



AJUNTAMENT DE RUBÍ

Pla d'Ordenació Urbanística Municipal

AGENDA I AVALUACIÓ ECONÒMICA I FINANCERA

SOSTENIBILITAT ECONÒMICA DEL POUM

Desembre de 2009



UNIVERSITAT POLITÈCNICA
DE CATALUNYA

CCRS
ARQUITECTES I ASSOCIATS



Ajuntament de Rubí
COMISSIÓ D'URBANISME I HABITATGE



PROURSA
PROMOCIONS URBANES DE RUBÍ S.A.
SOCIETAT MUNICIPAL

ÍNDEX

INTRODUCCIÓ	1
AGENDA I AVALUACIÓ ECONÒMICA I FINANCERA	3
CAPÍTOL 1 AGENDA	4
1.1 Figures de planejament derivat	4
1.2 Actuacions en sistemes, no incloses en sectors de planejament	8
1.2.1 Actuacions de Vialitat	8
1.2.2 Actuacions d'equipament	10
1.2.3 Actuacions d'espais lliures públics	10
CAPÍTOL 2 AVALUACIÓ ECONÒMICA I FINANCERA	13
2.1 Despeses en inversió	13
2.2 Finançament	14
2.3 Valors de referència	15
CAPÍTOL 3 PROGRAMACIÓ I FINANÇAMENT	17
3.1 Resum de la inversió, el finançament i la programació	17
3.2 Finançament del POUM	18
3.2.1 Agents promotors	18
3.2.2 Avaluació dels recursos	18
3.2.3 Finançament municipal de POUM	19
ANNEX 1. QUADRES DE L'AGENDA I AVALUACIÓ ECONÒMICA I FINANCERA: VIALITAT, EQUIPAMENTS I ESPAIS LLIURES	21
SOSTENIBILITAT ECONÒMICA DEL POUM	1
1. Manteniment de la base productiva i de treball	2
2. Desenvolupament sostenible i viabilitat econòmica dels àmbits de planejament	3
3. Viabilitat del planejament a partir de la repercussió de les càrregues d'urbanització	4
4. Finançament i manteniment de les infraestructures al llarg de la vigència del POUM	7

INTRODUCCIÓ

En aquest document queden reflectides les actuacions associades al desenvolupament del projecte urbanístic del Pla d'Ordenació Urbanística Municipal de Rubí.

A l'Agenda i avaluació econòmica i financera, es consideren dos grans tipus d'actuacions: 1) El desenvolupament dels sectors de planejament, que comporta les cessions de sòl d'aprofitament i d'equipament, i l'execució dels sistemes (vialitat i espais lliures) inclosos dins del seu àmbit; i 2) L'execució d'altres sistemes de vialitat, espai lliure i equipament, necessaris per a l'ordenació urbanística del Municipi, externs als sectors o no inclosos dins dels seus àmbits.

Per totes les actuacions, tant les vinculades als sectors de planejament com les externes a aquests, s'estableixen unes previsions temporals per la seva execució, dividint el període de 12 anys de vigència del POUM en dos sexennis.

Les actuacions externes als sectors de planejament, però vinculades al seu desenvolupament, i les no incloses dins de sectors es valoren econòmicament i es distribueix el seu finançament en funció dels agents que intervenen en cada cas. En aquest sentit, s'han considerat tres agents principals: L'Ajuntament, les Administracions Territorials i altres agents, quan es tracta de la iniciativa privada en qualsevol de les formes admeses per la llei.

A partir del dimensionat econòmic de les actuacions, s'avalua la capacitat de l'Ajuntament per fer front a les despeses durant el període de vigència del Pla, tot posant en relació els ingressos derivats de l'actuació urbanística i de les aportacions dels sectors de planejament amb les despeses calculades.

En el document de sostenibilitat econòmica del Pla es justifiquen tres aspectes fonamentals del seu desenvolupament: 1) El manteniment de la base productiva i de treball del Municipi; 2) El desenvolupament sostenible i la viabilitat econòmica de les figures de planejament derivat; 3) La capacitat del POUM de finançar les actuacions de vialitat, espai lliure i equipaments, així com el seu manteniment al llarg del període de vigència del POUM.

AGENDA I AVALUACIÓ ECONÒMICA I FINANCERA

CAPÍTOL 1 AGENDA

El Pla d'ordenació urbanística municipal de Rubí es desenvolupa a través de les figures de planejament derivat i les actuacions per a l'execució dels sistemes, no inclosos en sectors.

La programació del desenvolupament del POUM es preveu per a dos sexennis (2010-2022).

1.1 Figures de planejament derivat

El POUM i l'Agenda fixen les figures de desenvolupament del POUM – Polígons d'actuació urbanística, Plans de millora urbana, Plans parcials i Plans especials, amb indicació del sistema de gestió, pública o privada, i la programació per sexennis.

Els 23 Polígons d'actuació urbanística, corresponen a actuacions de petita mida que tenen com a objectiu general ordenar fragments inacabats de la trama urbana o espais buits. En general no presenten dificultats per a la seva gestió i, per tant, tots es programen en el primer sexenni.

Els Plans de Millora Urbana de transformació d'ús industrial a residencial han estat programats en el primer sexenni, en el cas de sectors buits o sense activitat. En el cas de sectors on actualment es desenvolupa una activitat industrial, es preveu un termini més ampli per iniciar el seu desenvolupament i es programen al segon sexenni. La resta de Plans de millora urbana: de Nova ordenació residencial, Portals d'urbanització, d'Ordenació d'activitats terciàries, Industrials i d'Equipament, han estat programats majoritàriament al primer sexenni per la importància que tenen en la millora urbana i en la correcció de deficiències estructurals de la ciutat. En molts casos el desenvolupament recau sobre la iniciativa pública, ja que el sòl és de titularitat municipal. En el cas del PMU 2.14 Av. de l'Electricitat Nord (discontinu) el seu desenvolupament es programa durant els dos primers anys del primer sexenni, ja que es requereix la cessió del sòl d'equipament. S'exclouen del primer sexenni, alguns PMU que presenten una gestió que es preveu més dilatada i complexa, encara que no s'exclou l'execució d'algunes fases durant el primer sexenni, especialment quan aquesta correspon a la iniciativa pública.

Els Plans parcials programats al primer sexenni (PP1, PP2, PP3 i PP5) han d'aportar importants equipaments per a la ciutat i vertebrar els barris i polígons desenvolupats a ponent de la riera de Rubí. Els PP1 Can Pujol, i PP3 Cova Solera Oest industrial

(discontinuu) tenen una programació més avançada, de dos anys dins el primer sexenni, per tal de resoldre el desplaçament d'indústries actualment ubicades en entorns urbans no compatibles amb aquestes activitats. L'altre PP4 Camí de Rubí a Ullastrell es programa al segon sexenni, per la singularitat de la seva posició urbana i complexitat de gestió.

Els Plans especials són instruments necessaris pel desenvolupament de la ciutat i requereixen una redacció immediata que garanteixi la seva execució. El Pla d'Infraestructures té una programació bianual, dins el primer sexenni, i el PE de les Valls de Sant Muç, requereix l'adquisició del sòl com a primera fase del seu desenvolupament.

Relació de figures de planejament derivat i programació en sexennis:

POLÍGONS D'ACTUACIÓ URBANÍSTICA		sexenni 1	sexenni 2
PAU ORDENACIÓ SEGONS ALINEACIÓ A VIAL			
PAU 1	Av.de les Olimpíades Sud	1	
PAU 2	Av.de les Olimpíades Nord	1	
PAU 3	C/ Escultor Benlliure	1	
PAU 4	C/ Francolí	1	
PAU 5	c/ Poesia - Pg.de les Torres 1	1	
PAU 6	c/ Poesia - Pg.de les Torres 2	1	
PAU 7	Camí de Ca n'Oriol	1	
PAU 8	c/ Dante Alighieri	1	
PAU 9	Mossos d'esquadra Est	1	
PAU 10	Mossos d'esquadra Oest	1	
PAU 11	Carretera Sabadell	1	
PAU 12	Plaça Pearson	1	
PAU 13	Inventor Edison	1	
PAU - AÏLLADA SEMIINTENSIVA			
PAU 14	Can Ximelis - c/ Serra de Collserola	1	
PAU 15	Carrer de la Solidaritat	1	
PAU 16	Farigola	1	
PAU - HABITATGE UNIFAMILIAR EN RENGLA			
PAU 17	El Far	1	
PAU -EDIFICACIÓ AÏLLADA SEMIINTENSIVA I TERCARI			
PAU 18	4 Vents	1	
PAU D'ORDENACIÓ D'ACTIVITATS TERCIÀRIES			
PAU 19	C/Avinyó	1	
PAU D'ORDENACIÓ ANTERIOR			
PAU 20	Nova biblioteca	1	
PAU 21	Ampliació de Can Sant Joan II	en execució	
PAU 22	Virutex (INDUSTRIAL)	1	
PAU D'ORDENACIÓ D'EQUIPAMENT			
PAU 23	Ca n'Oriol	1	

PLANS DE MILLORA URBANA		sexenni 1	sexenni 2
PMU D'ORDENACIÓ D'USOS RESIDENCIALS - Transformació d'ús industrial a residencial			
PMU 1.1	Pinar - Ctra C1413	1	
PMU 1.2	Ctra. De Terrassa 1		2
PMU 1.3	Ctra. De Terrassa 2		2
PMU 1.4	Ctra. De Terrassa 3		2
PMU 1.5	Ctra. De Terrassa 4		2
PMU 1.6	Plaça Vallès (Braun)	1	
PMU 1.7	Can Rosés	1	
PMU 1.8	La Llana-C/ del Pont		2
PMU 1.9	C/ Ample		2
PMU 1.10	Pg.Torres - C/ Dr.Ferran		2
PMU 1.11	Molins de Rei 1		2
PMU 1.12	Molins de Rei 2	1	
PMU 1.13	Avinguda de Castellbisbal 1		2
PMU 1.14	Avinguda de Castellbisbal 2		2
PMU 1.15	La Llana - Estació	1	
PMU 1.16	La Llana Pich Aguilera		2
PMU D'ORDENACIÓ D'USOS RESIDENCIALS - De nova ordenació residencial			
PMU 2.1	L'Escardivol	1	
PMU 2.2	Plaça Vallès Sud-Oest		2
PMU 2.3	Plaça del Vallès Sud-Est		2
PMU 2.4	Plaça de l'Agricultura	1	
PMU 2.5	Tres Camins	1	
PMU 2.6	Castellbisbal	1	
PMU 2.7	Luxemburg	1	
PMU 2.8	Can Matari	1	
PMU 2.9	Passeig de Les Torres	1	
PMU 2.10	Camí de les Martines	1	
PMU 2.11	Camí del Campament	1	
PMU 2.12	Av.'Estatut - Ctra.Terrassa Nord	1	
PMU 2.13	C/Ramón i Cajal	1	
PMU 2.14	Av. de l'Electricitat Nord (Discontinú)	dos anys des de la publicació de l'acord d'aprovació definitiva del POUM	
PMU 2.15	Cremalleras Rubí - c/ Inventor Edison		2
PMU 2.16	Turó de Can Rosés	1	
PMU 2.17	Ipagsa - C/ Sant Salvador		2
PMU 2.18	Ptge.Circumval·lació		2
PMU D'ORDENACIÓ D'USOS RESIDENCIALS - Portals d'urbanització			
PMU 3.1	Portal 1. Castellnou Nord	1	
PMU 3.2	Portal 2. Castellnou Sud	1	
PMU 3.3	Portal 3. Can Mir	1	
PMU 3.4	Portal 4, Camí d'Ullastrell	1	
PMU 3.5	Portal 5. Sant Muç Oest	1	
PMU 3.6	Portal 6. Vallhonrat	1	

PLANS DE MILLORA URBANA		sexenni 1	sexenni 2
PMU D'ORDENACIÓ D'ACTIVITATS TERCIÀRIES			
PMU 4.1	Estació Servei - Ctra.Sant Cugat	1	
PMU 4.2	Torre de la Llebre		2
PMU 4.3	Passeig de Ca n'Alzamora Nord	1	
PMU 4.4	Passeig de Ca n'Alzamora Garden	1	
PMU 4.5	Passeig de Ca n'Alzamora Estació de servei	1	
PMU 4.6	Masia Conflent	1	
PMU 4.7	Estació de Renfe	1	
PMU 4.8	Rubi Desenvolupament	1	
PMU 4.9	C/I'Anoia	1	
PMU D'ORDENACIÓ D'USOS INDUSTRIALS			
PMU 5.1	La Riera	1	
PMU D'ORDENACIÓ D'EQUIPAMENTS			
PMU 6.1	Vapor Nou		2

PLANS PARCIALS		sexenni 1	sexenni 2
PP1	PP Can Pujol	d'acord amb els terminis establerts al conveï annex	
PP2	PP Cova Solera Atenes residencial	1	
PP3	PP Cova Solera Oest industrial (discontinú)	dos anys des de la publicació de l'acord d'aprovació definitiva del POUM	
PP4	PP Ctra. De Rubí a Ullastrell Sector E		2
PP5	PP Polígon II de Can Solà	1	
PP6	PP Equipaments Valls St. Muç		2

PLANS ESPECIALS		sexenni 1	sexenni 2
PE 1	PE Valls Sant Muç		2
PE 2	PE Extractives	1	
PE 3	PE Hipica Can Ponç	1	
PE 4	PE Infraestructures	un any des de la publicació de l'acord d'aprovació definitiva del POUM	

1.2 Actuacions en sistemes, no incloses en sectors de planejament

El POUM fixa les actuacions sobre els sistemes i infraestructures de la ciutat prioritàries en el marc del seu desenvolupament, ja que conformen els elements estructurants de primer ordre que han d'ordenar urbanísticament la ciutat i el territori del municipi de Rubí. Les actuacions, fora de sectors de planejament, considerades en l'Agenda s'han classificat en tres tipus: Vialitat, Equipaments i Espais Lliures. En la relació d'actuacions no s'han inclòs:

- a) Les actuacions viàries i ferroviàries de rang supramunicipal l'execució de les quals correspon directament a d'altres Administracions públiques, tals com: la via Interpolar, la nova variant de Rubí o la segona estació dels Ferrocarrils catalans a la Llana;
- b) Els equipaments docents, sanitari assistencials, etc., la construcció dels quals recau també sobre altres Administracions públiques. Per aquestes actuacions s'han inclòs a l'Agenda, els costos d'obtenció del sòl, per part de l'Ajuntament, en els casos que l'actuació així ho requereixi.

L'Agenda d'actuacions s'organitza a partir de la seva classificació per tipus (Vialitat, Equipaments i Espais Lliures) i una aproximació de divisió de l'execució de les obres en els dos sexennis previstos pel POUM.

1.2.1 Actuacions de Vialitat

Les actuacions proposades tenen com a objectiu general completar la xarxa viària bàsica de la ciutat. Les obres s'han determinat en funció de la seva jerarquia dins la xarxa viària, la tipologia de carrer i el sistema de finançament que es proposa. Es proposen 5 grups d'actuacions de vialitat.

A. Vies bàsiques que s'han d'executar, al 100%, a càrrec del sectors de planejament del POUM.

En aquest grup s'inclouen:

- 1) Els carrers i ponts que han de conformar la renovació de la carretera 1413, al seu pas per Rubí, per tal de reurbanitzar-la com una via urbana, i que s'han de gestionar a través del Pla Especial d'infraestructures viàries de la Riera de Rubí.
- 2) Les connexions viàries que han de millorar l'accessibilitat als barris existents i el creixement previst a ponent de la riera de Rubí i la carretera d'Ullastrell.

3) La connexió per sota dels Ferrocarrils de la Generalitat de Catalunya, per tal de fer accessible els equipaments de la zona de Can Ramoneda, quan es desenvolupi el Pla Parcial d'equipaments de les Valls de Sant Muç (PP6).

B. Vies bàsiques que, pel seu rang, s'han d'executar, al 100%, a càrrec d'altres Administracions públiques, diferents a l'Ajuntament de Rubí.

Inclou el pont sobre la Riera proposat per millorar la connexió des de la carretera de Molins de Rei a la part baixa del Municipi (alçada de Can Calopa) i millorar l'accessibilitat dels polígons industrials de Rubí. Es tracta d'una actuació vinculada a la reforma de la carretera comarcal. També es proposa la creació d'una rotonda de connexió, sobre la via Interpolar, per a millorar l'accessibilitat a l'Hospital comarcal. Aquesta actuació ha d'estar vinculada a la construcció de la via Interpolar.

No s'han inclòs a l'Agenda la futura Variant viària de Rubí (paral·lela a la E9) ni la via Interpolar, donat el seu rang supramunicipal, encara que en el POUM es contempla el seu traçat i les reserves de sòl necessàries.

C. Vies bàsiques que s'han d'executar a càrrec de l'Ajuntament (90%) amb el suport d'altres Administracions públiques (10%).

En aquest grup s'inclouen dos subgrups; quan es tracta de noves vies i quan les actuacions són de millora o adequació de vies existents.

El primer cas contempla quatre actuacions: 1) La connexió entre els polígons industrials de Cova Solera, Cova Solera Oest i Cova Solera Atenes; 2) La prolongació del carrer Santander per tal de connectar-lo amb el carrer d'Àlaba; 3) La nova connexió entre els carrers Av. de l'Astronomia i Flammarion, per millorar la connexió amb la Via Interpolar i l'accés al nou Hospital; i 4) la via parc al parc de Ca n'Oriol.

En el segon grup s'inclouen: 1) La millora dels camins d'accés a Sant Muç (Camí de Can Feliu i Camí de l'Ermita); i 2) la millora de la urbanització de la carretera d'Ullastrell.

D. Vies que s'han de finançar amb altres fons

S'inclou en aquest grup la construcció del carrer de Stravinsky i una rotonda, per tal de completar la xarxa viària dels polígons industrials de la part Sud de Rubí, així com la remodelació de l'Avinguda de l'Estatut per a la seva transformació en un carrer de caràcter més urbà. El model de finançament haurà de combinar les aportacions municipals i dels privats – (contribucions especials o en el seu cas quotes

urbanístiques) – i les possibles aportacions econòmiques i d'urbanització derivades de la creació d'aparcaments públics en el subsòl d'aquesta avinguda.

1.2.2 Actuacions d'equipament

Les actuacions tenen com a principal objectiu resoldre la cobertura dels equipaments més bàsics que el POUM proposa a nivell de barris o districtes, com són les Escoles bressol i els Centres cívics i UBASP (Unitat bàsica d'atenció social primària), que s'han de finançar bàsicament a nivell municipal. Els equipaments que són competència d'altres Administracions públiques (finançament extern), encara que s'han definit a nivell del programa d'equipaments i estàndards fixats en el POUM, no figuren en aquesta relació d'Agenda. També s'han inclòs els equipaments Esportius previstos al Pla Especial d'equipaments esportius, en curs de redacció, i els equipaments més singulars de caràcter municipal que es proposa desenvolupar en la vigència del POUM. Ens referim al Vapor Nou (futur equipament Cultural i docent), el nou Ajuntament (situat a l'Escardívol) i l'edifici destinat als serveis de seguretat i al servei municipal d'obres (situat al front oest de la Riera de Rubí (Cova Solera), al costat dels Nous jutjats. Aquests últims es preveuen amb diferents nivells d'ajuda en el seu finançament per part de les Administracions territorials, en funció del tipus d'equipament i les tendències dels Departaments.

1.2.3 Actuacions d'espais lliures públics

En aquesta tipologia d'actuacions s'inclouen diferents espais lliures que són objectiu de desenvolupament durant la vigència del POUM. D'una banda, els espais lliures ubicats a la part posterior del Vapor Nou, ja que són necessaris per completar l'entorn del futur equipament, allargar el Parc del Castell fins als espais marginals actuals i permetre la construcció d'una bassa de laminació, per al tractament de la Riera, en cas que sigui necessària. S'inclou també, el Parc territorial de les Valls de Sant Muç, que requereix l'adquisició de sòl prèvia, per tal de garantir els objectius del POUM en aquest àmbit del territori. Per últim, la urbanització del Parc de Ca n'Oriol, que cal continuar urbanitzant i ampliant.

Llistat de les actuacions proposades en sistemes: programació

VALIATAT		sexenni 1	sexenni 1
A - Connexions viàries bàsiques -			
Finançament en un 100% per part dels propietaris de sòl de sectors de planejament			
V.A 1	Nou tram connexió c.Platí-c.de la Rossella (rotonda i connexió Can Pujol)	1	
V.A 2	Connexió Av Ferrer i Domingo amb C/ de Santa Teresa (pont sobre FGC)	1	
V.A 3	Millora de la urbanització de l'Avinguda Castellbisbal	1	
V.A 4	Canvi secció C1413a i Canvi secció Passeig de la Riera		2
V.A 5	Traçats Ponts al Passeig de la Riera i C1413a		2
V.A 6	c. del Conflent- Nova via Can Ramoneda		2
B- Connexions viàries bàsiques -			
Finançament en un 100% per part d'altres Administracions diferents a la Municipal			
V.B 1	Pont connexió via interpol·lar amb c. de Mozart		2
V.B 2	Rotonda via Interpol·lar- ramal connexió des de C-16	1	
C- Connexions viàries bàsiques i remodelació de vies existents -			
Finançament en un 90% per part de l'Ajuntament i un 10% per part d'altres Administracions			
V.C 1	Nou tram c.de Schumann	1	
V.C 2	Prolongació del c.de Santander fins c.d'Àlava	1	
V.C 3	Prolongació Av.Astronomia-c. de Flammarion	1	
V.C 4	Via Parc Av. Astronomia - c. Mallorca	1	
V.C 5	Camí de Can Feliu - Camí antic de Rubí (Sant Muç)	1	
V.C 6	Camí de l'Ermita de St. Muç (Sant Muç)		2
V.C 7	Crta. Ullastrell		2
V.C 8	Crta. de Rubí - camí d'Ullastrell		2
V.C 9	Crta. de Rubí (Ullastrell)		2
D Remodelació de vies existents -			
Finançament 90% mitjançant contribucions especials un i 10% a càrrec de l'Ajuntament			
V.D 1	Connexió ctra. Molins de Rei a Caldes- Av.Estatut	1	
V.D 2	Traçat rotonda C-1413a-rotonda pl. del Mediterrani	1	
V.D 3	Traçat plaça del Mediterrani-c. Antoni Borja	1	
V.D 4	Rotonda Av.de les Olimpíades- Av.Estatut	1	
V.D 5	Rotonda Camí Ca n'Oriol- Av.Estatut	1	
V.D 6	Traçat districte 6- Camí de Ca n'Oriol-Plaça de l'Agricultura	1	
V.D 7	Traçat districte 6- Pl. de l'Agricultura-c. Dante Alighieri	1	
V.D 8	Rotonda		2
V.D 9	C. de Stravinsky		2

EQUIPAMENTS		sexenni 1	sexenni 2
EQUIPAMENTS DOCENTS: ESCOLES BRESSOL			
ED 1	Escola Bressol Topazi-Can Fatjó		2
ED 2	Escola Bressol Can Pujol		2
ED 3	Escola Bressol Rivo Rubeo	1	
ED 4	Escola Bressol La Llana dins el PMU Av Electricitat Nord (discontinú)	1	
ED 5	Escola Bressol Can Mir (zona urbanitzacions C/ Artesa)		2
ED 6	Escola Bressol Torre de la Llebre, dins el PMU Passeig de les Torres		2
ED 7	Escola Bressol Can Vallhonrat, dins el PMU Portal Can Vallhonrat	1	
ED 8	Escola Bressol La Serreta		2
ED 9	Escola Bressol Bòvila Saltó	1	
ED 10	Escola Bressol Inventor Edison		2
ED 11	Escola Bressol Ca n'Oriol Sud (carrer Flamarion)		2
EQUIPAMENT CULTURAL: CENTRES CÍVICS I PUNTS D'ACCÉS A BIBLIOTECA			
EC 1	Punt d'accés biblioteca, dins el Pla Parcial can Pujol		2
EC 2	Centre cívic Can Fatjó i UBASP (rehabilitació)	1	
EC 3	Centre cívic, punt d'accés biblioteca i UBASP 2 C/ Artesa		2
EC 4	Centre cívic, punt d'accés biblioteca i UBASP 3 a la rehabilitació de la Torre arís, dins el PMU Passeig de les Torres		2
EC 5	El Bullidor (rehabilitació). Escola d'adults, Escola d'Art i centre cívic i UBASP	1	
EC 6	Centre cívic, punt d'accés biblioteca i UBASP 5, dins del PAU Ca n'Oriol	1	
REHABILITACIÓ VAPOR NOU			
REHAB	Vapor Nou		2
EQUIPAMENTS ESPORTIUS			
EE 1	Equipaments esportius Cova Solera	1	
EE 2	Centre esportiu Can Mir	1	
EE 3	Espais lúdic-esportius dins del Parc Les Valls St Muç		2
EQUIPAMENTS ADMINISTRATIUS			
EA 1	Equip. municipal administratiu Ajuntament-Correu	1	
EQUIPAMENTS SEURETAT			
ES 2	Serveis de seguretat i serveis municipal d'obres	1	

ESPAIS LLIURES		sexenni 1	sexenni 2
EL 2	Patis privats- Zona verda Vapor Nou	1	
EL 2	Zona verda C/de l'Or	1	
EL 3	Parc de les Valls de Sant Muç		2
EL 4	Parc urbà- Ca n'Oriol	1	
EL 5	Parc urbà- Ca n'Oriol	1	
EL 6	Parc urbà- Ca n'Oriol		2
EL 7	Parc urbà- Ca n'Oriol		2
EL 8	Parc urbà- Ca n'Oriol	1	
EL 9	Zona verda Psg. Riera - C/ Cervantes	1	
EL 10	Zona verda C/ del Castell	1	

CAPÍTOL 2 AVALUACIÓ ECONÒMICA I FINANCERA

L'Avaluació econòmica i financera de l'Agenda valora la capacitat i la viabilitat econòmica de desenvolupament del POUM. En aquest cas, l'avaluació s'adreça a la quantificació dels costos dels sistemes urbanístics fora de sectors i els recursos econòmics generats en el desenvolupament del POUM per tal d'assolir les actuacions necessàries. El programa d'inversions del POUM s'estructura en tres grups d'actuacions: obres de vialitat, construcció d'equipaments i urbanització d'espais lliures.

Als quadres de l'Agenda i Avaluació econòmica es contemplen totes les actuacions fora de sectors, tot especificant les següents dades:

- Les característiques de les actuacions (superfície, sostre, etc.).
- El preu d'adquisició de sòl, si s'escau (segons valors euros/m² de sòl de cadastre actualitzats).
- El cost d'urbanització/edificació (segons graus d'urbanització, representativitat dels espais o tipus d'equipament).
- El preu de contracte i la previsió temporal d'execució, segons primer i segon sexenni.
- La distribució dels costos de cada actuació entre els agents que participen en el finançament: Ajuntament, altres Administracions públiques i altres agents promotors, segons criteris determinats més endavant en aquest mateix document.
- Un plànol de localització de les actuacions.

2.1 Despeses en inversió

El conjunt de les actuacions, fora de sectors de planejament, puja un total de 159.663.576 €, dels que 31.767.991 € (19,9%) corresponen a adquisició de sòl i, la resta, 127.895.586 € (80,1%) a urbanització de vials i espai públic i construcció d'equipaments. La valoració de les actuacions s'ha fet a partir de l'aplicació dels valors de referència establerts al punt 2.3, d'aquest Capítol.

D'acord amb els càlculs realitzats, la despesa prevista per a les diferents actuacions es desglossa de la següent manera:

- Obres de vialitat i infraestructura	63.806.103 €	(39,96%)
- Espais lliures	27.247.177 €	(17,07%)
- Equipaments i dotacions	68.610.296 €	(42,97%)
TOTAL	159.663.576 €	(100%)

2.2 Finançament

El finançament dels costos s'ha distribuït entre els diferents agents implicats: Ajuntament, altres Administracions públiques i Altres agents promotors, d'acord amb les dades següents:

- Corresponen 93.606.938 € (58,6%) a càrrec de L'Ajuntament
- Corresponen 13.391.760 € (8,4%) a càrrec d'altres Administracions
- Corresponen 52.664.878 € (33,0%) a càrrec d'altres agents promotors

S'han considerat diferents formes de finançament, segons els tipus d'actuació:

- Actuacions de vialitat i espai lliure que, per la seva tipologia, tenen el finançament municipal. S'ha considerat un finançament complementari provinent d'altres Administracions públiques d'un 10% de mitja i el 90% a càrrec de l'Ajuntament.
- Actuacions de vialitat que, per la seva tipologia, s'ha considerat que el seu finançament s'ha de repercutir sobre altres agents, possibles concessionaris, compradors, o altres col·lectius que poden desenvolupar equipaments o contribuir a la urbanització. S'ha suposat un aportació municipal del 10% i el 90% a càrrec d'altres agents.
- Actuacions per la construcció d'equipaments amb la participació de les Administracions territorials en el finançament, en funció del tipus d'equipament: 1) Les escoles Bressol amb una participació del 30% per part de l'administració competent; 2) Els equipaments administratius i centres cívics amb una participació del 10% de mitja; els equipaments esportius amb una aportació del 13% de mitja per part de l'Administració competent per raó de la matèria.

2.3 Valors de referència

Per a l'elaboració dels càlculs econòmics de l'Agenda s'han utilitzat els següents valors de referència:

Sòl (el valor de compra de tots els sòls per equipaments i sistemes locals, fora àmbits de planejament, dels quals es farà càrrec l'Ajuntament)

- Sòl rústic	9 €/m ²
- Sòl urbà residencial unifamiliar	300 €/m ²
- Sòl urbà residencial plurifamiliar	600 €/m ²
- Sòl urbà industrial	460 €/m ²

Urbanització de vialitat (al preu per m² del sistema viari, s'inclou el cost de manteniment)

- Vies urbanes i rotondes amb serveis	200 €/m ²
- Rotondes	200€ /m ²
- Ponts	1.120 €/m ²
- Passeres vianants	1.120 €/m ²
- Millora de secció en vies existents	55 €/m ²

Urbanització d'espais Lliures

- Urbanització de parc urbà	100 €/m ²
- Urbanització de parc territorial (sòl no urbanitzable)	15.000 €/ha
- Urbanització de parc territorial (sòl urbà)	55 €/ m ²
- Urbanització de places	200 €/ m ²

Construcció d'equipaments

- Escoles bressol	935 €/m ² st
- Equipaments esportius	(segons valoració PE en tràmit)
- Equipaments en general (segons tipus)	1.000, 1.200, 1.400 €/m ² st

Els preus de referència han estat facilitats bàsicament per l'Ajuntament, en base al cost de projectes i obres similars.

També s'han contrastat amb altres fons:

- Cadastre del Ministeri d'Economia i Hisenda.
- Segons acords del Govern de la Generalitat de Catalunya (Economia) dels dos darrers anys.
- Segons l'Institut Català de Finances i la societat mercantil ICF Equipaments SAU (promoció i gestió d'equipaments escolars).
- Segons la Generalitat d'Assistència Integral Sanitària i Social SA.
- Segons preus estandarditzats per a la construcció i el condicionament d'instal·lacions esportives de l'any 2005.
- Segons el servei d'obres de la Conselleria de Justícia de la Generalitat de Catalunya.

Els valors de licitació de les d'obres (PEC) que apareixen als quadres annexes, inclouen el benefici industrial, les despeses generals d'empresa i el control de qualitat. No s'inclou l'IVA, ni d'altres impostos que puguin ser d'aplicació.

CAPÍTOL 3 PROGRAMACIÓ I FINANÇAMENT

3.1 Resum de la inversió, el finançament i la programació

Inversió

D'acord amb els quadres annexes a l'agenda, el conjunt de la inversió del POUM és de 159.663.577 euros.

El desglossament en sòl i obra és:

- Adquisició de sòl	31.767.991 € (19,90%)
- Urbanització i edificació	127.895.586 € (80,10%)

El desglossament segons sistemes és:

- Vialitat	63.806.103 € (39,96%)
- Urbanització d'espais lliures públics	27.247.178 € (17,07%)
- Equipaments	68.610.296 € (42,97%)

Finançament

El conjunt del Pla té el finançament següent:

- Ajuntament de Rubí	93.606.938 € (58,6%)
- Adm. autonòmica, prov. i comarcal	13.391.760 € (8,4%)
- Altres agents	52.664.878 € (33,0%)

Programació

S'ha programat sobre dos sexennis amb el següent nivell d'inversió a càrrec de l'Ajuntament:

- Sexenni I:	44.857.519 €
- Sexenni II:	48.749.420 €

3.2 Finançament del POUM

3.2.1 Agents promotors

Els principals agents promotors del POUM són l'Ajuntament de Rubí, les altres Administracions amb competències urbanístiques (Generalitat de Catalunya, Consell Comarcal, Diputació de Barcelona, etc.) i altres agents, promotors, possibles concessionaris, propietaris, o simplement altres col·lectius i entitats que poden desenvolupar equipaments o contribuir a la urbanització.

3.2.2 Avaluació dels recursos

El POUM utilitza els diferents mecanismes que la legislació vigent en matèria d'urbanisme preveu per a l'obtenció dels recursos necessaris per a finançar el Pla. En aquest sentit, es preveuen els següents ingressos:

- a. El 10% d'aprofitament urbanístic de cessió corresponent al sòl on s'ubica el sostre d'ús no residencial (industrial, comercial, terciari, d'equipaments privats...) s'estima en un valor de 26.757.346 € segons el següent desglossament:

- Sòl d'ús industrial per	17.554 m ² st	7,23 M€
- Sòl d'ús comercial per	10.086 m ² st	9,88 M€
- Sòl d'ús terciari per	9.876 m ² st	7,84 M€
- Sòl d'ús equipament privat per	4.122 m ² st	1,81 M€

- b. Patrimoni municipal de sòl dins el àmbits de planejament

Dins els àmbits de planejament derivat i en àmbits reordenats hi ha un conjunt de sòls de titularitat municipal que un cop deduït el 10% de l'aprofitament urbanístic i sense computar la part del sòl destinat a ubicar el sostre per a habitatge protegit, suposen un valor de 63.011.807 €, que un cop deduïts els 10.407.096 M€ del cost d'urbanització dels sectors propietat municipal suposa un valor de 52.604.711 €.

Es tracta dels àmbits següents: PAU's Avinguda Olimpíades nord i sud; PMU's Crta. de Terrassa 3, PMU Escardívol (85,6%), PMU Luxemburg, PMU Av. Estatut - Crta. de Terrassa nord, PMU Can Mir, PMU Portal Can Vallhonrat, PMU Rubí desenvolupament (80%) i l'àmbit terciari de Cova Solera situat al costat dels nous jutjats.

Valor del sostre

El valor dels ingressos comptabilitzats en l'estimació de l'avaluació de recursos anterior, s'ha obtingut a partir de l'anàlisi dels valors de mercat (2009), les publicacions oficials: Incasol, Impsol i les dades facilitades per l'empresa Municipal Proursa, considerant-se els valors de repercussió següents:

- Sostre habitatge lliure	1.200 €/m ² st. construït
- Sostre habitatge protegit especial	255 €/m ² st. útil
- Sostre habitatge protegit general	350 €/m ² st. útil
- Sostre habitatge protegit concertat	682 €/m ² st. útil
- Sostre habitatge protegit concertat català	864 €/m ² st. útil
- Sostre comercial	980 €/m ² st. construït
- Sostre terciari (oficines)	980 €/m ² st. construït
- Sòl industrial	460 €/m ² sòl

3.2.3 Finançament municipal de POUM

- La despesa municipal del POUM puja a un total de	93.606.938 €
- El conjunt dels ingressos municipals (apartats a i b anteriors) és de	79.362.057€

El conjunt dels ingressos cobreix el 84,79% de la despesa. Queden 14.244.881 € (15,21%) sobre els que caldrà cercar finançament addicional.

Aquests 14.244.881 €, en 12 anys, es cobriran a través dels mecanismes legalment establerts pel que fa al finançament de les Administracions locals.

**ANNEX 1. QUADRES DE L'AGENDA I AVALUACIÓ ECONÒMICA I FINANCERA:
VIALITAT, EQUIPAMENTS I ESPAIS LLIURES**

Vialitat

A - Connexions viàries bàsiques - Finançament en un 100% per part dels propietaris de sòl de sectors de planejament

Identificació			Característiques	Adquisició de sòl			Cost urbanització/edificació		Finançament			Sexenni	
				Superfície (m2)	Sup. a adquirir	Preu m2	Valor sòl	Cost unitari (€/m2)	PEC	Ajuntament	Adm. Territorial	Altres	SI
V.A	1	Nou tram connexió c.Platí-c.de la Rossella (rotonda i connexió Can Pujol)	7.325	589,186	600	353.512	200	1.465.000			1.818.512	X	
V.A	2	Connexió Av Ferrer i Domingo amb C/ de Santa Teresa (pont sobre FGC)	2.100	1.013	600	607.800	1.120	2.352.000			2.959.800	X	
V.A	3	Millora de la urbanització de l'Avinguda Castellbisbal	10.827,03				55	595.487			595.487	X	
V.A	4	Canvi secció C1413a i Canvi secció Passeig de la Riera	95.430				200	19.086.000			19.086.000		X
V.A	5	Traçats Ponts al Passeig de la Riera i C1413a	13.676				1.120	15.317.120			15.317.120		X
V.A	6	c. del Conflent- Nova via Can Ramoneda	1.511				1.120	1.692.320			1.692.320		X
TOTAL			130.869			961.312		40.507.927	0	0	41.469.238		

B- Connexions viàries bàsiques - Finançament en un 100% per part de l'Administració Territorial

Identificació			Característiques	Adquisició de sòl			Cost urbanització/edificació		Finançament			Sexenni	
				Superfície (m2)	Sup. a adquirir	Preu m2	Valor sòl	Cost unitari (€/m2)	PEC	Ajuntament	Adm. Territorial	Altres	SI
V.B	1	Pont connexió via interpolar amb c. de Mozart	2.711				1.120	3.036.320			3.036.320		X
V.B	2	Rotonda via Interpolar- ramal connexió des de C-16	5.153				200	1.030.600			1.030.600	X	
TOTAL			7.864					4.066.920	0	4.066.920	0		

C(1)- Connexions viàries bàsiques - Finançament en un 90% per part de l'Ajuntament i un 10% per part de l'Administració Territorial

Identificació			Característiques	Adquisició de sòl			Cost urbanització/edificació		Finançament			Sexenni	
				Superfície (m2)	Sup. a adquirir	Preu m2	Valor sòl	Cost unitari (€/m2)	PEC	Ajuntament	Adm. Territorial	Altres	SI
V.C	1	Nou tram c.de Schumann	3.440				200	688.000	619.200	68.800		X	
V.C	2	Prolongació del c.de Santander fins c.d'Àlava	3.855				200	771.000	693.900	77.100		X	
V.C	3	Prolongació Av.Astronomia-c. de Flammarion	7.217				200	1.443.400	1.299.060	144.340		X	
V.C	4	Via Parc Av. Astronomia - c. Mallorca	7.600				200	1.520.000	1.368.000	152.000		X	
TOTAL			22.112					4.422.400	3.980.160	442.240	0		

C(2)- Remodelació i millora de vies existents - Finançament en un 90% per part de l'Ajuntament i un 10% per part de l'Administració Territorial

Identificació			Característiques	Adquisició de sòl			Cost urbanització/edificació		Finançament			Sexenni	
				Superfície (m2)	Sup. a adquirir	Preu m2	Valor sòl	Cost unitari (€/m2)	PEC	Ajuntament	Adm. Territorial	Altres	SI
V.C	5	Camí de Can Feliu - Camí antic de Rubí (Sant Muç)	2.439				55	134.145	120.731	13.415		X	
V.C	6	Camí de l'Ermida de St. Muç (Sant Muç)	3.708				55	203.940	183.546	20.394			X
V.C	7	Crta. Ullastrell	6.636				55	364.980	328.482	36.498			X
V.C	8	Crta. de Rubí - camí d'Ullastrell	10.665				55	586.575	527.918	58.658			X
V.C	9	Crta. de Rubí (Ullastrell)	2.151				55	118.305	106.475	11.831			X
TOTAL			25.599					1.407.945	1.267.151	140.795	0		

D Remodelació de vies existents - Finançament 90% mitjançant contribucions especials un i 10% a càrrec de l'Ajuntament

Identificació			Característiques	Adquisició de sòl			Cost urbanització/edificació		Finançament			Sexenni	
				Superfície (m2)	Sup. a adquirir	Preu m2	Valor sòl	Cost unitari (€/m2)	PEC	Ajuntament	Adm. Territorial	Altres	SI
Remodelació avinguda de l'Estatut													
V.D	1	Connexió ctra. Molins de Rei a Caldes- Av.Estatut	2.256				200	451.200	45.120		406.080	X	
V.D	2	Traçat rotonda C-1413a-rotonda pl. del Mediterrani	13.132				200	2.626.400	262.640		2.363.760	X	
V.D	3	Traçat plaça del Mediterrani-c. Antoni Borja	9.127				200	1.825.400	182.540		1.642.860	X	
V.D	4	Rotonda Av.de les Olimpíades- Av.Estatut	1.656				200	331.200	33.120		298.080	X	
V.D	5	Rotonda Camí Ca n'Oriol- Av.Estatut	3.965				200	793.000	79.300		713.700	X	
V.D	6	Traçat Camí de Ca n'Oriol-Plaça de l'Agricultura	13.483				200	2.696.600	269.660		2.426.940	X	
V.D	7	Traçat Pl. de l'Agricultura-c. Dante Alighieri	10.915				200	2.183.000	218.300		1.964.700	X	
V.D	8	Rotonda	2.219				200	443.800	44.380		399.420		X
V.D	9	C. de Stravinsky	5.445				200	1.089.000	108.900		980.100		X
TOTAL			62.198			0		12.439.600	1.243.960	0	11.195.640		

TOTAL INVERSIÓ EN VIALITAT			Adquisició de sòl			Cost urbanització/edificació		AJUNTAMENT	ADM. TERRITORIAL	ALTRES		
						961.312		62.844.792	6.491.271	4.649.955	52.664.878	

Pla d'Ordenació Urbanística Municipal

Quadre de l'Agenda i avaluació econòmica i financera

Equipaments																	
Ref.		Característiques		Adquisició de sòl			Cost urbanització/edificació		Finançament			Sexenni					
Dist.	Plànol	Nom		Sostre (m2)	Sup. Sòl	Superfície	Preu m2	Valor sòl	Cost unitari	Valor edificació - urbanització	Ajuntament	%	Adm.Territ.	%	Altres	SI	SII
EQUIPAMENTS DOCENTS: ESCOLES BRESSOL																	
ED	1	Escola Bressol Topazi-Can Fatjó		850	2.233				935	794.750	556.325	70%	238.425	30%			X
ED	2	Escola Bressol Can Pujol		850	1.700				935	794.750	556.325	70%	238.425	30%			X
ED	3	Escola Bressol Rivo Rubeo		850	2.700				935	794.750	556.325	70%	238.425	30%		X	
ED	4	Escola Bressol La Llana dins el PMU Av Electricitat Nord (discontinú)		850	2.278				935	794.750	556.325	70%	238.425	30%		X	
ED	5	Escola Bressol Can Mir (zona urbanitzacions C/ Artesa)		850	3.415				935	794.750	556.325	70%	238.425	30%			X
ED	6	Escola Bressol Torre de la Llebre, dins el PMU Passeig de les Torres		850	2.408				935	794.750	556.325	70%	238.425	30%			X
ED	7	Escola Bressol Can Vallhonrat, dins el PMU Portal Can Vallhonrat		850	1.293				935	794.750	556.325	70%	238.425	30%		X	
ED	8	Escola Bressol La Serreta		850	910				935	794.750	556.325	70%	238.425	30%			X
ED	9	Escola Bressol Bòvila Saltó		850	3.809				935	794.750	556.325	70%	238.425	30%		X	
ED	10	Escola Bressol Inventor Edison		850	1.476				935	794.750	556.325	70%	238.425	30%			X
ED	11	Escola Bressol Ca n'Oriol Sud (carrer Flamarion)		850	1.700				935	794.750	556.325	70%	238.425	30%			X
TOTAL EQUIPAMENTS DOCENTS ESCOLES BRESSOL										8.742.250	6.119.575		2.622.675				
EQUIPAMENT CULTURAL: CENTRES CIVICS I PUNTS D'ACCÉS A BIBLIOTECA																	
EC	1	Punt d'accés biblioteca, dins el Pla Parcial can Pujol		1.000	1.700				1.000	1.000.000	900.000	90%	100.000	10%			X
EC	2	Centre cívic Can Fatjó i UBASP (rehabilitació)		1.000	4.058				1.000	1.000.000	900.000	90%	100.000	10%		X	
EC	3	Centre cívic, punt d'accés biblioteca i UBASP 2 C/ Artesa		1.000	3.817				1.000	1.000.000	900.000	90%	100.000	10%			X
EC	4	Centre cívic, punt d'accés biblioteca i UBASP 3 a la rehabilitació de la Torre arís, dins el PMU Passeig de les Torres		1.000	796				1.000	1.000.000	900.000	90%	100.000	10%			X
EC	5	El Bullidor (rehabilitació). Escola d'adults, Escola d'Art i centre cívic i UBASP		1.000	2.371				1.000	1.000.000	900.000	90%	100.000	10%		X	
EC	6	Centre cívic, punt d'accés biblioteca i UBASP 5, dins del PAU Ca n'Oriol		1.000	1.216				1.000	1.000.000	900.000	90%	100.000	10%		X	
TOTAL CENTRES CIVICS										6.000.000	5.400.000		600.000				
REHABILITACIÓ VAPOR NOU																	
REHAB. VN	Vapor Nou																X
	Sòl del recinte			11.988	11.988	575	6.893.100				6.893.100						X
	Edificis industrials existents		10.992						1.200	13.190.400	11.871.360	90%	1.319.040	10%			X
TOTAL VAPOR NOU							6.893.100			13.190.400	18.764.460		1.319.040				
EQUIPAMENTS ESPORTIUS																	
EE	1	Equipaments esportius Cova Solera		5.650	16.185					6.713.402	5.840.660	87%	872.742	13%		X	
EE	2	Centre esportiu Can Mir			22.737					1.918.478	1.669.076	87%	249.402	13%		X	
EE	3	Espais lúdico-esportius dins del Parc Les Valls St Muç			68.489					10.538.990	9.168.921	87%	1.370.069	13%			X
TOTAL EQUIPAMENTS ESPORTIUS										19.170.870	16.678.657		2.492.213				
EE	3	Expropiació de sòl Pla Parcial Valls de Sant Muç				285.964	9	2.573.676			2.573.676	100%					X
EQUIPAMENTS ADMINISTRATIUS																	
EA	1	Equip. municipal administratiu Ajuntament-Correu		5.000	1.000				1.400	7.000.000	6.300.000	90%	700.000	10%		X	
TOTAL EQUIPAMENTS ADMINISTRATIUS										7.000.000	6.300.000		700.000				
EQUIPAMENTS SEGURETAT																	
ES	1	Serveis de seguretat i serveis municipal d'obres		4.200	2.100				1.200	5.040.000	4.536.000	90%	504.000	10%		X	
TOTAL EQUIPAMENTS SEGURETAT										5.040.000	4.536.000		504.000				
TOTAL EQUIPAMENTS								9.466.776		59.143.520	60.372.368		8.237.928				

Rubí

Pla d'Ordenació Urbanística Municipal

Quadre de l'Agenda i avaluació econòmica i financera

Espais lliures públics																			
Ref.	Dist.	Plànol	Nom	Característiques			Adquisició de sòl		Cost urbanització/edificació		Finançament urbanització				Sexenni				
				Tipus	Long.	Amp.	Sup. (m2)	Preu m2	Valor sòl	Cost unitari	Valor urbanització	Ajuntament	%	Adm.Territ.	%	Altres	%	SI	SII
EL		1	Patis privats- Zona verda Vapor Nou				15.488	460	7.124.480	100	1.548.800	8.518.400	90%	154.880	10%		X		
EL		2	Zona verda C/de l'Or				926	300	277.800			277.800					X		
EL		3	Parc de les Valls de Sant Muç				1.103.527	9	9.931.743			9.931.743						X	
Parc de ca n'Oriol																			
EL		4	Parc urbà- Ca n'Oriol				28.717			55	1.579.435	1.421.492	90%	157.944	10%		X		
EL		5	Parc urbà- Ca n'Oriol				18.000			55	990.000	891.000	90%	99.000	10%		X		
EL		6	Parc urbà- Ca n'Oriol				79.289			15.000	118.934	107.040	90%	11.893	10%			X	
EL		7	Parc urbà- Ca n'Oriol				229.337			15.000	344.006	309.605	90%	34.401	10%			X	
EL		8	Parc urbà- Ca n'Oriol				2.288			200	457.600	411.840	90%	45.760	10%		X		
Total parc urbà Ca n'Oriol											3.489.974	3.140.977		348.997					
EL		9	Zona verda Psg. Riera-C/ Cervantes				77	600	46.200	100	7.700	53.900					X		
EL		10	Zona verda C/ del Castell				8.608	460	3.959.680	100	860.800	4.820.480					X		
Total Espais lliures									21.339.903		5.907.274	26.743.300		503.877					

Rubí
Pla d'Ordenació Urbanística Municipal
Quadre resum de l'Agenda i avaluació econòmica i financera

TIPUS ACTUACIÓ
Vialitat
Equipaments
Espais Lliures
TOTAL

COST ACTUACIÓ		
Sòl	%	Obra
961.312	3,03%	62.844.792
9.466.776	29,80%	59.143.520
21.339.903	67,17%	5.907.274
31.767.991	19,90%	127.895.586

TOTAL POUM	
63.806.103	39,96%
68.610.296	42,97%
27.247.178	17,07%
159.663.577	100%

FINANÇAMENT							
Total Ajuntament	%	Ajuntament Sexenni 1	%	Ajuntament Sexenni 2	%	Administració territorial	%
6.491.271	6,93%	5.191.571	79,98%	1.299.700	20,02%	4.649.955	34,72%
60.372.368	64,50%	23.271.036	38,55%	37.101.332	61,45%	8.237.928	61,51%
26.743.300	28,57%	16.394.912	61,30%	10.348.388	38,70%	503.877	3,76%
93.606.938	58,6%	44.857.518	48%	48.749.420	52%	13.391.760	8,4%
						52.664.878	33,0%

SOSTENIBILITAT ECONÒMICA DEL POUM

L'estudi de la sostenibilitat econòmica del POUM de Rubí es basa principalment en els aspectes següents:

- Manteniment de la base productiva i de treball
- Desenvolupament sostenible i viabilitat econòmica dels àmbits de planejament
- Finançament a través del POUM d'altres infraestructures necessàries, així com el seu manteniment al llarg de la vigència del POUM.

1. Manteniment de la base productiva i de treball

Actualment Rubí té una estructura productiva clarament decantada cap a la indústria amb molt poca presència del sector terciari i de grans equipaments. La proporció de sòl industrial respecte el sòl urbà és una de les més altes de Catalunya. Això fa que a les vores del sòl d'ús residencial, i fins i tot dins el casc urbà, es trobin activitats industrials.

El POUM pretén corregir aquesta situació i es planteja transformar sòl industrial, lliure o amb baix nivell d'ocupació i activitat, en sòl d'usos principalment residencials seguint un procés tranquil i dilatat en el temps.

Per a racionalitzar l'ús del sòl productiu, la nova normativa urbanística incrementa l'ocupació i el sostre a les zones industrials, respecte les determinacions del planejament vigent.

Per a diversificar l'ús industrial actual, la nova normativa dona molta més flexibilitat permetent nous usos terciaris, hotelers, etc, en diverses situacions.

També es creen nous pols d'activitat terciària, en zones específiques (claus 41 a 44) o en zones mixtes amb un percentatge d'usos no residencials tal com són els sectors estratègics al llarg de la Riera, la transformació de sectors industrials i els plans de millora entesos com a portals d'urbanitzacions.

Si fem un balanç del conjunt de les propostes principals podem estimar:

- Pèrdua de 16,27 ha de sòl industrial net (PMU de transformació industrial a residencial) i de 13,01 ha (Cremalleries Rubí, Ipagsa i Sector Can Pujol). Això suposa una total de 29,28 ha, que impliquen un total de 205.000 m² de sostre i una pèrdua potencial d'uns 2.900 llocs de treball (tenint en compte una ràtio d'un lloc de treball cada 70 m²).

- Increment de 12,57 ha de sòl net en sectors industrials per desenvolupar (zona 51), que impliquen 251.400 m² nous de sostre industrial i la creació de 3.600 llocs de treball.

- Increment dels paràmetres d'ocupació i edificabilitat en 232,8 ha de sòl industrial que pot suposar un increment potencial mínim de 3.300 llocs de treball (ja que amb un increment del 10% de l'ocupació de la planta baixa s'obtidria un increment de 232.800 m² st). Així mateix, si es considera la possibilitat d'ampliar en una planta més l'ocupació actual, s'obtidria un increment de 1.428.000 m² de sostre, que (tenint en compte una ràtio d'un lloc de treball cada 70 m²) suposen un increment de 20.400 llocs de treball.

- Creació de noves zones en Sòl Urbà d'ús terciari amb una superfície de sòl net de 6,67 ha, que amb una edificabilitat de 1.4 impliquen 93.339 m² de sostre terciari. Nous PAU's terciaris (clau 43)

amb una superfície de sòl net de 1,18 ha, que tenen 27.196 m² de sostre terciari. També s'ha de considerar que als sectors de planejament es preveuen 108.685 m² de sostre terciari que, sumats als anteriors, suposen un total de 229.120 m² de sostre. Tenint en compte una ràtio d'un lloc de treball cada 35 m²st, el nou sostre terciari implicaria un increment d'aproximadament 6.550 llocs de treball.

- Als sectors de planejament també es generen 107.357 m² de sostre comercial, que suposa un increment de 3.050 llocs de treball.

Segons aquestes dades, la transformació de sòl industrial suposa la pèrdua de 2.900 llocs de treball, mentre que la modificació dels paràmetres industrials actuals i la creació de nou sostre industrial i terciari impliquen un increment de com a mínim, 16.500 nous llocs de treball diversificats. Per tant, mitjançant aquesta operació es generen 13.600 nous llocs de treball. Aquest increment en el nombre de llocs de treball, és força superior a l'increment de la població activa de Rubí prevista en el llindar del POUM per al 2022.

2. Desenvolupament sostenible i viabilitat econòmica dels àmbits de planejament

Els sectors de planejament delimitats en el POUM corresponen a les situacions següents:

1. Sectors amb activitats a transformar (Ipagsa, Cremallerers Rubí...) que ja tenien planejament aprovat impulsat o amb l'acord de les pròpies empreses. Poden tenir petites variacions en la delimitació i el sostre, però en general, es mantenen els paràmetres urbanístics del planejament anterior. Totes les càrregues d'urbanització són perfectament assumibles pels sectors.
2. Sectors industrials amb sòl vacant o amb baixa activitat, excepcionalment en algun cas, amb activitat mitja, que el nou planejament permet continuar amb l'establiment d'un règim transitori específic fins a onze anys. Aquets sectors no hauran d'abordar la compensació d'activitats pel fet d'estar buits o perquè la pròpia transitorietat contemplada pel POUM permet amortitzar l'activitat en un període d'onze anys.

La important transformació, sobretot en sostre residencial, d'aquests sectors industrials fa necessari reordenar i ampliar el sistema de comunicacions, especialment el sistema viari rodad, a l'entorn de la Riera de Rubí. És per això que el POUM preveu la formulació i tramitació d'un Pla especial per a la implantació de la xarxa viària bàsica i accessos de la Riera de Rubí. Així mateix el POUM determina els objectius i criteris en base als quals s'haurà de formular aquest Pla

Especial, i estableix que els costos derivats de l'obra urbanitzadors d'aquest eix viari que comportarà la seva transformació en una nova arteria urbana que estructurarà, ordenarà i avalarà els nous creixements previstos pel POUM en sòl urbà no consolidat a través de la formulació de diversos Plans de Millora Urbana, siguin assumits de forma ponderada d'acord amb els criteris establerts a la Memòria del POUM, per part d'aquests nous sectors de transformació de sòl industrial a sòl residencial.

Així doncs la contribució de cadascun dels setze sectors de transformació industrial en el conjunt del Pla especial d'Infraestructures de la Riera de Rubí està expressat en un percentatge del valor total del Pla especial.

L'atribució s'ha realitzat a partir d'un estudi econòmic per a cada sector on s'ha realitzat una valoració inicial del sòl industrial, les despeses en urbanització interna de cada sector i el valor de venda final del sòl un cop urbanitzat. Per diferència s'ha obtingut el benefici de cada sector. Aquests càlculs s'han realitzat d'acord amb els valors de referència establerts als capítols precedents, i garanteixin la viabilitat econòmica dels Sectors.

3. Sectors de remodelació (PMU Tres Camins i PMU Camí de les Martines) on el propi increment del valor del sòl compensa la despesa en espais lliures, equipaments i vials.
4. Sectors, en general en sòl urbà, sobre sòls no ocupats de diferent procedència i que per tant no suposen trasllat o indemnització ni d'activitats ni d'habitatges, amb un nivell i una superfície d'urbanització totalment assumible, i que per tant no plantegen problemes de viabilitat econòmica.

3. Viabilitat del planejament a partir de la repercussió de les càrregues d'urbanització

En aquest apartat s'ha quantificat la despesa en urbanització de vials i d'espais lliures imputada a cada sector i s'ha repercutit sobre la totalitat del sostre sobre rasant de l'àmbit, un cop deduït el sostre corresponent al 10% de l'aprofitament urbanístic del sector i el sostre residencial de reserva d'habitatge protegit en qualsevol de les seves modalitats en el cas de sectors d'ús residencial. Aquesta és una valoració indicativa, la valoració final de cada àmbit es realitzarà en el moment de l'execució de l'àmbit a través de la reparcel·lació.

Polígons d'Actuació Urbanística i Sectors de planejament amb condicions o valoració singular

1. Els Polígons d'Actuació urbanística subjectes al corresponent Projecte de Reparcel·lació (PAU 16 Farigola); els que estan en execució (PAU 21 Ampliació de Can Sant Joan); els que vénen de planejament aprovat, estan quasi del tot edificats i només queda contribuir a la urbanització (PAU 18 4 Vents) no s'han comptabilitzat, ja que la seva viabilitat es evident.
2. Els PMU de transformació d'ús industrial a ús residencial (PMU 1.1 a 1.16) han tingut, per la seva especial intervenció en aquest POUM, un estudi més detallat. Tot i les càrregues internes i la contribució al Pla d'infraestructures de la Riera de Rubí, el valor inicial del sòl s'ha incrementat en un 104 % de mitja i un 35% en el menys favorable dels casos. El seu desenvolupament és per tant econòmicament viable.
3. En els sectors de planejament on la propietat del sòl és majoritàriament municipal (PAU 1 Avda. Olimpíades Sud, PAU 2 Avda. Olimpíades Nord, PMU 1.5 Ctra. de Terrassa, PMU 2.1 Escardívol, PMU 2.7 Luxemburg, PMU 2.12 Av. Estatut-Ctra.Terrassa Nord, PMU 2.13 c/ Ramon i Cajal, PMU 3.3 Portal 3 Can Mir, PMU 3.6 Portal 6 Vallhonrat i PMU 4.8 Rubí desenvolupament) el nivell de repercussió mig dels costos d'urbanització és de 166,4 €/m²st, el 13,8 % del valor final de repercussió del sòl.

Polígons d'Actuació i Sectors de planejament que provenen d'ordenacions del PGOU anterior

1. Els Polígons d'actuació urbanística d'ús residencial (en sòl de titularitat privada) que vénen de planejament anterior (PAU 4 c/Francolí, PAU 9 Mossos d'esquadra Est, PAU 10 Mossos d'esquadra Oest, PAU 11 Ctra. Sabadell, PAU 12 Plaça Pearson i PAU 20 Nova Biblioteca) tenen una repercussió mitja de 62,2 €/m²st. El valor de repercussió dels costos d'urbanització més alt és de 96,0 €/m²st i només suposa el 8% del valor final de repercussió del sòl.
2. Els PMU que ja estaven delimitats en el PGOU anterior (PMU 2.15 Cremalleres Rubí-c/Inventor Edison, PMU 2.17 Ipgasa-c/San Salvador, PMU 2.18 Ptge. Circumval·lació) tenen un valor de repercussió mitja dels costos d'urbanització de 85,7€/m²st, que representa el 7,1 % del valor de repercussió del sòl.

Aquests àmbits de planejament són viables econòmicament ja que la despesa en urbanització no excedeix del 20% del valor de repercussió del sòl.

Altres Polígons d'Actuació i Sectors de planejament en sòl urbà

1. La resta dels PAU residencials en sòl urbà de diferents usos (PAU 3 c/Escultor Benlliure, PAU 5 c/Poesia-Pg. de les Torres 1, PAU 6 c/Poesia-Pg. de les Torres 2, PAU 7 Camí de Ca n'Oriol, PAU 8 c/Dante Alighieri, PAU 13 Inventor Edison, PAU 14 Can Ximelis-c/Serra de Collserola, PAU 19 c/Avinyó i PAU 22 Virutex) tenen una repercussió mitja de 69,7 €/m²st., que suposa el 6,7% del valor final de repercussió del sòl. Alguns casos superen la mitja, un antic sòl d'equipament (PAU 14 Can Ximelis-c/Serra de Collserola) i el (PMU 19 c/Avinyó), que és una proposta en curs, i arriben en el menys favorable del casos al 12,9% del valor de repercussió del sòl.
2. Els PMU en Sòl urbà (PMU 2.2 Plaça del Vallès SO, PMU 2.4 Plaça de l'Agricultura, PMU 2.8 Can Matarí, PMU 2.9 Passeig de les Torres, PMU 2.16 Turó de Can Rosés) tenen un valor de repercussió mig dels costos d'urbanització de 155,9 €/m²st, que representa el 13 % del valor de repercussió del sòl.
3. El PMU terciari (PMU 4.8 Rubí Desenvolupament) té un valor de repercussió de 45,0 €/m²st, que representa el 4,6 % del valor de repercussió del sòl. Les càrregues addicionals d'urbanització especial dels espais, la integració de l'antiga estació de FCG, els accessos i espais per la terminal d'autobusos, etc. poden quedar compensades per l'aparcament en subsòl.
4. Els PMU terciaris (PMU 4.2 Torre de la Llebre, PMU 4.6 Masia Conflent, PMU 4.9 Carrer de l'Anoia) tenen valors de repercussió mig dels costos d'urbanització de 95,6 €/m²st, el que representa el 9,8% del valor de repercussió del sòl.

Aquests àmbits de planejament són assumibles al no excedir del 20% del valor final de repercussió del sòl.

Polígons d'Actuació i Sectors de planejament en sòl urbà que provenen de Sòl no urbanitzable en el PGO anterior

1. Els PAU que provenen de Sòl no urbanitzable (PAU 15 Carrer de la Solidaritat, PAU 17 El Far, PAU 23 Can n'Oriol), tenen una repercussió màxima en un cas de 126,4€/m²st, que suposa un 10,5% del valor de repercussió del sòl.
2. Els PMU que provenen de Sòl no urbanitzable (PMU 2.5 Tres Camins, PMU 2.6 Castellbisbal, PMU 2.10 Camí de les Martines, PMU 2.11 Camí de Campament i PMU 2.14 Avda. de l'Electricitat Nord) o Sòl urbanitzable no desenvolupat (PMU 2.3 Plaça del vallès SE) tenen un valor de repercussió mig de 172 €/m²st, que representa el 14,3 % del valor de repercussió del sòl.

3. Els PMU portals que provenen de Sòl no urbanitzable (PMU 3.1 portal 1 Castellnou Nord i PMU 3.2 portal 2 Castellnou Sud) tenen un valor de repercussió mig de 143,3 €/m²st, que representa el 11,9 % del valor de repercussió del sòl.
4. Els PMU terciaris que provenen de Sòl no urbanitzable (PMU 4.1 Estació Servei-Ctra. Sant Cugat, PMU 4.3 Passeig de Ca n'Alzamora Nord, PMU 4.4 Passeig de Ca n'Alzamora-Garden, PMU 4.5 Passeig de Ca n'Alzamora-Estació de servei, i PMU 4.7 Estació de Renfe) i industrial (PMU 5.1 La Riera) amb valors de repercussió molt semblants de 95,6 €/ m²st, tenen en el menys favorable dels casos un valor de repercussió de 309,4 €/m²st que representa el 31,6% del valor de repercussió del sòl.

Aquests àmbits son assumibles ja que la repercussió es situa molt per sota del 50% del valor final de repercussió del sòl.

Nous Sectors de planejament en Sòl urbanitzable

1. Els Plans parcials residencials que ja estaven classificats com a sòl urbanitzable en el PGO anterior i que aquest POUM modifica (PP1 Can Pujol, PP 4 Ctra. de Rubí a Ullastrell Sector E i PP 5 Polígon II de Can Solà) tenen un valor de repercussió mig de 212,2 €/m²st, amb poques variacions , que representa el 17,7 % del valor de repercussió del sòl.
2. El Pla parcial d'ús residencial, abans classificat com a Sòl no urbanitzable pel PGO anterior, (PP2 Cova Solera Atenes Residencial) té un valor de repercussió de 378,5 €/m²st, que representa el 31,5% del valor final de repercussió del sòl.
3. El Pla parcial d'ús industrial, abans classificat com a Sòl no urbanitzable pel PGO anterior, (PP3 Cova Solera Oest Industrial (discontinuu)) té un valor de repercussió de 96,2 €/m²st, que representa el 16,7% del valor final de repercussió del sòl.

Aquests àmbits son assumibles al no excedir del 50% del valor final de repercussió del sòl.

4. Finançament i manteniment de les infraestructures al llarg de la vigència del POUM

Les noves infraestructures finançades pel POUM a càrrec de l'Ajuntament inclouen el manteniment de la part corresponent a la vigència del POUM, que és de 12 anys. Fonamentalment correspon a la reposició de paviments rodats en carreteres i vials i s'ha estimat una freqüència de reposició de 20

anys, amb uns valors per a 12 anys del 15% del cost de construcció en carreteres municipals i del 3,3% en vies urbanes. Aquests valors s'han inclòs en els preus base.

Ingressos

La font principal de finançament municipal prové de la gestió i administració d'aquells sòls provinents de la cessió del 10% de l'aprofitament urbanístic dels sectors urbanístics, on s'ubica el sostre d'ús no residencial (industrial, comercial, terciari, etc.), i de la valoració del patrimoni municipal de sòl dins dels àmbits de planejament, un cop deduït el 10% de l'aprofitament urbanístic i sense computar les reserves per a habitatge protegit.

Altres ingressos no considerats

1. De la cessió del 10% de l'aprofitament urbanístic dels àmbits de planejament hi ha, en els sectors amb ús residencial, un percentatge de reserva (sobre el 20%, 40%, 50% o 100%, depenent dels sectors), que s'ha de destinar només al desenvolupament d'habitatge protegit i ha de formar part del Patrimoni municipal de sòl i habitatge. És un sòl en el que es poden fer 27.377 m² de sostre, el que permet construir uns 391 habitatges protegits en sòl municipal. Aquest sòl es pot cedir per fer habitatge social, de lloguer o de concessió administrativa, segons les determinacions de l'art. 158 del TRLU.
2. La resta de la cessió amb ús residencial lliure, no considerada dins les inversions previstes per aquest POUM, es pot destinar també a desenvolupar habitatge social, polítiques de millora de l'habitatge o a l'adquisició i urbanització de sòl destinat a habitatges de protecció pública (segons art. 224.2.a del RLU). La cessió del 10% d'aprofitament corresponent a l'habitatge de règim lliure, és un sòl on es poden construir 39,778 m²st que suposen 568 habitatges.

L'equip redactor

Desembre de 2009