cal incloure'ls com a document independent de qualsevol "planejament urbanístic derivat i llurs modificacions, que tinguin per objectiu la implantació d'usos o activitats que, ja sigui per raó del municipi on s'emplacen, o bé per raó de la naturalesa de l'activitat proposada, es preveu que tinguin una repercussió significativa en la mobilitat generada".

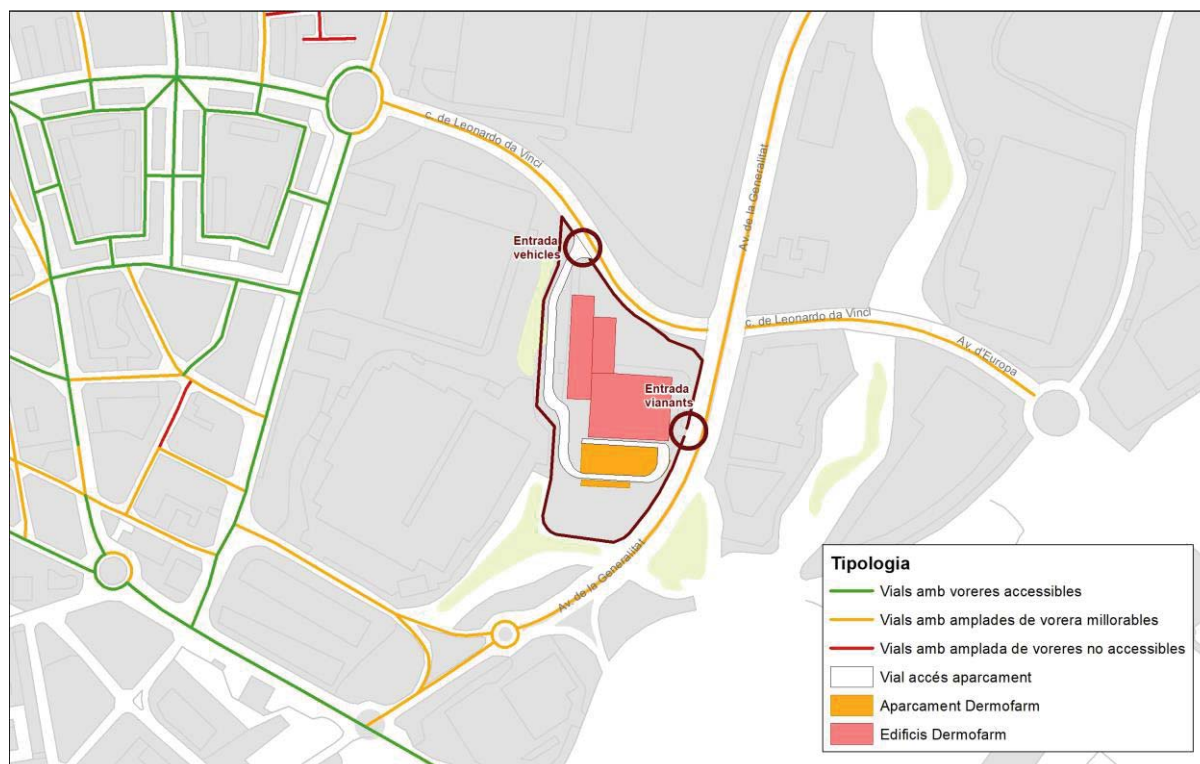
L'objectiu d'aquests estudis és "definir les mesures i actuacions necessàries per tal d'assegurar que la nova mobilitat generada en l'àmbit d'estudi segueixi unes pautes caracteritzades per la preponderància dels mitjans de transport més sostenibles, i així aconseguir amb el canvi de model de mobilitat" promogut per la Llei 9/2003, de 13 de juny de la mobilitat.

Aquesta actuació comporta la redacció de l'estudi per tal d'avaluar un "*increment potencial de desplaçament provocat per una nova planificació o una nova implantació d'activitats i la capacitat d'absorció dels serveis viaris i dels sistemes de transport, incloent-hi els sistemes de transport de baix o nul impacte, com els desplaçaments amb bicicleta o a peu*" tal i com s'esmenta en la Llei 9/2003.

3. ANÀLISI MOBILITAT ACTUAL

3.1. Mobilitat a peu

La xarxa de vianants a l'entorn de la parcel·la de l'empresa Dermofarm no es pot considerar que estigui en bones condicions, ni d'accessibilitat ni de connectivitat.



Imatge 4. Xarxa de vianants als voltants de la parcel·la de l'empresa Dermofarm.
Font: Elaboració pròpia.

A nivells de connectivitat per a vianants, donada la seva localització a un polígon industrial, les distàncies són més elevades i per poder connectar amb el centre de Rubí des de la porta d'accés als vianants és baixant per l'avinguda de la Generalitat fins al carrer de l'Anoia i arribant al carrer del Segre i el centre de Rubí. Aquest és l'itinerari més curt però amb unes condicions d'accessibilitat per a vianants poc òptimes. La segona opció és baixar per l'avinguda Generalitat fins a la Carretera de Sant Cugat i arribar al centre de Rubí; la Carretera de Sant Cugat té voreres amples que milloren la mobilitat dels vianants.

A nivells d'accessibilitat, tant el carrer de Leonardo Da Vinci com l'avinguda de la Generalitat són carrers amb amplades de voreres millorables, entre 0,90m. i 1,80m. (PMUS Rubí, 2017). L'espai de vorera sí que és ample, però està compartit amb un parterre de línia continua als arbres que fa que l'amplada lliure per a vianants no sigui del tot òptima. A més, s'ha d'afegir que les condicions de les voreres pròximes a l'entrada de vianants de l'empresa estan en força mal estat.



Avinguda de la Generalitat (vorera d'accés a l'entrada de vianants)

Imatge 5. Estat de les voreres d'accés a l'entrada de vianants de la parcel·la de l'empresa Dermofarm.
Font: Elaboració pròpia.

3.2. Mobilitat en bicicleta o vehicles de mobilitat personal

Les condicions per a la mobilitat en bicicleta o vehicles de mobilitat personal per accedir a l'entrada de vianants de la parcel·la és inexistent. No existeix cap infraestructura per aquest tipus de modes de transport i l'avinguda de la Generalitat és una via en la que circulen tant vehicles com vehicles pesants i aquest fet provoca que sigui insegur circular en bicicleta o vehicles de mobilitat personal per la calçada. Encara que és una via de 30 km/h no hi ha cap senyalització vertical o horitzontal que doni prioritat o protegeixi als usuaris d'aquest mode de transport.

Sí que existeix infraestructura ciclista als voltants de la parcel·la. Al carrer Leonardo Da Vinci hi ha un carril bici bidireccional en calçada que està protegit de la resta de vehicles però que té origen i final el mateix carrer. Aquest connecta a l'extrem esquerre amb un carril bici sobre vorera de l'avinguda de l'Astronomia.



Carril bici – c. Leonardo Da Vinci extrem esquerre



Carril bici sobre vorera a l'avinguda de l'Astronomia



Carril bici – c. Leonardo Da Vinci



Carril bici – c. Leonardo Da Vinci extrem dret

Imatge 6. Carril bici al carrer de Leonardo Da Vinci.
Font: Elaboració pròpia.

Aquest carril bici podria donar accés a l'entrada de vehicles de l'empresa Dermofarm però no existeix cap pas de vianants per poder creuar, degut a què l'entrada de vehicles està situada a la vorera enfrontada del carril bici.



Imatge 7. Xarxa de carrils bici als voltants de la parcel·la de l'empresa Dermofarm.

Font: Elaboració pròpia.

S'ha d'esmentar que el maig de 2021, es va realitzar el *Pla Director de la bicicleta i vehicles de mobilitat personal de Rubí* en el qual s'estableix una proposta de xarxa ciclable laboral que connecta el municipi amb el polígon industrial Can Sant Joan.

Aquesta xarxa ciclable laboral aprofitaria el carril bici existent del carrer Leonardo da Vinci i les voreres bici de l'avinguda Astronomia i la Carretera de Sant Cugat. Encara queda per definir si aquesta xarxa als voltants de la parcel·la serà carril bici o bé vorera bici. De totes maneres és un aspecte a tenir a en compte per a què els treballadors i treballadores facin un canvi modal cap a la bicicleta o vehicles de mobilitat personal en els seus desplaçaments.

3.3. Mobilitat en transport públic

L'oferta de transport públic als voltants de la parcel·la de l'empresa Dermofarm no és extensa degut a la seva ubicació dins del Polígon Industrial de Can Sant Joan. Aquesta està limitada a un autobús que té com a origen i final la estació d'FGC de Sant Joan de Sant Cugat del Vallès.

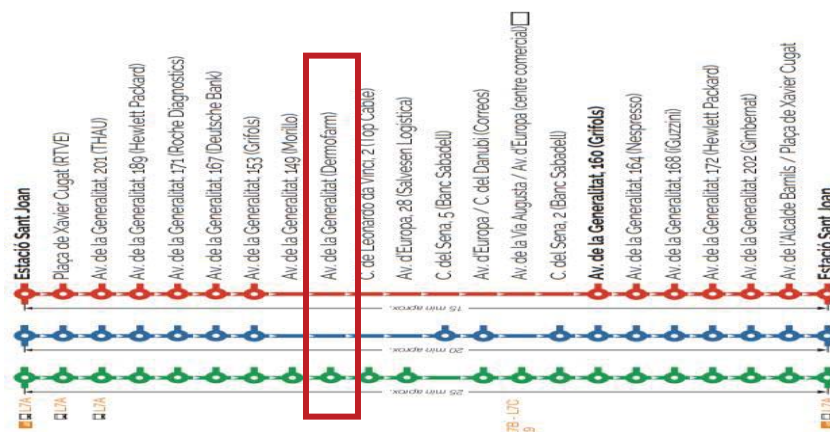


Imatge 8. Xarxa de transport públic als voltants de la parcel·la de l'empresa Dermofarm.
Font: Elaboració pròpia.

3.3.1. Autobús

L'autobús SJ, és un autobús circular operat per l'empresa Moventis que fa de connexió de l'estació d'FGC de Sant Joan amb les diferents empreses del Polígon Industrial Can Sant Joan.

L'SJ té tres recorreguts, i només el recorregut llarg és el que dona servei a la parcel·la de l'empresa Dermofarm amb una parada ubicada a la porta de l'accés per a vianants.



Imatge 9. Itinerari de l'autobús SJ.
Font: Moventis.

L'horari d'aquest recorregut és el següent:

HORARI SORTIDES DES D'ESTACIÓ SANT JOAN

De dilluns a divendres feiners (excepte agost)

06:48 - 07:10 - 07:30 - 08:01 - 08:14 - 08:38 - 08:48 - 09:04
- 09:20 - 09:33 - 10:27 - 11:27 - 12:27 - 13:27 - 14:25 -
14:50 - 15:15 - 15:35 - 16:00 - 16:30 - 17:01 - 17:19 - 17:40
- 18:09 - 18:80 - 19:09 - 19:35 - 20:35

Feiners d'agost i festes locals de Barcelona

06:52 - 07:16 - 07:40 - 08:10 - 08:38 - 09:35 - 10:33 - 11:33
- 12:29 - 13:27 - 14:26 - 15:10 - 15:32 - 16:08 - 17:06 -
18:02 - 18:58 - 19:54 - 20:50

Dissabtes, diumenges i festius sense servei

Taula 1. Horari de l'itinerari llarg de l'autobús SJ.

Font: Elaboració pròpia.

El temps des de l'estació d'FGC de Sant Joan fins a la parada de Dermofarm és d'11 minuts i de tornada a l'estació de 10 minuts.



Imatge 10. Parada d'autobús Av. Generalitat (Dermofarm) .

Font: Elaboració pròpia.

La xarxa d'autobús de Rubí no té cap línia d'autobús que s'apropi als voltants de la parcel·la ni cap línia que tingui parades de connexió amb qualsevol de les parades de la línia SJ.

Per tant, l'única opció per desplaçar-se en autobús per part dels treballadors i treballadores és a través de la connexió amb l'estació de Sant Joan.

3.3.2. FGC i Rodalies

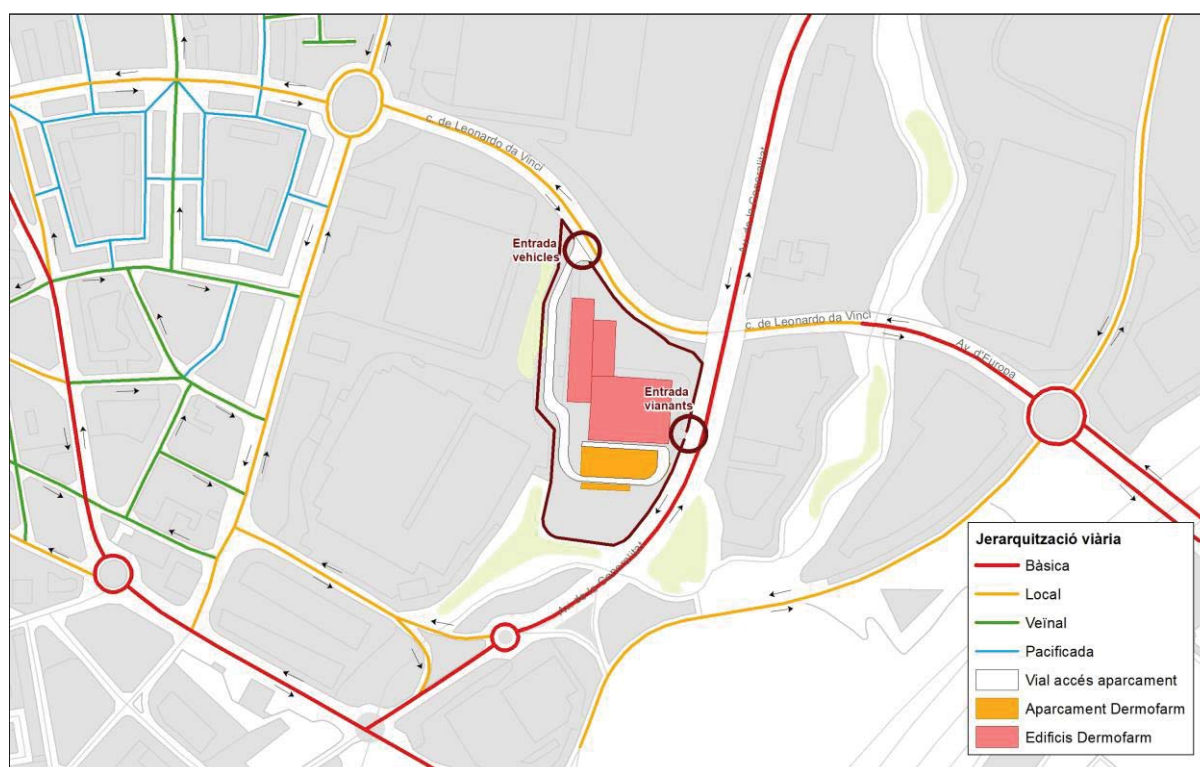
No hi ha cap parada de ferrocarril, ni FGC ni Rodalies, que doni cobertura a la parcel·la de l'empresa Dermofarm, i és només a través del servei d'autobús SJ que té connexió amb l'estació d'FGC de Sant Joan de Sant Cugat del Vallès.

3.3.3. Taxi

No existeix cap parada de taxis als voltants de la parcel·la de l'empresa Dermofarm ni en tot el Polígon Industrial de Sant Joan. Les parades de taxi de Rubí es troben a l'Estació FGC, al Mercat Municipal i a la Mutua Terrassa.

3.4. Mobilitat en vehicle privat

L'accessibilitat en vehicle privat a la parcel·la de l'empresa Dermofarm és molt bona tant en l'entrada de vehicles i mercaderies del carrer de Leonardo Da Vinci com a l'avinguda de la Generalitat de Catalunya on es troba l'entrada per a vianants.



Imatge 11. Jerarquització viària als voltants de la parcel·la de l'empresa Dermofarm.
Font: Elaboració pròpia.

El carrer de Leonardo Da Vinci és un carrer que forma part de la xarxa local de Rubí. Aquest té dos carrils, un per sentit, i un espai amb elements separadors entre ambdós sentits de la circulació.



Carrer de Leonardo Da Vinci



Accés a Dermofarm per a vehicles i mercaderies

Imatge 12. Carrer de Leonardo Da Vinci.
Font: Elaboració pròpia.

L'avinguda de la Generalitat és una via que forma part de la xarxa bàsica en la que és també l'itinerari recomanat per a vehicles pesants del Polígon Industrial de Can Sant Joan. Té dos carrils, un per sentit, amb un parterre al mig que fa de mitjana separadora dels dos sentits i amb aparcament en cordó en ambdós costats de la via. Encara que forma part de la xarxa bàsica, al formar part de l'itinerari recomanat per a vehicles pesants, el tram on es troba la parcel·la de l'empresa Dermofarm és una via de 30 km/h.



Avinguda de la Generalitat

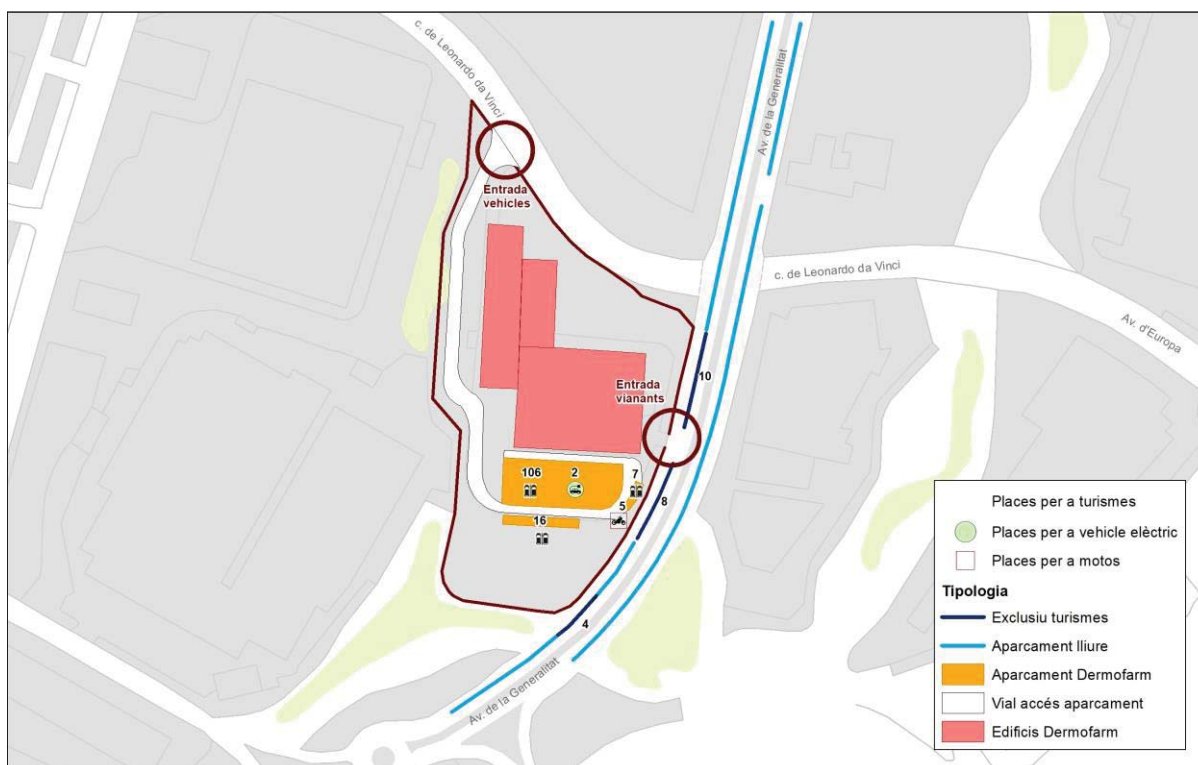
Imatge 13. Avinguda de la Generalitat.
Font: Elaboració pròpia.

3.5. Aparcament

L'oferta d'aparcament tant a l'interior de la parcel·la de l'empresa Dermofarm com a l'exterior és molt elevada.

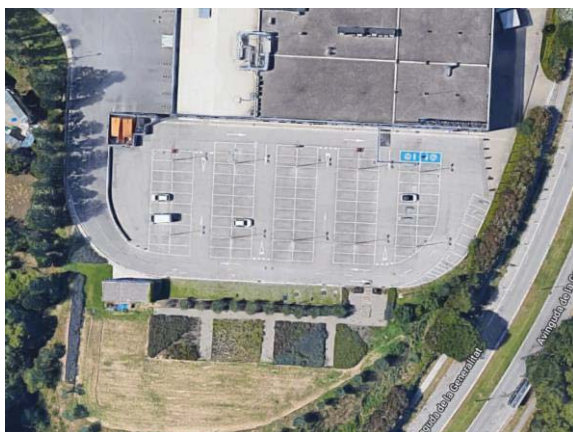
A l'aparcament interior de la parcel·la, hi ha un total de 136 places d'aparcament: 106 places per a turismes en un aparcament compacte, 2 places per a vehicles elèctrics en aquest mateix espai, en un espai enfrontat a aquest amb 16 places d'aparcament en línia i a la dreta de l'aparcament compacte 7 places per a turismes i 5 places de motos.

A l'exterior de la parcel·la, a l'avinguda de la Generalitat, en ambdós costats de la via hi ha aparcament en cordó dels quals hi ha 22 places per a turismes i la resta és espai lliure on poden estacionar tant turismes com vehicles pesants o qualsevol tipus de vehicle.



Imatge 14. Oferta de d'aparcament als voltants de la parcel·la de l'empresa Dermofarm.

Font: Elaboració pròpia.



Aparcament interior de la parcel·la Dermofarm



Aparcament en cordó Av. de la Generalitat

Imatge 15. Oferta de d'aparcament als voltants de la parcel·la de l'empresa Dermofarm.

Font: Elaboració pròpia i Google Maps.

4. CÀLCUL DE LA MOBILITAT GENERADA

4.1. Mobilitat Generada

Per l'estimació de la mobilitat generada s'utilitzen els ratis de viatges generats/dia que determina el Decret 344/2006 de regulació d'estudis de mobilitat generada en base als metres de sostre i de sòl en l'ampliació de l'edificabilitat dels usos actuals.

Aquest estudi té un caràcter especial, degut a què és un increment de l'edificabilitat dels usos actuals de la parcel·la de l'empresa Dermofarm amb l'objectiu d'ampliar l'activitat d'aquesta.

Al disposar de les dades presentades per Dermofarm sobre el número de treballadors, entrada i sortida de mercaderies i visites i externs, a més de la proposta de l'augment de l'edificabilitat dels usos, en aquest punt es farà una comparativa de la mobilitat generada actual amb la proposta de l'increment.

A l'actualitat Dermofarm té 180 treballadors. L'activitat de la parcel·la es divideix en quatre usos: laboratoris, oficines, producció i logística. L'empresa rep una mitjana de 10 visites al dia i, entren i surten 25 camions al dia per la part de logística.

Així, les dades de mobilitat generada actuals són les següents:

Usos i activitats que generen mobilitat	Usos del sòl	Ràtio	Viatges/dia
Laboratoris, Oficines, Producció	Comercial, Oficines, Industrial	180 treballadors/dia	360
Logística	Industrial	25 camions/dia	50
Visites i externs	Comercial	10 visites/dia	20
TOTAL DERMOFARM			430

Taula 2. Usos i activitats que generen mobilitat a l'actualitat a la parcel·la Dermofarm.
Font: Elaboració pròpia.

Actualment la parcel·la de l'empresa Dermofarm genera 430 viatges al dia.

L'increment de la superfície d'edificabilitat és de un 63% en laboratoris, un 53% en oficines, un 50% en producció i un 63% en logística, essent l'augment total de 6.930 m², un 56% respecte la superfície actual.

Distribució dels usos de la parcel·la Dermofarm	SUPERFÍCIE ACTUAL DE SÒSTRE m²	SUPERFÍCIE PROPOSADA DE SÒSTRE m²	DIFERÈNCIA DE SUPERFÍCIE DE SÒSTRE m²	Increment
Laboratoris	1.500,00	2.441,00	941,00	63%
Oficines	3.000,00	4.584,00	1.584,00	53%
Producció	4.783,00	7.165,00	2.382,00	50%
Logística	3.190,00	5.213,00	2.023,00	63%
TOTAL DERMOFARM	12.473,00	19.403,00	6.930,00	56%

Taula 3. Increment de la superfície en usos i activitats a la parcel·la Dermofarm.

Font: Elaboració pròpia.

Per tal d'analitzar la nova mobilitat generada, s'han pres com a punt de partida les dades proporcionades per l'empresa Dermofarm, així per calcular el número de viatges/dia s'han agrupat els usos de laboratoris i oficines, els quals és on es troben la majoria de treballadors i treballadores, que de mitjana incrementen un 58% i les dades de logística, un 63%, degut a què són superiors a les de producció i són comparables amb les dades de mobilitat actual.

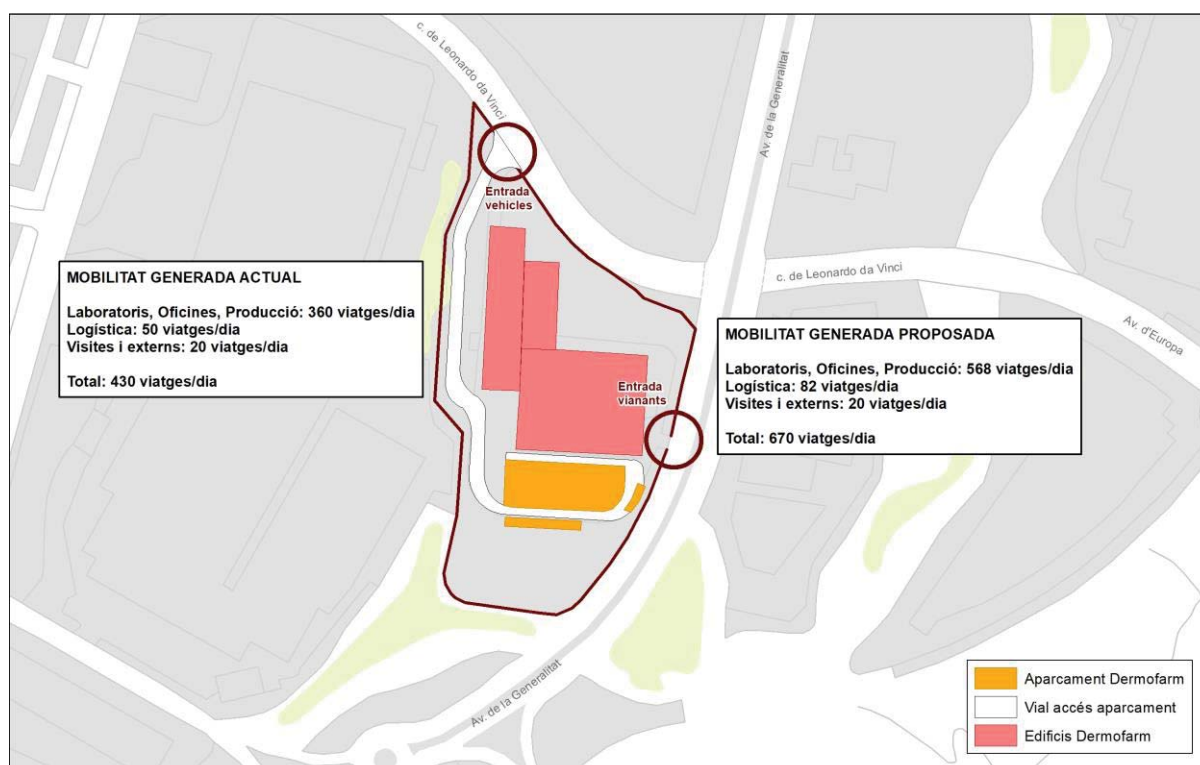
Usos i activitats que generen mobilitat	Usos del sòl	Ràtio	Viatges/dia
Laboratoris, Oficines, Producció	Comercial, Oficines, Industrial	284 treballadors/dia	568
Logística	Industrial	41 camions/dia	82
Visites i externs	Comercial	10 visites/dia	20
TOTAL DERMOFARM			670

Taula 4. Usos i activitats que generen mobilitat a la proposta de la parcel·la Dermofarm.

Font: Elaboració pròpia.

Per tant, amb l'increment del 58% en laboratoris i oficines, els viatges/dia augmenten de 360 a 568 viatges/dia i es pot estimar un augment fins a 284 treballadors en aquestes àrees. En la logística, amb l'increment del 63% de superfície, els viatges/dia augmenten de 50 a 82 viatges/dia amb una estimació de 41 camions/dia respecte els 25 actuals. Pel que fa les visites i externs, l'increment d'edificabilitat no preveu un augment respecte la mitjana actual de 10 visites/dia.

Així, amb l'augment de l'activitat a la parcel·la de l'empresa Dermofarm a partir de l'increment de l'edificabilitat, i haurà un total de 670 viatges/dia.



Imatge 16. Mobilitat generada de la parcel·la de l'empresa Dermofarm.
 Font: Elaboració pròpia.

4.2. Distribució modal

Per aquest estudi, donat que l'empresa ha facilitat les dades de la mobilitat dels treballadors, la distribució modal està especificada.

Modes de transport	Treballadors actualitat	Distribució modal actual	Treballadors proposta	Distribució modal proposta
Vehicle privat	146	81%	202	71%
Transport públic	18	10%	28	10%
Transport públic	16	9%	54	19%
TOTAL DERMOFARM	180	100%	284	100%

Taula 5. Distribució modal dels treballadors actuals i a la proposta de la parcel·la Dermofarm.
 Font: Elaboració pròpia.

En l'actualitat, dels 180 treballadors i treballadores de l'empres Dermofarm: 146 es desplacen en vehicle privat, 18 en transport públic i 16 a peu o en bicicleta.

Si la proposta de la xarxa ciclable laboral dissenyada al *Pla Director de la bicicleta i els vehicles de mobilitat personal de Rubí* es realitza, es preveu un petit canvi de tendència en els desplaçaments degut a la millora de la connectivitat amb el municipi de Rubí, Sant Cugat i les diferents estacions d'FGC d'aquests municipis. És per aquest motiu,

que s'ha estimat un augment del 10% en els desplaçaments a peu o en bicicleta en detriment del vehicle privat.

Per tant, del total de 284 treballadors i treballadores: 202 es desplaçaran en vehicle privat, 28 en transport públic i 54 a peu o en bicicleta.

4.3. Nombre de vehicles

Posteriorment s'ha calculat el nombre de vehicles que circularan a partir dels viatges/dia generats mitjançant l'índex d'ocupació mitjà dels vehicles:

Usos i activitats que generen mobilitat	Viatges/dia	Persones	Ràtio d'ocupació	Vehicles
Laboratoris, Oficines, Producció	404	202	1 treballador/vehicle	202
Logística	82	41	1 treballador/vehicle	41
Visites i externs	20	10	1 persona/vehicle	10
TOTAL DERMOFARM	506	253		253

Taula 6. Increment de vehicles de la parcel·la Dermofarm.
Font: Elaboració pròpia.

A totes les categories s'ha establert una ràtio d'ocupació de 1 persona/vehicle degut a la informació rebuda per part de l'empresa Dermofarm.

4.4. Aparcament de vehicles

Aquest estudi, té la particularitat de ser una empresa localitzada a un polígon industrial on l'oferta de transport públic i xarxes ciclables, en l'actualitat és limitada. A més, com sabem per les dades exposades per Dermofarm, actualment el 81% dels treballadors i treballadores es desplacen en vehicle privat i, encara que la proposta de la xarxa ciclable laboral es realitzi, el canvi modal només variarà en un 10%, per tant 202 treballadors i treballadores continuaran desplaçant-se en vehicle privat, és per aquest motiu que s'ha d'ampliar el número de places d'aparcament actual.

Al Decret 344/2006, de 19 de setembre, de regulació dels estudis d'avaluació de la mobilitat generada no s'estableix una ràtio per calcular el número de places d'aparcament necessàries en cas que s'hagin d'augmentar. Però, al Pla parcial de les activitats econòmiques "Can Sant Joan", de gener de 1991, estableix que "es preveurà dins de cada parcel·la una plaça d'aparcament per cada 100,00 m² edificats. Cada plaça tindrà una superfície rectangular mínima de 2,20 m. X 4,50 m. El Projecte d'edificació definirà amb exactitud l'emplaçament i tractament de les àrees d'aparcament que, en tot cas, respectaran allò establert als articles 12.11 i 13.7 d'aquestes ordenances".

- Places d'aparcament dins de parcel·la: 1 plaça/100m² edificats

Usos i activitats que generen mobilitat	Superfície útil m2	Ràtio	Places
Aparcament interior	19.403,00	1 plaça/100 m ² de sostre	194
TOTAL			194

Taula 7. Número de places d'aparcament segons mobilitat generada.
Font: Elaboració pròpia.

Amb l'augment de l'edificabilitat seran necessàries 194 places. Actualment la parcel·la disposa de 136 places d'aparcament per tant s'hauran de construir 58 places.

Amb aquestes 194 places d'aparcament, més l'aparcament exterior es donarà resposta a l'augment de 202 treballadors i treballadores que es desplaçaran en vehicle privat.

4.5. Estacionament de bicicletes

L'annex 2 del Decret 344/2006, de 19 de setembre, de regulació dels estudis d'avaluació de la mobilitat generada, estableix reserves de places d'aparcament per a bicicletes segons:

- Ús d'oficines i/o industrial: 1 plaça/100m² de sostre o fracció

Usos i activitats que generen mobilitat	Superfície útil m2	Ràtio	Places
Aparcament interior	7.025,00	1 plaça/100 m ² de sostre	70
TOTAL			70

Taula 8. Número estacionaments bicicletes segons mobilitat generada.
Font: Elaboració pròpia.

En aquest cas, i degut a què el major nombre de treballadors i treballadores formen part de les activitats d'oficines i laboratoris, s'ha determinat que pel càlcul de places d'aparcament de bicicletes sigui el total de superfície proposada d'aquests usos, és a dir de 7.025 m².

Així mateix, tenint en compte les superfícies d'oficines i laboratoris, cal habilitar un espai d'aparcament de bicicletes per a 70 places.

4.6. Conclusions

L'impacte de la nova mobilitat generada sobre les diferents xarxes a l'entorn per l'increment de l'edificabilitat per augmentar les activitats de la parcel·la de l'empresa Dermofarm són:

- Les característiques de la xarxa d'itineraris per a vianants i bicicletes/vehicles de mobilitat personal no són òptimes pels desplaçaments en aquests modes de transport de mobilitat activa. Les voreres amb poca amplada lliure i el mal estat d'aquestes fa que les connexions no siguin del tot òptimes. Pel que fa l'ús de la bicicleta, al no haver-hi connexió directe a les entrades de la parcel·la aquest mode de transport és insegur.
- La xarxa de transport públic en superfície, l'autobús, és bona degut al servei d'autobús SJ amb l'estació d'FGC de Sant Joan i la bona ubicació de la parada d'autobús a la porta de l'entrada de vianants. Per contra, no hi ha cap servei d'autobús que connecti amb el centre de Rubí.
- L'oferta de transport públic existent és suficient per absorbir la mobilitat generada en aquests modes de transport.
- Pel que fa la xarxa viària, tant per a vehicles privats dels treballadors, camions de mercaderies i vehicles pesants, l'entorn de la parcel·la està en bones condicions tant de circulació com d'aparcament al està ubicada en una morfologia urbana de polígon industrial, encara que s'hauran d'augmentar en 58 places d'aparcament a l'interior de la parcel·la.

5. PROPOSTES DE MILLORA

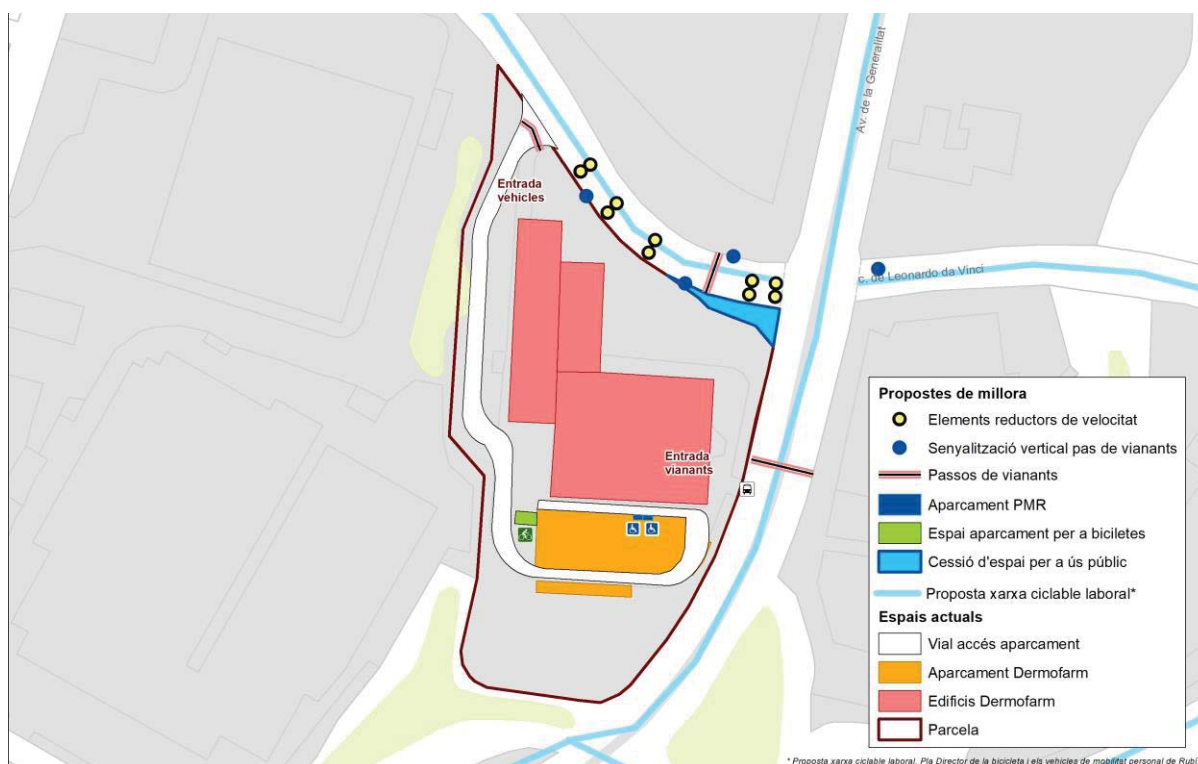
Les propostes per millorar la mobilitat i l'accessibilitat a la parcel·la de l'empresa Dermofarm venen donades per la cessió d'una superfície per part de l'empresa a l'Ajuntament de Rubí.

Com s'ha esmentat anteriorment, per poder realitzar aquesta ampliació de l'edificabilitat a la parcel·la, s'han arribat a uns acords de cedir part de superfície de la propietat de Dermofarm a l'Ajuntament per construir un vial de connexió compartit per a vianants i bicicletes o similars entre el carrer Leonardo Da Vinci i l'avinguda de la Generalitat per tal de millorar la mobilitat entre els dos carrers.

En aquest espai s'ha de construir un vial compartit per a vianants i bicicletes que faci de connexió entre els carrer de Leonardo Da Vinci i l'avinguda de la Generalitat, els quals es troben a dos nivells, i així afavorir els desplaçaments a peu i sobretot, en bicicleta.



Imatge 17. Ubicació de l'espai de cessió per crear un vial compartit d'ús públic per a vianants i bicicletes.
Font: Elaboració pròpia.



Imatge 18. Propostes de millora a la parcel·la de l'empresa Dermofarm.
Font: Elaboració pròpia.

5.1. Millora en la mobilitat a peu i en bicicleta o vehicles de mobilitat personal

5.1.1. Passos de vianants

Es proposa la creació de passos de vianants als dos accessos de la parcel·la, a l'accés del carrer de Leonardo Da Vinci per donar continuïtat de forma segura a la vorera d'aquest

carrer, i a l'accés de vianants de l'avinguda de la Generalitat, situat abans de la parada d'autobús, per poder creuar el carrer de forma segura per passar a ambdós costats de la via.



Accés del carrer de Leonardo Da Vinci



Accés a l'avinguda de la Generalitat

Imatge 19. Ubicació de la proposta de creació dels nous passos de vianants als accessos de la parcel·la de Dermofarm.

Font: Elaboració pròpia.

Es proposa també la creació d'un pas de vianants, abans del nou vial compartit per a vianants i bicicletes, que servirà per a què l'accessibilitat des del carril bici fins al vial es pugui realitzar de manera òptima i segura.



Imatge 20. Ubicació proposada del pas de vianants de connexió amb el carril bici al carrer de Leonardo Da Vinci.

Font: Elaboració pròpia.

5.1.2. Elements reductors de velocitat

Per a què el pas de vianants de connexió amb el carril bici sigui segur i evitar incidències o accidents amb la resta de vehicles degut la ubicació i què actualment és una via ràpida, es proposa la instal·lació d'elements reductors de velocitat ja siguin en forma de barreres de mòduls de plàstic o esqueses d'ase.

5.1.3. Senyalització vertical

Als voltants del pas de vianants de connexió amb el carril bici, en ambdós carrils del carrer de Leonardo Da Vinci, s'haurà d'instal·lar senyalització vertical per avisar als conductors de la proximitat d'un pas de vianants.

5.2. Aparcament

5.2.1. Aparcament per a vehicle privat

Es proposa la creació de 58 places d'aparcament dins de la parcel·la per poder absorbir l'augment de treballadors i treballadores que es desplaçaran en vehicle privat.

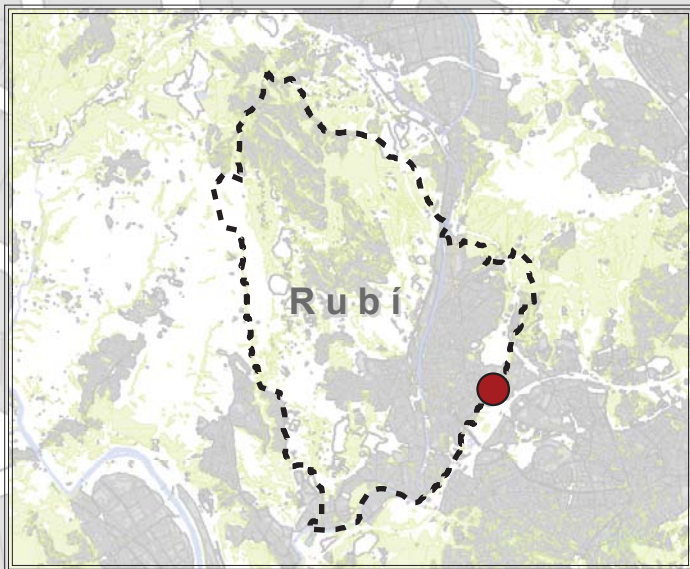
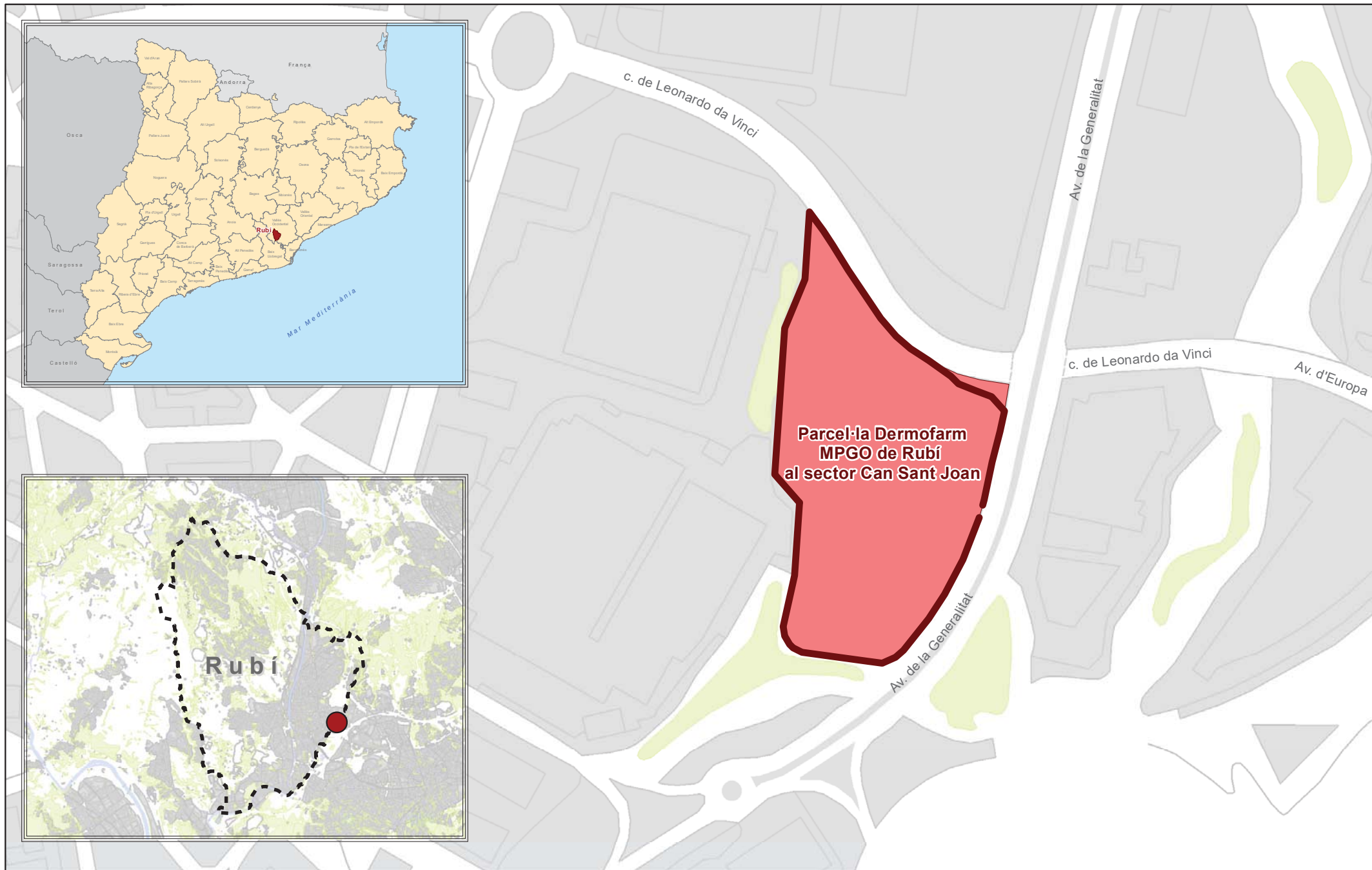
5.2.2. Aparcament de bicicletes

Es proposa l'adequació d'un espai per aparcament de bicicletes per a 70 places. Aquest espai ha d'estar protegit i amb sostre i hauria de tenir una infraestructura elèctrica per a la càrrega de bicicletes elèctriques.

5.2.3. Aparcament PMR

Es proposa la creació de 2 places d'aparcament PMR a l'aparcament interior de la parcel·la de l'empresa Dermofarm.

ANNEX I. PLÀNOLS



batlleiroig

CINESI
Consultoria de mobilitat i transport

ESTUDI D'AVALUACIÓ DE LA MOBILITAT GENERADA
DE LA MODIFICACIÓ DEL PGO DE RUBÍ AL SECTOR DE CAN SANT JOAN

Títol:
Situació geogràfica del MPO de Rubí al sector de Can Sant Joan - Parcel·la Dermofarm

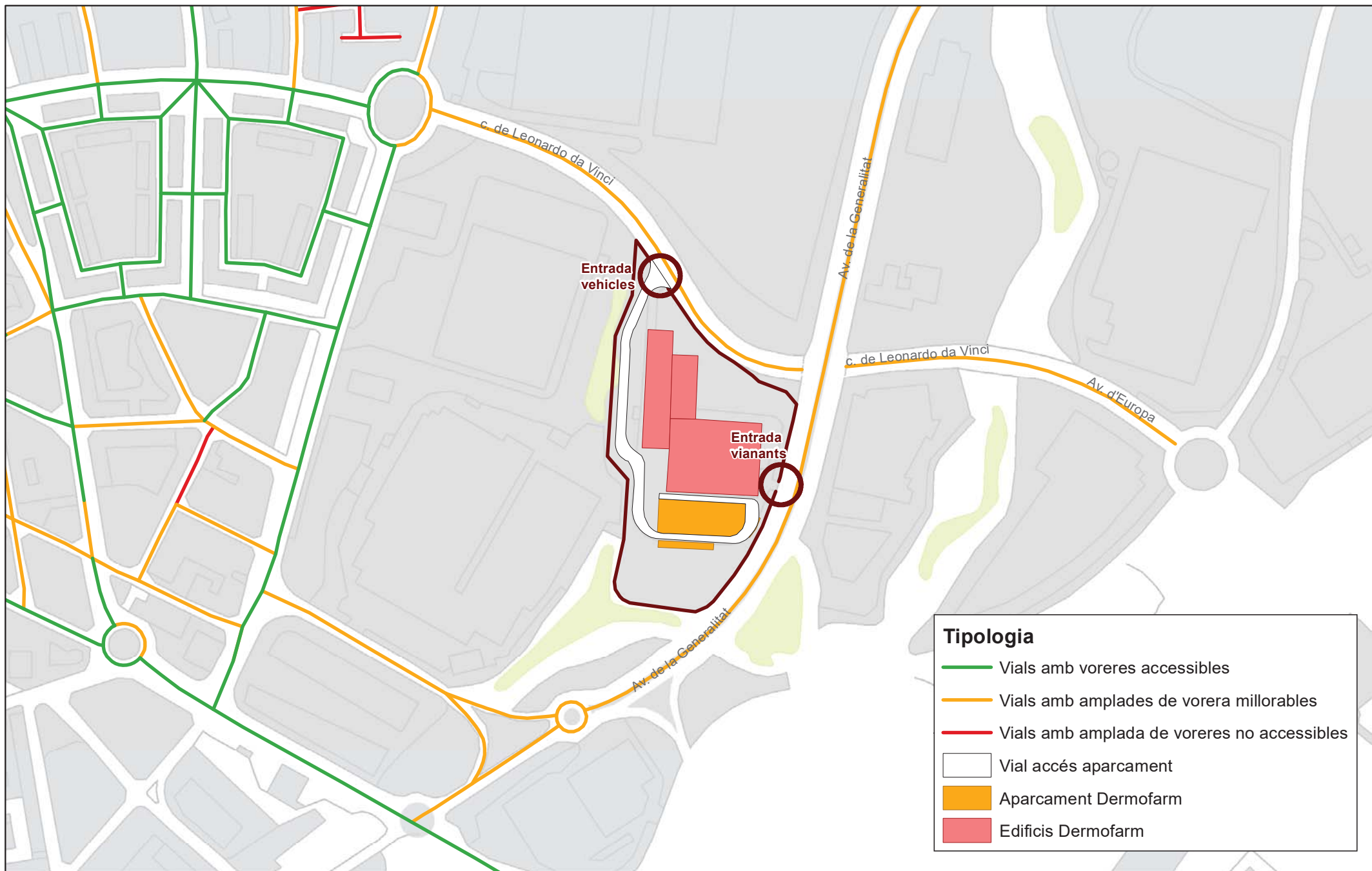
Data d'edició:
Setembre, 2022

Plànol:
0

Escala:
1: 15.000
0 5 10 20 30 40 Metres

Sistema de referència:
ETRS89 Projectió UTM
Fus horari 31N
Unitats en metres

Base cartogràfica:
Topogràfic Catalunya
Edició 2018 © ICGC



batlleiroig

CINESI
Consultoria de mobilitat i transport

ESTUDI D'AVUACIÓ DE LA MOBILITAT GENERADA
DE LA MODIFICACIÓ DEL PGO DE RUBÍ AL SECTOR DE CAN SANT JOAN

Títol: Amplades útils de la xarxa de vianants als voltants
del MPO de Rubí al sector de Can Sant Joan - Parcel·la Dermofarm

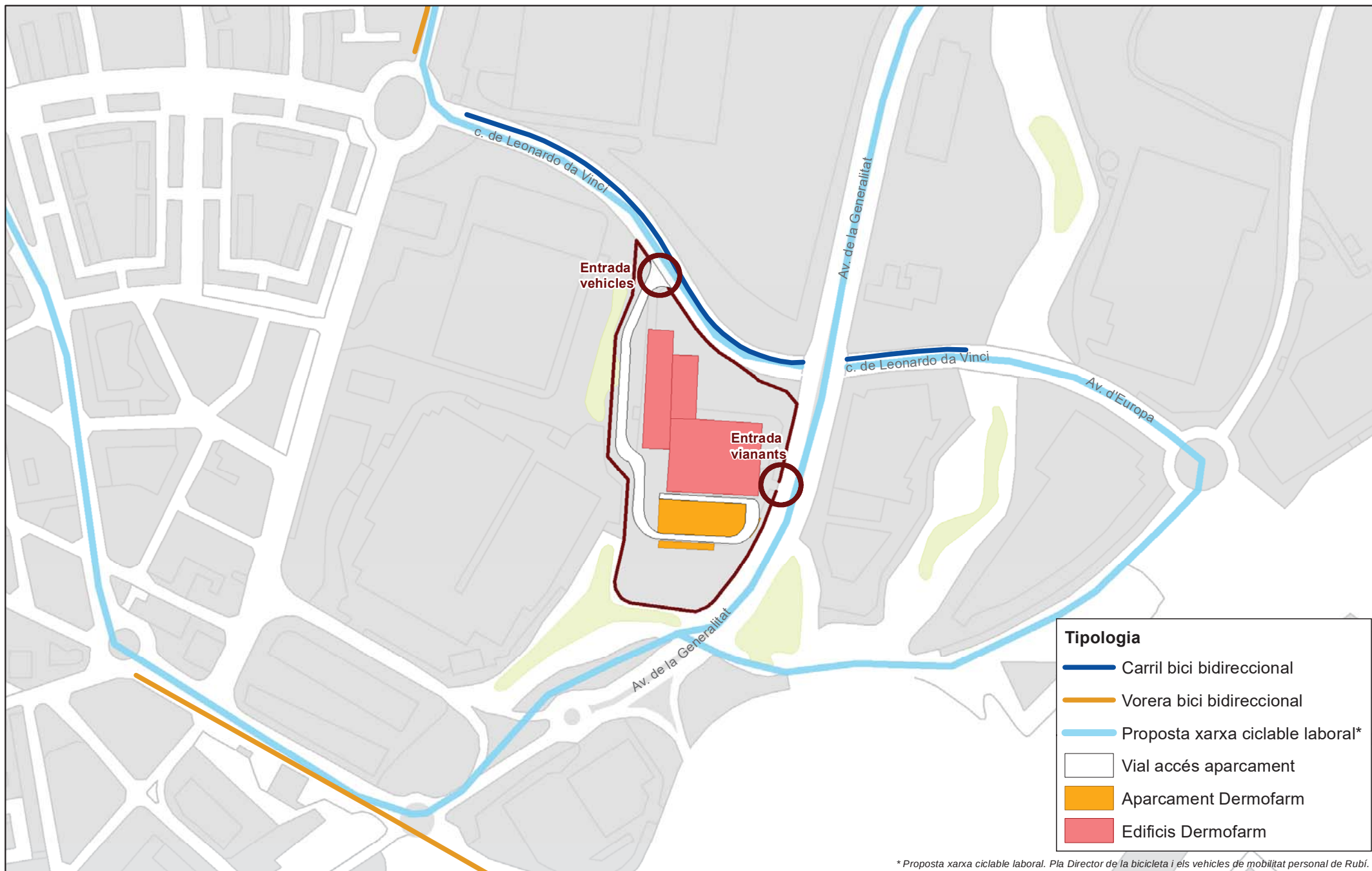
Data d'edició:
Setembre, 2022

Plànol:
1

Escala: 1: 5.000
0 10 20 40 60 80 Metres

Sistema de referència:
ETRS89 Projectió UTM
Fus horari 31N
Unitats en metres

Base cartogràfica:
Topogràfic Catalunya
Edició 2018 © ICGC



batlleiroig

CINESI
Consultoria de mobilitat i transport

ESTUDI D'AVALUACIÓ DE LA MOBILITAT GENERADA
DE LA MODIFICACIÓ DEL PGO DE RUBÍ AL SECTOR DE CAN SANT JOAN

Títol: Xarxa ciclable als voltants
del MPOG de Rubí al sector de Can Sant Joan - Parcel·la Dermofarm

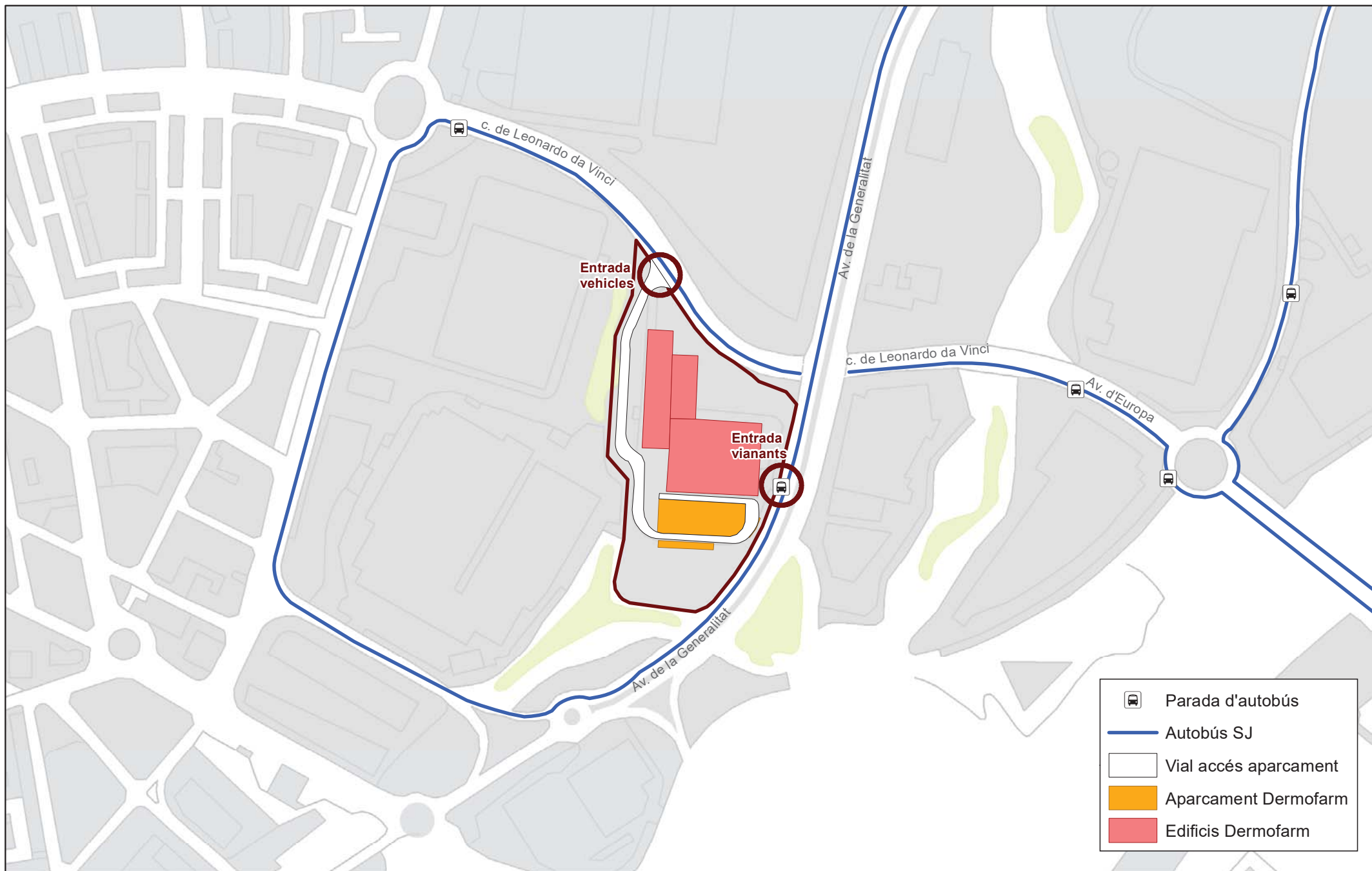
Data d'edició:
Setembre, 2022

Plànol:
2

Escala: 1: 5.000
0 10 20 40 60 80 Metres

Sistema de referència:
ETRS89 Projectió UTM
Fus horari 31N
Unitats en metres

Base cartogràfica:
Topogràfic Catalunya
Edició 2018 © ICGC



batlleiroig

CINESI
Consultoria de mobilitat i transport

ESTUDI D'AVALUACIÓ DE LA MOBILITAT GENERADA
DE LA MODIFICACIÓ DEL PGO DE RUBÍ AL SECTOR DE CAN SANT JOAN

Títol: Xarxa de transport públic
del MPOG de Rubí al sector de Can Sant Joan - Parcel·la Dermofarm

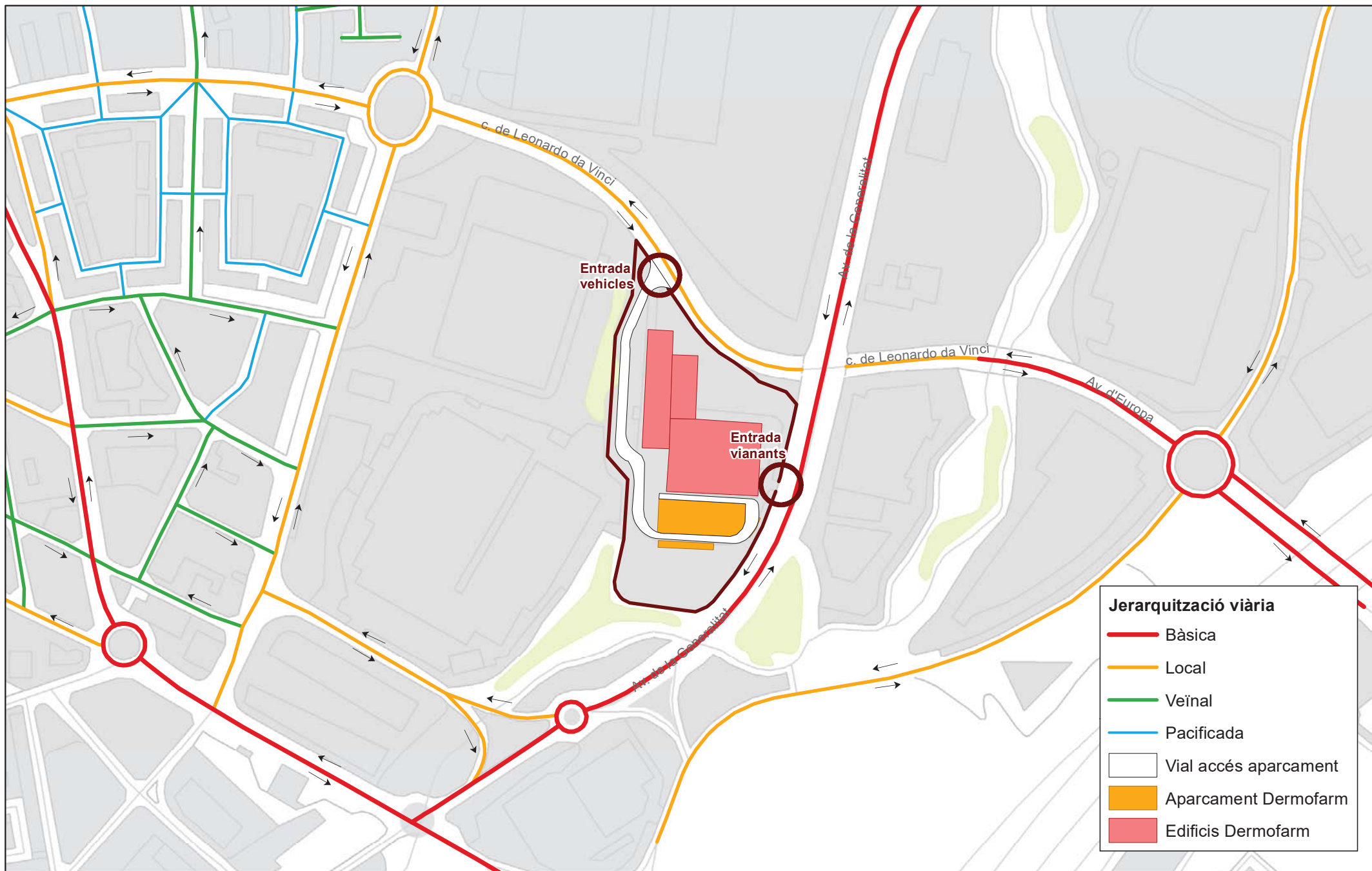
Data d'edició:
Setembre, 2022

Plànol:
3

Escala: 1: 5.000
0 10 20 40 60 80 Metres

Sistema de referència:
ETRS89 Projectió UTM
Fus horari 31N
Unitats en metres

Base cartogràfica:
Topogràfic Catalunya
Edició 2018 © ICGC



batlleiroig

CINESI
Consultoria de mobilitat i transport

ESTUDI D'AVALUACIÓ DE LA MOBILITAT GENERADA
DE LA MODIFICACIÓ DEL PGO DE RUBÍ AL SECTOR DE CAN SANT JOAN

Títol: Jerarquització viària dels voltants
del MPO de Rubí al sector de Can Sant Joan - Parcel·la Dermofarm

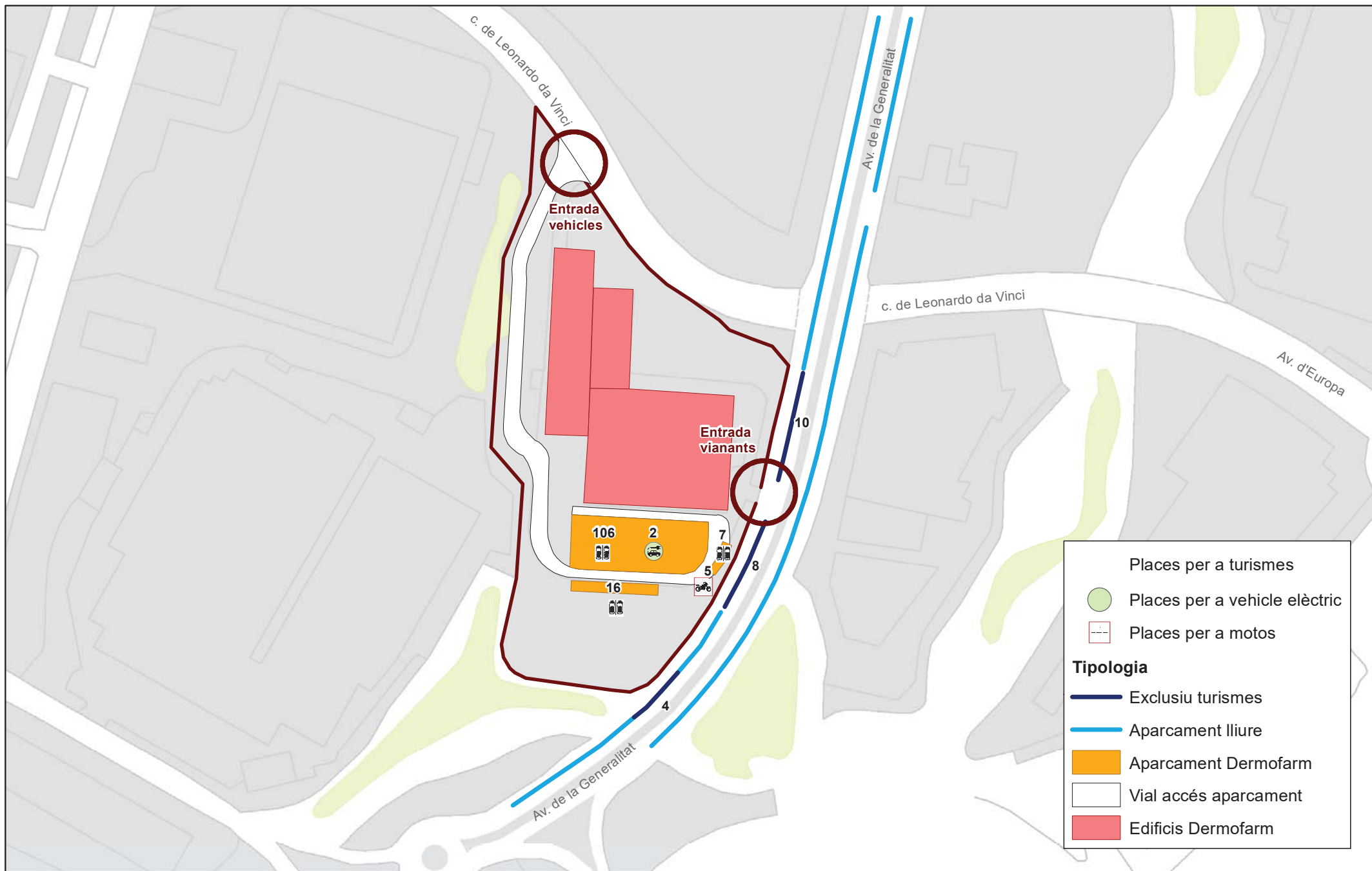
Data d'edició:
Setembre, 2022

Plànol:
4

Escala: 1: 5.000
0 10 20 40 60 80 Metres

Sistema de referència:
ETRS89 Projectió UTM
Fus horari 31N
Unitats en metres

Base cartogràfica:
Topogràfic Catalunya
Edició 2018 © ICGC



batlleiroig

CINESI
Consultoria de mobilitat i transport

ESTUDI D'AVALUACIÓ DE LA MOBILITAT GENERADA
DE LA MODIFICACIÓ DEL PGO DE RUBÍ AL SECTOR DE CAN SANT JOAN

Títol: Aparcament a l'interior de la parcel·la i als voltants
del MPOG de Rubí al sector de Can Sant Joan - Parcel·la Dermofarm

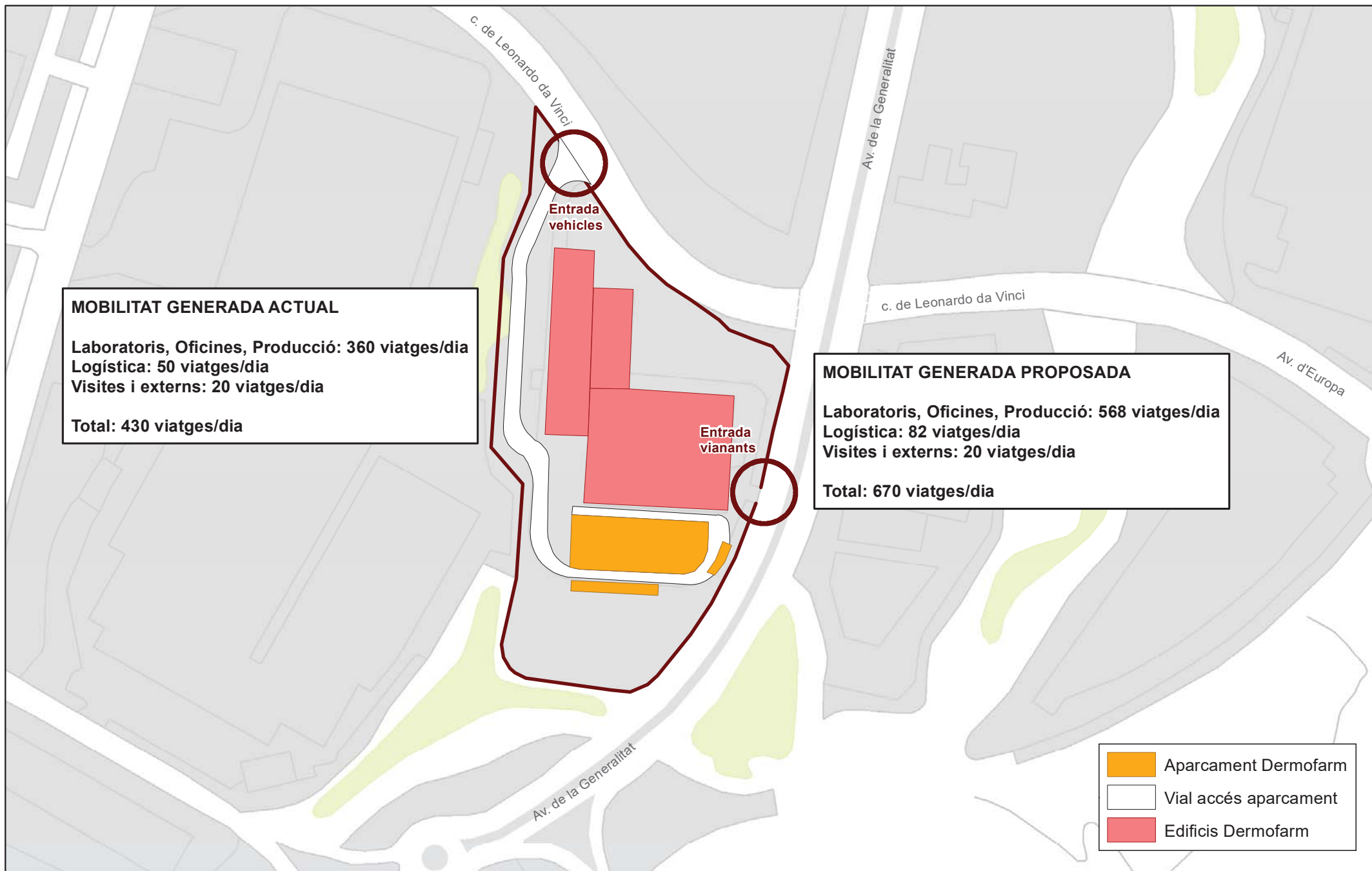
Data d'edició:
Setembre, 2022

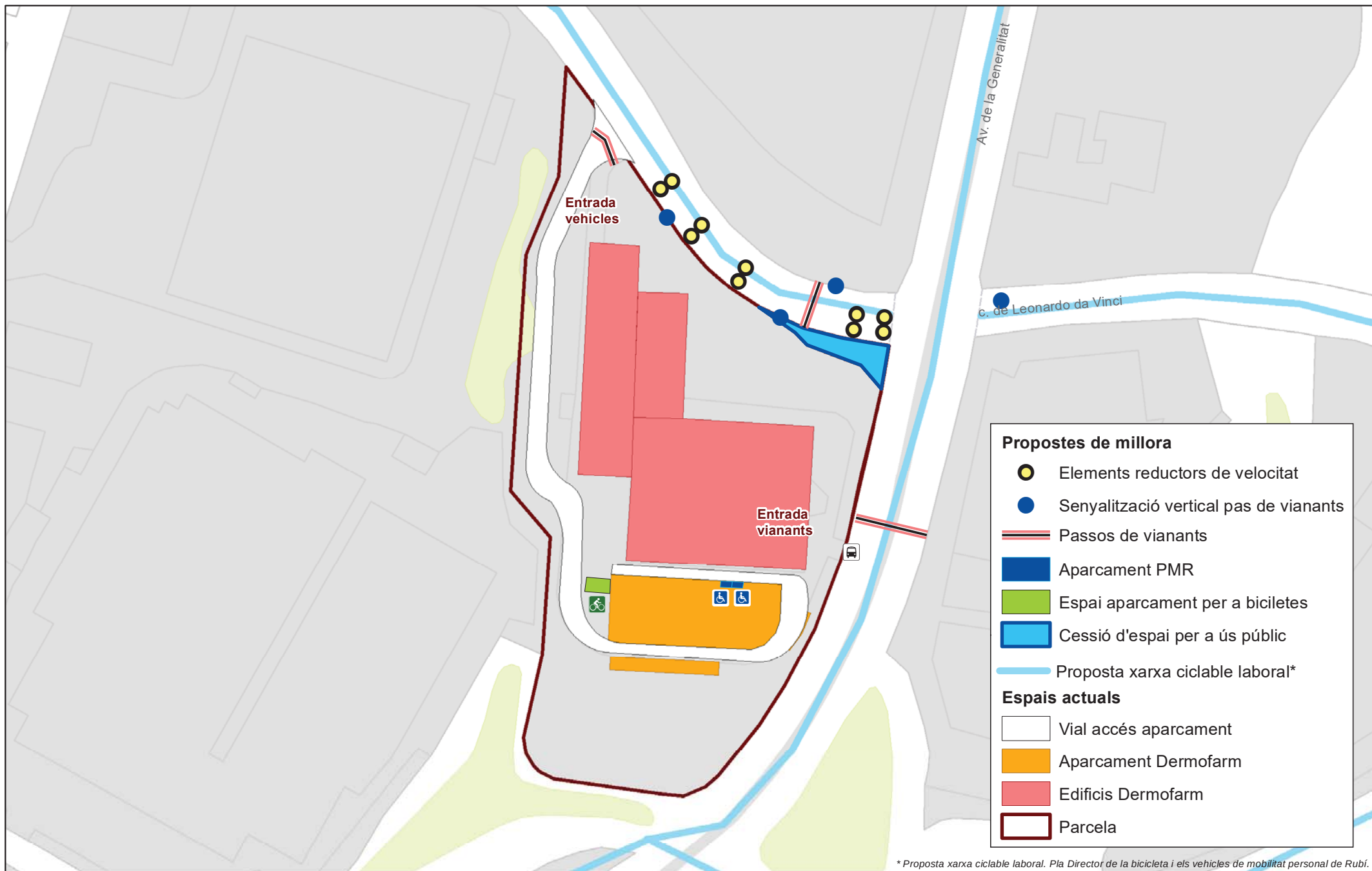
Plànol:
5

Escala: 1: 2.500
0 5 10 20 30 40 Metres

Sistema de referència:
ETRS89 Projectió UTM
Fus horari 31N
Unitats en metres

Base cartogràfica:
Topogràfic Catalunya
Edició 2018 © ICGC





**ANNEX 3. ESTUDI ECONÒMIC I FINANCER, INFORME DE SOSTENIBILITAT ECONÒMICA I
ANNEX COMPLIMENT DE L'ARTICLE 99.1.c DEL RLLU**

Pg. General Mendoza
núm. 2, entresol B
17002 Girona
Tel. 872 03 14 99
Fax 872 03 13 07



**AVANÇ DE L'INFORME D'AVALUACIÓ ECONÒMICA FINANCERA I DE
L'INFORME DE SOSTENIBILITAT ECONÒMICA DE LA MODIFICACIÓ PUNTUAL
DEL PGO DE RUBÍ EN L'ÀMBIT DE CAN SANT JOAN.**

JORDI DUATIS PUIGDOLLERS, ARQUITECTE

MAR CABARROCAS I SALVADOR, ARQUITECTA

Desembre 2022

 Duatis ARQUITECTES SLP

Jordi Duatis i Puigdollers, arquitecte
Elisabet Prat i Alsina, arquitecta tècnica
Mar Cabarrocas, arquitecta

Laura Farran, coordinació

MEMÒRIA ECONÒMICA 5

1.	Memòria de l'estudi econòmic. Característiques i justificació de la modificació puntual del PGO.....	5
2.	Marc legal d'aplicació.	6
2.1	L'estudi econòmic financer i l'informe de sostenibilitat	6
3.	Context Territorial i entorn del planejament.....	7
3.1	Mercat de treball i context econòmic	9
3.2	Context urbà del planejament.....	10
4.	Proposta de modificació de planejament.....	11
4.1	Antecedents i situació urbanística actual.....	11
4.2	Proposta de modificació de planejament	12
4.2.1.	Àmbit de la modificació puntual de PGO	12
4.3	Actuació aïllada de Dotació Dermofarm	15
4.3.1.	Àmbit de l'actuació de dotació	15
4.3.2.	Característiques de l'Actuació aïllada de dotació	15

ESTUDI DE MERCAT I DETERMINACIÓ DELS VALORS DE SÒL.....18

5.	Estudi del mercat industrial	18
5.1	El mercat industrial i logístic.....	18
5.2	El valor industrial en l'entorn de l'àmbit objecte d'estudi.....	19
5.2.1.	Prospecció en el mercat immobiliari de l'entorn comparable.....	22
5.3	Definició del valor de venda de l'increment de sostre proposat	24

VIABILITAT ECONÒMICA26

6.	Metodologia de l'estudi de viabilitat econòmica	26
6.1	Metodologia d'anàlisi de les actuacions	27
6.2	1a fase de càlcul: Determinació del valor de repercussió del sòl urbanitzat.	27
6.2.1.	Mètode de comparació de mercat.....	27
6.2.2.	Mètode residual estàtic	28
6.3	2a fase de càlcul: Determinació del valor del sostre abans d'urbanitzar	28
7.	Estudi dels Plans de Millora Urbana opcionals.....	29
7.1	Definició del Valor generat per l'Actuació de Dotació Dermofarm.....	29
7.2	Definició dels costos de transformació	30
7.3	Balanç econòmic de l'Actuació de Dotació Dermofarm.....	31
8.	Conclusions viabilitat econòmica.....	32

INFORME DE SOSTENIBILITAT ECONÒMICA.....34

9.	Informe de sostenibilitat econòmica.....	35
9.1	Marc jurídic.....	35
9.2	Justificació de la suficiència i adequació del sòl destinat a usos productius.....	36

9.3	Impacte econòmic en l'ingrés corrent dels municipis.....	36
9.4	Sostenibilitat econòmica	36

SEPARATA. Compliment de l'article 99.1.c del Refós de la Llei d'Urbanisme..39

10.	L'article 99.1.....	40
-----	---------------------	----

ANNEX ESTUDI DE MERCAT42

1.	Naus industrials.....	43
----	-----------------------	----

MEMÒRIA ECONÒMICA

1. Memòria de l'estudi econòmic. Característiques i justificació de la modificació puntual del PGO.

L'àmbit de planejament que es modifica té una superfície de 204.585,13 m² de sòl i comprèn els sols industrials de les parcel·les 16 i 14 del Parc d'activitat econòmiques de Can Sant Joan de Rubí i Sant Cugat del Vallés. Aquestes dues parcel·les industrials que deriven del Pla Parcial Parc del parc d'activitats econòmiques de Can Sant Joan, es divideixen actualment en quatre finques edificades i consolidades en l'entorn urbà.

L'objecte de la present modificació és per una banda millorar la urbanització i els serveis de l'entorn i d'altra banda, optimitzar els sòls productius existents. En aquest sentit es revisa el sostre edificable industrial mantenint els paràmetres principals d'ordenació (alçada, ocupació de parcel·la i distància a l'indars i façana) de manera que permeti l'ampliació de les indústries existents.

La Modificació Puntual estableix la possibilitat d'ampliació, diferint les actuacions concretes de cada parcel·la a la redacció de Plans de Millora urbana que desenvolupin actuacions aïllades de dotació. Mitjançant aquest planejament derivat opcional, es contempla la possibilitat de incrementar el sostre edificable de la parcel·la industrial de 0,45 m²st/2s (planejament vigent) a 0,7 m²st/2s (proposta de modificació).

El desenvolupament d'aquests plans de millora urbana no es obligatori, i permet realitzar de manera voluntària operacions de reciclatge urbà i potenciar l'activitat econòmica existent, adaptant els sòls a les noves necessitats del mercat industrial.

De les 4 parcel·les afectades per la MPGM, la finca ocupada actualment per l'empresa Dermofarm ha expressat, en el moment de la redacció del present informe, la seva necessitat d'incrementar sostre edificable per a poder continuar desenvolupant l'activitat que actualment s'emplaça a la finca. Per tant en aquesta modificació de PGO es realitza alhora l'actuació urbanística de dotació.

L'objecte del present estudi econòmic i financer és demostrar que el planejament proposat és viable econòmicament. En aquest sentit, els punts claus a efectes econòmics del present planejament són:

- La tramitació d'un PMU per ampliar el sostre edificable es opcional i, per tant, si no es tramita es mantenen els paràmetres del planejament vigent. Cal esmentar que les parcel·les afectades estan totes edificades i tenen indústries en funcionament; la Modificació de planejament no afecta aquestes parcel·les de manera directa sinó que simplement els hi dona la opció d'ampliar el sostre de l'activitat existent.
- En tots els casos les parcel·les incloses a la Modificació de PGO són viables. Els PMUs que desenvolupin actuacions de dotació seran viables si l'increment de valor generat per l'increment d'edificabilitat pot compensar les despeses d'urbanització de les cessions obligatòries de sistemes i la cessió del 15% d'aprofitament urbanístic.

En el present estudi econòmic es valora la viabilitat econòmica de l'actuació de dotació que es delimita a la finca de Dermofarm, per determinar si aquesta actuació particular és viable i per tant, la proposta de planejament és coherent des del punt de vista econòmic.

L'actuació de dotació que es delimita amb el present planejament proposa una cessió d'espais lliures superior als estàndards urbanístics mínims i amb un cost elevat per connectar l'Avinguda Europa amb l'Avinguda de la Generalitat peatonalment i en carril bici atès que hi ha un important desnivell d'entre 2 i 7 m entre els vials.

En aquest sentit, atès que la cessió de sistemes són superiors als estàndards mínims de planejament i que els costos d'aquest àmbit són elevats, podem concloure que si aquesta actuació de dotació resulta viable, també es pot deduir la viabilitat econòmica d'altres operacions similars en les parcel·les restants de l'àmbit.

2. Marc legal d'aplicació.

2.1 L'estudi econòmic financer i l'informe de sostenibilitat

La legislació urbanística exigeix realitzar estudis econòmics que permetin garantir la viabilitat de les operacions urbanístiques i alhora, analitzin les repercussions del nou planejament a l'economia de l'administració pública.

El Text refós de la Llei d'urbanisme estableix que la modificació de qualsevol dels elements d'una figura del planejament urbanístic es subjecta a les mateixes disposicions que en regeixen la formació (art. 96). Pel que fa a l'estudi econòmic de l'operació, formen part de la documentació del planejament l'avaluació econòmica i financera i l'informe de sostenibilitat econòmica.

L'article 59 especifica la necessitat d'incloure a la documentació dels plans generals el següents documents de contingut econòmic. Concretament especifica:

Art. 59 1.e) L'agenda i l'avaluació econòmica i financera de les actuacions a desenvolupar.

Art. 59 3.d) L'informe de sostenibilitat econòmica, que ha de contenir la justificació de la suficiència i adequació del sòl destinat a usos productius, i la ponderació de l'impacte de les actuacions previstes en les finances públiques de les administracions responsables de la implantació i el manteniment de les infraestructures i de la implantació i prestació dels serveis necessaris.

D'altra banda el RLU, detalla la documentació necessària del planejament general i especifica a l'article 76.3 les característiques de l'avaluació econòmica financera.

76.3 L'avaluació econòmica i financera del pla d'ordenació urbanística municipal conté l'estimació del cost econòmic de les actuacions previstes, la determinació del caràcter públic o privat de les inversions necessàries per a l'execució del pla, les previsions de finançament públic, i l'anàlisi de la viabilitat financera de les actuacions derivades de l'execució del pla.

A més, l'article 99 refereix les especificacions que han d'incloure les Modificacions de les figures de planejament urbanístic general que comporten un increment del sostre edificable, de la densitat de l'ús residencial o de la intensitat, o la transformació d'usos:

Art. 99.1. Les modificacions d'instruments de planejament general que comportin un increment del sostre edificable, de la densitat de l'ús residencial o de la intensitat dels usos, o la transformació dels usos establerts anteriorment han d'incloure en la documentació les especificacions següents:

a) La identitat de tots els propietaris o titulars d'altres drets reals sobre les finques afectades, públiques o privades, durant els cinc anys anteriors a l'inici del procediment de modificació, i els títols en virtut dels quals han adquirit els terrenys. Aquesta especificació es duu a terme mitjançant la incorporació a la memòria d'una relació d'aquestes persones i de les certificacions pertinents expedides pel Registre de la Propietat i, si s'escau, pel Registre Mercantil. En el cas de manca d'identificació del propietari en el Registre de la Propietat s'han de fer constar les dades del cadastre. També s'ha de fer constar a la memòria si hi ha un adjudicatari de la concessió de la gestió urbanística, i la seva identitat.

b) La previsió, en el document de l'agenda o del programa d'actuació del pla, de l'execució immediata del planejament i l'establiment del termini concret per a aquesta execució, el qual ha d'ésser proporcionat a la magnitud de l'actuació.

c) Una avaluació econòmica de la rendibilitat de l'operació, en la qual s'ha de justificar, en termes comparatius, el rendiment econòmic derivat de l'ordenació vigent i el que resulta de la nova ordenació. Aquesta avaluació s'ha d'incloure en el document de l'avaluació econòmica i financera, com a separata.

D'altra banda, la llei estatal RDL 7/2015, de 30 d'octubre, per la que s'aprova el text refós de la llei del sòl i rehabilitació urbana, estableix en l'article 22.5:

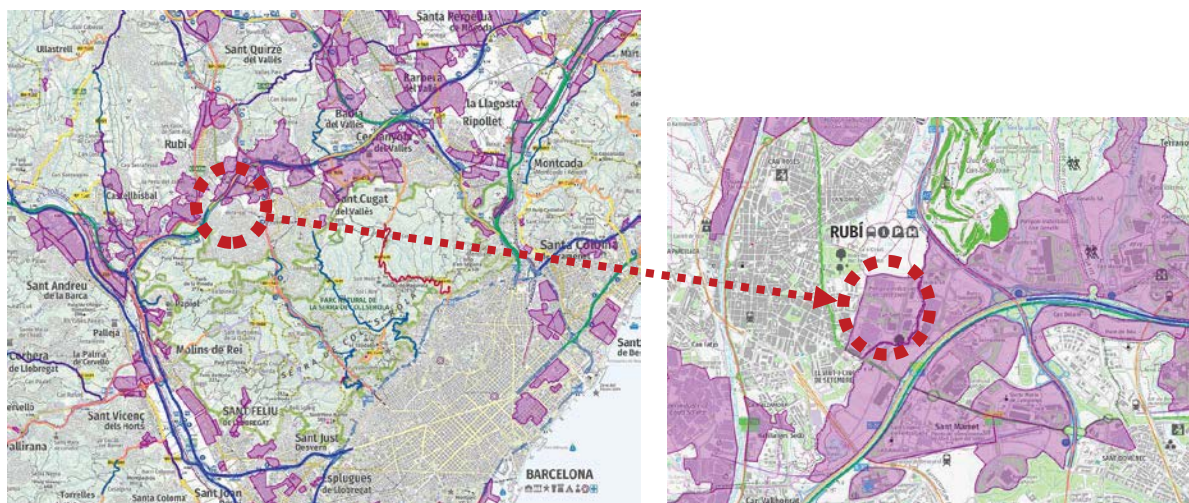
5. La ordenación y ejecución de las actuaciones sobre el medio urbano, sean o no de transformación urbanística, requerirá la elaboración de una memoria que asegure su viabilidad económica, en términos de rentabilidad, de adecuación a los límites del deber legal de conservación y de un adecuado equilibrio entre los beneficios y las cargas derivados de la misma, para los propietarios incluidos en su ámbito de actuación.

D'acord a la legislació urbanística vigent, els aspectes econòmics rellevants per l'operació són:

- Cessió obligatòria i gratuïta de tot el sòl reservat per a sistemes urbanístics previst en el sector.
- Costejar i executar la totalitat de la urbanització de l'àmbit de la Modificació de planejament i la seva connexió amb les xarxes de l'entorn. Cal assumir les despeses d'urbanització de vials i zones verdes, les indemnitzacions de les activitats, béns i drets incompatibles amb el planejament, el cost de tots els projectes tècnics així com totes les despeses de gestió.
- Cedir a l'administració actuant el % corresponent de l'aprofitament urbanístic del sector.

3. Context Territorial i entorn del planejament

El polígon d'activitat econòmica de Can Sant Joan es localitza al nord de l'àrea metropolitana, en l'eix econòmic consolidat entorn a la B30/AP7 i entre els municipis de Rubí i Sant Cugat del Vallès. Territorialment es situa a 20-35 minuts de l'aeroport internacional del Prat i del Port de Barcelona.



Localització de l'àmbit objecte d'estudi al terme municipal de Rubí en el context de l'àrea metropolitana. Superposició del mapa d'intensitat diària de trànsit del 2019.

Font: Visor territorial SIPAE. Departament d'Empresa i Coneixement de la Generalitat de Catalunya

La major part del parc empresarial es localitza a Sant Cugat del Vallès (PAE Can Sant Joan), i en menor mesura al municipi de Rubí (PAE Can Sant Joan Oest). Es tracta d'un parc d'activitats econòmiques de l'ordre de 50 hectàrees de sòl i que ha comptat des dels seus inicis amb una important inversió pública (Institut Català del Sol).

Les parcel·les d'activitat econòmica objecte d'estudi es localitzen en el municipi de Rubí. Actualment Incasòl està realitzant obres de millora de l'accés a aquesta part del polígon industrial per valor de 3,4 milions d'euros que es preveu que s'acabin a l'abril del 2023.

D'altre banda, aquest 2022 Incasòl ha iniciat també les obres d'urbanització de la segona fase del polígon Can Sant Joan en l'àmbit sud-est (en proximitat a l'àmbit objecte d'estudi). Aquesta obra construirà un

nou vial paral·lel a la futura Via Interpolar i completarà l'accessibilitat i els serveis de totes les parcel·les del sector així com permetrà la implantació de noves activitats econòmiques.

Així mateix s'està edificant actualment la nova seu corporativa de l'empresa japonesa FANUC en l'entorn immediat de l'àmbit estudiat.

Per tant, es tracta d'un àmbit actiu i amb projeccions de futur. La millora de la urbanització i les connexions amb l'entorn, així com la finalització de la última fase de la transformació permetran la implantació de noves empreses i un posicionament en el mercat d'activitat econòmica més similar al PAE Can Sant Joan del municipi de Sant Cugat del Vallès.

Actualment, tot i que comparteixen el nom del polígon d'activitat econòmica, els sòls d'un i altre municipi es posicionen diferent en el mercat. D'acord amb dades del Sistema d'Informació de Polígons d'Activitat Econòmica (SIPAE) hi ha 81 empreses a Can Sant Joan Oest de Rubí (amb predomini d'activitats logístiques), i 194 empreses a Can Sant Joan de Sant Cugat del Vallès (amb predomini del sector serveis).

En el PAE de Sant Cugat del Vallès s'hi localitzen diverses edificacions terciàries així com els edificis corporatius d'empreses molt consolidades com són: Banc Sabadell, HP, Grifols Internacional, iGuzzini...

Grifols Internacional, S.A. <i>Seu corporativa. Companyia global del sector de la salut.</i>	<u>Mercat a espanyol:</u> Empresa gran Capital Social: 2,9 M € Empleats (2021): 341 De les 5 primeres empreses del seu sector. Importa i exporta internacionalment.	
CBS Sant Cugat (Banc Sabadell). <i>Centre Corporatiu Banc Sabadell de Sant Cugat del Vallès.</i>	<u>Mercat a espanyol:</u> Capital Social: 703,4 M € Empleats (2022): 12.836	
iGuzzini illuminazione Ibèrica SA. <i>Seu corporativa de l'empresa d'il·luminació. (1 de 2 seus a la península ibèrica)</i>	<u>Mercat a espanyol:</u> Empresa mitjana Capital Social: 0,6 M € Empleats (2022): 36 De les 25 primeres empreses del seu sector.	
HP (Hewlett-Packard) <i>Seu corporativa de l'empresa tecnològica. (1 de 3 seus a Espanya)</i>	-Sense dades-	

* Dades de les empreses extretes del portal web Einforma

En el PAE Can Sant Joan Oest s'hi localitzen també seus empresarials, però predominen els centres logístics i centres de producció. Destaquen les empreses que es llisten a continuació (les quatre primeres formen part de l'àmbit de la present modificació de planejament):

Alcabe Sa (Top Cable). <i>Fabricant de cable elèctric europeu. Seu central.</i>	<u>Mercat a espanyol:</u> Empresa gran Capital Social: 0,3 M € Empleats (2022): 90 Exporta internacionalment	
Disalfarm. <i>Operador logístic de la indústria farmacèutica, centre logístic.</i>	<u>Mercat a espanyol:</u> Empresa mitjana Capital Social: 1,8 M € Empleats (2020): 60 De les 175 primeres empreses del seu sector (logística).	
Dermofarm, S.A.U <i>Laboratori farmacèutic expert en tractament de la pell. Seu central.</i>	<u>Mercat a espanyol:</u> Empresa mitjana Capital Social: 2,2 M € Empleats (2022): 268 De les 20 primeres empreses del seu sector. Importa i Exporta internacionalment.	
Europastry. <i>Oficina de vendes i centre de producció i elaboració.</i>	<u>Mercat a espanyol:</u> Empresa gran Capital Social: 0,2 M € Empleats (2022): 1.581 De les 5 primeres empreses del seu sector. Importa i Exporta internacionalment.	
Scientific Games Spain Services SL - WMS Gaming <i>Magatzem, proveïdors i fabricants de productes relacionats amb la loteria i el joc.</i>	-Sense dades-	
Morillo Energy Rent SAU. <i>Equipaments i solucions energètiques, lloguer de grups electrògens.</i>	<u>Mercat a espanyol:</u> Empresa mitjana Capital Social: 0,2 M € Empleats (2022): 80 De les 20 primeres empreses del seu sector.	
VISA ventas internacionales SA. <i>Empresa d'importació i comercialització de productes pels mercats de: filtració, construcció, compòsits, teixits de PVC i aïllament, jardí, rec i esports.</i>	<u>Mercat a espanyol:</u> Empresa mitjana Capital Social: 0,2 M € Empleats (2022): 28 De les 150 primeres empreses del seu sector.	

* Dades de les empreses extretes del portal web Einforma.

3.1 Mercat de treball i context econòmic

Tot i que Sant Cugat del Vallès té de l'ordre de 15.000 habitants més que el municipi de Rubí¹, ambdós presenten un total de població activa similar: 46.708 habitants el primer municipi, i 42.211 habitants el

¹ Població tota de Rubí l'any 2021: 78.549 habitants. Població total de Sant Cugat del Vallès l'any 2021: 94.012 habitants.
 Font: Institut d'Estadística de Catalunya.

segon. D'aquests de l'ordre del 83 % es correspon a població ocupada a Sant Cugat del Vallès, i aproximadament el 70% al municipi de Rubí.

En relació a la mobilitat professional, destacar que mentre que el nombre d'afiliacions al règim general que resideix al municipi és de 35.974, el nombre d'afiliacions en comptes de cotització del municipi de Rubí és de 21.305 (de l'ordre del 59% dels afiliats residents). Per contra, a Sant Cugat del Vallès el nombre d'afiliacions al règim general que resideix al municipi és de 46.140, i el nombre d'afiliacions en comptes de cotització del municipi és de 56.415 (de l'ordre del 122 % dels afiliats residents).²

És a dir, mentre que a la ciutat de Rubí hi ha més afiliats que viuen al municipi que afiliats que treballen al municipi, a Sant Cugat del Vallès la situació s'inverteix i hi ha més afiliats que treballen al municipi que afiliats que hi viuen.

Aquesta dinàmica es reflexa en la tipologia d'empreses que predominen a cada municipi. A Sant Cugat hi ha empreses grans, i els afiliats a Règim general en empreses del municipi treballen majoritàriament en empreses de més de 250 treballadors (de l'ordre del 45%) i 50-249 treballadors (de l'ordre del 24%). D'altre a banda, a Rubí els afiliats al Règim general es reparteixen entre les empreses de 10-50 (34%) i 50-250 treballadors (33%).

Aquestes dades són coherents amb la diferència que hi ha amb el Producte Interior Brut per habitant dels dos municipis. A Rubí l'any 2020 aquest era de 26,4 milers d'euros per habitant, lleugerament per sota de la mitjana catalana (índex Catalunya=100 de 91); per contra el PIB per habitant a Sant Cugat del Vallès l'any 2020 era de 49,3 milers d'euros, molt per sobre de la mitjana catalana (índex Catalunya=100 de 170).

Socio-econòmicament, destacar que el 52% de la població de Rubí té educació secundària (25%) o superior (28%); mentre que a Sant Cugat del Vallès aquesta xifra és del 80%: el 21% té educació secundària i el 60% presenta educació superior. La renda familiar disponible per habitant l'any 2019 era de 16,5 milers d'euros a Rubí i 25,8 milers d'euros a Sant Cugat. Presentant el segon un índex Catalunya=100 de 142.

3.2 Context urbà del planejament

Tal i com s'ha explicat anteriorment, l'àmbit objecte de la present modificació es localitza en el Polígon d'Activitat Econòmica Can Sant Joan, en el PAE Oest (situat al municipi de Rubí).

Aquest polígon d'activitat econòmica es localitza en un punt estratègic de l'arc metropolità, entorn a l'AP7 i amb molt bones comunicacions amb els principals eixos econòmics. Hi ha establert la seu empresarial diverses empreses de reconegut prestigi i capital, fet que ha repercutit positivament en l'atractiu global d'aquest PAE a efectes de posicionament en el mercat terciari/industrial.

Tot i que formen part d'aquest clúster territorial, els sòls del PAE Can Sant Joan Oest del municipi de Rubí tenen un caràcter més Industrial, i actualment no són tant atractius per la demanda com els de l'àmbit de Sant Cugat del Vallès (dels que queden separats pel torrent dels Alous). Tanmateix, la seva proximitat amb el polígon econòmic de Sant Cugat del Vallès revaloritza el seu valor, i estan molt més ben posicionats en el mercat que els altres polígons industrials de Rubí.

² Dades de setembre i octubre de 2022. Font: Institut d'Estadística de Catalunya.



Imatge en 3D de la localització de l'àmbit d'estudi.

Font: elaboració pròpia a partir del Google maps. Imatges 2022.

Les finques objecte de la present modificació es localitzen entre l'Avinguda de la Generalitat i el teixit residencial del municipi. A l'est i sud de les finques predomina el sòl d'activitat econòmica amb tipologies de nau industrial o edificacions terciàries de tres/quatre plantes. A oest limita amb l'Avinguda Astronomia, a partir de la qual es desenvolupa el teixit residencial plurifamiliar del centre del municipi.

4. Proposta de modificació de planejament

4.1 Antecedents i situació urbanística actual

El gener de l'any 1991 s'aprova definitivament el Pla Parcial d'activitats econòmiques de Can Sant Joan de Rubí, i al febrer del mateix any, la Modificació del Pla General d'Ordenació de Rubí del Parc d'activitats econòmiques de Can Sant Joan.

L'àmbit objecte de la present modificació delimita les parcel·les número 14 i 16 del citat Pla Parcial, que actualment són sòl urbà i es divideixen en quatre finques independents (una finca en la primera parcel·la, i tres finques en la segona parcel·la). Actualment totes les finques estan ocupades per indústries en funcionament.

A la taula annexa resumim la regulació de les parcel·les destinades a indústria. Com es pot apreciar les parcel·les 14 i 16 tenen un coeficient inferior a la resta de parcel·les industrials.

Número de parcel·la	Coeficient d'edificabilitat	Alçada màxima
7	0,55	18,50 m = PB+5PP
8	1,00	18,50 m = PB+5PP
14	0,45	18,50 m = PB+5PP
15	1,20	18,50 m = PB+5PP
16	0,45	18,50 m = PB+5PP
17	0,90	18,50 m = PB+5PP
18	0,70	18,50 m = PB+5PP

En la següent imatge es pot apreciar la situació actual dels sols delimitats.



Parcel·les 14 (a nord, 1 finca) i 16 (a sud, 3 finques) separades pel carrer Leonardo da Vinci.
Font: Elaboració pròpia.

L'ocupació màxima de les parcel·les industrials 14 i 16 es del 70%.

4.2 Proposta de modificació de planejament

L'àmbit de la modificació comprèn 4 finques:

- La finca 1, coincident amb la parcel·la 14
- Les finques 2, 3, i 4, incloses a la parcel·la 16.

4.2.1. Àmbit de la modificació puntual de PGO

L'àmbit actual de la modificació puntual del PGO comprèn les parcel·les 14 i 16 del Pla Parcial d'activitats econòmiques de Can Sant Joan de Rubí. Actualment en aquestes parcel·les s'hi localitzen 4 finques que estan edificades i en funcionament:

PARCEL·LA 14

Finca 1

Carrer Leonardo da Vinci, 1
Superfície parcel·la: 85.504 m²
Sostre edificat: 23.027 m²st,
Referència cadastral: 0438001DF2903N0001IZ

Propietat: **ALCABE, SA**

PARCEL·LA 16

Finca 2

c. Leonardo da Vinci, 2
Superfície de parcel·la: 38.316 m²
Sostre edificat: 13.503 m²st
Referència cadastral: 0336001DF2903N0001YZ

Propietat: **DISALFARM, SA**

Finca 3

c. Leonardo da Vinci,16
Superfície de parcel·la: 27.718 m²
Sostre edificat: 12.827 m²
Referència cadastral: 0336002DF2903N0001GZ

Propietat: **DERMOFARM, SAU**

Finca 4

c. Segre, 12
Superfície de parcel·la: 51.993 m²
Sostre edificat: 22.991 m²
Referència cadastral: 0336003DF2903N0001QZ

Propietat: **EUROPASTRY, SA**



*Parcel·les cadastrals i indústries edificades en les parcel·les 14 i 16 del Pla Parcial d'activitats econòmiques de Can Sant Joan.
Font: elaboració pròpia a partir del cadastre i google maps.*

La present modificació puntual del PGO de Rubí proposa que aquestes dues parcel·les delimitades del Pla Parcial (parcel·la 14 i parcel·la 16) puguin augmentar la seva edificabilitat mitjançant planejament derivat que reguli una actuació aïllada de dotació.

Les necessitats de l'ús industrial han evolucionat en aquests últims 30 anys des de l'aprovació del Pla, i s'estima necessari adaptar la situació urbanística d'aquells sols productius de menor edificabilitat. D'altra banda s'observen opcions de millora de la urbanització i els serveis de l'àmbit, que es preveu que es puguin obtenir a través de la present modificació (per exemple millorar la connexió del polígon o els espais lliures de l'entorn).

L'àmbit que es delimita comprèn les illes definides pels carrers de Sòcrates, av. de la Generalitat, Anoia, Segre i av. Astronomia; i té una superfície total de 204.585,13 m².

Actualment el planejament vigent admet una ocupació màxima en planta baixa del 70%, mentre que el coeficient d'edificabilitat és tan sols de 0,45 m²/m². La present modificació revisa aquesta condició i actua de la següent manera:

- Permet obtenir una edificabilitat coherent amb l'ocupació que regula el planejament vigent (70%).
- Manté els altres paràmetres del planejament vigent.

- Materialitzar el nou sostre potencial és opcional i requereix delimitar Plans de millora urbana per a desenvolupar actuacions aïllades de dotació.
- Com a contrapartida a l'increment de sostre realitzat es realitzen les cessions obligatòries de sistemes i la seva urbanització, millorant les condicions de l'entorn del polígon. Així mateix es cedeix el 15% d'aprofitament urbanístic



Àmbit de la Modificació de PGO proposada.
Font: Batlleiroig arquitectes.

Les condicions per a poder delimitar un Pla de Millora Urbana en les finques actuals són:

- La superfície mínima de l'àmbit del PMU ha de ser les superfícies de les finques actuals.
- Es pot assolir una edificabilitat màxima de 0,70 m²st/ m²sòl de la parcel·la inicial.
- Es manté una ocupació màxima del 70%.
- Es mantenen unes alçades màximes de 18,50 metres = PB+5.
- Es manté la separació mínima a partions de 12 metres.
- Es manté l'ús industrial on hi queden compresos:
 - o Les indústries d'obtenció, transformació i transport.
 - o 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.
- Els espais no edificables tenen el mateix mínim del 30%, i tindran les mateixes condicions. Serà l'espai mínim destinat a zona verda enjardinada que en cap cas podrà ser ocupat per aparcaments, edificacions o paviments que impedeixin la plantació.
- Cessió i urbanització de zones verdes i espais lliures públics equivalents a 5 m²sòl/100m² de l'increment de sostre.
- Cessió del 15% de l'increment de l'aprofitament urbanístic.

En el cas de la finca ocupada actualment per l'empresa Dermofar es delimita l'actuació de dotació en el marc del present planejament

4.3 Actuació aïllada de Dotació Dermofarm

4.3.1. Àmbit de l'actuació de dotació

Amb la present MP del PGO de Rubí es desenvolupa també la transformació urbanística de dotació de la finca número 3, al carrer Leonardo da Vinci 16, de 27.718 m² de sòl.

Actualment en aquesta parcel·la hi ha 12.827 m²st edificats en un edifici aïllat seu de l'empresa Dermofarm. Es tracta d'un edifici aïllat que es conforma d'un cos d'oficines, laboratori i magatzem de planta baixa i una planta pis, i dues naus logístiques.

Actualment l'accés principal tant de treballadors com de camions es fa des del carrer Leonardo da Vinci, i hi ha un accés secundari a l'avinguda de la Generalitat.

D'acord amb la seva fitxa cadastral (referencia 0336002DF2903N0001GZ) l'edificació es de l'any 2001, i es va reformar l'any 2015.



Parcel·la cadastral i imatge aèria del conjunt industrial.

Font: elaboració pròpia a partir del cadastre i de google maps.

4.3.2. Característiques de l'Actuació aïllada de dotació

En el moment de la redacció de la present modificació de PGO, l'empresa Dermofarm ha expressat la seva voluntat de desenvolupar l'actuació aïllada de dotació i poder augmentar el sostre construït de les seves instal·lacions.

A tals efectes, es realitza la transformació urbanística de dotació de la finca propietat de Dermofarm, al carrer de Leonardo da Vinci número 16 de Rubí, per tal de desenvolupar l'actuació de dotació. L'àmbit del Actuació Aïllada de Dotació és 27.763,74 m².

La superfície ampliada es destina a ús industrial, el mateix ús existent actualment. L'objectiu d'aquesta ampliació és mantenir totes les activitats de l'empresa en aquesta finca per tal de millorar la productivitat i evitar la dispersió de les seves instal·lacions en el territori. Actualment en l'àmbit de l'actuació de dotació s'hi localitzen les oficines, el laboratori, la producció i el magatzem per a la distribució.

En l'Actuació de dotació que es delimita es proposa:

- mantenir la zona industrial per a la major part de la finca: 27.185,29 m² de sòl. (Zona e) industrial)

- destinar a verd de titularitat pública una superfície de 554,98 m² per realitzar una connexió entre l'av. Europa i l'av. de la Generalitat. (ZV – Zona verda de cessió)
- destinar a infraestructures tècniques una superfície de 23,47 m² ocupada per una estació transformadora i el seu espai d'accés. (IT – Infraestructures tècniques).



Àmbit i qualificació del Pla de Millora Urbana en la finca del carrer Leonardo da Vinci núm. 16 de Rubí.
Font: Batlleiroig arquitectes.

El desenvolupament d'aquesta Actuació de Dotació permet urbanitzar un espai lliure de connexió per a vianants i bicicletes entre l'Avinguda Europa i l'Avinguda de la Generalitat, entre els que actualment hi ha un desnivell d'entre 2 i 7 m. Aquesta intervenció millorarà la interconnectivitat a peu del PAE de Can Sant Joan així com entre el polígon d'activitat de Sant Cugat del Vallès i el centre urbà de Rubí.



Ordenació dels espais lliures de l'àmbit del PMU. Cotes de connexió entre l'Avinguda Europa i l'Avinguda de la Generalitat.
Font: Batlleiroig arquitectes.

D'acord amb els paràmetres actuals, es pot construir un sostre de 12.493,68 m² (0,45 m²/m²). La present modificació permet una edificabilitat de 0,7 m²st/m²sol de la parcel·la inicial, i per tant, el sostre proposat en el nou PMU que es delimita és de 19.434,62 m².

Sostre màxim sense delimitar PMU:	12.493,68 m ² st/m ² s
Sostre proposat pel PMU delimitat:	<u>19.434,62 m²st/m²s</u>

Increment de sostre proposat: 6.940,94 m²st/m²s

En relació a la ordenació de l'edificació proposada per l'actuació, es permet ampliar l'edifici existent per tres fronts, mantenint els accessos, la separació mínima als límits de 12 metres i l'ocupació màxima del 70%. A nord una ampliació de les oficines en PB+1PP; a sud un edifici d'aparcament, laboratori i producció; a l'oest una ampliació de la nau de logística.

Finalment, es proposa una cessió d'espais lliures públics de 554,98 m² superior als mínims exigibles pels estàndards del planejament.

Ús	Estàndard	Increment de sostre	E.Ll. Reserva mínima	E.Ll. proposta PMU
Industrial	5 m ² zones verdes i espais lliures públics/ 100 m ² sostre	6.941 m ²	347,05 m ²	< 554,98 m ²

ESTUDI DE MERCAT I DETERMINACIÓ DELS VALORS DE SÒL

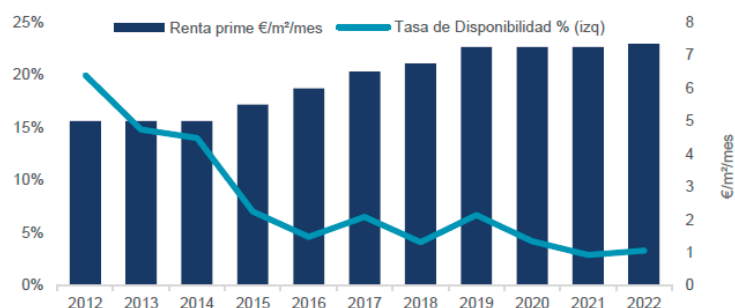
5. Estudi del mercat industrial

5.1 El mercat industrial i logístic

La tendència alcista continuada del comerç electrònic aquests últims anys ha potenciat la demanda industrial per a un ús logístic fet que ha repercutit en el conjunt del mercat immobiliari industrial. Es busquen naus amb alçada lliure de 12 m, gran nombre de molls de càrrega i facilitat d'accés i maniobralitat dels camions de distribució.

Les grans dimensions de sol industrial que requereix aquesta demanda creixent, contrasta amb una falta de sol industrial en l'entorn metropolità i tensiona el mercat immobiliari incrementant el desencaix entre la oferta i la demanda.

En la gràfica següent es pot observar la correlació entre la disminució de la taxa de disponibilitat i l'augment de la renda "prime" entre 2012 i 2022.



Disponibilitat global i renda prime (€/m²/mes)

Font: Marketbeat Barcelona Industrial T3 2022. Cushman & Wakefield.

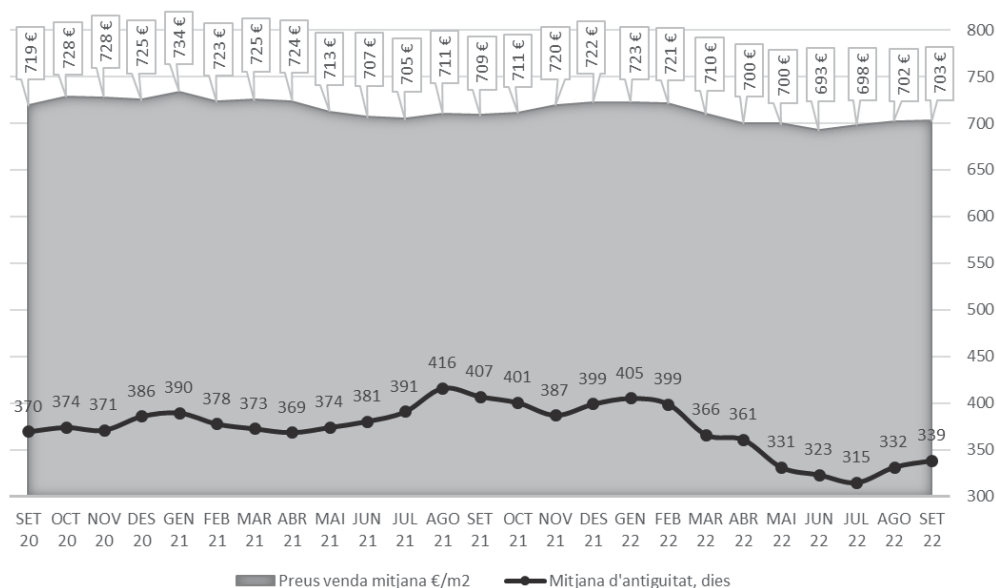
Actualment la taxa de disponibilitat industrial al mercat de Barcelona és del 3,3%, d'acord amb dades d'octubre de 2022 dels especialistes immobiliaris Jones Lang LaSalle³. Així mateix, i a causa d'aquesta manca d'oferta, dels 315.000 m² industrials d'oferta futura en construcció a Barcelona (2022-2023) el 55% ja tenen un usuari final⁴.

A continuació s'ha elaborat una gràfica amb dades de l'àrea metropolitana de Barcelona en relació al mercat de venda de naus industrials en els polígons d'activitat econòmica en l'eix econòmic de l'entorn de la B30 (on es localitza l'àmbit analitzat) entre 2020 i 2022.

Es pot observar que el valor mig de les naus industrials en oferta entorn a la carretera B30 es manté entre els 720-700 €/m²st (segona mà i obra nova). Cal tenir en compte però, que tot i que la demanda és de grans superfícies i naus de grans dimensions, la majoria de les ofertes de naus industrials analitzades per l'AMB tenen entre 500 i 2.500 m² de sostre (49 % de l'oferta total), molt per sota dels requeriments de la demanda.

³ Snapshot Logística, Octubre 2022, de Jones Lang LaSalle IP, Inc.

⁴ Aquest percentatge contrasta amb la comunitat de Madrid, on la taxa de disponibilitat és del 6,5% i l'oferta futura amb usuari final és tan sols del 4%.



Valor i dinàmica del mercat industrial de l'eix econòmic de la carretera B30

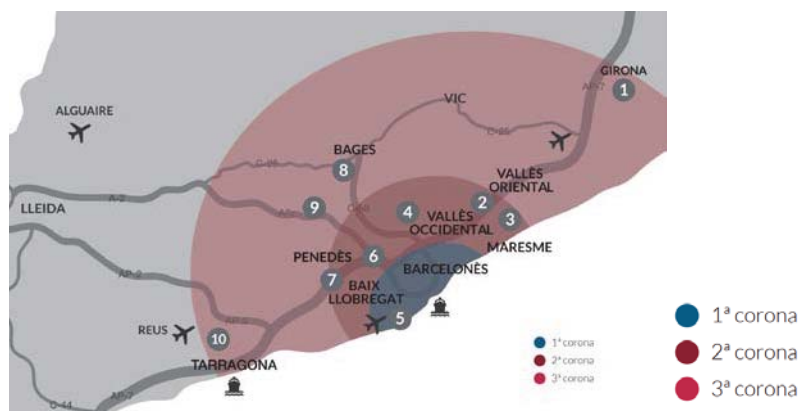
Font: Elaboració pròpia a partir de dades de l'Àrea Metropolitana de Barcelona.

Aquest desencaix entre oferta i demanda pot explicar la permanència mitjana dels anuncis de l'ordre d'un any en els portals immobiliaris (300-400 dies). No hi ha oferta ajustada a la demanda industrial/logística i la oferta que hi ha tarda més a absorbir-se en el mercat.

5.2 El valor industrial en l'entorn de l'àmbit objecte d'estudi

El Polígon d'activitat econòmica de Can Sant Joan on es situa l'àmbit objecte d'estudi, es localitza als municipis de Rubí i Sant Cugat del Vallès, entorn a l'eix econòmic de l'AP7 que connecta nord i sud del territori català, i la carretera C16, que connecta Barcelona amb Terrassa i Manresa. D'altre banda es situa a vint minuts-mitja hora de l'aeroport del Prat de Llobregat, i a quaranta-cinc minuts del port de Barcelona. Així mateix, connecta amb transport públic (tren i ferrocarrils de la Generalitat) amb el centre de Barcelona.

Per tant, es tracta d'una localització privilegiada en el mercat industrial i logístic metropolità, situat a la frontera entre la primera corona i la segona corona logística proposada per l'expert immobiliari Forcadell:



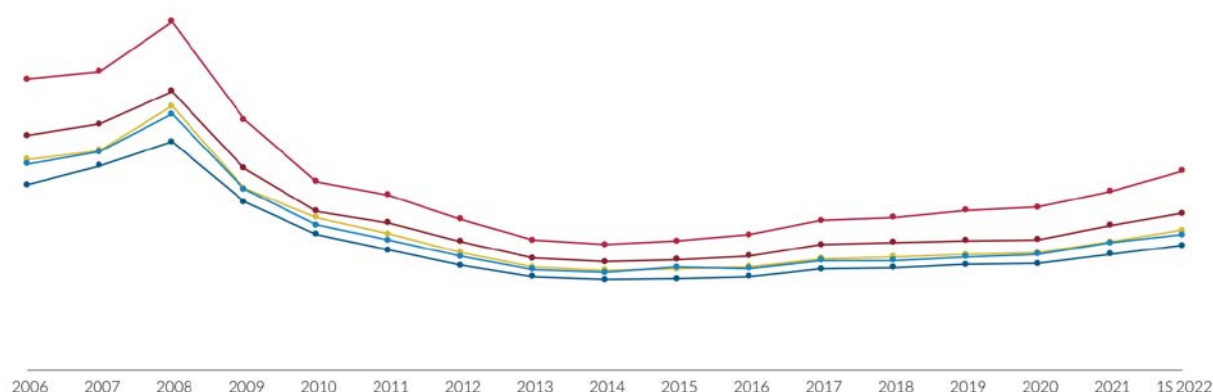
Àrees d'influència de Barcelona. Zonificació Forcadell.

Font: Forcadell. Informe de Mercat Industrial-Logístic a Catalunya, 1r semestre 2022.

D'acord amb aquest especialista immobiliari, les rendibilitats industrials mínimes sol·licitades per l'inversor en la primera corona s'han situat a entre el 4,5-6%, mentre que a la segona corona eren de l'ordre del 5-7% i a la tercera corona del 6-9%.

La gràfica següent mostra l'evolució dels preus de venda de naus industrials per zones de valor (€/m²/mes). S'observa una recuperació dels preus des de l'any 2016 que ha augmentat lleugerament aquests últims dos anys (de forma més acusada en la primera zona de valor).

- Zona A - De 0 a 15 km de Barcelona, amb immillorables infraestructures i mitjans de comunicació.
- Zona B - De 15 a 25 Km de Barcelona, amb bones infraestructures i algun mitjà de transport.
- Zona C - A més de 25 km de Barcelona.
- Zona D - A més de 25 km al nord de l'àrea metropolitana de Barcelona.
- Zona E - A més de 25 km de Barcelona. Al límit amb l'àrea metropolitana.



Tendència dels preus del mercat de naus industrials. Evolució dels preus de venda per zones Forcadell (€/m²).

Font: Informe de mercat industrial-logístic a Catalunya de la Immobiliària Forcadell, del 1er semestre de 2022.

El polígon d'activitat de Can Sant Joan es localitza en la zona de valor B, entre 15 i 25km de Barcelona i amb bones infraestructures i algun mitjà de transport. D'acord amb la immobiliària Forcadell els preus mínims i màxims d'una nau industrial al municipi de Rubí són de l'ordre de 606-999 €/m²st. No aporta informació en relació als valors de mercat de Sant Cugat del Vallès.

ZONA	MUNICIPI	PREU MÍNIM	PREU MÀXIM
A	Preus mitjans zona	723	1.278
A - 1	Gavà	698	1.172
	Prat de Llobregat, El	703	1.183
	Sant Boi de Llobregat	707	1.243
	Viladecans	703	1.211
A - 2	Cornellà de Llobregat	715	1.325
	Esplugues de Llobregat	709	1.201
	Hospitalet de Llobregat, L'	747	1.476
	Sant Joan Despí	713	1.205
	Sant Just Desvern	710	1.197
A - 3	Badalona	763	1.382
	Barcelona	797	1.563
	Sant Adrià de Besòs	708	1.177
B	Preus mitjans zona	602	971
B - 1	Molins de Rei	634	979
	Pallejà	608	964
	Papiol, El	594	927
	Sant Feliu de Llobregat	645	1.027

B - 2	Barberà del Vallès	612	1.042
	Cerdanyola	610	1.032
	Llagosta, La	592	921
	Mollet del Vallès	579	917
	Montcada i Reixac	645	996
	Ripollet	625	1.022
B - 3	Castellbisbal	603	1.012
	Rubí	606	999
	Sant Andreu de la Barca	607	1.008
B - 4	Lliçà de Munt	544	910
	Lliçà de Vall	563	914
	Palau de Plegamans	567	911
	Parets del Vallès	609	926
	Polinyà del Vallès	615	1.000
	Sta. Perpètua de Mogoda	616	1.027
B - 5	Caldes de Montbui	573	890

Estudi de preus mínims i màxims segons zones Forcadell i municipis industrials (€/m²)

Font: Forcadell. Informe de Mercat Industrial-Logístic a Catalunya, 1r semestre 2022.

D'altra banda, en l'apartat de l'opinió de l'expert del mateix document, es situa els valors de venda de naus industrials a la zona B entorn als 532-1017 €/m²st.

En la mateixa publicació s'analitzen els valors de sòls industrials, que es situen en el municipi de Rubí entre els 212-394 €/m²s. En l'apartat d'opinió de l'expert es valora el sòl industrial de la zona B entre els 249-411 €/m² de sòl.

L'àmbit que s'analitza dona continuïtat al polígon d'activitat econòmica de Can Sant Joan de Sant Cugat del Vallès. Com s'ha explicat anteriorment, es tracta d'un polígon amb alt valor de representativitat per la quantitat de seus empresarials d'empreses reconegudes i consolidades que s'hi ha establert. Aquest valor afegit així com la bona comunicació amb el territori dels sòls analitzats ocasiona que tinguin un bon posicionament en el mercat. Per aquest motiu considerem que es trobaran a la franja alta dels valors proposats per Forcadell al municipi de Rubí.

D'altra banda, el seu valor és inferior als del sòl industrial del polígon d'activitat de Sant Cugat. Per comparar els dos polígons d'activitat econòmica, s'ha disposat d'informació del buscador de Naus i solars industrials de l'àrea metropolitana de Barcelona. En les taules següents es pot comprovar que l'àmbit de Rubí és lleugerament més econòmic:

Can Sant Joan - Rubí	Can Sant Joan – Sant Cugat del Vallès
Preu Venda Solar: 361 €/m2	Preu Venda Solar: 375 €/m2
Preu Lloguer Solar: 5 €/m2	Preu Lloguer Solar: 7 €/m2

Tal i com es pot observar a la taula següent, la diferència és més gran si es té en compte tot el municipi, ja que Rubí disposa d'altres polígons industrials menys adaptats a les demandes de la indústria o logística actual.

Municipi – Rubí	Municipi – Sant Cugat del Vallès
Preu mig venda d'una Nau: 721,80 €/m2	Preu mig venda d'una Nau: 1.009,37 €/m2
Preu mig de lloguer d'una nau: 3,89 €/m2	Preu mig de lloguer d'una nau: 6,41 €/m2

El polígon de Can Sant Joan de Rubí considerem que presenta un valor més similar al polígon Can Sant Joan de Sant Cugat que a altres polígons industrials del propi municipi de Rubí.

El polígon de Can Sant Joan de Sant Cugat presenta una situació excepcional en el context econòmic i industrial de l'entorn per la seva alta representativitat i agrupació de seus corporatives d'empreses altament reconegudes en els sectors respectius d'activitat. Aquest clúster d'empreses d'aquest polígon econòmic resulta atractiu en el mercat immobiliari i s'irradia en el seu entorn immediat. L'àmbit analitzat és del municipi de Rubí, però continua de forma directa el teixit econòmic de Sant Cugat (es situa a continuació de l'Avinguda de la Generalitat i l'Avinguda Europa, ambdues estructurants del PAE Can Sant Joan de Sant Cugat del Vallès).

Per aquest motiu, estimem que el valor d'una nau industrial a l'àmbit analitzat ha de ser superior a la mitja municipal obtinguda per l'àrea metropolitana de Barcelona (720 €/m²st) i més similar o superior a la mitjana municipal de Sant Cugat del Vallès (1.010 €/m²st). I per tant, ha d'estar també pròxim a la franja alta dels valors de nau industrial proposats per Forcadell en la zona B-3 i el municipi de Rubí (999 - 1.020 €/m²st).

5.2.1. Prospecció en el mercat immobiliari de l'entorn comparable

En el present apartat, s'ha analitzat el mercat immobiliari industrial de l'entorn mitjançant una prospecció de mercat de naus industrial comparables. S'ha utilitzat el mètode de comparació de mercat per a l'anàlisi de les mostres obtingudes amb l'objectiu d'estimar un valor de mercat de sostre industrial en l'àmbit objecte d'estudi.

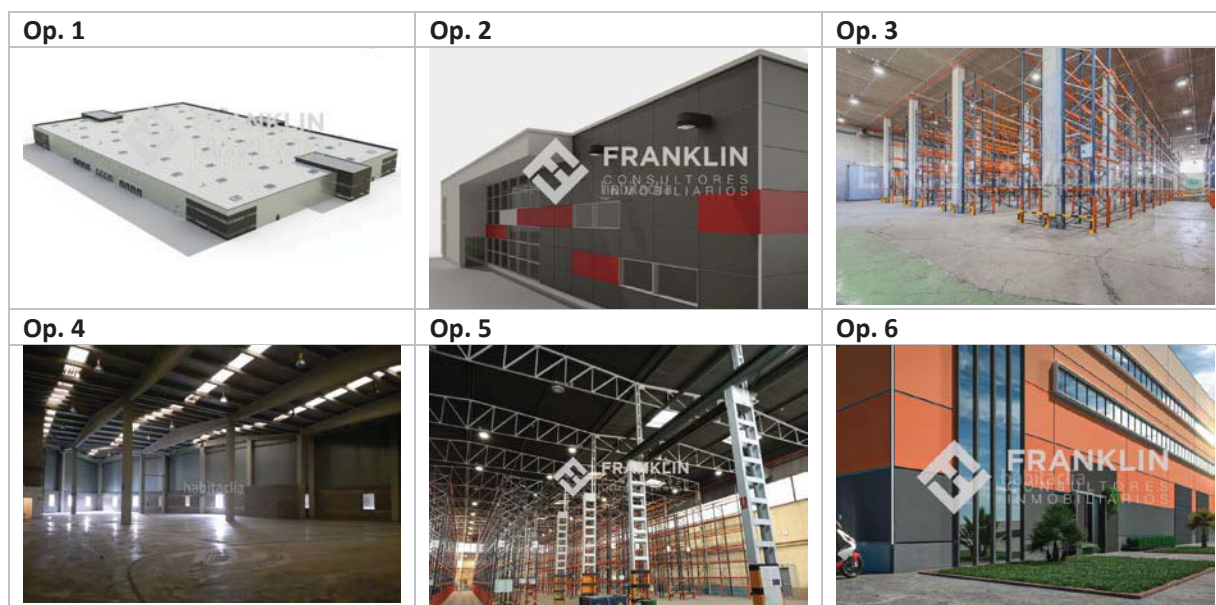
Les parcel·les actuals afectades per la modificació tenen entre 28.000 i 86.000 m² de sòl industrial, i entre 13.000 i 23.000 m² de sostre edificat. Tal i com s'ha comentat en l'estudi anterior, el sòl de grans dimensions en l'entorn metropolità és escàs, i s'han pogut obtenir mostres comparables però de superfícies lleugerament inferiors (fet que s'ha tingut en consideració en la fase de càlcul d'homogeneïtzació).

S'han localitzat dos mostres representatives d'obra nova al mateix polígon de Can Sant Joan, a l'àmbit del municipi de Sant Cugat (mostres 1 i 2) que presenten valors de venda de l'ordre de 10-11 M €, i valors de l'ordre de 1.100-1.200 €/m²st.

D'altra banda, s'ha obtingut una altra mostra comparable al municipi de Sant Cugat a pocs metres de l'àmbit, a l'entorn de l'Hospital Universitari General de Catalunya (mostra número 3), i al polígon industrial de Can Calopa (número 4 i 5), situat entre Rubí, Sant Cugat i Sant Andreu de la Barca i amb parcel·les de dimensions més reduïdes.

Finalment, s'ha pogut disposar d'una mostra de nau industrial d'obra nova d'una tipologia molt similar a la de les parcel·les incloses en l'àmbit d'estudi (mostra número 6). La nau en oferta té de l'ordre de 16.000 m² de sostre i 30.000 m² de solar, i es localitza al municipi de Sabadell.

OP.	SITUACIÓ	FONT	m² sol	m² sostre	edif.	PREU	preu €/m² st edificat
PAE CAN SANT JOAN							
1	St Cugat - Av Generalitat 64 - obra nova	Franklin - Habitadía	10.675	10.495	0,98	11.180.000 €	1.065 €/m²st
2	St Cugat - Av Generalitat - obra nova	Franklin - Idealista	10.600	8.400	0,79	10.375.000 €	1.235 €/m²st
ENTORN B30/AP7							
3	St Cugat - zona Hospital - 2a mà	Engel & Volkers - Habitadía	6.300	8.500	1,35	9.800.000 €	1.153 €/m²st
4	Rubí - P. Can Calopa - Av. Gaudí, 42 - 2a mà	Fincas Blanquerna - Habitadía	12.000	10.466	0,87	7.000.000 €	669 €/m²st
5	Sant Cugat - P. Can Calopa - C/ Ter - 2a mà	Naus i Solars AMB	8.550	8.480	0,99	8.000.000 €	943 €/m²st
ALTRES							
6	Sabadell - Av Can Bordoll - obra nova	Franklin - Habitadía	30.100	16.250	0,54	16.980.000 €	1.045 €/m²st
							1.018 €/m²st



S'han analitzat les anteriors mostres comparables del territori mitjançant el mètode de mercat, i s'han homogeneïtzat els seus valors d'acord amb coeficients de localització, ús, tipologia, superfície i antiguitat/conservació. S'ha aplicat també un coeficient de 0,95 en obra nova i de 0,9 en segona mà en concepte de negociació entre la oferta i la demanda.

OP.	SITUACIÓ	m² sol	m² sostre	PREU	preu €/m² st edificat	coef. of. dem.	PREU €/m² st	Coef. Localitz.	Coef. Ús	Coef. Tipologia	Coef. Superf.	Coef. antig./con	Coef. Data testimoni	Valor Homog.
PAE CAN SANT JOAN														
1	St Cugat - Av Generalitat 64 - obra nova	10.675	10.495	11.180.000 €	1.065 €/m²st	0,95	1.012 €	0,90	1,00	1,10	1,00	1,00	1,00	1.002 €/m²st
2	St Cugat - Av Generalitat - obra nova	10.600	8.400	10.375.000 €	1.235 €/m²st	0,95	1.173 €	0,90	1,00	1,15	1,00	1,00	1,00	1.214 €/m²st
ENTORN B30/AP7														
3	St Cugat - zona Hospital - 2a mà	6.300	8.500	9.800.000 €	1.153 €/m²st	0,90	1.038 €	1,00	1,00	1,20	0,85	1,05	1,00	1.111 €/m²st
4	Rubí - P. Can Calopa - Av. Gaudí, 42 - 2a mà	12.000	10.466	7.000.000 €	669 €/m²st	0,90	602 €	1,20	1,00	1,10	1,00	1,20	1,00	953 €/m²st
5	Sant Cugat - P. Can Calopa - C/ Ter - 2a mà	8.550	8.480	8.000.000 €	943 €/m²st	0,90	849 €	1,10	1,00	1,20	0,90	1,05	1,00	1.059 €/m²st
ALTRES														
6	Sabadell - Av Can Bordoll - obra nova	30.100	16.250	16.980.000 €	1.045 €/m²st	0,95	993 €	1,10	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	1.092 €/m²st
							1.018 €/m²st	Mitjana de preus :						1.072 €/m²st

De l'anàlisi de les mostres s'obté un valor de venda de nau industrial d'obra nova en l'àmbit d'estudi d'entre 950 – 1.200 €/m², amb una mitjana de l'ordre de 1.100 €/m²st. Aquests valors són coherents amb els analitzats en el capítol anterior de l'anàlisi de publicacions i estadístiques especialitzades.

A tals efectes, s'estima un valor de venda en l'àmbit objecte d'estudi de l'ordre de 1.100 €/m²st

Valor de venda estimat: **1.100 €/m²st**

5.3 Definició del valor de venda de l'increment de sostre proposat

Un cop obtingut el valor de venda d'una nau industrial d'obra nova en l'àmbit analitzat, utilitzem el mètode residual estàtic (que es descriu en l'apartat de metodologia del present informe) per a obtenir el valor de repercussió del sostre industrial en la parcel·la objecte d'estudi.

Per obtenir el valor de repercussió utilitzem el mètode residual estàtic, aplicant l'expressió del Reglament de Valoracions de la Llei del Sòl (RDL 1492/2011, de 24 d' octubre).

- Valor de venda de mercat: d'acord als estudis de mercat realitzats en l'apartat anterior.
- Cost de construcció: BEC del 3r trimestre de 2022 (núm. 331).
- Despeses de promoció (honoraris, llicències i taxes, seguretat i salut, assegurança desenal): s'ha considerat uns valors de l'ordre del 13-15%.
- Coeficient K: s'ha considerat el valor estàndard d'1,2 a per a un ús industrial.

INDUSTRIAL		
Valor de venda (€/m ² c)		1.100,00
Cost de Construcció Contracta		652,57
Seguretat i Salut + control q.	2,0%	13,05
Honoraris professionals	6,0%	39,15
Permisos i taxes	1,5%	9,79
Assegurança desenal	2,0%	13,05
altres despeses	1,5%	9,79
Cost de Constr. + Despeses		737,40
Coeficient 'K'		1,2
Valor de repercussió (€/m² st)		179,27

Valor de repercussió industrial: **179,27 €/m²**

Cal tenir en compte que aquest valor de repercussió de sostre industrial està referit un solar edificable vacant, sense cap edificació.

L'àmbit objecte d'estudi, es tracta de parcel·les que estan edificades i en funcionament, sobre les quals el planejament permet ampliar el sostre edificable. Aquest nou sostre que es permet ampliar completa uns usos i edificacions existents dels quals serà indissociable. En cap cas, es permet la segregació de finques que permeti la comercialització independent d'aquest increment de sostre edificable.

A efectes de valoració cal tenir en compte el sostre ampliat té un valor quelcom inferior al de mercat pel fet que no es pot ubicar sobre una parcel·la independent, sinó que es indissociable de la parcel·la original. Per aquest motiu considerem que el valor de repercussió de sòl serà un 20 % inferior:

Valor de repercussió industrial a l'àmbit (sostre ampliat): 179,27 €/m x 0,8 = **143,42 €/m²**

VIABILITAT ECONÒMICA

6. Metodologia de l'estudi de viabilitat econòmica

El present informe té per objectiu realitzar un estudi d'avaluació de la viabilitat econòmica de la modificació puntual del PGO de Rubí en l'àmbit de Can Sant Joan.

Aquesta modificació té com a principals objectius:

- L'obtenció i urbanització de superfícies de sòl públic per a zones verdes
- La millora de la urbanització de l'entorn
- Ordenar en una mateixa finca totes les instal·lacions necessàries per el desenvolupament de les activitats empresarials existents. El nou planejament manté els paràmetres actuals variant únicament l'edificabilitat admissible a les finques actuals (que es corresponen amb la parcel·la mínima per a una actuació aïllada de dotació), de 0,45 a 0,7 m²/m² (coherent amb l'ocupació del 70% admissible actualment).

La principal característica del planejament que s'ha tingut en compte a efectes de l'anàlisi de viabilitat, és:

- Es mantenen els paràmetres urbanístics principals per una parcel·la d'activitat econòmica (ús, ocupació de parcel·la, alçada màxima, distància a l'industrial).
- Es modifica l'increment d'aprofitament mitjançant planejament derivats que regulen les cessions de sistemes i les cessions d'aprofitament urbanístic. L'objectiu és donar major flexibilitat edificatòria a la parcel·la, per tal de permetre models més compactes i sostenibles, similar a les parcel·les industrials de l'entorn.

En aquest cas no caldria realitzar un estudi de viabilitat econòmica pel fet que es tracta de parcel·les ja edificades, amb indústries en funcionament des de fa molts anys, i que, en tot cas, el planejament derivat de transformació no es obligatori sinó opcional.

En cas que la propietat opti per desenvolupar un planejament derivat caldrà demostrar que l'increment de valor que suposa la Modificació puntual, es superior al cost de les inversions requerides d'urbanització de l'entorn.

La present modificació adapta les parcel·les 14 i 16 de l'anterior Pla Parcial del Parc d'activitats econòmiques de Can Sant Joan de Rubí i Sant Cugat del Vallès (aprobat l'any 1991) a les necessitats actuals de l'ús industrial, que han evolucionat en aquests últims 30 anys. La modificació de planejament proposa aquesta transformació diferida i de manera independent per a cada parcel·la, mitjançant la tramitació de plans de millora per desenvolupar actuacions de dotació. Aquestes actuacions aïllades de dotació també han de permetre l'obtenció de nous sistemes públics urbanitzats que permetin la millora global del parc d'activitats.

En els apartats següents es valorarà la viabilitat econòmica de les actuacions aïllades de dotació. Es considera que seran viables quan el valor generat per l'actuació de dotació pugui assumir els costos de la transformació (urbanització de vials i espais lliures, cessió d'aprofitament urbanístic...).

6.1 Metodologia d'anàlisi de les actuacions

Per a valorar la viabilitat econòmica de les actuacions aïllades de dotació s'han establert dues fases de càlcul:

1r. Càlcul del valor del sòl urbanitzat.

Mitjançant el mètode de comparació de mercat i el mètode residual estàtic es defineix el valor del nou sostre industrial que s'incrementa amb l'actuació de dotació.

2n. Càlcul del valor del sostre abans d'urbanitzar

Del valor de sòl urbanitzat, es dedueixen les despeses urbanístiques de transformació mitjançant l'expressió de l'article 22 del Reglament de Valoracions.

El planejament serà viable si l'increment de valor generat pel nou sostre d'ampliació pot compensar les càrregues de transformació urbanística.

6.2 1a fase de càlcul: Determinació del valor de repercussió del sòl urbanitzat.

Per calcular el valor de sòl urbanitzat industrial, s'han utilitzat dues metodologies:

- Mètode de comparació de mercat.
- Mètode residual estàtic.

S'ha utilitzat el mètode de comparació de mercat per obtenir el valor de venda d'una nau industrial d'obra nova en l'àmbit de l'actuació de dotació analitzada.

A partir del valor obtingut amb aquesta primera metodologia s'utilitza el mètode residual estàtic per a la obtenció del valor de repercussió de sostre en el sòl urbanitzat de l'àmbit analitzat.

6.2.1. Mètode de comparació de mercat.

Per obtenir el valor de venda d'obra nova s'ha portat a terme un estudi de mercat mitjançant el mètode de comparació de mercat, que bàsicament consisteix en:

- Determinar les qualitats i característiques de l'immoble a taxar que influeixen en el seu valor.
- Analitzar el segment de mercat immobiliari de comparables i, basant-se en informacions concretes sobre transaccions reals i ofertes fermes apropiadament corregides en el seu cas, obtenir preus actuals de compravenda al comptat d'aquests immobles.
 - Seleccionar entre els preus obtinguts, una mostra representativa, a la que s'aplica el procediment d'homogeneïtzació necessari. (A la selecció indicada caldrà, prèviament, contrastar aquells preus que resultin anormals a fi d'identificar i eliminar tant els procedents de transaccions i ofertes que no compleixin les condicions exigides a la definició de valor de mercat dels bens afectats com els que poden incloure elements especulatius.)
 - Realitzar la homogeneïtzació de comparables amb els criteris, coeficients i/o ponderacions que resultin adequats pels immobles de que es tracti.
 - Assignar el valor de l'immoble, en funció dels preus homogeneïtzats, prèvia deducció de les servituds i limitacions de domini que recaiguin sobre aquell i que no s'hagin tingut en compte a l'aplicació de les regles precedents.

6.2.2. Mètode residual estàtic

Aquest mètode de valoració consisteix en obtenir el valor del sòl deduït del valor de mercat d'un immoble similar de nova planta, els costos de promoció, despeses i beneficis necessaris per a la seva promoció:

V. Repercussió de sòl = Valor Venda – Cost Construcció – Desp. Promoció – Beneficis Promoció

El Mètode Residual Estàtic parteix del valor del producte immobiliari acabat descomptant, per una banda, el marge de benefici net del promotor, i per altra banda, cadascun dels costos necessaris (costos de construcció per contracta inclòs benefici industrial, costos de llicències i taxes de construcció, honoraris tècnics, despeses d'administració de la promoció, publicitat, impostos i aranzels no recuperables) fins obtenir el valor residual, és a dir, el valor del sòl.

A efectes de càlcul hem utilitzat la formulació definida a l'art. 21 del Reglament de Valoracions de la Llei del Sòl (Real Decreto 1492/2011, de 24 d' octubre).

$$VRS = \frac{V_v}{K} - V_c$$

Sent,

VRS = Valor de repercussió de sòl de l'ús considerat

Vv= Valor en venda de l'ús considerat del producte immobiliari acabat.

Vc = Valor de la construcció de l'ús considerat. Serà el resultat de sumar els costos d'execució material de l'obra, les despeses generals i el benefici industrial del constructor, l'import dels tributs que graven la construcció, els honoraris professionals per projectes i direcció de les obres i altres despeses necessàries per a la construcció de l'immoble.

K= Coeficient que pondera la totalitat de les despeses generals, incloses les de finançament, gestió i promoció, així com el benefici empresarial normal de l'activitat immobiliària. Aquest coeficient K, que tindrà amb caràcter general un valor d'1,40, podrà ser reduït o augmentat entre 1,2 i 1,5 d'acord amb els següents criteris:

- Podrà reduir-se fins un mínim d'1,20 en el cas de terrenys en situació d'urbanitzat destinats a la construcció d'habitatges unifamiliars en municipis amb escassa dinàmica immobiliària, habitatges subjectes a un règim de protecció que fixi valors màxims de venda que s'apartin de manera substancial dels valors mitjans del mercat residencial, naus industrials o altres edificacions vinculades a explotacions econòmiques, per raó de factors objectius que justifiquin la reducció del component de despeses generals com són la qualitat i la tipologia edificatòria, així com una menor dinàmica del mercat immobiliari a la zona.*
- Es pot augmentar fins a un màxim d'1,50 en el cas de terrenys en situació d'urbanitzat destinats a promocions que en raó de factors objectius com ara, l'extraordinària localització, la forta dinàmica immobiliària, l'alta qualitat de la tipologia edificatòria, el termini previst de comercialització, el risc previsible, o altres característiques de la promoció, justifiquin l'aplicació d'un major component de despeses generals.*

6.3 2a fase de càlcul: Determinació del valor del sostre abans d'urbanitzar

Per a determinar el balanç econòmic generat per l'actuació es calcula el valor de sòl aplicant l'article 22 del Reglament de la Llei del Sòl (RD 1492/2011, de 24 de octubre):

- En primer lloc es calcula el valor de sòl urbanitzat mitjançant el mètode residual estàtic definit a l'apartat anterior
- En segon, es dedueixen els costos de transformació urbanística definits a l'apartat 3. De l'art. 22:

3. En caso de parcelas que no se encuentren completamente urbanizadas o que tengan pendiente el levantamiento de cargas o el cumplimiento de deberes para poder realizar la edificabilidad prevista, se descontarán del valor del suelo determinado según el apartado 1 anterior la totalidad de los costes y gastos pendientes, así como el beneficio empresarial derivado de la promoción, de acuerdo con la siguiente expresión:

$$VSo = VS - G \cdot (1 + TLR + PR)$$

Siendo:

VSo = Valor del suelo descontados los deberes y cargas pendientes, en euros.

VS = Valor del suelo urbanizado no edificado, en euros.

G = Costes de urbanización pendientes de materialización y otros deberes y cargas pendientes, en euros.

TLR = Tasa libre de riesgo en tanto por uno.

PR = Prima de riesgo en tanto por uno.

La tasa libre de riesgo, a los efectos de determinar el beneficio de la promoción en este Reglamento, será la última referencia publicada por el Banco de España del rendimiento interno en el mercado secundario de la deuda pública de plazo entre dos y seis años. En cuanto a la prima de riesgo, a los efectos de determinar el beneficio de la promoción en este Reglamento, se fijará en función de los usos y tipologías correspondientes atribuidos por la ordenación urbanística, tomando como referencia los porcentajes establecidos en el cuadro del Anexo IV de este Reglamento en función del tipo de inmueble sin que pueda ser superior al porcentaje que se determine para el coeficiente corrector *K* establecido en el apartado 2 anterior, incluida la propia prima de riesgo como sumando de la totalidad de los gastos generales.

Cal esmentar que s'utilitza el mètode residual estàtic pel fet que es tracta d'una operació urbanística de temporalitat curta (que estimem inferior a un any).

7. Estudi dels Plans de Millora Urbana opcionals

L'àmbit de la MP de PGO proposada inclou quatre finques que es corresponen amb la parcel·la mínima necessària per a desenvolupar un Pla de Millora Urbana que defineixi una actuació aïllada de dotació. D'aquestes, la propietat de l'empresa Dermofarm ha expressat la voluntat d'executar aquest planejament derivat i poder incrementar la seva edificabilitat. La transformació urbanística de dotació es realitza conjuntament amb la modificació puntual del PGO de Rubí.

Com a contrapartida per a la delimitació de l'actuació de dotació i l'increment de sostre generat, les actuacions de dotació requereixen cessions de sistemes i d'un percentatge de l'aprofitament privat. Tal i com s'ha descrit en apartats anteriors els sistemes cedits en la ordenació proposada són superiors als mínims urbanístics obligatoris.

Per aquest motiu considerem que les càrregues imputades a Dermofarm són superiors a les mínimes necessàries, i si el resultat de l'anàlisi econòmic de l'operació és positiu, es pot extrapolar la seva viabilitat econòmica a les altres parcel·les afectades pel planejament.

En els apartats següents s'analitza l'equilibri econòmic de l'actuació de dotació que es delimita en aquesta finca del planejament.

7.1 Definició del Valor generat per l'Actuació de Dotació Dermofarm

En l'apartat d'Estudi de Mercat s'ha analitzat el mercat de l'ús industrial i logístic i s'han utilitzat en mètode de comparació de mercat i el mètode residual per a obtenir el valor del nou sostre que es permet ampliar en la parcel·la existent de Dermofarm. A partir d'aquest valor obtindrem el valor total del nou potencial de creixement.

Valor de repercussió del sostre d'ampliació:

143,42 €/m²

La nova edificabilitat de 0,7 m²st/m²s permet un sostre màxim de 19.434,62 m²st, mentre que actualment ja s'han edificat el màxim admissible pel planejament vigent: 12.493,68 m²st. Per tant, l'edificació industrial existent podrà ampliar les seves instal·lacions en 6.940,94 m²st, un valor de l'ordre de:

Valor total de l'increment de sostre:	6.940,94 m ² st x 143,42 €/m ² =	995.469,61 €
--	--	---------------------

Valor generat per l'actuació de dotació: 995.469,61 €
- 15% de l'aprofitament = 995.469,61 € x 0,85 = 846.149,17 €

Valor generat en l'actuació	846.149,17 €
------------------------------------	---------------------

7.2 Definició dels costos de transformació

En aquest apartat calculem les despeses que deriven de la urbanització dels nous sistemes, així com el benefici sobre la inversió.

El present planejament qualifica d'espais lliures i d'infraestructures un espai al nord de la parcel·la que permetrà l'enllaç peatonal i en bicicleta entre l'Avinguda Europa i l'Avinguda de la Generalitat.

El desnivell entre els dos vials és elevat i s'han definit els costos d'urbanització amb un mòdul de 220 €/m²s que es considera ajustat a aquest tipus d'operació.

Espais lliures a urbanitzar: 554,98 m²s x 220 €/m² = 122.095,60 €

D'altra banda s'han estimat altres despeses vinculades a la urbanització com són honoraris tècnics, despeses de gestió, així com les despeses notariales, registrals i imprevistos. Aquests costos s'estimen de l'ordre d'un 15-20% del cost d'urbanització.

Despeses d'urbanització = 122.095,60 €
Altres despeses = 21.977,21 €

Costos de transformació:	144.072,81 €
---------------------------------	---------------------

D'acord amb l'article 22 de l'apartat 3 del Reglament de la Llei del Sòl (RD 1492/2011, 24 d'octubre), es descomptaran del valor del sòl la totalitat dels costos i despeses pendents, així com el benefici empresarial derivat de la promoció. Pel càlcul del valor econòmic total que cal sostreure al valor del sòl, el Reglament utilitza l'expressió:

$G \times (1 + TLR + PR)$.

Els components d'aquesta expressió són:

G: Costos d'urbanització pendents de materialització i altres deures i càrregues pendents.
144.072,81 € (calculats en l'apartat anterior)

TLR: Taxa lliure de risc en tant per u.
A efectes del present EEF s'utilitza el valor del Deute mig de l'Estat entre els 2 i 6 anys.
1,742 (octubre 2022)

PR: Prima de risc en tant per u.

L'Annex IV del Reglament de valoracions de la Llei del Sòl estableix la Prima de Risc en edificis industrials en el 14%.

14%

Total a descomptar:	$144.072,81 \text{ €} \times (1 + 0,01742 + 0,14)$	=	166.752,75 €
----------------------------	--	----------	---------------------

7.3 Balanç econòmic de l'Actuació de Dotació Dermofarm

En aquest apartat es valora la viabilitat econòmica de l'operació, és a dir, si és suficientment atractiva la transformació proposada. En els apartats anteriors s'ha definit el valor generat per l'actuació de dotació (846.149,17 €) així com els costos necessaris per a la transformació majorats amb el benefici estimat de promoció (166.752,75 €).

Aplicant la formula definida en l'apartat 3 del Reglament de la Llei del Sòl (RD 1492/2011, 24 d'octubre), es pot observar que el valor del sòl descomptant els deures i càrregues del planejament és positiu, i per tant, la operació és rendible econòmicament:

$$V_{So} = V_S - G \cdot (1 + TLR + PR)$$

$$V_{So} = 846.149,17 \text{ €} - 166.752,75 \text{ €} = \mathbf{679.396,42 \text{ €} > 0}$$

L'Actuació de Dotació proposada en la finca Dermofarm és	RENDIBLE ECONÒMICAMENT.
---	--------------------------------

Tal i com s'ha comentat anteriorment, la viabilitat econòmica d'aquesta actuació de dotació (que presenta unes càrregues superiors a les mínimes exigibles) és positiva, i per tant per analogia també ho són les altres possibles actuacions de dotació.

8. Conclusions viabilitat econòmica

El present Informe d'avaluació econòmica i financera té per objecte analitzar la viabilitat econòmica de la modificació puntual proposada del PGO de Rubí en l'àmbit de Can Sant Joan.

El polígon de Can Sant Joan es troba dividit entre els municipis de Sant Cugat del Vallès i Rubí, i acull diverses seus d'empreses consolidades i de renom en els respectius sectors d'activitat econòmica. Les parcel·les incloses en la present modificació es corresponen en les parcel·les industrials de menys edificabilitat de les que va ordenar en el seu moment el Pla Parcial del polígon d'activitat econòmica (ara fa de l'ordre de 30 anys).

La Modificació Puntual proposada té per objectiu millorar les condicions d'edificabilitat d'aquestes parcel·les per adaptar-les a les necessitats actuals de l'ús industrial, promoure la optimització dels sòls industrials existents actualment al municipi i permetre millores qualitatives en l'entorn urbà industrial.

Actualment l'àmbit de planejament es compon de parcel·les ja edificades, amb indústries en funcionament des de fa molts anys. La present modificació permet mantenir els paràmetres i condicions del planejament vigent, alhora que defineix la possibilitat de delimitar àmbits de planejament derivat en les finques existents que n'augmenten l'edificabilitat. Aquesta transformació no es obligatòria sinó opcional.

Per tant, es proposa mantenir les condicions urbanístiques actuals de les parcel·les i afegir-hi la possibilitat de creixement mitjançant planejament derivat. A efectes econòmics aquesta condició implica que es mantindrà en tot cas el valor actual de les finques, i que el nou planejament derivat només pot afectar positivament sobre el valor.

En l'estudi econòmic i financer s'ha estudiat la viabilitat econòmica d'aquests Plans de Millora Urbana, amb l'objectiu d'analitzar si pot ser atractiu el seu desenvolupament per a les empreses existents i per tant, si s'assoliran els objectius de transformació de la present modificació del planejament. En aquest estudi s'ha posat de manifest que la proposta d'ampliació del sostre edificable és coherent i proporcionada econòmicament.

S'ha estudiat la operació representativa de l'Actuació Aïllada de Dotació que es delimita en la finca de l'empresa Dermofarm. Mitjançant el mètode residual estàtic s'ha comprovat que el valor que resulta de la transformació (un cop deduït el 15% de cessió de l'aprofitament) (+ 846.149,17 €), compensa els costos que deriven de la transformació (urbanització de les cessions, despeses de gestió...). El diferencial de ingressos i despeses es positiu amb un marge adequat al tipus d'actuació (- 166.752,75 €).

El balanç econòmic de les actuacions de dotació és positiu (+ 679.396,42 €), i per tant són viables econòmicament amb marge suficient per a que la transformació sigui atractiva per les indústries existents. La seva viabilitat justifica la coherència econòmica global de la Modificació Puntual que resulta per tant, VIABLE ECONÒMICAMENT.

Girona, 21 de desembre de 2022

Jordi Duatis Puigdollers – Arquitecte
DUATIS ARQUITECTES, SLP

Mar Cabarrocas Salvador
Arquitecta

INFORME DE SOSTENIBILITAT ECONÒMICA

9. Informe de sostenibilitat econòmica.

9.1 Marc jurídic

El Text refós de la Llei d'urbanisme estableix que la modificació de qualsevol dels elements d'una figura del planejament urbanístic es subjecta a les mateixes disposicions que en regeixen la formació (art. 96). Pel que fa a l'estudi econòmic de l'operació, formen part de la documentació del planejament l'avaluació econòmica i financera i l'informe de sostenibilitat econòmica.

L'article 59 especifica la necessitat d'incloure a la documentació dels plans generals el següents documents de contingut econòmic. Concretament especifica:

Art. 59 1.e) L'agenda i l'avaluació econòmica i financera de les actuacions a desenvolupar.

Art. 59 3.d) L'informe de sostenibilitat econòmica, que ha de contenir la justificació de la suficiència i adequació del sòl destinat a usos productius, i la ponderació de l'impacte de les actuacions previstes en les finances públiques de les administracions responsables de la implantació i el manteniment de les infraestructures i de la implantació i prestació dels serveis necessaris.

Per tant, el present treball inclou l'estudi de la sostenibilitat econòmica del sector definit, d'acord als documents exigits a les modificacions puntuals de planejament general.

D'altra banda, el Text refós de la Llei de sòl i Rehabilitació Urbana, RDL 7/2015, de 30 d'octubre, estableix en el seu art. 22 la documentació de les actuacions d'urbanització referent a sostenibilitat econòmica:

Artículo 22. Evaluación y seguimiento de la sostenibilidad del desarrollo urbano y garantía de la viabilidad técnica y económica de las actuaciones sobre el medio urbano.

4. La documentación de los instrumentos de ordenación de las actuaciones de transformación urbanística deberá incluir un informe o memoria de sostenibilidad económica, en el que se ponderará, en particular, el impacto de la actuación en las Haciendas Públicas afectadas por la implantación y el mantenimiento de las infraestructuras necesarias o la puesta en marcha y la prestación de los servicios resultantes, así como la suficiencia y adecuación del suelo destinado a usos productivos.

5. La ordenación y ejecución de las actuaciones sobre el medio urbano, sean o no de transformación urbanística, requerirá la elaboración de una memoria que asegure su viabilidad económica, en términos de rentabilidad, de adecuación a los límites del deber legal de conservación y de un adecuado equilibrio entre los beneficios y las cargas derivados de la misma, para los propietarios incluidos en su ámbito de actuación.

El Reglament de Valoracions de la Llei del Sòl, concreta les determinacions establertes a la Llei. Els continguts venen definits per l'article 3.1 del Reglament:

Artículo 3. Evaluación y seguimiento de la sostenibilidad económica y ambiental.

1. De acuerdo con lo dispuesto en el artículo 15.4 del texto refundido de la Ley de Suelo, la documentación de los instrumentos de ordenación de las actuaciones de urbanización debe incluir un informe o memoria de sostenibilidad económica, en el que se ponderará en particular el impacto de la actuación en las Haciendas Públicas afectadas por la implantación y el mantenimiento de las infraestructuras necesarias o la puesta en marcha y la prestación de los servicios resultantes, así como la suficiencia y adecuación del suelo destinado a usos productivos.

Específicamente y en relación con el impacto económico para la Hacienda local, se cuantificarán los costes de mantenimiento por la puesta en marcha y la prestación de los servicios públicos necesarios para atender el crecimiento urbano previsto en el instrumento de ordenación, y se estimará el importe de los ingresos municipales derivados de los principales tributos locales, en función de la edificación y población potencial previstas, evaluados en

función de los escenarios socio-económicos previsibles hasta que se encuentren terminadas las edificaciones que la actuación comporta.

9.2 Justificació de la suficiència i adequació del sòl destinat a usos productius

La Modificació puntual del PGO de Rubí proposada té per objectiu l'optimització i adequació dels sòls industrials de l'àmbit del planejament. En aquest sentit la modificació promou el manteniment de l'activitat econòmica existent de l'àmbit i millora les seves condicions urbanístiques així com possibilita millores futures en l'entorn urbanitzats dels sòls a través dels Plans de Millora Urbana que es podran desenvolupar.

9.3 Impacte econòmic en l'ingrés corrent dels municipis

El desenvolupament d'un nou àmbit en un municipi comporta, un cop en funcionament, tant beneficis com despeses per a les finances públiques de l'Ajuntament. L'objectiu de l'informe de sostenibilitat econòmica és estudiar l'autosuficiència del nou sector, és a dir, quines repercussions econòmiques tindrà per a les despeses municipals.

El balanç és clarament favorable per l'administració: s'aporta de l'ordre del 15% de l'aprofitament urbanístic, s'urbanitzen els sistemes a càrrec dels promotors, s'obtindrà l'ingrés econòmic que suposen les llicències d'obres, etc.

L'àmbit de la modificació no afecta sòls de titularitat pública i mentre no es desenvolupin els Plans de Millora Urbana que permet la modificació aquests no generaran costos de manteniment addicionals per a l'administració pública.

En el moment en què es delimitin els PMUs que proposa la present modificació i es desenvolupin les actuacions de dotació:

- S'augmentaran els sistemes públics a través de les cessions obligatòries d'espais lliures i sistemes.
- S'augmentarà el sostre industrial de les parcel·les resultants.

D'altra banda, el present planejament realitza l'actuació urbanística de dotació de l'empresa Dermofarm, que aportarà nous ingressos a les arques municipals i sòl de sistemes de cessió a càrrec de l'administració.

9.4 Sostenibilitat econòmica

Un sector serà econòmicament sostenible quan el nivell d'ingressos anuals aportats a l'Ajuntament sigui superiors, i per tant cobreixin, les despeses generades pel manteniment del mateix àmbit anualment. És a dir, quan el fet de desenvolupar el sector no pugui comportar pèrdues econòmiques anuals permanents a l'ajuntament un cop executat. És l'administració la responsable del manteniment de les infraestructures i prestació dels serveis necessaris del nou sector.

Per valorar l'impacte econòmic cal tenir en compte:

Ingressos: Es consideren els ingressos constants en el temps vinculats a l'ocupació del territori per part dels nous usuaris: l'Impost de Bens Immobles (IBI), l'Impost directe sobre vehicles de tracció mecànica, l'Impost directe sobre increment del valor dels terrenys de naturalesa urbana, l'Impost sobre Activitats Econòmiques (IAE) i l'Impost sobre construccions, instal·lacions i obres.

Despeses: Es tracta d'avaluar les despeses de manteniment per part de l'administració de l'activitat urbana en el territori, en especial el manteniment dels nous vials i espais lliures.

Tal i com s'ha explicat en els capítols de l'Informe econòmic i financer l'Actuació Aïllada de Dotació que es proposa en la finca Dermofarm realitza més cessions de les mínimes exigides per la normativa urbanística de la Modificació Puntual de PGO proposada. Per aquest motiu en aquest capítol analitzarem la seva sostenibilitat econòmica, considerant que si aquesta resulta sostenible també ho seran per extensió els altres planejaments derivats possibles.

Incidència econòmica en el manteniment d'infraestructures i prestació de serveis

En relació a les despeses municipals anuals que deriven de la transformació urbanística, es tracta d'analitzar la incidència que poden tenir a l'economia municipal els nous sistemes urbanístics previstos pel planejament, és a dir, la càrrega econòmica que suposarà el manteniment del sector per l'administració municipal, estudiant la diferència entre els costos de manteniment dels nous espais urbans (espais lliures i viari) i els ingressos que es derivin de la nova ordenació urbanística.

L'Actuació de Dotació proposada a la finca Dermofarm urbanitzarà 554,98 m² de sòl d'espais lliures. Estimem el cost de manteniment d'aquest espai connector de vianants i bicicletes entorn als 1-2 €/m²s.

Per tant, el cost de manteniment anual que deriva de l'actuació és de:

Espais lliures:	554,98 m ²	x 1 €/m ² s =	555 €
		x 2 €/m ² s =	1.109,96 €

Despesa de manteniment: entre els 600 – 1.100 € anuals

Ingressos corrents general pel nou teixit de la proposta de l'illa de l'entorn Estació Rodalies

Pel càlcul dels ingressos que deriven de la transformació únicament hem tingut en compte la repercussió econòmica de l'Impost de Bens Immobles, per considerar que és el més rellevant en els ingressos municipals. Cal tenir en compte que els ingressos es veuran incrementats per l'Impost d'Activitats Econòmiques i altres taxes relacionades amb el funcionament de l'àmbit.

El càlcul aproximat de la recaptació de l'IBI s'ha portat a terme a partir de les dades de la web de la "Direcció General de Cadastre" de l'any 2021, referides al municipi de Rubí.

MUNICIPI	Sup. Mitjana	Rebut	Quota íntegra	Quota líquida	Quota líquida / rebut	Q líquida / m ² st urbà
Rubí	75	49.575	24.670.029	24.308.028	490,3	6,5

Font: Elaboració pròpia a partir de dades cadastrals.

Els valors de la taula anterior corresponen a la mitjana de l'IBI de tots els immobles, predominant l'ús residencial. A efectes de càlcul s'ha considerat una superfície mitjana del municipi de 75 m².

Dels resultats anteriors es dedueix una quota líquida, corresponent únicament a l'IBI, pel municipi de Rubí de 6,5 €/m². Tanmateix, com que l'ús industrial té valors inferiors al residencial (predominant al

municipi) per prudència valorativa s'han realitzat els càlculs amb una quota d'IBI de l'ordre de 3 – 5 €/m².

A partir d'aquesta quota/m² i el sostre del sector (6.940,94 m²st) s'obté una aproximació a l'IBI anual previst que aportaria el nou sector un cop desenvolupat.

Balanç de l'impacte de l'àmbit de MPPGOU a l'administració municipal

En els apartats anteriors s'han estimat l'increment d'IBI que derivarà de l'Actuació de Dotació que es delimita en la finca de Dermofarm, així com les despeses de manteniment dels espais lliures que es cedeixen amb el planejament.

Tal i com es pot comprovar l'Actuació de Dotació és sostenible econòmicament, atès que els nous ingressos en concepte d'Impost de Béns Immobles superen àmpliament les despeses de manteniment de l'espai públic de l'àmbit. Vist que aquest àmbit de planejament té més cessions d'espais lliures de les mínimes exigibles, estimem que els altres PMUs proposats seran també sostenibles econòmicament.

En conclusió considerem que l'impacte econòmic de l'actuació és positiu per l'administració pública, atès que es tracta d'una actuació urbanística autosuficient econòmicament i que, d'altra banda, és econòmicament sostenible perquè les despeses de manteniment de l'espai públic es cobreixen amb escreix amb l'increment que suposarà la recaptació dels diferents impostos, especialment l'IBI.

Cal tenir en compte que l'operació resulta ser econòmicament sostenible considerant com a ingressos únicament l'Impost de béns Immobles, atès que el balanç seria encara més favorable si afegim l'Impost d'Activitats Econòmiques.

Girona, 21 de desembre de 2022

Jordi Duatis Puigdollers – Arquitecte
DUATIS ARQUITECTES, SLP

Mar Cabarrocas Salvador
Arquitecta

**SEPARATA. Compliment de l'article 99.1.c del Refós de la Llei
d'Urbanisme**

10. L'article 99.1

D'acord amb l'article 99.1.c del Text Refós de la Llei d'Urbanisme, les modificacions de planejament general que comportin un increment de sostre edificable, de la densitat de l'ús residencial o la transformació d'usos requereix:

“Una avaluació econòmica de la rendibilitat de l'operació, en la qual s'ha de justificar en termes comparatius, el rendiment econòmic derivat de l'ordenació vigent i el que resulta de la nova ordenació. Aquesta avaluació s'ha d'incloure en el document de l'avaluació econòmica i financera, com a separata”.

Es tracta de visualitzar la comparació del rendiment econòmic de l'àmbit d'acord al planejament vigent amb la Modificació de planejament proposada.

La present modificació puntual del PGO de Rubí en l'àmbit de Can Sant Joan, permet mantenir el rendiment del planejament vigent i dona com a opció addicional el desenvolupament d'un Pla de Millora Urbana per augmentar l'edificabilitat industrial de les parcel·les mitjançant una Actuació Aïllada de Dotació.

Es mantenen els usos entre el planejament vigent i proposat i s'augmenta únicament l'edificabilitat. La diferència entre el rendiment del planejament vigent i el rendiment del planejament proposat es correspon a la diferència de sostre entre un i altre planejament.

PLANEJAMENT VIGENT	PLANEJAMENT PROPOSAT
Ocupació parcel·la: 70%	Ocupació parcel·la: 70%
Edificabilitat: 0,45 m²st/m²s	Edificabilitat: Si es mantenen les condicions: 0,45 m²st/m²s Si es desenvolupa Actuació de Dotació: 0,7 m²st/m²s
Diferència entre ambdós planejaments: L'increment d'edificabilitat que es pot obtenir desenvolupant una actuació de dotació. Diferència de valor entre ambdós planejaments: el valor del sostre incrementat un cop considerat l'equilibri econòmic de la transformació.	

El present Estudi Econòmic i Financer ha analitzat en els capítols anteriors quin és el valor d'aquest increment de sostre en el cas representatiu de la parcel·la Dermofarm, i per tant, ja s'ha calculat en els capítols de viabilitat econòmica el diferencial entre planejaments:

- La parcel·la Dermofarm incrementa 6.940,94 m² de sostre que es valoren en 679.396,42 € un cop estudiat l'equilibri econòmic de la transformació.

Resum econòmic de la parcel·la de Dermofarm analitzada en l'Estudi Econòmic i Financer (cas representatiu)	
PLANEJAMENT VIGENT	PLANEJAMENT PROPOSAT
Sòl industrial: 27.763,74 m ² Sostre màxim: 12.493,68 m²st	Sòl industrial: 27.763,74 m ² Sostre màxim: 19.434,62 m²st
Diferència entre ambdós planejaments: 19.434,62 m ² st-12.493,68m ² st = 6.940,94 m²st incrementat Diferència de valor entre ambdós planejaments: 679.396,42 € (valor dels 6.940,94 m ² st obtingut en l'Estudi Econòmic i Financer de la present modificació).	

A partir del valor absolut obtingut per a la parcel·la Dermofarm es dedueix un valor estimat de l'ordre de 95-100 €/m² pel sostre d'activitat incrementat en la resta de les parcel·les de l'àmbit de la modificació:

$679.396,42 \text{ €} / 6.940,94 \text{ m}^2 \text{st incrementat} = 97,88 \text{ €/m}^2 \text{ de sostre d'activitat.}$

Per tant, el diferencial de rendiment entre el planejament vigent i proposat és positiu i de l'ordre de 95-100 €/m² de sostre incrementat.

En conclusió, el valor de sòl del nou planejament és quelcom superior al valor del sòl industrial actual (planejament vigent). Considerem aquesta diferència d'aprofitament és suficient per a permetre l'ampliació i adaptació de les indústries actuals a edificabilitats més ajustades amb l'ús industrial actual.

Girona, 21 de desembre de 2022

Jordi Duatis Puigdollers – Arquitecte.
DUATIS ARQUITECTES SLP

Mar Cabarrocas Salvador
Arquitecta

ANNEX ESTUDI DE MERCAT

1. Naus industrials

Font: FRANKLIN

Adreça: Avinguda Generalitat, 64 Sant Cugat del Vallès

Superfície construïda : 10.495 m²ST

Preu venda: 11.180.000 €

Preu metre quadrat: 1.065 €/m²st

TESTIMONI 1

11.180.000 €  Avísame si baja

Nave industrial en avinguda generalitat en construcció en Sant Cugat del Vallès

 Volpelleres - Avinguda Generalitat, 64



10.495 m² 4 baños 1.065 €/m²

En Construcción

Nave industrial aislada, tipo C en venta en Sant Cugat del vallès

Promoción llaves en mano

6.895 m² en planta baja

10 metros de altura libre

3.000 m² de planta primera industrial con altura de 5 metros

600 m² en primera planta destinado a oficinas

Puertas TIR de acceso

3.780 m² de patio privado vallado y pavimentado

Área de maniobra de camiones con pavimento de hormigón

Perímetro vallado con puerta de acceso automática

Amplia zona de aparcamiento para turismos

Flexibilidad para el espacio de oficinas

Instalaciones nuevas y modernas

Lucernarios en cubierta para incrementar la iluminación natural

Iluminación LED en interior y exterior de la plataforma

Disponibilidad 2020.

Todos los espacios pueden ser adaptados en la medida de lo posible, bajo demanda, a las necesidades de los futuros inquilinos

Nave situada en Can Sant Joan, muy bien comunicado por transporte público

Otras empresas situadas en las inmediaciones: Grifols, Hewlett Packard, Banco Sabadell, Roche, Dermaferm



La imagen no corresponde con el inmueble de referencia



La imagen no corresponde con el inmueble de referencia

Font: FRANKLIN

Adreça: Av Generalitat Sant Cugat del Vallès

Superfície construïda : 8.400 m²

Preu venda: 10.375.000 €

Preu metre quadrat: 1.235 €/m²st

TESTIMONI 2

Nave en venta en generalitat

Volpelleres, Sant Cugat del Vallès [Ver mapa](#)

10.375.000 €

 [Calcular hipoteca](#)  [Estudiar hipoteca](#)

8.400 m² | 1.235 €/m²

FRANKLIN
Barcelona



Nave industrial aislada, tipo C en venta en Sant Cugat del vallès

Promoción llaves en mano

6.900 m2 en planta baja

10 metros de altura libre

1.500 m2 en primera planta destinado a oficinas

Puertas TIR de acceso

3.700 m2 de patio privado vallado y pavimentado

Área de maniobra de camiones con pavimento de hormigón

Perímetro vallado con puerta de acceso automática

Amplia zona de aparcamiento para turismos

Flexibilidad para el espacio de oficinas

Instalaciones nuevas y modernas

Lucernarios en cubierta para incrementar la iluminación natural

Iluminación LED en interior y exterior de la plataforma

Disponibilidad 2020.

Todos los espacios pueden ser adaptados en la medida de lo posible, bajo demanda, a las necesidades de los futuros inquilinos

Nave situada en Can Sant Joan, muy bien comunicado por transporte público

Otras empresas situadas en las inmediaciones: Grifols, Hewlett Packard, Banco

Sabadell, Roche, Dermoferm



Font: ENGEL & VÖLKERS COMMERCIAL
Adreça: Valldoreix Sant Cugat del Vallès
Superfície construïda : 8.500 m²
Preu venda: 9.800.000 €
Preu metre quadrat: 1.153 €/m²st

TESTIMONI 3

Nave en venta en Valldoreix

Sant Cugat del Vallès [Ver mapa](#)

9.800.000 €

[Calcular hipoteca](#) [Estudiar hipoteca](#)

8.500 m² | 1.153 €/m²

Nave industrial de 8.500 m², TIPO C, RSCIEI nivel ALTO 7, en Valles Occidental.

La nave consta de 2 planta con acceso desde la calle, tanto para vehículos ligeros como pesados. Con 7 muelles de carga. Patio lateral y frontal de 800 m². Patio primera planta 1500 m²

Planta baja de 6.250 m² sectorizada en tres almacenes; el primero con 11 metros de altura, estructura de hierro, paredes y tejado sándwich; los otros 2 almacenes con 8 metros de altura, contruidos con paneles, pilares (RF120) y forjado de 20 cm de hormigón (RF 240), las estructuras son independientes, las naves están unidas por puertas RF. Aseos, vestuarios y Open espace.

Planta primera de 2.300 m², dividida en 4 almacenes con estructuras independientes y unidos por puertas RF, la altura es de 9 metros, la cubierta tipo sándwich con lucernarios (RF60), el forjado tiene una resistencia de 2.500 Kg/m²

La primera y segunda planta están unidas por un elevador/cinta transportadora automático de palets.

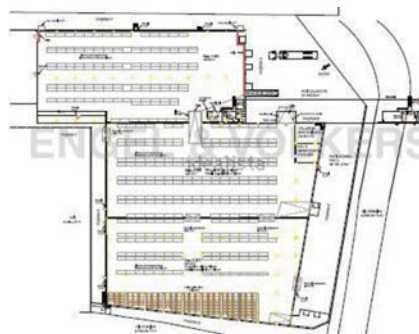


Planta altillo con 2 open espace, acceso directo desde la calle.

Suministros dados de alta; corriente trifásica y monofásica, luces Led.

Sistema contra incendios; Bies, espumógenos, rociadores y alarma. Riesgo alto 7

Excelente ubicación por su proximidad con la AP-7. A 20 minutos del aeropuerto de Barcelona y a 30 minutos del puerto de Barcelona.



Font: Fincas Blanquerna
Adreça: Avinguda Gaudí Rubí
Superfície construïda : 10.466 m²
Preu venda: 7.000.000 €
Preu metre quadrat: 669 €/m²st

TESTIMONI 4

7.000.000 €  Avísame si baja
 ha bajado 500.000 €

Nave industrial nave impecable en Zona Industrial Rubí
 Zona Industrial - Avinguda Gaudí



Fincas Blanquerna
- Sabadell
[Ver todos sus anuncios](#)

10.466 m² 10 baños 669 €/m² También en alquiler por 50.000 €

Nave Impecable

En venta tres naves industriales adosadas tipo C en parcela de 12.000 m² en Rubí, en perfectas condiciones.

Superficie total construida de 10.466 m² en parcela de 12.000 m², distribuidos en nave 1 con 2.805 m², nave 2 con 2.016 y nave 3 con 1.965m² de planta y 1.965m² de semi-sotano con 5m² de altura con entrada camión y parking de 1.965m²

Dotadas con muelle de carga, con altura libre de 9 metros; planta altílo en nave 2 destinada a oficinas de 534 m² y en nave 3 de 355 m². Patio delantero destinado a aparcamiento.

Instalación de agua, fuerza y luz.

Fachada de 176 m. Altura de 9 m.

Medidas de protección contraincendios.

Excelente ubicación con acceso desde AP-7.

Distancia a red viaria principal (Km): 2,3

Distancia a puerto comercial (Km): 31

Distancia aeropuerto (Km): 32

Vías principales de acceso: AP-7, C-1413a

Autobuses:

Urbano Rubí 6

Posibilidad de alquiler con opción a compra.

Honorarios agencia: 10% de una anualidad + IVA



Font: Franklin

Adreça: Carrer Ter Sant Cugat del Vallès

Superfície construïda : 8.480 m²

Preu venda: 8.000.000 €

Preu metre quadrat: 943 €/m²st

TESTIMONI 5

Nave en venta en calle Ter de 8550 m²

 Valldoreix, Sant Cugat del Vallès

8.000.000 €

 ~~10.500.000 €~~

 6

 8550m²

 **FRANKLIN**
CONSULTORES
INMOBILIARIOS

FRANKLIN

 Ver teléfono

Nave industrial aislada, tipo C, en venta en el poligono industrial Can Calopa de Sant Cugat del Vallès

6.250 m2 de planta baja sectorizada en tres módulos con estructura independiente

Altura libre de 11 metros en un modulo y 8 metros en los otros dos

Planta primera de 2.230 m2, sectorizada en cuatro módulos

Puertas cortafuegos que conecta todos los módulos de almacén

Acceso directo desde la calle, tanto de la planta baja como de la primera planta

Forjado de 2.500 kg/m2

Altura libre de 9 metros en planta primera

2.300 m2 de patio pavimentado y vallado

Elevador automático de palets

7 muelles de carga y descarga

Estructura metálica ignifugada

Cubierta tipo sándwich con lucernarios

Instalación completa de BIES, rociadores, detectores y pulsadores

Riesgo alto 7

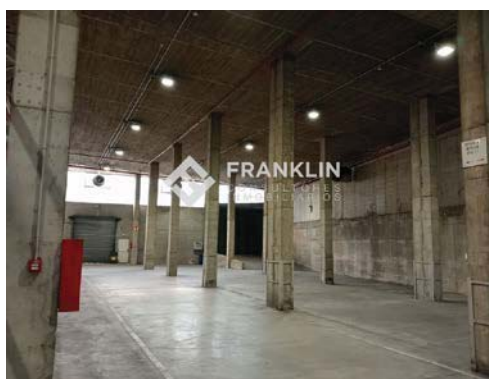
Despachos y cocina office

Aseos y vestuarios

Todas las instalaciones

Servicios de agua y luz de alta

Alarma



Font: FRANKLIN

Adreça: Torre-romeu, Avinguda de Can Bordoll Sabadell

Superfície construïda : 16.250 m²

Preu venda: 16.980.000 €

Preu metre quadrat: 1.045 €/m²st

TESTIMONI 6

16.980.000 €  Avisa'm si baixa

Nau industrial a avinguda de can bordoll a Torre-romeu Sabadell

 Torre-romeu - Avinguda de Can Bordoll

16.250 m² 1.045 €/m²



Franklin

Veure tots els anuncis

Nave industrial aislada, tipo C

14.000 m2 de planta baja industrial sectorizada

Altura libre de 11 metros

2.250 m2 de oficinas en primera planta

6 muelles de carga y descarga

Puerta TIR

Gran patio para maniobra

Plazas de parking en el recinto

Sistema de protección contraincendios con BIES y extintores

Patio de 16.100 m2

Patio perimetral vallado y pavimentado con portal de entrada principal

Aseos y vestuarios

Salidas de emergencia

Nave en construcción

Gastos mensuales e IBI a cargo del arrendatario



ANNEX 4

DOCUMENT COMPRENSIU

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

JUNY DE 2023

ÍNDEX

MEMÒRIA	2
1. Introducció.....	2
2. Àmbit de planejament.....	3
3. Estructura de la propietat.....	3
4. Situació i estat actual.....	4
5. Planejament vigent.....	5
6. Justificació de la necessitat, oportunitat i conveniència de la MPGO.....	8
7. Objectius de la proposta.....	8
8. Refosa de les normes urbanístiques del parc d'activitats econòmiques	9
9. Bases per a les transformacions urbanístiques de dotació.....	9
10. Descripció detallada de l'actuació aïllada de dotació.....	9
11. Justificació de compliment dels estàndards d'espais lliures i equipaments.....	11
12. Execució del planejament urbanístic i cessió de l'aprofitament urbanístic.....	11
13. Qualificacions urbanístiques proposades i quadre comparatiu.....	11
14. Agenda.....	12
DOCUMENTACIÓ GRÀFICA	13

MEMÒRIA

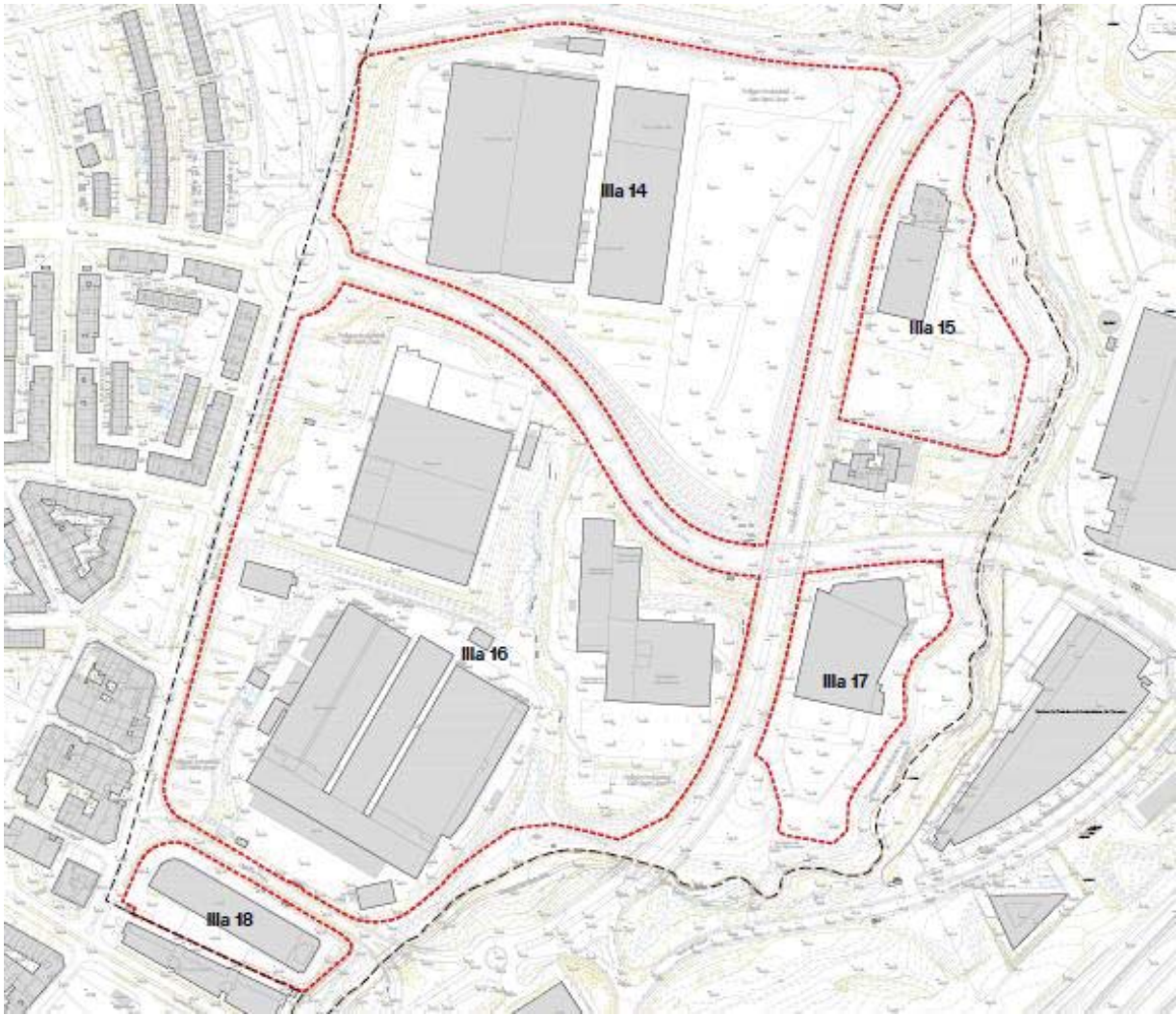
1. INTRODUCCIÓ

L'any 1991 es van tramitar i aprovar el Programa d'Actuació Urbanística i la Modificació del Pla General d'Ordenació del Parc d'activitats econòmiques de Can Sant Joan de Rubí i de Sant Cugat del Vallès i, simultàniament, el Pla parcial del mateix sector que va ordenar el sector partint del medi físic existent, amb llurs accidents morfològics, així com de l'estructura orgànica del territori amb les infraestructures existent i les previstes, mantenint el seu caràcter, salvaguardant boscos i rieres i adequant el traçat viari als pendents naturals i antics camins per donar accés a les parcel·les que quedaran definides pels accidents físics naturals, intentant minimitzar la implantació dels edificis industrials.



Concretament, a Rubí es van ordenar els sistemes a la zona nord del sector, i un equipament social i 5 illes de sòl privat destinades a l'ús industrial a la zona sud del sector. Per les 5 illes que es destinen a l'ús industrial es van establir els paràmetres 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



En data 22 de setembre de 2005, la Comissió Territorial d'Urbanisme de Barcelona va acordar donar conformitat al Text refós de les Normes urbanístiques del planejament general de Rubí.

En aquest Text refós no es van refondre les Normes urbanístiques del Pla parcial del Parc d'activitats econòmiques de Can Sant Joan de Rubí i el sector està comprès en el títol cinquè de sòl urbanitzable no programat, com a un sector de desenvolupament urbà industrial.

D'altra banda, veiem que les illes 14 i 16 del Pla parcial tenen un coeficient d'edificabilitat molt inferior a la resta de parcel·les del sector i no es relaciona adequadament amb l'ocupació màxima del 70%.

L'illa 14 està formada per una única finca i l'illa 16 actualment està formada per tres finques. Les quatre finques estan edificades i destinades a l'ús industrial.

L'any 2000, l'empresa DERMOFARM, SAU es va implantar en la finca de 27.763,74 m² situada en una de les finques de l'illa 16 i, després d'haver realitzat algunes ampliacions de l'edificació, ha esgotat el sostre màxim de 12.493,68 m². Actualment, l'empresa ha experimentat un creixement i s'ha plantejat l'ampliació de les seves instal·lacions, alhora que, millorar la urbanització del seu entorn.

En aquesta finca hi ha construïda una estació transformadora amb front al carrer de Leonardo da Vinci, ocupant una superfície de 23,47 m².



Finca situada al carrer de Leonardo da Vinci, 16

Així, la present Modificació puntual del Pla General d'Ordenació té per objectius:

- Millorar la urbanització i els serveis de l'àmbit, i alhora, optimitzar els sòls productius existents de les illes 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 màxim d'aprofitament urbanístic.

- Delimitar un polígon d'actuació urbanística per l'actuació de dotació de la finca situada al carrer de Leonardo da Vinci, núm. 16.
- Tenint en compte que el sector P s'ha desenvolupat i ha esdevingut sòl urbà, aquesta modificació proposada, comporta la refosa de la normativa dins de la normativa del Pla General.

Refondre únicament els aspectes de les ordenances reguladores del Pla Parcial que són específics per aquest sector i que suposen una regulació diferent respecte de les normes urbanístiques del PGO i eliminar els articles sobre regulació d'activitats que han quedat obsolets per l'evolució de la normativa sectorial i ja no són d'aplicació.

2. ÀMBIT DE PLANEJAMENT

L'àmbit de la Modificació puntual del PGO de Rubí, pel que fa a la refosa del planejament, és l'àmbit del Sector P del Pla Parcial del "Parc d'activitats econòmiques de Can Sant Joan" de Rubí de 97,90 ha de superfície.

L'àmbit on es proposa la modificació del planejament és l'àmbit de les illes 14 i 16 del Pla parcial del Parc d'activitats econòmiques de Can Sant Joan de Rubí, de 204.585,13 m².

L'àmbit on es proposa delimitar un polígon d'actuació urbanística per l'actuació de dotació és la finca situada al carrer de Leonardo da Vinci, núm. 16 de Rubí (excepte l'espai que es qualifica de sistema d'infraestructures de serveis tècnics), de 27.740,27 m² de superfície (La superfície de l'àmbit de l'actuació de dotació està mesurada amb la cartografia oficial a escala 1/1000 de l'ICGC i difereix lleugerament de les superfícies cadastrals i registrals).

3. ESTRUCTURA DE LA PROPIETAT

En compliment de l'art. 99 del TRLUC, les modificacions d'instruments de planejament general que comportin un increment del sostre edificable, de la densitat de l'ús residencial o de la intensitat dels usos, o la transformació dels usos establerts anteriorment han d'incloure en la documentació la identitat de tots els propietaris:

Dades cadastrals finques situades a les illes 14 i 16:

0438001DF2903N0001IZ c. Leonardo da Vinci, 1 85.504 m² i 23.027 m²st, ALCABE, SA
0336001DF2903N0001YZ c. Leonardo da Vinci, 2 38.316 m² i 13.503 m²st, DISALFARM, SA
0336002DF2903N0001GZ c. Leonardo da Vinci, 16 27.718 m² i 12.827 m²st, DERMOFARM, SAU
0336003DF2903N0001QZ c. Segre, 12 51.993 m² i 22.991 m²st, EUROPASTRY, SA

Dades cadastrals de la resta de les finques privades situades a les illes 15, 17 i 18:

0637001DF2903N0001PZ PQ. Can Sant Joan, 15 (A) 10.998 m² i 5.328 m²st

0637003DF2903N0001TZ PQ. Can Sant Joan, 15 (B) 8.010 m²

0635001DF2903N0001MZ c. Leonardo da Vinci, 24-28 16.338 m² i 7.827 m²st

0234001DF2903S0001RY c. Anoia, 2-12 8.389 m² i 6.057 m²st

Dades cadastrals de les finques de sistemes públics (Ajuntament, Generalitat i INCASOL)

0637002DF2903N0001LZ Av. Generalitat, 142 8.071 m² i 2.104 m²st

08183A032000650000JO Polígon 32, Parcel·la 65 Can Sant Joan 75.474 m²

0440801DF2904S0001SM c. Ptolomeu 35.395 m²

0440805DF2904S0001WM c. Ptolomeu 23.081 m²

0440804DF2904S0001HM c. Ptolomeu 50.334 m²

0440803DF2904S0001UM c. Sòcrates, 1 91.800 m²

0440802DF2904S0001ZM c. Sòcrates, 21 58.923 m²

4307001DF1940N0001RB 234.797 m²

08183A033000010000JQ Polígon 33, Parcel·la 1 CM Ca n'Oriol (part dels 54.286 m²)

L'àmbit on es desenvolupa l'actuació de dotació i es delimita un polígon d'actuació urbanística és la finca cadastral 0336002DF2903N0001GZ, c.Leonardo da Vinci, 16, amb l'excepció de l'espai que es qualifica de sistema d'Infraestructures de serveis tècnics de 23,47 m² de superfície:

4. SITUACIÓ I ESTAT ACTUAL

D'acord amb el Pla parcial Parc d'activitats econòmiques de Can Sant Joan de Rubí i de Sant Cugat del Vallés, en l'àmbit del Pla Parcial hi ha cinc illes que tenen aprofitament privat i la modificació que es proposa només afecta a dues, concretament a les illes 14 i 16.

L'illa 14, situada al nord, limita a l'est i al nord amb el carrer de Sòcrates, a l'est amb l'av. de la Generalitat, i al sud amb el carrer de Leonardo da Vinci. Està formada per una única finca que té accessos des del carrer Sòcrates i el carrer de Leonardo da Vinci. Hi ha construïdes dues naus industrials de grans dimensions i altres construccions menors en el perímetre.

L'illa 16, situada al sud, limita al nord amb el carrer de Leonardo da Vinci, a l'est amb l'av. de la Generalitat, al sud amb el carrer Anoia i a l'oest amb el carrer Segre i l'av. Astronomia. Està formada per tres finques on hi ha construïts tres conjunts industrials:

- La finca situada a la cantonada c. Leonardo da Vinci / av. Astronomia té dos accessos des de l'av. Astronomia i hi ha construïda una gran nau industrial.
- La finca situada a la cantonada c. Segre / c. Anoia té dos accessos des del carrer Anoia i hi ha construïda una gran nau industrial i altres construccions menors en el perímetre.

- La finca situada a la cantonada c. Leonardo da Vinci / av. de la Generalitat, 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.

L'accés de vehicles tant dels treballadors com de camions es fa des del carrer de Leonardo da Vinci mitjançant un vial interior que dona accés a la zona pavimentada situada al voltant de l'edifici de PB+1PP que a la façana oest es destina als molls de càrrega i descàrrega, a la façana sud a l'aparcament de vehicles de 4 i de 2 rodes i a la façana est a l'accés de vianants de l'edifici. Junt a l'aparcament hi ha una petita edificació auxiliar.

La resta de l'àmbit és un espai enjardinat envoltat d'una tanca en tot el perímetre de la finca llevat de l'espai que ocupa l'estació transformadora existent amb front al carrer de Leonardo da Vinci.

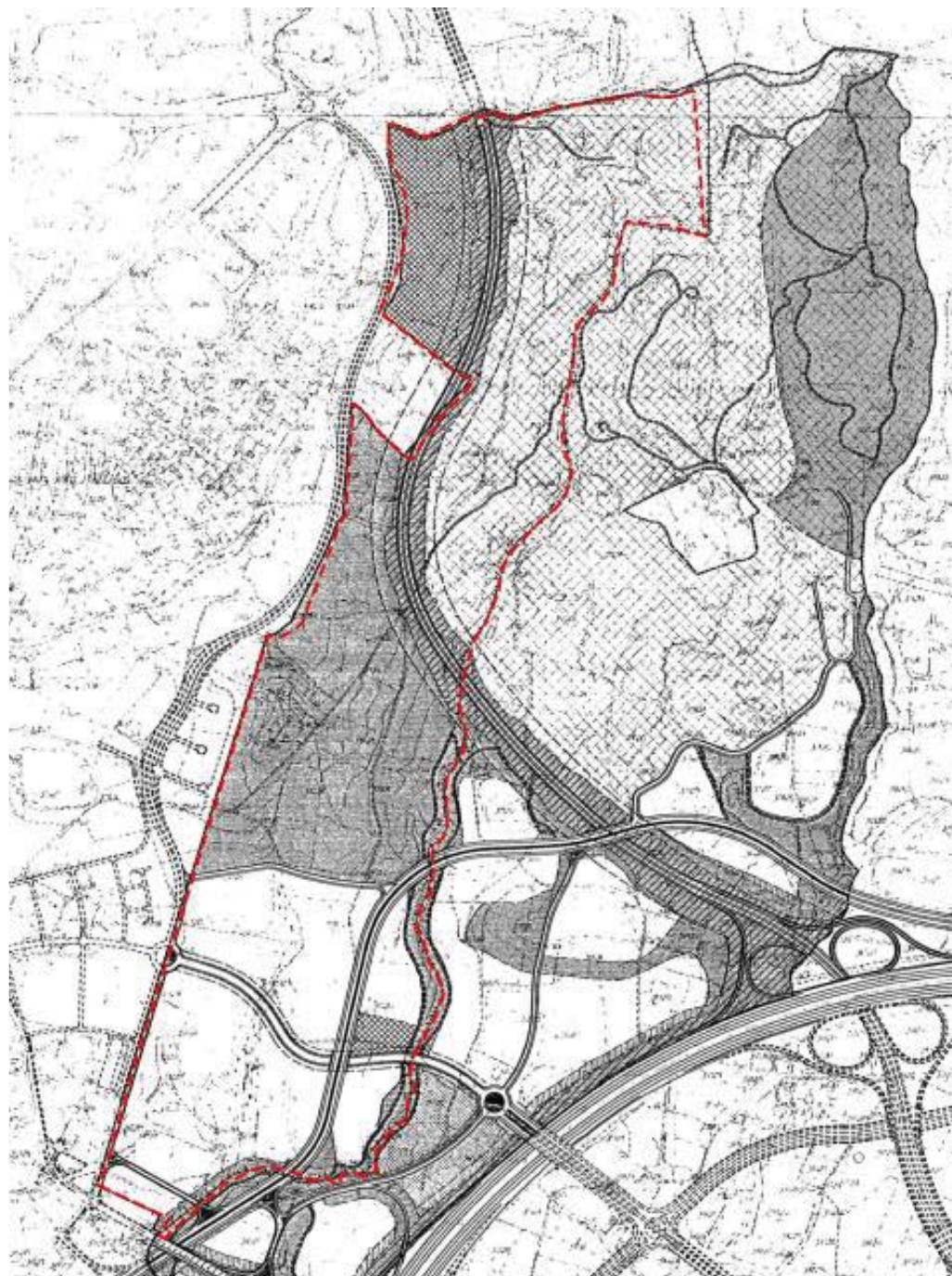


5. PLANEJAMENT VIGENT

a. Planejament vigent

El planejament vigent en aquest àmbit de sòl urbà és el següent:

- El Programa d'Actuació Urbanística del Parc d'activitats econòmiques de Can Sant Joan, aprovat definitivament el 23 de gener de 1991.
- El Pla Parcial del Parc d'activitats econòmiques de Can Sant Joan, aprovat definitivament el 23 de gener de 1991.
- La Modificació del Pla General d'Ordenació de Rubí del Parc d'activitats econòmiques de Can Sant Joan, aprovat definitivament el 12 de febrer de 1991.

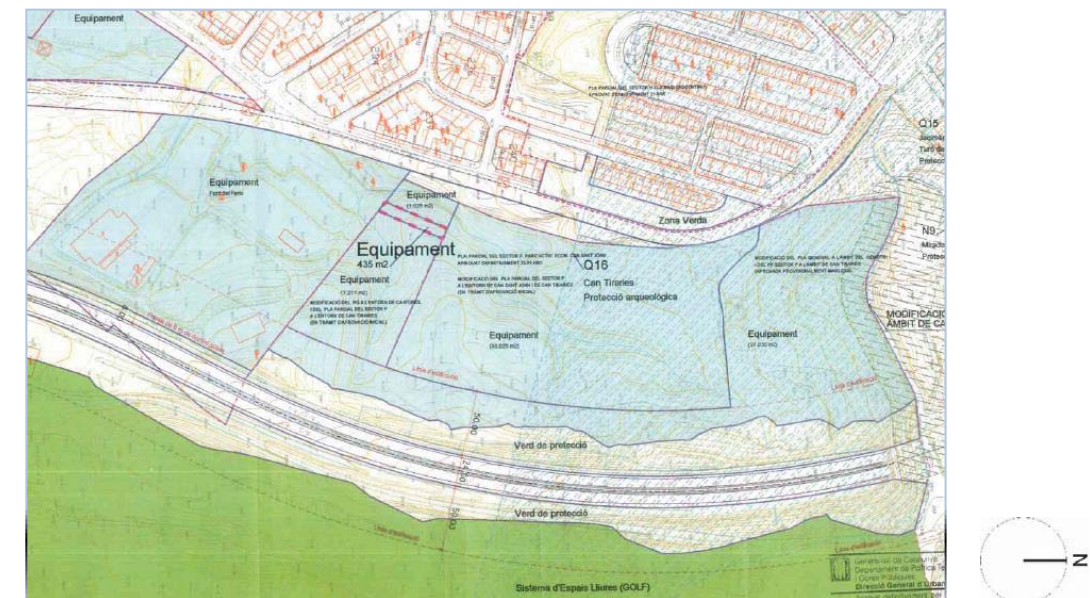


Qualificacions PP

- El Text refós de les Normes urbanístiques del Pla General d'Ordenació Urbana de Rubí aprovat definitivament el 22 de setembre de 2005.

En aquest Text refós no es van refondre les Normes urbanístiques del Pla parcial del Parc d'activitats econòmiques de Can Sant Joan de Rubí i el sector està comprès en el títol cinquè de sòl urbanitzable no programat, com a un sector de desenvolupament urbà industrial (article 230).

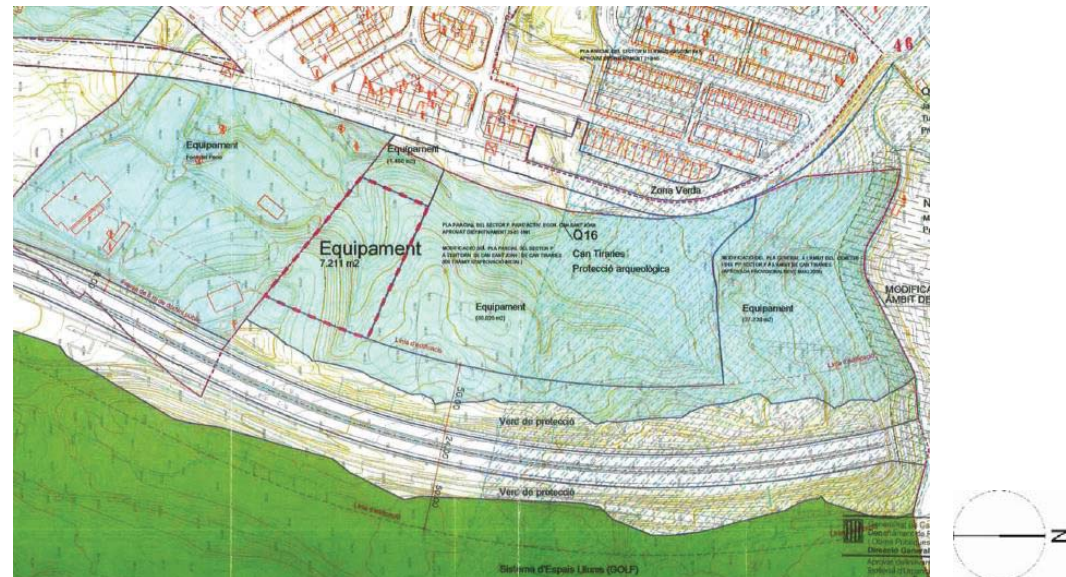
- La Modificació puntual del Pla General D'Ordenació Urbana de Rubí al CEIP 25 de setembre i del Pla Parcial del Parc d'activitats econòmiques de Can Sant Joan a l'entorn de Can Tiraries, aprovat definitivament el 26 d'abril de 2007.



Qualificacions PP

Aquesta modificació canvia la qualificació del sòl d'equipament indicat al plànol, de 435 m², el qualifica de sistema de verd públic de cessió i ens remet a l'article 16 de les ordenances reguladores del PP.

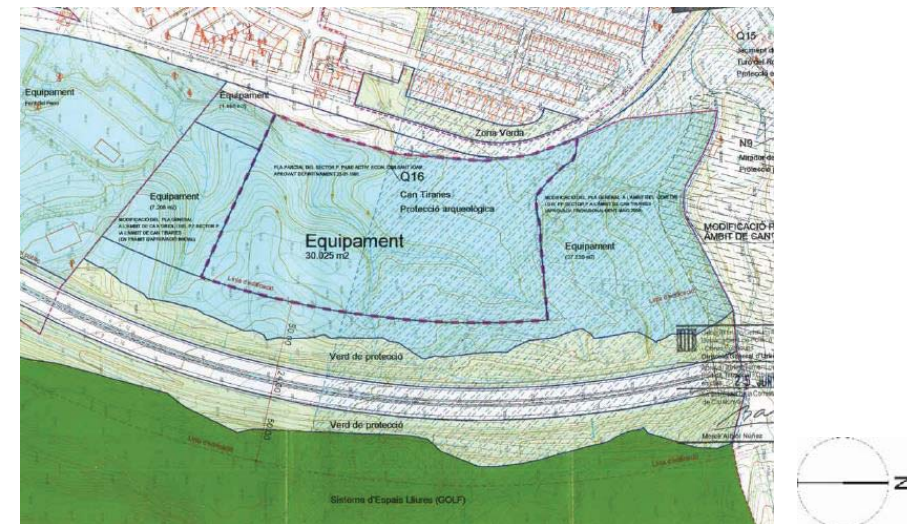
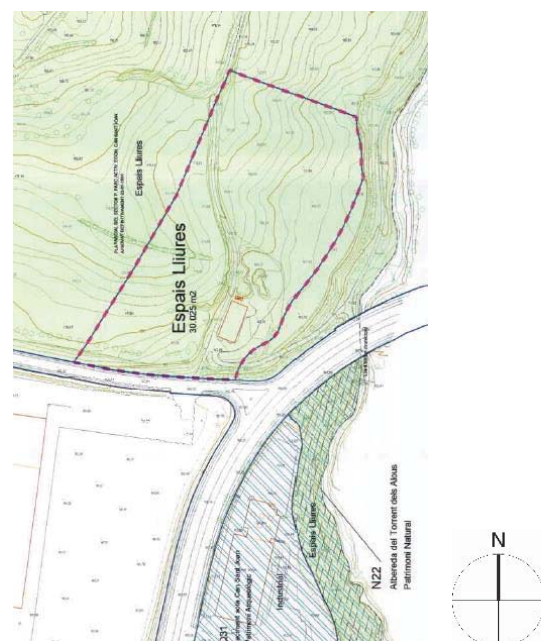
- La Modificació puntual del Pla General D'Ordenació Urbana de Rubí a l'entorn de Can n'Oriol i del Pla Parcial del Parc d'activitats econòmiques de Can Sant Joan a l'entorn de Can Tiraries, aprovat definitivament el 26 d'abril de 2007.



Qualificacions PP

Aquesta modificació canvia la qualificació del sòl d'equipament indicat al plànol, de 7.211 m², el qualifica de sistema de verd públic de cessió i ens remet a l'article 16 de les ordenances reguladores del PP.

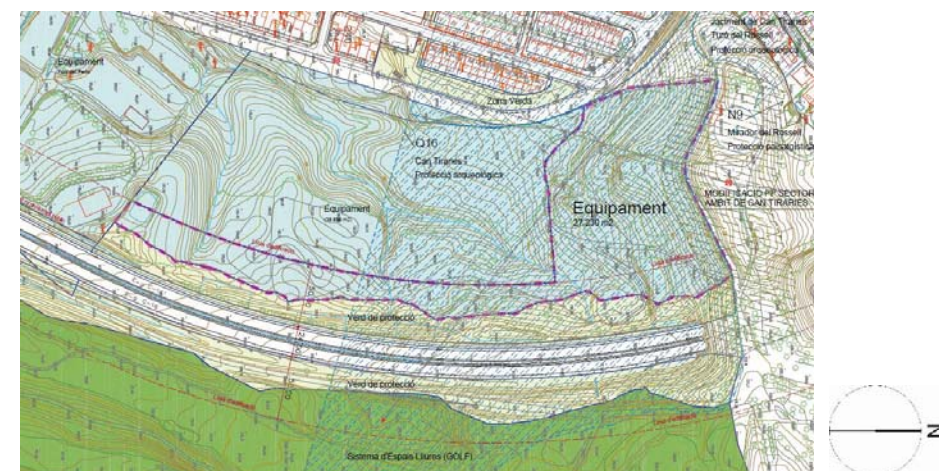
- La Modificació puntual del Pla Parcial del Parc d'activitats econòmiques de Can Sant Joan a l'entorn de Can Sant Joan i de Can Tiraries, aprovat definitivament el 25 de juny de 2007.



Qualificacions PP

Aquesta modificació intercanvia dins el mateix sector les qualificacions del sòl d'equipament i de verd públic de cessió indicat als plànols, de 30.025 m², i ens remet a l'article 16 de les ordenances reguladores del PP.

- La Modificació puntual del Pla General D'Ordenació Urbana de Rubí a l'àmbit del cementiri i del Pla Parcial del Parc d'activitats econòmiques de Can Sant Joan a l'àmbit de Can Tiraries, aprovat definitivament el 5 d'agost de 2008.

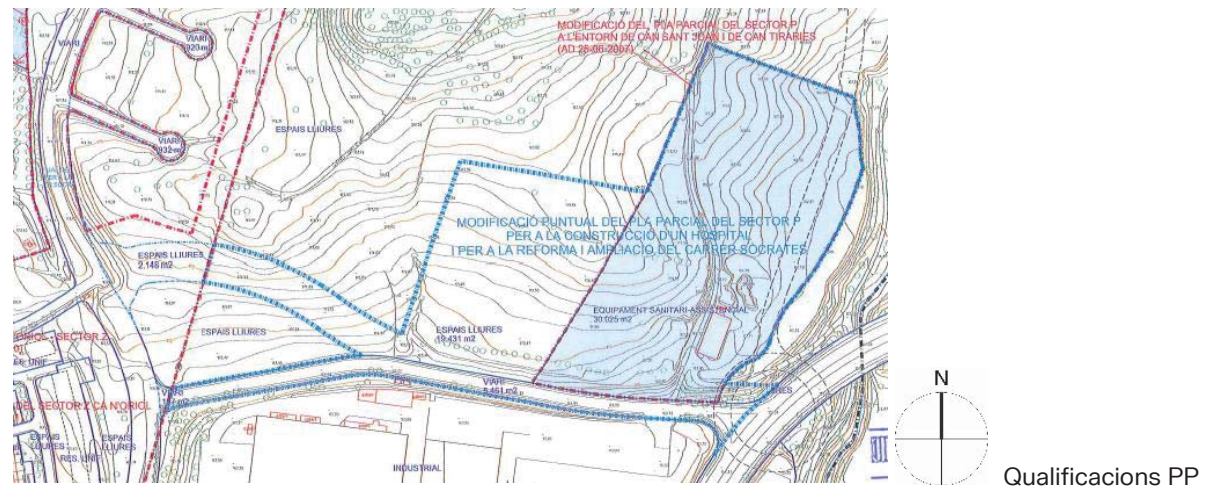


Aquesta modificació canvia la qualificació del sòl d'equipament indicat al plànol, de 27.230 m², el qualifica de sistema de verd públic de cessió i ens remet a l'article 16 de les ordenances reguladores del PP.

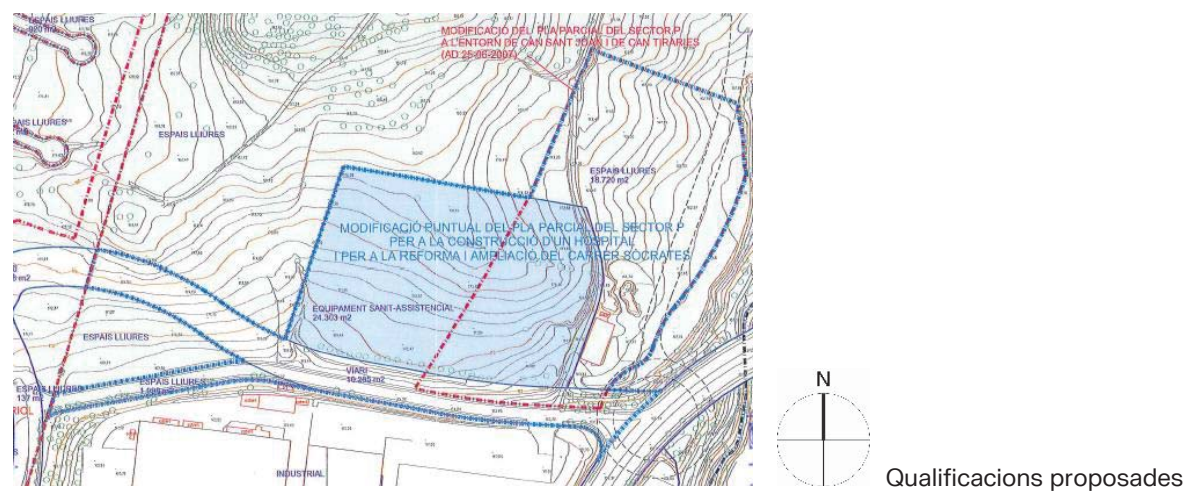
A l'àmbit de Can Tiraries el Pla especial del Patrimoni Arquitectònic, Arqueològic i Natural defineix la protecció natural i paisatgística del Mirador del Rossell i la protecció

arqueològica a l'entorn de les runes de l'antic Mas Fontanilles. Actualment aquest indret és un espai forestal bastant ben conservat, de pendent pronunciat.

- La Modificació puntual del Pla Parcial del sector P, Parc d'activitats econòmiques de Can Sant Joan, per a la construcció d'un hospital i per a la reforma i ampliació del carrer Sòcrates, aprovat definitivament el 26 de juliol de 2011.



Aquesta modificació mou dins el mateix sector el sòl qualificat d'equipament per la Modificació puntual del Pla Parcial del Parc d'activitats econòmiques de Can Sant Joan a l'entorn de Can Sant Joan i de Can Tiraries, aprovat definitivament el 25 de juny de 2007, i modifica el traçat del carrer Sòcrates.



Aquesta modificació afegeix un nou tipus de sistema a l'article 16 de les ordenances reguladores del Pla Parcial.

b. El plànol de qualificacions vigent



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

Dels diferents sistemes existents en el Pla Parcial, el sistema d'espai lliure que incorpora l'ús d'equipament esportiu de titularitat pública (golf) no s'inclou en aquest quadre ni en la refosa per no ser un sistema existent al terme municipal de Rubí.

Al contrari, s'inclou el sistema d'espais lliures de protecció que si existeix als plànols del Pla Parcial però no a les seves ordenances reguladores.

d. Zona industrial

El Pla Parcial del Parc d'activitats econòmiques de Can Sant Joan de Rubí qualifica de zona Industrial cinc parcel·les que es corresponen amb sòl situat en 5 illes diferents.

Com ja s'ha esmentat quasi bé totes les illes tenen un coeficient d'edificabilitat diferent i el mateix paràmetre d'ocupació màxima

Les parcel·les illes núm. 14 i 16 són les que tenen l'índex d'edificabilitat més baix, 0,45 m²st/m²sòl.

Les parcel·les destinades a altres usos del Parc també tenen un índex d'edificabilitat superior al de les illes 14 i 16.

Número d'illa	Coeficient d'edificabilitat
14	0,45 m²st/m²sòl.
15	1,20 m²st/m²sòl.

16	0,45 m²st/m²sòl.
17	0,90 m²st/m²sòl.
18	0,70 m²st/m²sòl.

6. JUSTIFICACIÓ DE LA NECESSITAT, OPORTUNITAT I CONVENIÈNCIA DE LA MPGO AMB RELACIÓ A L'INTERÈS PÚBLIC

D'acord amb allò establert a l'article 97 del TRLUC cal indicar que la present MPGO es troba plenament 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.

En aquest sentit, la MPGO actualitza les Normes urbanístiques del Pla General d'Ordenació Urbana de Rubí i introdueix les modificacions que s'han aprovat dins l'àmbit del Parc d'activitats econòmiques de Can Sant Joan i alhora que, optimitza els sòls productius existents de les illes 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 màxim d'aprofitament urbanístic.

Amb tot, la MPGO respon a l'interès públic expressat en una major utilització racional del territori, en afavorir un model d'ocupació que evita la dispersió en el territori. Per tant, la MPGO respon a la procedència d'executar operacions de reciclatge urbà que parteix de la concepció d'aprofitar al màxim les oportunitats i disponibilitats que ofereix l'actual teixit urbà, tot adequant-lo a les noves necessitats socials i econòmiques.

En aquest context, és important destacar que la MPGO 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 o entra en contradicció amb els principis de desenvolupament urbanístic sostenible. De fet, l'ordenació proposada se sustenta en el compliment dels principis de desenvolupament urbanístic sostenible.
- L'ordenació proposada no comporta una actuació excepcional d'acord amb el planejament territorial.

Així mateix, cal tenir en compte que la present MPGO es planteja un cop transcorreguts, amb escriu, més de 5 anys des de l'aprovació de les determinacions de planejament general que es modifiquen, de conformitat amb l'article 99.2.a) del TRLUC.

7. OBJECTIUS DE LA PROPOSTA

La present Modificació puntual del Pla General d'Ordenació té per objectius:

- 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 de les finques situades a les illes 14 i 16 futures actuacions de dotació, tot establint uns criteris bàsics i uns topalls màxim d'aprofitament urbanístic:
 - L'obtenció i urbanització de superfícies de sòl públic per a zones verdes
 - Un coeficient d'edificabilitat de 0,70 m²st/m²sòl.
 - Regular l'espai mínim destinat a zona verda enjardinada dins de cada parcel·la, que en cap cas podrà ser ocupat per aparcaments i paviments que impedeixin la plantació.
- Dins l'objectiu anterior, avançar la transformació urbanística de dotació de la finca situada al carrer de Leonardo da Vinci, núm. 16 (excepte l'espai que es qualifica de sistema d'Infraestructures de serveis tècnics), 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.
- Tenint en compte que el sector P s'ha desenvolupat i ha esdevingut sòl urbà, aquesta modificació proposada, comporta la refosa de la normativa dins de la normativa del Pla General (refondre únicament els aspectes de les ordenances reguladores del Pla Parcial que són específics per aquest sector i que suposen una regulació diferent respecte de les normes urbanístiques del PGO i eliminar els articles sobre regulació d'activitats que han quedat obsolets per l'evolució de la normativa sectorial i ja no són d'aplicació).

8. REFOSA DE LES NORMES URBANÍSTIQUES DE L'ÀMBIT DEL PARC D'ACTIVITATS ECONÒMIQUES DE CAN SANT JOAN

Deixar sense efecte l'article 230 del capítol tercer del títol cinquè del Text refós de les Normes urbanístiques del Pla General d'Ordenació Urbana de Rubí, on el sòl del Parc d'activitats econòmiques de Can Sant Joan, àmbit del present document, encara figura com a sòl no urbanitzable no programat.

Afegir un capítol dotzè al títol tercer (sòl urbà) al Text refós de les Normes urbanístiques del Pla General d'Ordenació Urbana de Rubí per refondre les determinacions del Pla Parcial del Parc d'activitats econòmiques de Can Sant Joan, totes les modificacions posteriors del PGO i del Pla Parcial i la present modificació de PGO, amb un nou article anomenat 167 bis, Sector P "Parc d'activitats econòmiques de Can Sant Joan".

9. BASES PER A LES TRANSFORMACIONS URBANÍSTIQUES DE DOTACIÓ

Per tal millorar la urbanització i els serveis de l'àmbit, i alhora, optimitzar els sòls productius existents es preveu que a les illes 14 i 16 del Parc d'activitats econòmiques de Can Sant Joan es puguin tramitar Plans de millora urbana per desenvolupar actuacions aïllades de dotació, amb les condicions següents:

- La superfície mínima de l'àmbit del PMU ha de ser la de tota una parcel·la.
- Poden assolir una edificabilitat de 0,70 m²st/ m²sòl de la parcel·la inicial
- Es manté una ocupació màxima del 70%
- Un terç del mínim del 30% de superfície destinada a espai lliure d'edificació dins de cada parcel·la podrà ser pavimentada pels accessos, els molls, els estacionaments o l'emmagatzematge.
- Es mantenen unes alçades màximes de 18,50 metres = PB+5
- Es manté la separació mínima a partions de 12 metres
- Es manté 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
- Càrregues dels PMU:
 - Cessió i urbanització de zones verdes i espais lliures públics equivalents a 5 m²sòl / 100 m² de l'increment de sostre.
 - Cessió del 15% de l'increment de l'aprofitament urbanístic.

10. DESCRIPCIÓ DETALLADA DE L'ACTUACIÓ AÏLLADA DE DOTACIÓ I DELIMITACIÓ DEL POLÍGON D'ACTUACIÓ URBANÍSTICA

a. Àmbit de l'actuació

De la finca situada al carrer de Leonardo da Vinci, núm. 16 de Rubí, de 27.763,74 m² de superfície, una part de 23,47 m², ocupada per una estació transformadora, es qualifica de sistema d'Infraestructures de serveis tècnics, i a la resta, de 27.740,27 m², es desenvolupa mitjançant la present MPGO una actuació de dotació.

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'accés de vehicles tant dels treballadors com de camions es fa des del carrer de Leonardo da Vinci mitjançant un vial interior que dona accés a la zona pavimentada situada al voltant

de l'edifici de PB+1PP que a la façana oest es destina als molls de càrrega i descàrrega, a la façana sud a l'aparcament de vehicles de 4 i de 2 rodes i a la façana est a l'accés de vianants de l'edifici. Junt a l'aparcament hi ha una petita edificació auxiliar.

Des de l'av. de la Generalitat hi ha un segon accés secundari.

b. Ús de l'edifici

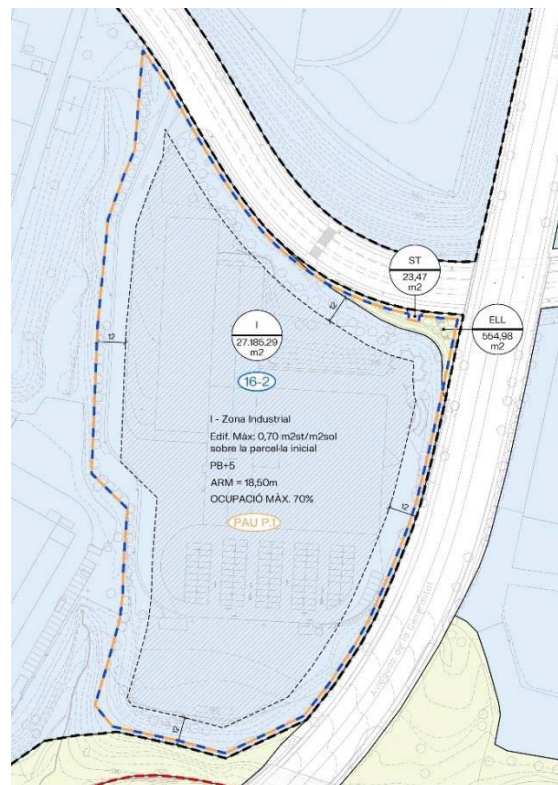
L'edifici existent i l'ampliació proposada es destinen a l'ús industrial. DERMOFARM vol mantenir totes les activitats de l'empresa en aquesta finca per tal de millorar la productivitat i evitar la dispersió de les seves instal·lacions en el territori amb el que això comporta. DERMOFARM té en aquesta finca les oficines, el laboratori, la producció i el magatzem per a la distribució.

c. Qualificacions proposades

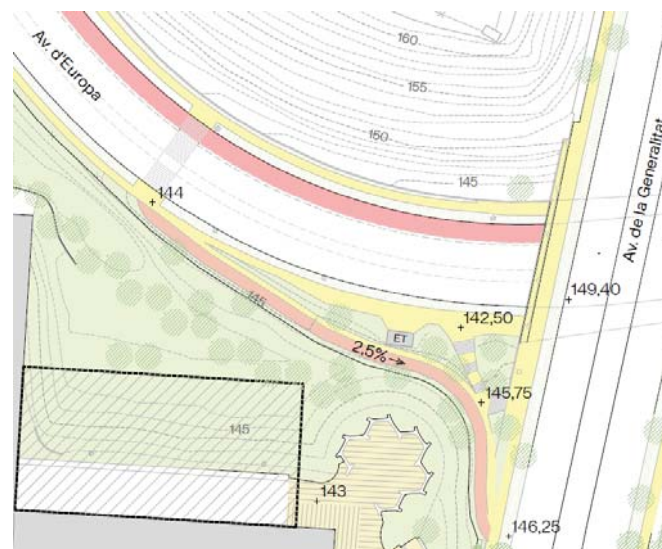
Es proposa mantenir la zona industrial per a la major part de la finca, destinar a espai lliure de titularitat pública una superfície de 554,98 m² per realitzar una connexió entre l'av. Europa i l'av. de la Generalitat i, com ja s'ha exposat, s'ha destinat a sistema d'infraestructures de serveis tècnics una superfície de 23,47 m² ocupada per una estació transformadora i el seu espai d'accés.

ELL – Espai lliure de cessió de 554,98 m²

I - Zona Industrial, de 27.185,29 m²



Actuació aïllada de dotació i PAU P.1



Espai lliure de cessió

d. Aprofitament i usos

La proposta augmenta la superfície destinada a sistemes.

El sòl destinat a zona disminueix proporcionalment i es destina a l'ús industrial.

D'acord amb els paràmetres actuals, es pot construir un sostre de 12.493,68 m² (0,45 m²/m²).

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%.

La present MPGO estableix un sol Polígon d'Actuació Urbanística PAU P.1 de 27.740,27 m².

L'esmentat polígon no inclou l'espai ocupat per l'estació transformadora que es qualifica de sistema d'Infraestructures de serveis tècnics.

e. Justificació del nou aprofitament

El nou aprofitament permet un model d'ordenació que evita la dispersió en el territori sense superar els índex establerts per altres parcel·les de l'entorn, així com l'adquisició per part de l'Ajuntament de terrenys destinats a sistemes que milloren la xarxa de recorreguts per a vianants, bicicletes i vehicles de mobilitat personal.

L'ampliació de l'edificabilitat a 0,70 m²st/m²sòl de la parcel·la inicial no altera l'ordenació del sector que va partir del medi físic, salvaguardant boscos i rieres, sinó que la millora amb la cessió de verd públic que mantindrà l'arbrat existent.

El nou aprofitament està més d'acord amb l'ocupació màxima permesa del 70% que es manté.

f. Ordenació de l'edificació

La proposta permet ampliar l'edifici existent per tres fronts, mantenint els accessos, la separació mínima als límits de 12 metres i l'ocupació màxima del 70%. A nord una ampliació de les oficines en PB+1PP; a sud un edifici d'aparcament, laboratori i producció; a l'oest una ampliació de la nau de logística.

g. Espais lliure d'edificació

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.

h. Espai lliure de cessió

La proposta d'ordenació es basa en connectar per a vianants el carrer Leonardo da Vinci (av. Europa) amb l'av. de la Generalitat, qualificant de espais lliures públic 554,98 m² situats en la cantonada del carrer de Leonardo da Vinci amb l'av. de la Generalitat per fer un vial de vianants i bicicletes que connecti els dos carrers situats a diferent cota.

11. JUSTIFICACIÓ DEL COMPLIMENT DELS ESTÀNDARDS D'ESPAIS LLIURES I EQUIPAMENTS

D'acord amb el TRLUC, en sòl urbà, quan la modificació d'una figura de planejament urbanístic comporta un increment de sostre edificable, s'ha de preveure una reserva mínima per a zones verdes i espais lliures públics de 20 m² de sòl per cada 100 m² de sostre residencial i de 5 m² de sòl per cada 100 m² de sostre destinat a altres usos. A continuació es comprova que la present proposta compleix amb aquests estàndards:

Ús	Estàndard	Increment de sostre	Reserva mínima	Increment proposta
Industrial	5 m² zones verdes i espais lliures públics/	6.941 m²	347,05 m²	< 554,98 m²
	100 m² sostre			

12. EXECUCIÓ DEL PLANEJAMENT URBANÍSTIC I CESSIÓ DE L'APROFITAMENT URBANÍSTIC

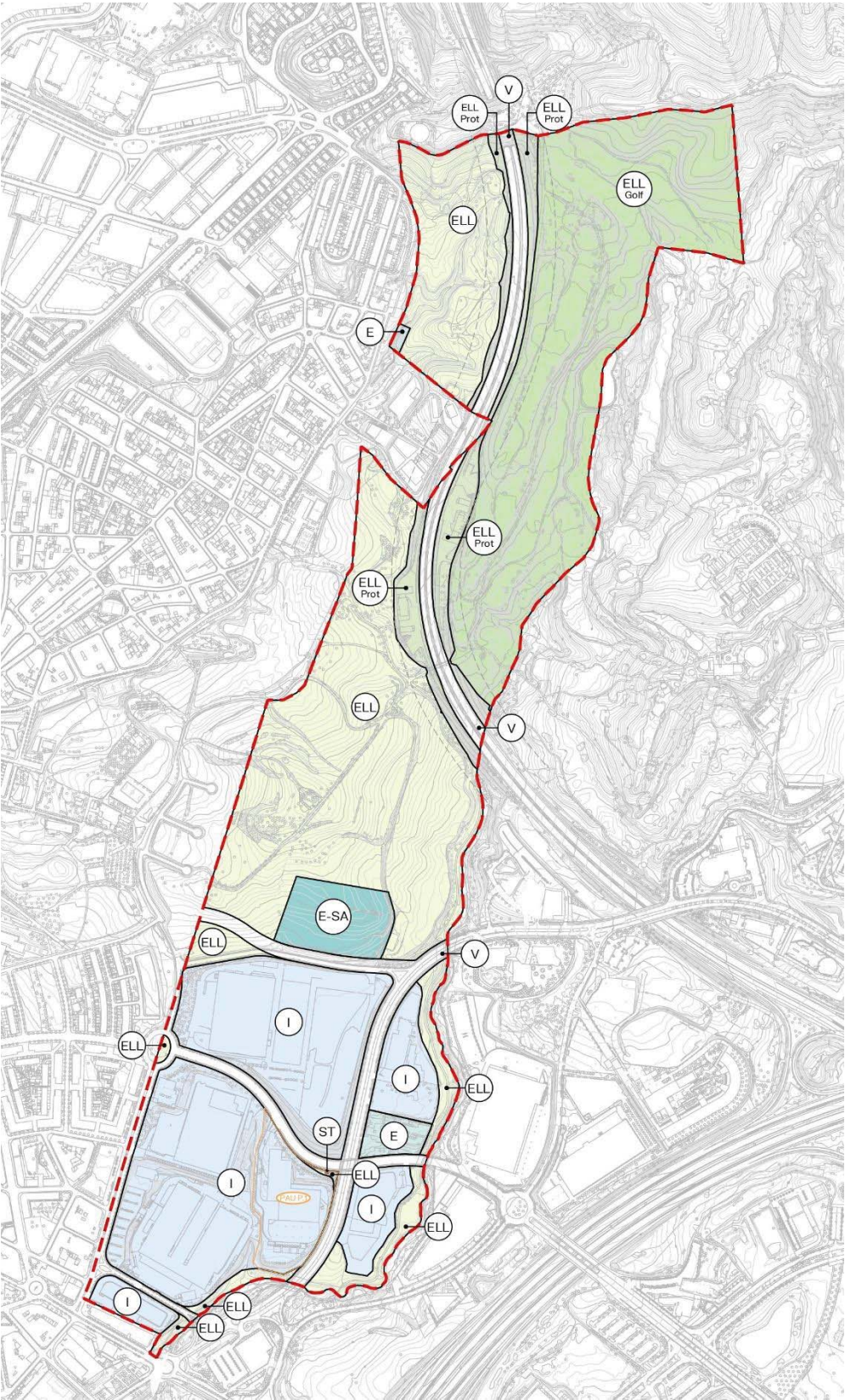
La MPGO s'emmarca en la Disposició Addicional Segona, punt 3 del TRLUC, en tractar-se d'una actuació de transformació urbanística de dotació, que, sense comportar una reordenació general d'un àmbit, dona lloc a l'augment d'edificabilitat, amb la correlativa exigència de majors reserves per a sistemes i la corresponen cessió de l'increment de l'aprofitament urbanístic.

D'acord amb l'article 100.1 del TRLUC, en sòl urbà, quan la modificació d'una figura de planejament urbanístic comporta un increment de sostre edificable, s'ha de preveure una reserva mínima per a zones verdes i espais lliures públics de 5 m² de sòl per cada 100 m² de sostre destinat a altres usos.

I, d'acord amb l'article 43 del TRLUC, en el cas que per mitjà d'una modificació del planejament urbanístic general es prevegin actuacions de dotació per tal d'incrementar el sostre edificable de l'àmbit d'actuació, els propietaris del sòl hauran de cedir gratuïtament a l'administració actuant el sòl corresponent al 15% de l'increment de l'aprofitament urbanístic. Addicionalment, d'acord amb l'article 46, 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.

La present MPGO estableix un sol polígon d'actuació urbanística. El sistema i modalitat de l'actuació serà per reparcel·lació i la modalitat per compensació bàsica.

13. QUALIFICACIONS URBANÍSTIQUES PROPOSADES I QUADRE COMPARATIU



Qualificacions urbanístiques proposades

Sistemes		Superfícies m² vigent	Superfícies m² 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

14. AGENDA

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 MPGO.

Barcelona, juny de 2023

ENRIC
BATLLE
DURANY /
num:11306-9

Digitally signed by ENRIC
BATLLE DURANY /
num:11306-9
DN: c=ES, st=Barcelona,
o=Col·legi d'Arquitectes de
Catalunya / COAC / 0015,
ou=Col·legiat,
title=Arquitecte, sn=BATLLE
DURANY, givenName=ENRIC,
serialNumber=
cn=ENRIC BATLLE DURANY /
num:11306-9,
email=batlleiroig@batlleiroig.
com
Date: 2023.06.28 16:40:03
+02'00'

Enric Batlle Durany

Batlle i Roig Arquitectura

JUAN
ROIG
DURAN /
num:11355-7

Digitally signed by JUAN
ROIG DURAN / num:11355-7
DN: c=ES, st=Barcelona,
o=Col·legi d'Arquitectes de
Catalunya / COAC / 0015,
ou=Col·legiat,
title=Arquitecte, sn=ROIG
DURAN, givenName=JUAN,
serialNumber=
cn=JUAN ROIG DURAN /
num:11355-7,
email=batlleiroig@batlleiroi
g.com
Date: 2023.06.28 16:40:45
+02'00'

Joan Roig Duran

ABEL
PORCAR
BADAL /
num:77340-9

Digitally signed by ABEL PORCAR
BADAL / num:77340-9
DN: c=ES, st=Barcelona, o=Col·legi
d'Arquitectes de Catalunya / COAC /
0015, ou=Col·legiat,
title=Arquitecte, sn=PORCAR
BADAL, givenName=ABEL,
serialNumber=
cn=ABEL PORCAR BADAL /
num:77340-9,
email=abel.porcar@batlleiroig.com
Date: 2023.06.28 16:41:42 +02'00'

Abel Porcar Badal

DOCUMENTACIÓ GRÀFICA

PLÀNOLS D'INFORMACIÓ

i.1 – Situació

i.4 – Refós planejament vigent. Qualificacions

i.7 – Àmbit de modificació de planejament. Planejament vigent. Qualificacions

PLÀNOLS D'ORDENACIÓ

o.1 – Planejament proposat. Qualificacions i àmbit d'actuació aïllada de dotació.

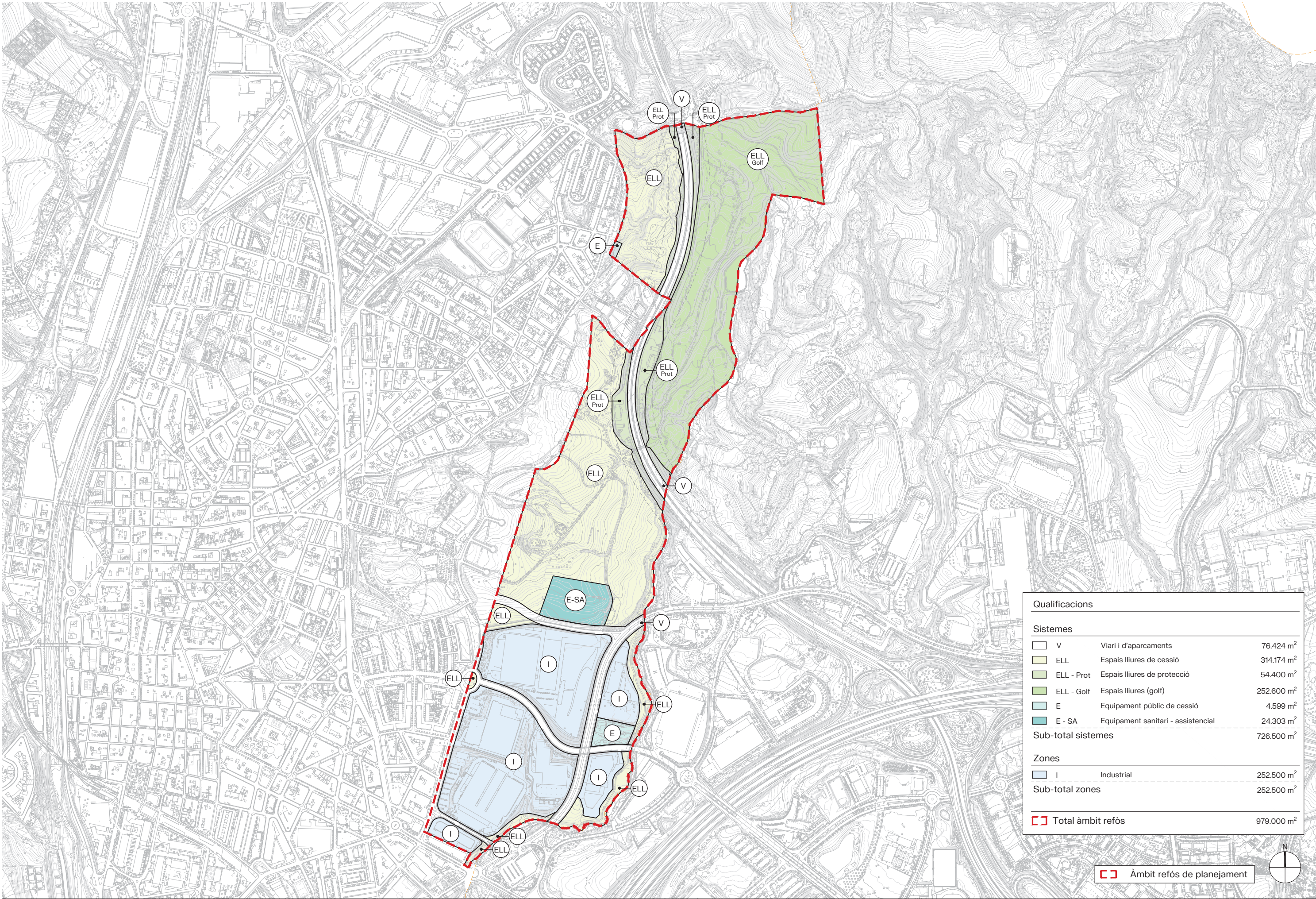
o.2 – Àmbit d'actuació aïllada de dotació. Planejament proposat. Qualificacions. Paràmetres i àmbit polígon d'actuació urbanística.

o.3 – Planejament refós proposat. Qualificacions

PLÀNOLS D'IMATGE (no normatius)

Im.1 – Imatge de la proposta. Planta. Plànol orientatiu

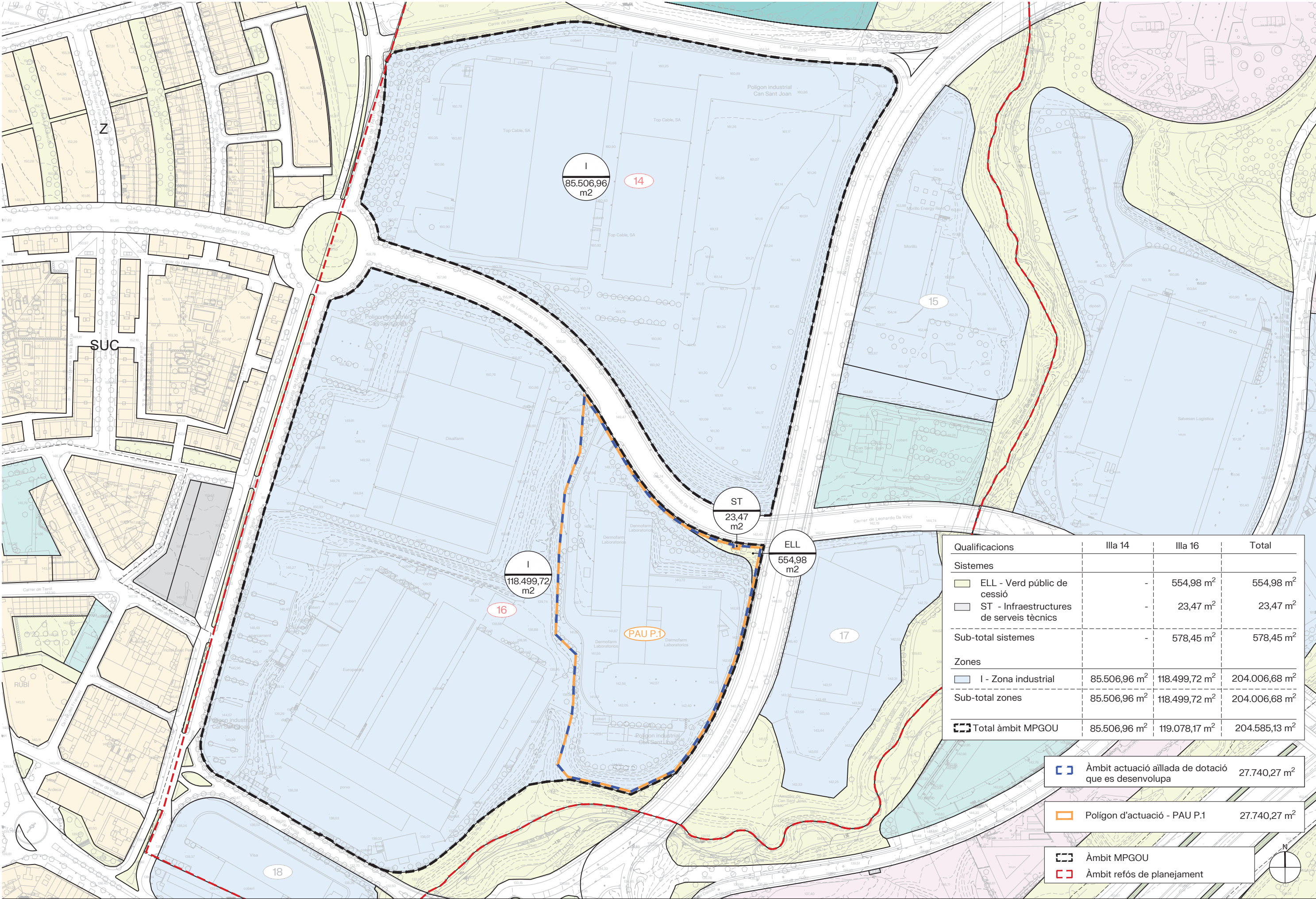




Qualificacions		
Sistemes		
	Viari i d'aparcaments	76.424 m²
	Espais lliures de cessió	314.174 m²
	Espais lliures de protecció	54.400 m²
	Espais lliures (golf)	252.600 m²
	Equipament públic de cessió	4.599 m²
	Equipament sanitari - assistencial	24.303 m²
Sub-total sistemes		726.500 m²
Zones		
	Industrial	252.500 m²
Sub-total zones		252.500 m²
	Total àmbit refós	979.000 m²

Àmbit refós de planejament



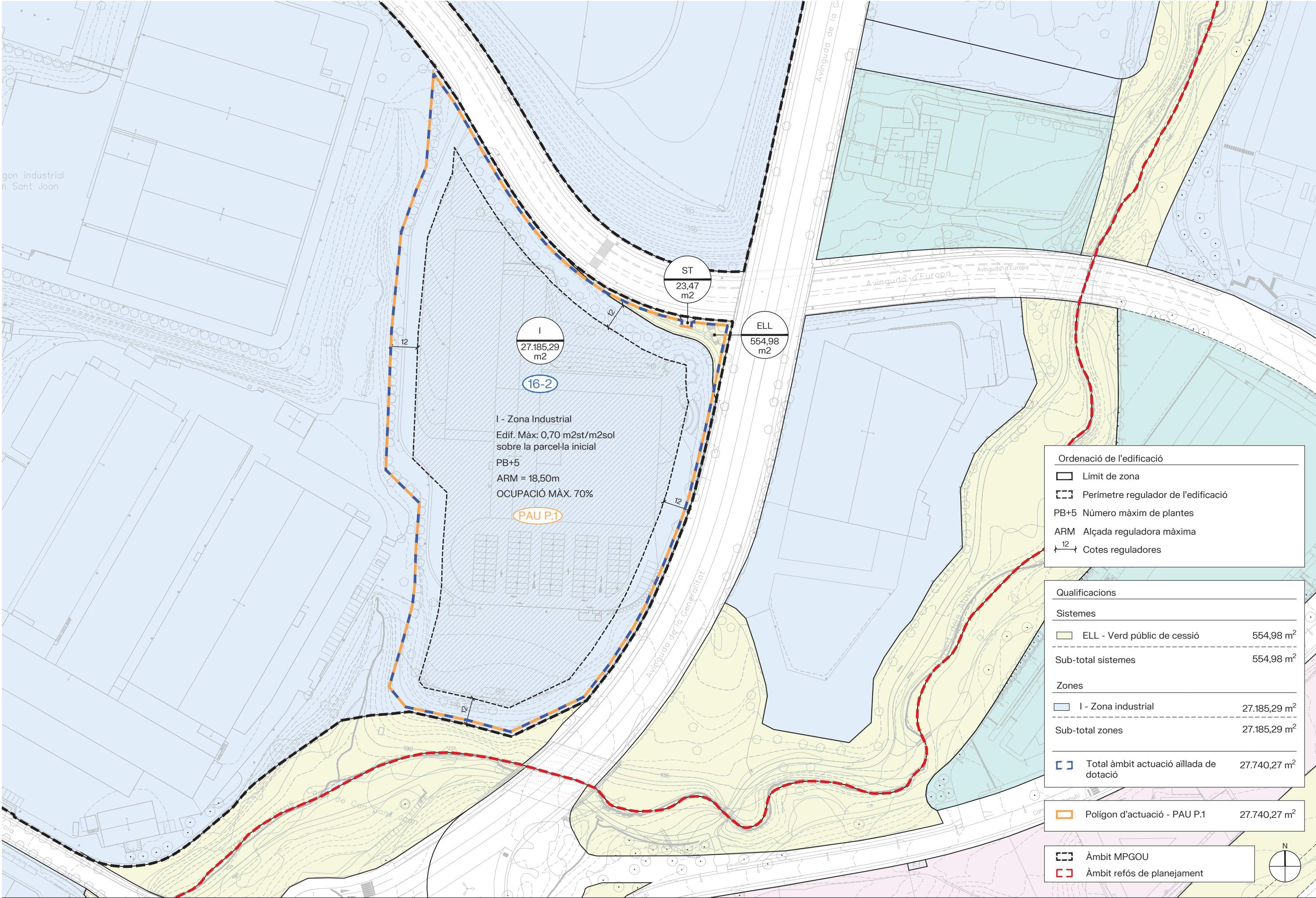


Qualificacions	Illa 14	Illa 16	Total
Sistemes			
ELL - Verd públic de cessió	-	554,98 m ²	554,98 m ²
ST - Infraestructures de serveis tècnics	-	23,47 m ²	23,47 m ²
Sub-total sistemes	-	578,45 m ²	578,45 m ²
Zones			
I - Zona industrial	85.506,96 m ²	118.499,72 m ²	204.006,68 m ²
Sub-total zones	85.506,96 m ²	118.499,72 m ²	204.006,68 m ²
Total àmbit MPGOU	85.506,96 m ²	119.078,17 m ²	204.585,13 m ²

Àmbit actuació aïllada de dotació que es desenvolupa 27.740,27 m²

Polígon d'actuació - PAU P.1 27.740,27 m²

Àmbit MPGOU
 Àmbit refós de planejament



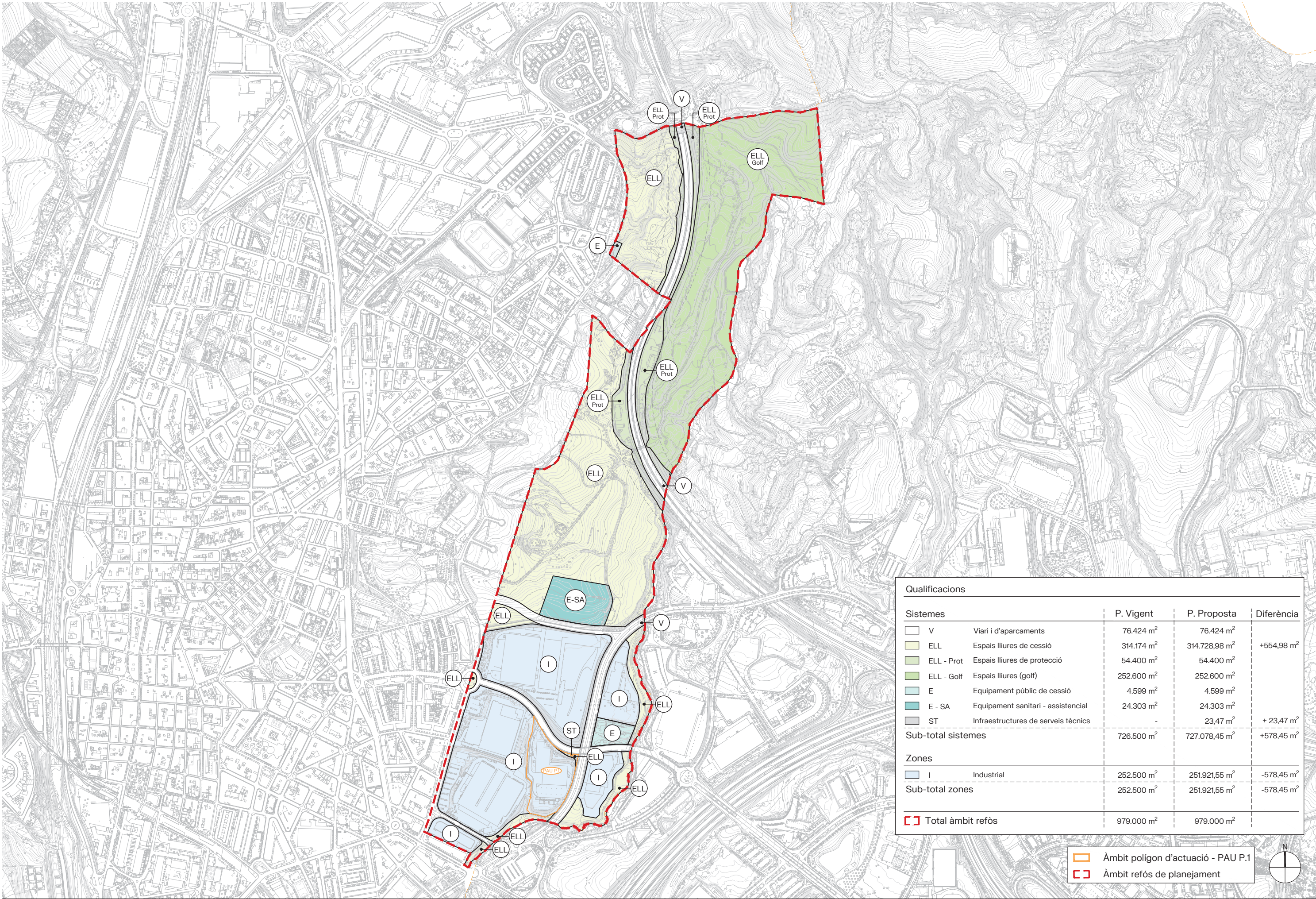
Ordenació de l'edificació	
	Límit de zona
	Perímetre regulador de l'edificació
PB+5 Número màxim de plantes	
ARM Alçada reguladora màxima	
	Cotes reguladores

Qualificacions	
Sistemes	
	ELL - Verd públic de cessió 554,98 m ²
Sub-total sistemes 554,98 m ²	
Zones	
	I - Zona industrial 27.185,29 m ²
Sub-total zones 27.185,29 m ²	
	Total àmbit actuació aïllada de dotació 27.740,27 m ²

	Polígon d'actuació - PAU P.1 27.740,27 m ²
--	---

	Àmbit MPGOU
	Àmbit refós de planejament





Qualificacions				
Sistemes		P. Vigent	P. Proposta	Diferència
 V	Viari i d'aparcaments	76.424 m ²	76.424 m ²	
 ELL	Espais lliures de cessió	314.174 m ²	314.728,98 m ²	+554,98 m ²
 ELL - Prot	Espais lliures de protecció	54.400 m ²	54.400 m ²	
 ELL - Golf	Espais lliures (golf)	252.600 m ²	252.600 m ²	
 E	Equipament públic de cessió	4.599 m ²	4.599 m ²	
 E - SA	Equipament sanitari - assistencial	24.303 m ²	24.303 m ²	
 ST	Infraestructures de serveis tècnics	-	23,47 m ²	+ 23,47 m ²
Sub-total sistemes		726.500 m ²	727.078,45 m ²	+578,45 m ²
Zones				
 I	Industrial	252.500 m ²	251.921,55 m ²	-578,45 m ²
Sub-total zones		252.500 m ²	251.921,55 m ²	-578,45 m ²
 Total àmbit refós		979.000 m ²	979.000 m ²	

 Àmbit polígon d'actuació - PAU P.1
 Àmbit refós de planejament

