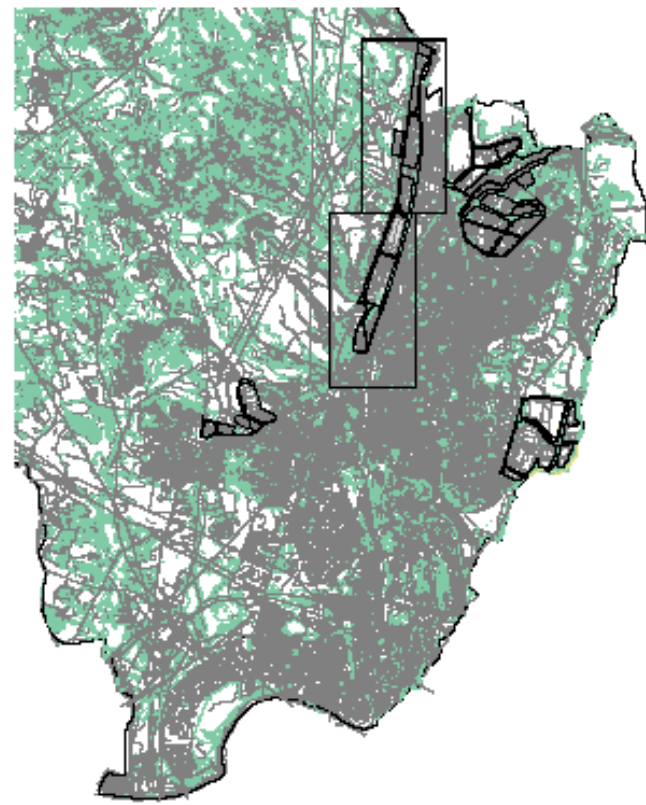
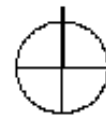




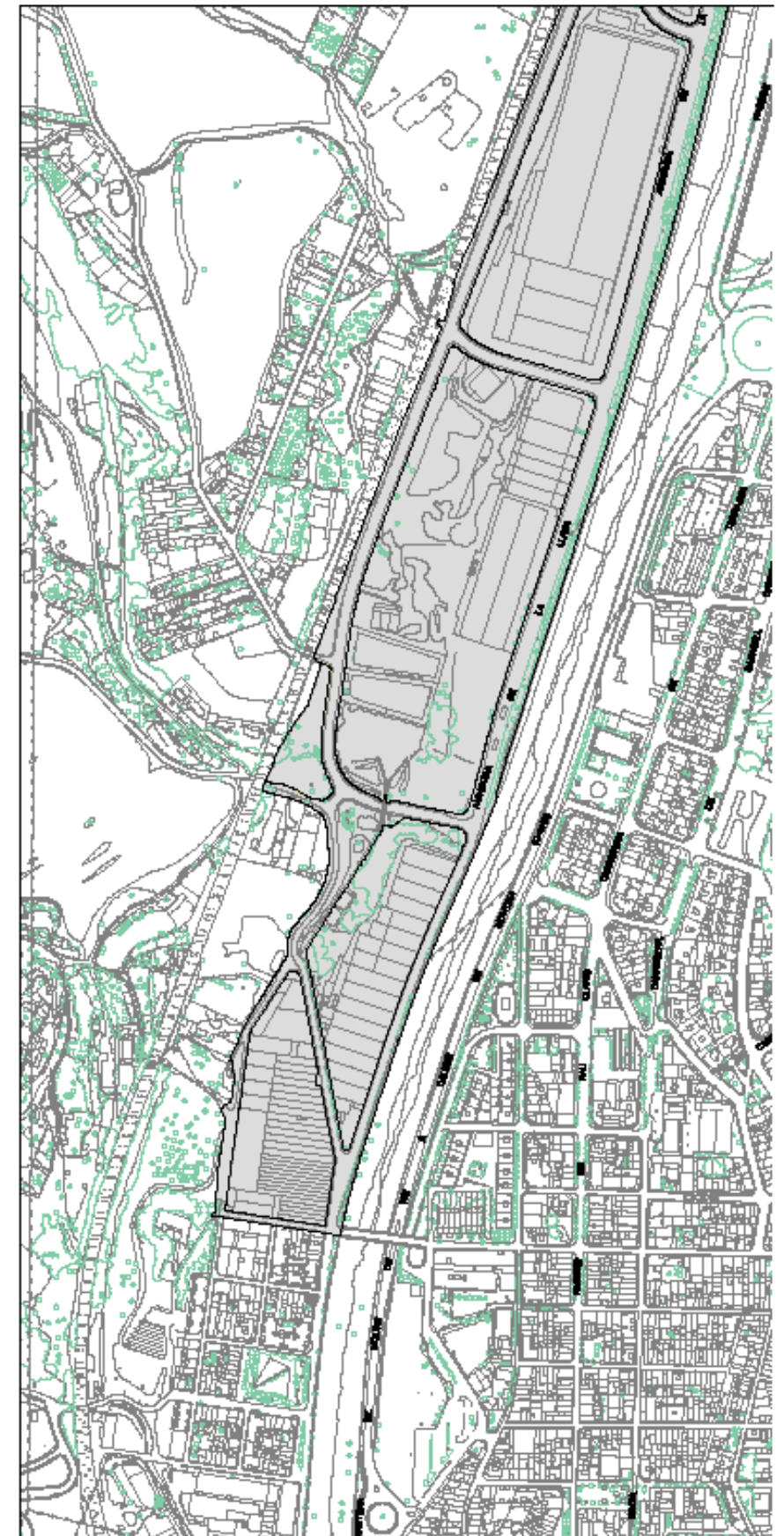
POLÍGON INDUSTRIAL LA LLANA



SITUACIÓ
e.: 1/60000



LA LLANA
e.: 1/5000



POLÍGON INDUSTRIAL LA LLANA

1. ANTECEDENTS

El Polígon Industrial “La Llana” de Rubí està emplaçat al Nord-oest del municipi. La seva superfície és de 37,6 Hs aproximadament. Té una forma molt allargada de Sud a Nord, compresa entre la Riera de Rubí per l'Est i la via fèrria per l'Oest. De fet, hi ha només dos carrers ascendents de Sud a Nord d'un dos kilòmetres de longitud cadascú, que són l'avinguda de la Llana a l'est i el carrer del Pont de Can Claverí a l'Oest. En sentit transversal hi uns quants carrers de reduïda longitud, entre 100 i 200 m.

El polígon es va crear durant l'últim decenni de manera que els components de la urbanització són bastant recents. Es va urbanitzar com a ZUR, desenvolupat per Cooperació i està tot cedit a l'ajuntament.

S'ha procedit a una inspecció visual de tot el polígon, amb presa de dades i fotografies, amb l'objectiu d'emetre el present informe relatiu a l'estat de la urbanització en les seves diferents components i partides.

S'han mantingut contactes telefònics amb empresaris del sector i dos entrevistes, una amb el Sr. Garcia Villena i una altra amb el Sr. Archs.

També han estat consultats diversos tècnics de l'Ajuntament pel que fa als àmbits de clauveram, enllumenat i d'altres.

A continuació s'exposa resumidament l'anàlisi de l'estat actual.

2. CONSIDERACIONS GENERALS

El present polígon, que com es veurà no presenta grans problemes i de fet és el que avui té menys necessitats o requeriments. Té una organització urbanística molt còmoda i funcional, confortable, però antieconòmica. El percentatge d'espais vials és del 26,2 %, una xifra realment elevada, desproporcionada.

Aquesta elevada proporció genera un increment dels costos de manteniment per m2 d'establiment industrial i, en el seu dia, generarà costos importants per m2 d'instal·lació industrial quan es tracti de fer una reforma, reparació o actualització. Els industrials exposen que veurien amb bons ulls l'augment d'edificabilitat al polígon i la transformació cap a terciari de tot o part del polígon, tot el qual podria contribuir a reduir la problemàtica esmentada.

En relació a la problemàtica del polígon ens hem de guiar per les manifestacions dels empresaris enclavats quan exposen problemes generats amb la velocitat de circulació i, sobretot, per la utilització perversa del polígon com circuit de curses de cotxes i/o motos. Aquesta utilització genera accidentalitat que és greu i pot ser més colpidora si afecta a algun ciutadà aliè a les curses. En particular, un lloc perillós (de circulació) és tram del carrer del Pont del Calderí entre el Torrent del Manà i el carrer de Can Polit.

3. ANÀLISI DE LA URBANITZACIÓ DEL POLÍGON

A) CALÇADES : FERMS I PAVIMENTS

B)

Les calçades dels vials del polígon es troben en general en bon estat i no es requereix cap intervenció fora de les actuacions de manteniment per resoldre els problemes puntuals que puguin sorgir.

Les rigoles també estan en bon estat

B) VORADES I VORERES.

Les vorades estan constituïdes en la seva major part per peces de formigó de secció contínua. En general estan en bon estat.

Les voreres, en general, estan configurades per panot 20x20 però en alguns punts es troben colonitzades per plantes silvestres i s'hi acumula la certa brutícia.



Entre la vorera Est de l'Avinguda de La Llana i la Riera hi ha un espai vial no pavimentat amb un carril Bici. El paviment asfàltic del carril bici presenta diverses esquerdes i fissures que convindria reparar. En cas contrari, el procés de deteriorament s'accelerarà. Les zones no pavimentades no estan gaire cuidades.



Hi ha alguns problemes de manteniment referents a jardineria i espais lliures i en el carrer de Can Polit.

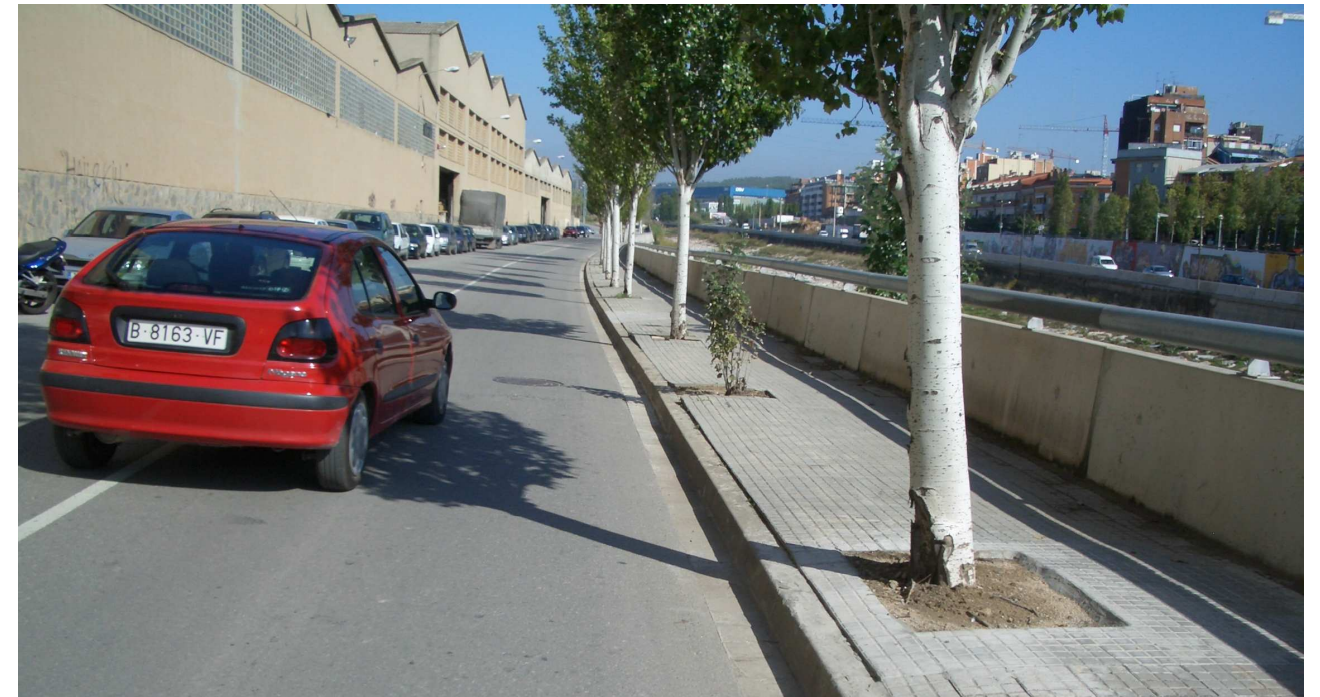
C) GUALS, ESCOSSELLS I ELEMENT SINGULARS.

En general es troben en bon estat.



D) ACCESSIBILITAT

En termes generals, a les voreres d'aquest polígon no es compleixen les directrius del Codi d'accessibilitat. Manquen guals de vianants i algunes voreres són estretes o presenten estrenyiments no accessibles.



E) CLAVEGUERAM

Respecte als components que estan a la vista, embornals i tapes de pous de registre, en general es veuen en bon estat de conservació.

F) ENLLUMENAT

No presenta problemes. Hi ha un servei de manteniment.

G) COMUNICACIONS

La xarxa de telefonia és aèria, sobre pals de fusta o formigó,. Per tant, és desaconsellable mantenir el seu estat actual. No es tenen notícies de l'existència d'altres xarxes de comunicacions (cable, fibra òptica, etc). Resulta evident que cal soterrar la línia actual

H) XARXES D'AIGUA I ELECTRICITAT

No es tenen dades negatives sobre aquests serveis, per tant, s'ha de suposar que no són necessàries actuacions a curt ni mitjà termini.

I) SENYALITZACIÓ

La senyalització horitzontal està bastant degradada. S'ha de fer un manteniment més continu.

La senyalització vertical presenta alguns defectes. En particular hauria d'haver una indicació precisa de les indústries existents i la seva localització.

El servei de manteniment hauria de resoldre algun problema puntual.

J) ARBRAT I ZONES VERDES

Arbres hi ha en l'alineació a la riera i l'arbre preferent, casi únic, és el pollancre, poc aconsellable en aquests ambients perquè requereix molta aigua i al no disposar-ne i participar d'un ambient molt contaminat pot agafar malalties. Probablement no en tenen un futur brillant i fora aconsellable fer una substitució gradual per altres tipus d'arbres més resistents.



K) EQUIPAMENT

Excepte en el jardí lineal que ocupa un fragment al costat de torrent, no hi ha cap banc en tot el polígon ni cap paperera, cap font ni cap altre element d'equipament auxiliar.

L) NETEJA

El dèficit principal del polígon segurament és el que correspon a la neteja de carrers i retirada de residus.

Quant a residus industrials el polígon té una empresa que els recull i recicla.

4. SUPERFÍCIES ORIENTATIVES

La urbanització té una superfície de vialitat estimada (calçades, voreres i espais annexes) de 98.212 m², i 3.635 m² d'espais lliures. Cal a dir que el carril bici està situat dins de l'espai vial.

5. CONCLUSIONS I PRIMERA APROXIMACIÓ ECONÒMICA

A) No hi ha cap necessitat, a curt termini, de procedir a fer cap operació de renovació dels elements d'urbanització del polígon. Sí és aconsellable repassar la pavimentació del carril bici i substituir gradualment les pollancre per un altre tipus d'arbre.

B) També és convenient fer operacions periòdiques de manteniment substituint o reparant tots els elements deteriorats. En particular s'hauria de fer un repàs de les voreres, especialment la vorera del carrer del Pont del Calderí que dona a la via.

En tot cas, en relació a la previsió d'un Pla d'inversions cal pensar que per les obres tipus A es podria preveure una despesa inicial de **12.000 €** per l'arranjament del carril bici el primer any i de 6.000 € anyals durant els tres anys següents per la substitució dels arbres.

En relació a les obres tipus B o de manteniment s'hauria de fixar una quantitat anual superior als 20.000 €.