

PLA DE MILLORA URBANA
SECTOR CREMALLERAS

RUBÍ

Aprovació inicial
Juliol 2024

EQUIP REDACTOR:

SAASSSALES ASSOCIATS
SALES I ASSOCIATS S.L.P.

Xavier Sales Torrent
Elisenda Sales Braulio

Arquitecte
Arquitecta

ELISENDA
SALES (R:

)

Firmado digitalmente por
ELISENDA SALES (R:
Nombre de reconocimiento (DN):
2.5.4.13=Ref:AEAT/AEAT0438/
PUESTO
1/40718/01082023125743,
serialNumber=IDCES-
givenName=ELISENDA, sn=SALES
BRAULIO, cn=
ELISENDA SALES
2.5.4.97=VATES-
o=XAVIER SALES I ASSOCIATS SLP,
c=ES
Fecha: 2024.07.01 12:35:05 +02'00'

FRANCISCO
JAVIER
SALES (R:

Firmado digitalmente por
FRANCISCO JAVIER SALES (R:
Nombre de reconocimiento (DN):
2.5.4.13=Ref:AEAT/AEAT0274/PUESTO
1/36205/29052023091947,
serialNumber=IDCES-
givenName=FRANCISCO JAVIER,
sn=SALES TORRENT, cn=
FRANCISCO JAVIER SALES (R:
2.5.4.97=VATES-
o=XAVIER SALES I
ASSOCIATS SLP, c=ES
Fecha: 2024.07.01 12:34:43 +02'00'

Secretari General de
l'Ajuntament de Rubí
Josep M Colell Voltas

Motivo:
aprovat
inicialment per
jgl de 17 de
juliol de 2024
Fecha:
2024.07.23
12:21:19
+02'00'

ÍNDEX

I. MEMÒRIA 4

1. MEMÒRIA INFORMATIVA 5

1.1. Introducció i antecedents 5

1.2. Àmbit de la modificació 5

1.3. Objecte i justificació 5

1.4. Marc jurídic 5

1.5. Promoció del Pla 5

1.6. Planejament vigent 5

1.7. Estructura de la propietat 6

1.8. Serveis existents 6

1.9. Riscos 6

2. MEMÒRIA JUSTIFICATIVA 7

2.1. Objecte, conveniència i oportunitat de la iniciativa 7

2.2. Ordenació proposada 7

2.3. Classificació del sòl 7

2.4. Qualificació del sòl 7

2.5. Aprofitament del sector i distribució de l’edificabilitat 7

2.6. Reserves d’habitatge en règim de protecció pública 8

2.7. Regulació de l’edificació i unitat d’edificació 8

2.8. Observança del desenvolupament urbanístic sostenible 9

2.9. Justificació de l’adequació de l’ordenació a les directrius de planejament que estableix l’article 9 del TRLUC i els articles 5 a 7 del RLUC 9

2.10. Adequació de l’ordenació a les necessitats de les persones que realitzen les tasques de cura i gestió domèstica 9

2.11. Justificació dels estàndards d'espais lliures i vialitat 9

2.12. Cessió d'aprofitament urbanístic 9

2.13. Gestió urbanística 9

2.14. Pla d'etapes 10

2.15. Valoració de la mobilitat associada al desenvolupament del PMU 10

2.16. Informe ambiental 10

II. MEMÒRIA SOCIAL 12

III. AVALUACIÓ ECONÒMICA I INFORME DE SOSTENIBILITAT ECONÒMICA 15

IV. NORMATIVA 34

DOCUMENTACIÓ GRÀFICA 39

I. MEMÒRIA

1. MEMÒRIA INFORMATIVA

1.1. Introducció i antecedents

El Pla General d'Ordenació Urbana de Rubí (en endavant PGO) aprovat definitivament l'any 1981 i la revisió del Programa d'Actuació Urbanística i modificacions del PGO aprovat l'any 1986, delimitaven l'Àrea d'actuació 5, conformada per tres illes. L'article que regulava aquesta àrea obria la possibilitat de transformar l'ús industrial a residencial a través d'un Pla Especial.

Posteriorment, l'any 1998, es va redactar i tramitar una Modificació puntual del Pla General d'Ordenació (en endavant MPPGO) amb l'objectiu de dur a terme la transformació d'usos industrials a residencials en les tres illes situades entre els carrers Edison, Marconi, Apel·les Mestre i Carretera de Sant Cugat, atès la conveniència de la substitució dels usos industrials i la formulació d'una proposta d'ordenació que aportí continuïtat al teixit urbà, especialment pel que fa l'acostament de la ciutat al barri del 25 de setembre i alhora que possibiliti l'obtenció per al sector i la ciutat d'importants sòls públics.

Aquest document dividia l'àmbit d'intervenció en dos unitats d'actuació (Unitat 5.1 ja executada i la Unitat 5.2). En concret la que és objecte d'aquest PMU és la Unitat 5.2.

La unitat 5.2, abasta el que la MPPGO anomena illa tres, delimitada pels carrers Edison, Marconi, Apel·les Mestre, Verge de Fàtima i tres d'Abril i tot l'àmbit és ocupat per l'antiga indústria Cremalleras Rubí.

La MPPGO no pretenia forçar el trasllat de l'activitat industrial, sinó donar una pauta i marc jurídic urbanístic per a la futura transformació, i per aquest motiu determina que per a la seva transformació és necessari la redacció d'un Pla Especial (avui PMU).

Així doncs aquesta MPPGO plantejava uns paràmetres de transformació d'aquesta àrea que s'ajusten millor a les necessitats actuals de l'entorn i les possibilitats reals de desenvolupament, respecte a les del PGO. El present document desenvolupa les previsions d'aquesta MPPGO, que d'acord amb la normativa vigent es fa a través d'un Pla de Millora urbana (en endavant PMU).

1.2. Àmbit de la modificació

L'àmbit objecte del PMU inclou els sòls de l'actual indústria Cremalleras Rubí, limitada pels carrers Mare de déu de Fàtima, Tres d'Abril, Apel·les Mestres, Marconi i Edison.

L'àmbit amb una superfície de 12.799,51m² es situa al sud del municipi en un entorn residencial totalment consolidat i ocupa una posició estratègica per generar una façana al carrer Edison i apropar la ciutat al barri del 25 de setembre.

L'àmbit presenta un fort desnivell en sentit est-oest, amb una diferència d'alçada en la façana del carrer Edison d'aproximadament 5,5m.

En el seu entorn immediat s'hi localitza, a l'oest el Centre d'atenció primària i a l'est una previsió de sòl d'equipament, actualment ocupat per un aparcament en superfície.

L'àmbit es troba ocupat per unes edificacions industrials que s'enderrocaran per poder desenvolupar les previsions d'aquest PMU.

1.3. Objecte i justificació

La justificació de la redacció del present PMU es troba en la mateixa MPPGO aprovada definitivament l'any 1998 que obligava a redactar un Pla especial (avui un PMU) per desenvolupar la UA 5.2 d'acord amb les pautes d'ordenació i els estàndards previstos a la MPPGO

El PMU representa l'oportunitat de transformar aquest sector a uns usos residencials, deixant enrere els usos industrials que ja no són compatibles amb l'entorn residencial consolidat del sector.

Alhora, la proposta d'ordenació permet generar una nova façana al carrer Edison, carrer que avui representa una gran frontera entre la ciutat i el barri del 25 de setembre.

- Obtenció de sòl de sistemes per a la creació d'un gran espai públic.
- Creació d'un elevat nombre d'habitatge de protecció que donarà resposta a es necessitat d'habitatge social del municipi.
- Oferta d'usos terciaris que dinamitzaran el barri.

1.4. Marc jurídic

El present document ha estat redactat d'acord amb el marc legislatiu vigent, entre d'altres:

- Decret Legislatiu 1/2010, de 3 d'agost, pel qual s'aprova el text refós de la Llei d'urbanisme (TRLU), d'acord amb les modificacions introduïdes per la Llei 3/2012 de 22 de febrer i posteriors.
- Decret 305/2006, de 18 de juliol, del Reglament de la Llei d'Urbanisme (RLU) i les modificacions posteriors.
- Decret 64/2014, de 13 de maig, del Reglament sobre protecció de la legalitat urbanística i les modificacions posteriors.
- Real Decreto Legislativo 7/2015, de 30 de octubre, por el que se aprueba el Texto refundido de la Ley de Suelo y Rehabilitación Urbana.
- Ley 21/2013, de 9 de diciembre, de evaluación ambiental.
- Llei 6/2009, del 28 d'abril, d'avaluació ambiental de plans i programes.
- Llei 16/2015, del 21 de juliol, de simplificació de l'activitat administrativa de l'Administració de la Generalitat i dels governs locals de Catalunya i d'impuls de l'activitat econòmica.
- Llei 5/2017, de 28 de març, de mesures fiscals, administratives, financeres i del sector públic i de creació i regulació dels impostos sobre grans establiments comercials, sobre estades en establiments turístics, sobre elements radiotòxics, sobre begudes ensucrades envasades i sobre emissions de diòxid de carboni).
- Altra legislació sectorial que sigui d'aplicació.

1.5. Promoció del Pla

El PMU és de promoció privada i està promogut per Residencial Can Alzamora S.L., propietari únic del sector i que representa el 100% del sòl privat inclòs en el sector.

1.6. Planejament vigent

El planejament general que regula el sector Cremalleras, és la MPPGO Àrea d'actuació 5, aprovada definitivament amb data 19 de novembre de 1998.

Els paràmetres d'aplicació definits són els següents:

- Intensitat d'edificabilitat brut 1,2m²sostre/m²sòl.
- Sòl de cessió obligatòria i gratuïta de sistema viari: 840,00m².
- Sòl de cessió obligatòria i gratuïta destinada a sistema d'espais lliures: 5.500,00m².
- Es defineix un coeficient mínim d'usos compatibles de 0,15m²st/m²sl inclòs en l'1,2m²st/m²sl.
- Edificabilitat màxima 14.356,00m²st

- Nombre màxim d’habitatges 144 habitatges
- Superfície Illa 3 (Unitat d’actuació 5.2) = 11.955,00m²
- Ús principal: residencial
- Usos compatibles: hotel·er, comercial, oficines, educatiu, recreatiu, esportiu, socio-cultural, sanitari-assistencial, industrial en les categories 1 i 2 i situacions A i B, vialitat i aparcament.

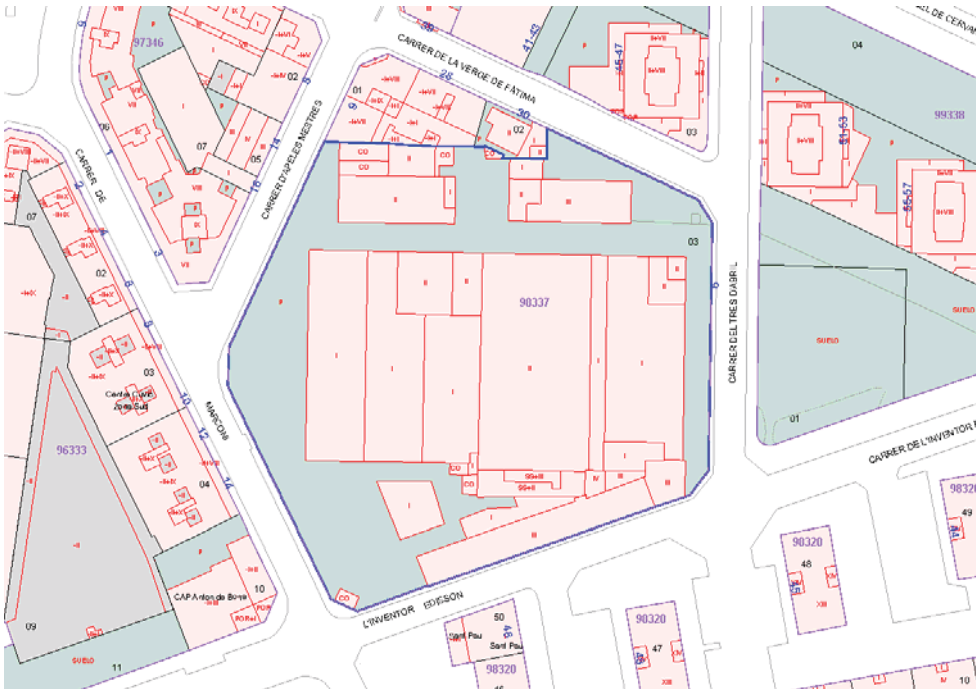
El present PMU ha realitzat un aixecament topogràfic amb detall per al correcte desenvolupament d’aquesta figura de planejament i la posterior gestió urbanística, en base a aquest nou topogràfic s’han ajustat els límits de la UA 5.2.

A continuació es detallen les dades relatives a les superfícies de les qualificacions de sòl vigents:

	m² sòl	%
Zones		
Industrial en illa tancada	12.038,87m²	94,06%
Sistemes		
Vial	760,64m²	5,94%
TOTAL	12.799,51m²	100,00%

1.7. Estructura de la propietat

El PMU té un únic propietari, aquesta propietat coincideix amb el sòl qualificat d’industrial i té una superfície de 12.038,87m². La seva referència catastral és 9833703DF1993S0001XU i correspon a les finques registrals 6988 i 5171 que tenen les següents descripcions:



Finca: 6988

“ Descripción de la finca:

URBANA: Porción de terreno en el que existe un complejo industrial con varias construcciones o edificios, sito en Rubí, partida

o paraje llamado "Casa o Can Oriol", en las calles de Nuestra Señora de Fátima, Edison, otra en proyecto y la Avenida del General Varela, hoy calle Tres de abril. Ocupa una extensión superficial de nueve mil ochocientos cincuenta y siete metros cincuenta y tres decímetros cuadrados, sobre la que existe un COMPLEJO INDUSTRIAL, que comprende varias construcciones o cuerpos de edificios, físicamente separados, pero dependientes entre sí, y formado por una nave central con tres semisótanos que es el cuerpo principal y seis edificaciones anexas, compuestas a saber: La primera con una planta principal y primera planta parcial; la segunda con tres plantas completas y una cuarta planta parcial con montacargas para su servicio; la tercera de dos plantas de iguales características entre sí; la cuarta de una sola planta -actualmente destinada a fundición, pintura y operaciones auxiliares-; la quinta con dos plantas para almacenes; y la sexta, que contiene dos plantas con semisótano parcial y anejo en que está ubicado el garaje con otras dependencias auxiliares. Ocupa lo construido una superficie de cuatro mil ciento cincuenta y tres metros seis decímetros cuadrados, quedando el resto sin edificar. LINDA: Norte, en parte, con la calle Nuestra Señora de Fátima y en parte con los hermanos Gómez y Gabriel Sansilvano; Este, con la Avenida del General Varela; Oeste, parte con calle en proyecto y parte con terrenos propiedad de "I.C.I. España, S.A."; y Sur, con la calle Edison.-

Referencia catastral, junto con la registral 5171: 9833703DF1993S0001XU.-“

Finca: 5171

“ Descripción de la finca:

URBANA: Porción de terreno edificable, sita en el término de Rubí, con frente a la calle Nuestra Señora de Fátima, prolongación en proyecto, procedente de la heredad "Cabañas", que ocupa una superficie de dos mil cien metros treinta y seis decímetros cuadrados, equivalentes a cincuenta y cinco mil quinientos noventa y seis palmos cincuenta y dos centésimos. LINDA: al frente, con la prolongación de dicha calle; a la derecha entrando, parte con el chaflán que forma aquella con otra calle en proyecto y parte con esta calle; a la izquierda, con finca de "Relampago Zipp, S.A."; y al fondo, parte con la calle de Edison y parte con el chaflán que la misma forma con la calle en proyecto que constituye el linde derecho.-

Referencia catastral, junto con la registral 6988: 9833703DF1993S0001XU.-“

1.8. Serveis existents

L’àmbit del PMU es troba en un entorn urbà consolidat i per tant en el seu entorn immediat disposa de totes les xarxes de serveis.

Pel que fa al subministra elèctric l’entorn del PMU disposa de xarxa d’alta i mitja tensió, que a través d’una xarxa d’estacions transformadores es transforma en baixa tensió per alimentar els edificis residencials de l’entorn.

En concret per l’activitat industrial, aquesta s’alimenta en mitja tensió des del carrer Edison, on disposa de dues estacions transformadores (VA05875 i VA 07549) que alimenten l’actual indústria en baixa.

En paral·lel a la redacció d’aquest document s’ha realitzat la petició de subministra a la companyia subministradora.

L’entorn disposa d’enllumenat públic, xarxa de telecomunicacions, subministra d’aigua potable i sanejament.

1.9. Riscos

Els sòls inclosos en l’àmbit del PMU no tenen cap risc associat, ni d’inundabilitat, ni geològic, ni cap tipus de servitud que li sigui d’aplicació

2. MEMÒRIA JUSTIFICATIVA

2.1. Objecte, conveniència i oportunitat de la iniciativa

L'objecte del present PMU és la de transformar els sòls actualment ocupats per la indústria Cremalleras Rubí, i dotar la ciutat de l'oportunitat de desenvolupar aquest àmbit i omplir el buit que avui representa per la ciutat. El seu desenvolupament proporciona l'obtenció d'una gran superfície de sòl destinada a sistema d'espais lliures, parc d'habitatges de protecció pública, obtenció per part de l'administració actuant del 10% d'aprofitament mig per desenvolupar polítiques en matèria d'habitatge i la implantació d'usos complementaris (comercials) que proporcionaran un impuls econòmic a aquesta zona de la ciutat. Alhora, i no menys important, aquest àmbit proporciona l'oportunitat de generar una nova façana al carrer Edison, apropant la ciutat al barri del 25 de setembre, avui molt segregat degut a la peça industrial que aquest document transforma i al propi carrer Edison.

2.2. Ordenació proposada

L'ordenació proposada planteja la transformació de l'àmbit en una àrea mixta amb usos residencials i comercials.

Pel que fa a l'ordenació del sòl de sistemes la proposta ha de fer una reserva molt gran de sistemes d'espais lliures, pel que esdevé cabdal alhora de configurar aquest àmbit. Donades les condicions físiques del carrer Edison es proposa concentrar tota la superfície d'espais lliures al sud de l'àmbit donant la possibilitat de generar un nova façana al carrer Edison, amb l'objectiu de fer-la més amable, atès que es tracta d'un vial amb un elevat nivell de trànsit i una secció tipus de carrer que no acompanya al desenvolupament d'usos comercials (vorera petita, varis carrils rodats amb alt nivell de soroll, etc). Per aquest motiu es genera aquest espai que fa de transició entre el carrer Edison i els usos residencials. Aquest espai s'haurà d'estructurar de tal manera que es garanteixi la qualitat d'aquets espai, amb elements que facin de barrera, ja sigui amb vegetació o amb la topografia, del tràfic rodat del carrer Edison. Aquesta posició dels espais lliures també permet la comunicació entre dos equipaments públics, el CAP (centre d'atenció primària) situat a la confluència entre el carrer Edison i el carrer Marconi, i la reserva d'equipaments (avui ocupada per un aparcament en superfície) situada al carrer Edison amb el carrer Tres d'Abril.

Aquesta peça d'espai lliure, serà el projecte d'urbanització qui en defineixi la proposta però haurà de resoldre el desnivell que hi ha entre els dos extrems de l'àmbit, ha de facilitar l'apropament entre el barri del 25 de setembre i la ciutat, malgrat entremig s'hi trobi el carrer Edison, i com ja s'ha apuntat ha de garantir la qualitat d'aquest espai preservant-lo del trànsit rodat del carrer Edison.

Pel que fa a l'ordenació del sòl de zona, aquest s'estructura a través d'una illa tancada on en el seu perímetre s'hi posicionen els edificis residencials amb diferents altures i profunditats edificables, en funció de la posició que ocupen, del seu entorn i de la tipologia edificatòria que es proposa.

Els edificis que es situen fent façana al carrer Edison s'estructuren sobre un sòcol que acollirà els usos complementaris, comercial, i sobre el qual s'hi posicionen dos edificis, un en format bloc i un segon en format torre. Aquest sòcol ha de permetre una implantació comercial o d'altres usos complementaris al residencial atractiva des de la visual del carrer Edison i que respongui a les noves tipologies comercials amb una alçada lliure propera als 5 metres.

En relació a les alçades i nombres màxims de plantes, aquestes oscil·len entre planta baixa i tres o quatre pisos pels edificis a excepció de la torre mencionada on es permet un nombre màxim de plantes de planta baixa i 7 plantes pis. Aquest darrer element funciona com a fita i element singular i estructurador de l'espai, i per aquest motiu té una alçada i composició en planta diferent de la resta, en format "torre".

Aquesta tipologia ja forma part del paisatge i model urbà de Rubí, amb les 4 torres residencials situades al carrer Verge de

Fàtima, que també formava part de la MPPGO de l'Àrea d'actuació 5 i també amb els edificis del barri del 25 de setembre.

Pel que fa a les tipologies edificatòries proposades, es plantegen edificis amb habitatges passant (profunditat de 14m) per als edificis amb habitatges lliures, mentre que per als edificis amb habitatges de protecció, atès que tenen un densitat més elevada, es plantegen profunditats edificables de 18m, per poder desenvolupar edificis amb tipologia de passera central i habitatges a banda i banda.

2.3. Classificació del sòl

Els sòls inclosos en aquest PMU es classifiquen de sòl urbà no consolidat.

2.4. Qualificació del sòl

La proposta d'ordenació descrita s'estructura entre el sòl de zona i els sistemes urbanístics, ajustant-se als paràmetres definits pel planejament general vigent.

D'acord amb les determinacions del TRLUC i el RLU i amb l'objectiu de definir l'ordenació detallada d'aquest sector el PMU desenvolupa la clau Residencial en illa tancada prevista pel PGO, creant una subclau anomenada Residencial en illa tancada del PAU 5.2 (RIT_PAU 5.2).

En concret, el sòl inclòs en aquest PMU es divideix entre les següents zones i sistemes:

- Sistema d'espais lliures (ELL)
- Sistema viari (SV)
- Zona residencial en illa tancada (RIT_PAU 5.2)
- Zona residencial en illa tancada en règim d'habitatge de protecció (RIT-Hp_PAU 5.2)

A continuació es detallen les dades relatives a les superfícies de qualificacions de sòl proposades:

		m² sòl	%
Zones		5.873,80m²	45,89%
RIT PAU 5.2	Residencial en illa tancada	4.641,01m²	36,26%
RIT-Hp PAU 5.2	Residencial en illa tancada en règim d'habitatge de protecció	1.232,79m²	9,63%
Sistemes		6.925,71m²	54,11%
ELL	Espais lliures	5.551,11m²	43,37%
SV	Vial	1.374,60m²	10,74%
TOTAL		12.799,51m²	100,00%

2.5. Aprofitament del sector i distribució de l'edificabilitat

La MPPGO de la UA5 determina per aquest sector una edificabilitat màxima de 14.356,00m²st amb un índex d'edificabilitat brut de 1,2m²sostre/m²sòl. D'aquesta edificabilitat, s'ha de destinar mínim un coeficient de 0,15m²st/m²sl a usos compatibles.

L'aprofitament que aquest PMU proposa és el següent:

Previsions del PMU	
Edificabilitat màxima	14.356,00m²
Edificabilitat residencial màxima	12.202,60m²
Edificabilitat per a usos complementaris mínima	2.153,40m²
Coeficient d’usos compatibles	0,15m²st/m²sl

La proposta d’aquest PMU, respecte les determinacions del planejament general vigent i distribueix l’edificabilitat en 4 edificis, anomenats amb lletres i identificats en la documentació gràfica d’aquest PMU.

La distribució de l’edificabilitat és la següent:

	Residencial lliure	Residencial en règim de protecció	Usos compatibles	Total
Edifici A	0,00m²	3.660,78m²	0,00m²	3.660,78m²
Edifici B	2.445,93m²	0,00m²	0,00m²	2.445,93m²
Edifici C	3.020,65m²	0,00m²	1.950,45m²	4.971,10m²
Edifici D	3.075,24m²	0,00m²	202,99m²	3.278,23m²
TOTAL	8.541,82m²	3.660,78m²	2.153,40m²	14.356,00m²

En relació al sostre residencial, aquest es distribueix entre habitatge de protecció pública i habitatge lliure, amb els percentatges que corresponen d’acord amb la legislació vigent. Aquesta relació entre sostre destinat a habitatges de protecció pública i habitatges lliures, així com el compliment de la legislació vigent, queda descrit a l’apartat “Reserves d’habitatge en règim de protecció pública” d’aquest document.

2.6. Reserves d’habitatge en règim de protecció pública

El TRLUC determina en el seu article 57.3 determina que s’ha de fer, com a mínim, el sòl corresponent al 30% del sostre que es qualifiqui per a l’ús residencial de nova implantació, destinats a la venda, al lloguer o a altres formes de cessió d’ús.

Alhora, la disposició addicional vint-i-quatrena determina que en sòl urbà no consolidat, el sòl qualificat d’habitatge de protecció pública d’acord amb les necessitats socials, el nombre màxim d’habitatges que es pot construir en una determinada parcel·la és el que resulti de dividir el sostre edificable per la ràtio de setanta metres quadrats. La ràtio que estableix el paràgraf anterior és aplicable respecte als habitatges de protecció pública. Amb relació als habitatges de renda lliure, el nombre d’habitatges es calcula aplicant la densitat bruta, prevista pel planejament urbanístic del municipi en el sòl proporcional del sector, al percentatge de sostre de renda lliure.

El càlcul de la densitat de l’ús residencial en el sostre destinat a habitatge de protecció pública en els termes establerts per aquesta disposició ha de quedar reflectit en el planejament derivat corresponent.

A continuació s’adjunta un quadre amb les previsions en relació a la distribució del sostre d’habitatge de protecció i habitatge lliure i el nombre d’habitatges proposats de cada tipus, d’acord amb les disposicions transcrites del TRLUC:

PREVISIONS DE LA MPPGO UA 5		PMU
Nombre màxim d'habitatges	144 hab	153 hab*
Ràtio de m² per habitatge	84,74 m²st/hab	
Nombre màxim d'habitatges d'HPO		52 hab (St. HPO/70m²)
Nombre màxim d'habitatges lliures		101 hab (St. HLL / Ràtio)
Sostre residencial	12.202,60m²	12.202,60m²
Sostre d'HPO		3.660,78m² 30,00%
Sostre d'habitatge lliure		8.541,82m² 70,00%

**Aquest increment es produeix d’acord amb les determinacions de la disposició addicional vint-i-quatrena del TRLUC.*

Localització dels habitatges en règim de protecció pública

D’acord amb el que en matèria de reserves de sòl per a habitatges de protecció pública estableix el TRLU, cal que el planejament qualifiqui el sòl per localitzar les reserves d’habitatge de protecció oficial, identificades en la documentació gràfica d’aquest PMU amb la clau RIT-Hp_PAU 5.2 Residencial en illa tancada en règim d’habitatge de protecció. Aquesta qualificació del sòl correspon únicament a la identificació d’habitatge protegit, sense indicar la seva modalitat. La modalitat es defineix en les fitxes de regulació específica de cada edificació o unitat d’edificació.

La qualificació RIT-Hp_PAU 5.2 _ Zona residencial en illa tancada en règim d’habitatge de protecció es destinarà a la qualificació genèrica que permet l'accés a l'habitatge en règim de propietat, arrendament o altre règim de cessió de l'ús sense transmissió de la propietat.

2.7. Regulació de l’edificació i unitat d’edificació

Tal i com ja s’ha exposat, la proposta d’ordenació detallada d’aquest PMU es desenvolupa amb una subclau de la zona residencial en illa tancada prevista pel PGO anomenada zona residencial en illa tancada del PAU 5.2 (RIT PAU 5.2).

El PGO de Rubí distingeix, per als sòls residencials, entre les tipologies d’edificació segons alineació a vial i edificació aïllada respectivament. D’acord amb les indicacions dels tècnics municipals, la proposta d’ordenació que aquest PMU desenvolupa, no s’emmarca ni en la tipologia d’alineació a vial ni en l’edificació aïllada, sinó que té una ordenació clara amb tipologia de volumetria específica. Per aquest motiu, i de la mateixa manera que ja han fet d’altres desenvolupaments urbanístics del municipi, es proposa per a la zona residencial en illa tancada del PAU 5.2 (RIT_PAU 5.2) el tipus d’ordenació de volumetria específica. En conseqüència i atès que el PGO no regula aquest tipus d’ordenació, són les normes urbanístiques d’aquest PMU les que determinin de forma prevalent les condicions d’ordenació desenvolupant el tipus d’ordenació en volumetria específica. Per tot allò no definit en aquestes normes, es remetrà a les determinacions de regulació comú de paràmetres del PGO (article 91).

Per a cada una de les edificacions A, B i E i per la unitat d’edificació formada per les edificacions C i D, es realitza un plànol en la documentació gràfica d’aquest PMU amb els paràmetres urbanístics que els hi correspon:

- La forma i superfície de cada edifici o unitat d’edificació.
- Perímetre i perfil regulador.
- Nombre màxim de plantes.
- Alçada màxima.
- Punt d’aplicació de l’alçada reguladora màxima.
- Usos permesos en cada planta.

- Edificabilitat total màxima
- Sostre residencial màxim d'habitatge lliure
- Sostre residencial màxim en règim de protecció
- Sostre usos compatibles mínim
- Nombre màxim d'habitatges.

2.8. Observança del desenvolupament urbanístic sostenible

El present PMU es redacta amb l'objectiu d'assolir un desenvolupament sostenible.

Per assolir aquest objectiu s'han pres les següents mesures:

- Agrupar els sòls destinats a sistema d'espais lliures per minimitzar el consum de sòl destinat a ser edificat i alhora crear un sistema d'espais lliures amb dimensió suficient per tenir impacte sobre la ciutat.
- Ordenar la vialitat i els espais públics perquè s'integrin als elements propis de l'entorn, seguint criteris paisatgístics, que entre d'altres aconseguixin minimitzar l'impacte del carrer Edison.
- Establir a la normativa del document criteris ambientals per minimitzar els efectes sobre la qualitat de l'aire, prevenir i corregir la contaminació acústica i lumínica, fomentar el reciclatge i la reutilització de residus, mantenir el cicle natural de l'aigua, etc.

2.9. Justificació de l'adequació de l'ordenació a les directrius de planejament que estableix l'article 9 del TRLUC i els articles 5 a 7 del RLUC

Els sòls inclosos en aquest PMU, tal i com queda explicat en la memòria informativa d'aquest document, no tenen cap risc associats pel que es poden garantir les directrius de planejament que estableix l'article 9 del TRLUC i els article 5 a 7 del RLUC ja que:

- No es desenvolupen en sòls amb riscos geològics ni tecnològics.
- No es desenvolupen en sòls inundables en cap dels seus períodes de retorn ni zona de flux referent.
- No es desenvolupa en terrenys amb pendents superiors al 20%.

Alhora la proposta d'ordenació plantejada vetlla perquè la distribució dels sòls destinats a espais lliures s'ajusti a criteris que en garanteixin la funcionalitat en benefici de la col·lectivitat.

2.10. Adequació de l'ordenació a les necessitats de les persones que realitzen les tasques de cura i gestió domèstica.

La societat actual té la necessitat de repensar la ciutat per facilitar la realització de les tasques quotidianes i de sosteniment de la vida, revertint l'exclusiva mirada sobre les activitats productives. L'urbanisme inclou considera tant transformadores les petites actuacions a la ciutat, com per exemple la col·locació dels bancs o dels passos de vianants, com la renovació d'un barri o d'una gran avinguda. La ciutat es pot transformar radicalment a partir de la suma de moltes petites actuacions que repercuteixen en la vida quotidiana dels seus habitants. Aquest tipus d'urbanisme ha de tenir en compte el planejament, les activitats i relacions socials en l'espai públic, la mobilitat i el medi ambient.

En el cas concret d'aquest PMU es fan les següents recomanacions per a les actuacions tant públiques com privades:

- Reforçar la mixtura d'usos, especialment en planta baixa. Es proposa que en aquelles plantes baixes acompanyades d'espai públic apareixien activitats d'usos compatibles al residencial (comercial, esportiu, oficines, etc.) en continuïtat amb els espais públics de relació per tal de garantir una millor qualitat de vida.
- Cal promoure un espai públic el més acollidor possible. El disseny del nou espai públic ha de ser prou flexible per acollir simultàniament col·lectius diversos, sense barreres ni sectoritzacions. Es recomana un arbrat

adequat al tipus d'espai públic. Pel que fa a la seguretat, es promourà complir amb el veure i ser vist sense elements que obstaculitzin visuals en aquests i afavorir les relacions visuals transversals entre les diferents àrees de l'espai públic. Per afavorir aquesta relació visual transversal es recomana mantenir les alineacions entre edificacions, evitant generar espais residual.

- Garantir que l'espai públic dona resposta als usos residencials i els seus habitants, als equipaments del seu entorn.
- Cal promoure una mobilitat sostenible. El desenvolupament d'aquest sector permetrà apropar el barri del 25 de setembre al nucli urbà facilitant una millor mobilitat a peu i en conseqüència una millor mobilitat sostenible. Alhora el plantejament de mixtura d'usos també permet la creació d'un territori més equilibrat i sostenible minimitzant els moviments en vehicle rodat.
- S'han d'afavorir els recorreguts de vianants així com l'accessibilitat, l'autonomia i la percepció de seguretat, i es valorarà amb especial cura que els accessos i espais d'entrada de l'aparcament privat no entrin en conflicte amb l'amabilitat, el confort i la sociabilitat de l'espai públic.

2.11. Justificació dels estàndards d'espais lliures i vialitat

En relació als estàndards d'espais lliures i vialitat, el present PMU s'ajusta als paràmetres fixats per la MPPGO Àrea d'actuació 5, aprovada definitivament l'any 1998, tal i com es transcriu al quadre adjunt.

		MPPGO UA 5 m² sòl	PMU m² sòl
ELL	Espais lliures	5.500,00m²	5.551,11m²
SV	Vial	840,00m²	1.374,60m²
TOTAL		6.340,00m²	6.925,71m²

2.12. Cessió d'aprofitament urbanístic

D'acord amb l'article 43 del TRLUC, els sector subjectes a un pla de millora urbana que tingui per objecte la remodelació urbana i transformació d'usos, han de cedir gratuïtament a l'administració actuant, el sòl corresponent al 10% de l'aprofitament urbanístic.

De conformitat amb l'article 46.2 del TRLUC serà en el projecte de reparcel·lació quan es definiran les condicions de materialització d'aquest cessió.

2.13. Gestió urbanística

El present PMU delimita un únic polígon d'actuació (en endavant PAU 5.2) que queda definit en la documentació gràfica d'aquest documents i té una superfície de 12.799,51m².

Les condicions de desenvolupament del PAU 5.2 queden descrites a la fitxa de la normativa urbanística.

L'execució urbanística dels polígons serà en la modalitat de compensació bàsica.

Els sòls inclosos als polígons d'actuació estan sotmesos a:

- Redacció, tramitació i aprovació del Projecte de reparcel·lació del polígon.
- Redacció, tramitació i aprovació del Projecte d'urbanització.

En el cas que ens ocupa i atès que es tracta de propietari únic, d'acord amb l'article 130.2 del TRLUC no serà necessària la constitució de la junta de compensació i s'haurà de formular la proposta de reparcel·lació voluntària i formalitzar-se en escriptura pública en els termes previstos a l'article 164 del Reglament de la Llei d'urbanisme; article que és aplicable per remissió de l'article 167 del mateix Reglament.

2.14. Pla d'etapes

S'estableix el següent pla d'etapes per al desenvolupament del PAU 5.2:

- S'estableix un termini màxim de 2 anys a partir de l'executivitat del present PMU per presentar el document del Projecte de reparcel·lació i el Projecte d'urbanització per iniciar la seva tramitació.
- S'estableix un termini màxim de 2 anys, a partir del moment en que estigui aprovat definitivament el projecte de reparcel·lació i el projecte d'urbanització, per a executar la totalitat de les obres d'urbanització corresponents.
- Aquests terminis es podran ampliar a la meitat en casos justificats.
- S'estableix un termini màxim de 2 anys per a l'inici de les obres per a la construcció dels habitatges amb protecció oficial, a comptar des que la parcel·la tingui la condició de solar, i a 3 anys per a llur finalització, a comptar des de la data d'atorgament de la llicència d'obres.

2.15. Valoració de la mobilitat associada al desenvolupament del PMU

El Decret 344/2006, de 19 de setembre, de regulació dels estudis d'avaluació de la mobilitat generada, en el seu article 3, referent a l'àmbit d'aplicació diu:

Article 3

Àmbit d'aplicació

3.1 Els estudis d'avaluació de la mobilitat generada s'han d'incloure, com a document independent, en els instruments d'ordenació territorial i urbanística següents:

a) Plans territorials sectorials relatius a equipaments o serveis.

b) Planejament urbanístic general i llurs revisions o modificacions, que comportin nova classificació de sòl urbà o urbanitzable.

c) Planejament urbanístic derivat i llurs modificacions, que tinguin per objectiu la implantació de nous usos o activitats.

3.2 No és obligatori realitzar un estudi d'avaluació de la mobilitat generada en les figures de planejament urbanístic derivat dels municipis de població inferior a 5.000 habitants, excepte que formin part d'un sistema urbà plurimunicipal, en el següents supòsits:

1. Actuacions que suposin la implantació de nous usos residencials fins a un màxim de 250 habitatges.

2. Actuacions que suposin la implantació d'usos comercials o terciaris en sectors d'una superfície de fins a 1 ha, sempre que no suposin una implantació singular, d'acord amb l'article 3.3 d'aquest Decret.

3. Actuacions que suposin la implantació d'usos industrials en sectors d'una superfície de fins a 5 ha, sempre que no suposin una implantació singular, d'acord amb l'article 3.3 d'aquest Decret.

3.3 Els estudis d'avaluació de la mobilitat generada també s'han d'incorporar en els projectes següents:

a) Projectes de noves instal·lacions que tinguin la consideració d'implantació singular.

b) Projectes de reforma d'instal·lacions existents que com a conseqüència de la reforma passin a tenir la consideració d'implantació singular.

c) Projectes d'ampliació de les implantacions singulars existents.

3.4 Als efectes de l'apartat anterior, es consideren implantacions singulars:

a) Establiments comercials, individuals o col·lectius, amb superfície de venda superior a 5.000 m2.

b) Edificis per a oficines amb un sostre de més de 10.000 m2.

c) Instal·lacions esportives, lúdiques, culturals, amb un aforament superior a 2.000 persones.

d) Clíniques, centres hospitalaris i similars amb una capacitat superior a 200 llits.

e) Centres educatius amb una capacitat superior a 1.000 alumnes.

f) Edificis, centres de treball i complexos on hi treballin més de 500 persones.

g) Altres implantacions que puguin generar de forma recurrent un nombre de viatges al dia superior a 5.000.

Atès que el PMU no preveu la implantació de nou sostre, sinó aquell previst pel planejament general, no té l'obligació d'incorporar un estudi d'avaluació de la mobilitat generada. Malgrat això en aquest apartat es fa un càlcul estimatiu de l'increment de mobilitat que pot suposar el desenvolupament d'aquest sector.

Càlcul de viatges generats dia:

Ús	ràtio	Sostre/superfície	Desplaçaments/dia
Ús residencial	10 viatges/100m² sostre	12.202,60m² st	1.220,26 desplaçaments / dia
Ús comercial	50 viatges/100m² de sostre	2.153,40m² st	1.076,7 desplaçaments / dia
TOTAL			2.296,96 desplaçaments/dia

En relació als espais lliures, es pot considerar que aquests són espais domèstics, utilitzats principalment per els habitants de l'entorn residencial i que per aquest motiu el nombre de desplaçaments motoritzats que puguin generar són insignificants. Per aquets motiu, no es calcula el nombre de desplaçaments provocats pel sistema d'espais lliures, d'acord amb el ràtio determinat al propi decret de mobilitat.

De l'anàlisi d'aquest càlcul podem concloure que el nombre de desplaçaments diaris generats no tenen impacte sobre la xarxa existent, tal i com es demostra a continuació, i per tant pot assumir de sobres aquest increment.

Sota aquest criteri el nombre de desplaçaments / dia que genera aquest sector és de 2.297 desplaçaments.

Si considerem que aproximadament el 90% d'aquests desplaçaments es produiran principalment entre la franja horària de 7h a 22h, obtenim un nombre de 138 desplaçaments hora, i en conseqüència 2,3 desplaçaments per minut.

En relació a les places d'aparcament que aquest desenvolupament pugui requerir, d'acord amb el PGO de Rubí, caldrà preveure un mínim de:

- Una plaça per cada 80 m² de sostre residencial, tot referit a superfície construïda, amb un mínim d'una plaça per habitatge, tret de les promocions sotmeses a Règim Jurídic d'Habitatge Protegit, que hauran de preveure una plaça per cada habitatge projectat.
- Per als usos comercials, quan la superfície comercial, sumades totes les plantes de l'edifici amb destí comercial, excedeixi de quatre-cents metres quadrats (400 m²) construïts, hauran de comptar amb una plaça d'aparcament per cada vuitanta metres quadrats (80 m²) de superfície construïda.

2.16. Informe ambiental

El present PMU no està sotmès a avaluació ambiental atès que es desenvolupa completament en sòl urbà no consolidat i no es troba inclòs en cap dels supòsits establerts al capítol 2 i a l'Annex 1 de la Llei 6/2009 del 28 d'abril d'avaluació ambiental de plans i programes.

L'article 91 del Reglament de la Llei d'urbanisme, referent al contingut i documentació dels Plans de Millora Urbana, determina què aquests han d'incloure un informe ambiental, sens perjudici que es justifiqui la seva innecessarietat en funció de les determinacions del PMU.

91.2 La documentació dels plans de millora urbana en sòl urbà no consolidat també ha d'incloure un informe ambiental,

d'acord amb el què estableix l'article 100 d'aquest Reglament, el contingut del qual ha de ser congruent i adequat a les finalitats i determinacions establertes, sens perjudici que, atenent aquestes finalitats i naturalesa, es justifiqui que és innecessari.

En aquest sentit exposar que el PMU:

- No ha modificat els requeriments ambientals respecte al planejament vigent.
- L'àmbit no queda comprès en cap delimitació de zones de protecció especial, conservació, fragilitat o singularitat per la normativa ambiental vigent.
- L'àmbit es troba en un entorn urbà totalment consolidat.
- No s'han modificat els objectius i criteris ambientals adoptats en la redacció del PMU, d'acord amb els principis i directrius establerts als articles 3 i 9 de la Llei d'Urbanisme.

II. MEMÒRIA SOCIAL

MEMÒRIA SOCIAL

1. INTRODUCCIÓ I MARC JURÍDIC

La memòria social és un document que té per objectiu valorar i justificar les necessitats socials d'accés a l'habitatge protegit i a altres tipus d'habitatge assequible per part dels diferents col·lectius que requereixen una atenció específica. La memòria social ha de contenir la definició dels objectius de producció d'habitatge protegit i, si escau, dels altres tipus d'habitatge assequible que determini la llei.

L'article 57.3 del TRLUC, estableix les següents mesures pel que fa l'habitatge protegit:

“Els plans d’ordenació urbanística municipal i les seves modificacions i revisions han de reservar per a la construcció d’habitatges de protecció pública sòl suficient per al compliment dels objectius definits en la memòria social i, com a mínim, el sòl corresponent al 30% del sostre que es qualifiqui per a l’ús residencial de nova implantació, destinats a la venda, al lloguer o a altres formes de cessió d’ús.”

El Text Refós de la Llei d’Urbanisme de Catalunya, al seu art. 59-1 h) preveu que la documentació dels Plans d’ordenació urbanística municipal han d’incloure una memòria social amb la definició dels objectius de producció d’habitatge protegit i, si escau, dels altres tipus d’habitatge assequible que determini la llei, atès que la MPPGO de Rubí d’aplicació en aquest sector no va incorporar la memòria social, es redacta en aquest PMU amb l’objectiu de justificar les reserves de sostre per habitatge lliure i en règim de protecció pública.

La memòria social és l'instrument documental d'avaluació i justificació de les determinacions del planejament d'ordenació urbanística municipal relatives al model residencial adoptat, amb justificació del compliment de les reserves per a habitatge protegit, i a les necessitats socials d'accés a l'habitatge de manera que afavoreixi la cohesió social i eviti la segregació territorial dels ciutadans per raó de la seva diversitat econòmica.

2. PLA LOCAL D’HABITATGE

El Pla local d’habitatge de Rubí (en endavant PLH) és l’instrument que determina les propostes i els compromisos municipals en política d’habitatge i són la proposta marc per a concertar polítiques d’habitatge amb l’Administració de la Generalitat.

Aquest document conté l’anàlisi i la diagnosi de la situació de l’habitatge al municipi de Rubí i conté una triple perspectiva:

- L’anàlisi i la diagnosi de la situació de l’habitatge al municipi.
- Els objectius, els programes i les estratègies d’actuació.
- L’avaluació econòmica financera de les actuacions.

El PLH fa un resum de les principals necessitats d’habitatge detectades i classificades per col·lectius.

A partir de la Diagnosi i Anàlisi de la situació de l’habitatge a Rubí, el PLH estableix un total de 4 objectius:

- Prevenir i atendre l’emergència habitacional i l’exclusió residencial.
- Ampliar el parc públic d’habitatge i la borsa de lloguer municipal per donar compliment a l’objectiu de solidaritat urbana.
- Rehabilitar, mantenir i millorar el parc d’habitatge actual.
- Establir mecanismes de desenvolupament i compliment del Pla Local de l’Habitatge.

3. PROPOSTA EN RELACIÓ A L’HABITATGE

El present PMU fa les reserves de sostre residencial determinades pel planejament vigent.

El conjunt d’aquest sostre s’ubica en una illa tancada, regulada d’acord amb la tipologia de volumetria específica, i sobre la que s’hi posicionen 4 edificis, de dimensions i tipologia diferent per donar resposta a les diferents necessitats derivades de la tipologia d’habitatge (lliure o de protecció) i del mercat immobiliari.

Els habitatges destinats al règim de protecció, oficial es situen en un bloc lineal de 18m de profunditat. Aquest model tipològic permet realitzar edificis amb façana a carrer i façana a interior d’illa, habilitant molt perímetre de façana i possibilitant el compliment pel que fa a la densitat màxima permesa, determinada a la disposició adicional vint-i-quatrena del TRLUC.

Els habitatges en règim lliure s’ubiquen en 3 edificis (B, C i D). Els edificis B i C, són edificis lineals amb una profunditat edificable de 14m, mentre que l’edifici D, pretén ser l’element singular de l’àmbit i té una planta quadrada de 21m x 21m, en format torre.

Els paràmetres relatius als habitatges i al sostre residencial, així com la seva distribució per edificis són els següents:

PMU		
Sostre residencial	12.202,60m²	
Sostre d'HPO	3.660,78m²	30,00%
Sostre d'habitatge lliure	8.541,82m²	70,00%
Nombre màxim d'habitatges	153 hab	
Nombre màxim d'habitatges d'HPO	52 hab	
Nombre màxim d'habitatges lliures	101 hab	
Ràtio de m² per HLL	84,74m²	
Ràtio de m² per HPO	70m²	

	HLL	HPO	TOTAL	N· Hab
Edifici A (HPO)	0,00m²	3.660,78m²	3.660,78m²	52hab
Edifici B	2.445,93m²	0,00m²	2.445,93m²	31hab
Edifici C	3.020,65m²	0,00m²	4.971,10m²	40hab
Edifici D (TORRE)	3.075,24m²	0,00m²	3.278,23m²	30hab
TOTAL	8.541,82m²	3.660,78m²	14.356,00m²	153hab

El desenvolupament d’aquest PMU contribueix significativament a la possibilitat de desenvolupament de polítiques d’habitatge públic al municipi de Rubí.

4. RESERVES D’HABITATGE EN RÈGIM DE PROTECCIÓ PÚBLICA

El TRLUC determina en el seu article 57.3 determina que s’ha de fer, com a mínim, el sòl corresponent al 30% del sostre que es qualifiqui per a l’ús residencial de nova implantació, destinats a la venda, al lloguer o a altres formes de cessió d’ús.

Alhora, la disposició adicional vint-i-quatrena determina que en sòl urbà no consolidat, el sòl qualificat d’habitatge de

protecció pública d’acord amb les necessitats socials, el nombre màxim d’habitatges que es pot construir en una determinada parcel·la és el que resulti de dividir el sostre edificable per la ràtio de setanta metres quadrats. La ràtio que estableix el paràgraf anterior és aplicable respecte als habitatges de protecció pública. Amb relació als habitatges de renda lliure, el nombre d’habitatges es calcula aplicant la densitat bruta, prevista pel planejament urbanístic del municipi en el sòl proporcional del sector, al percentatge de sostre de renda lliure.

El càlcul de la densitat de l’ús residencial en el sostre destinat a habitatge de protecció pública en els termes establerts per aquesta disposició ha de quedar reflectit en el planejament derivat corresponent.

A continuació s’adjunta un quadre amb les previsions en relació a la distribució del sostre d’habitatge de protecció i habitatge lliure i el nombre d’habitatges proposats de cada tipus, d’acord amb les disposicions transcrites del TRLUC:

	PREVISIONS DE LA MPPGO UA 5	PMU
Nombre màxim d'habitatges	144 hab	153 hab
Ràtio de m² per habitatge (per obtenir el càlcul d’HLL)	84,74 m²st/hab	
Nombre màxim d'habitatges d'HPO		52 hab
Nombre màxim d'habitatges lliures		101 hab
Sostre residencial	12.202,60m²	12.202,60m²
Sostre d'HPO		3.660,78m² 30,00%
Sostre d'habitatge lliure		8.541,82m² 70,00%

5. LOCALITZACIÓ DELS HABITATGES EN RÈGIM DE PROTECCIÓ PÚBLICA

D’acord amb el que en matèria de reserves de sòl per a habitatges de protecció pública estableix el TRLU, cal que el planejament qualifiqui el sòl per localitzar les reserves d’habitatge de protecció oficial, identificades en la documentació gràfica d’aquest PMU amb la clau RIT-Hp_PAU 5.2 Residencial en illa tancada en règim d’habitatge de protecció. Aquesta qualificació del sòl correspon únicament a la identificació d’habitatge protegit, sense indicar la seva modalitat. La modalitat es defineix en les fitxes de regulació específica de cada edificació o unitat d’edificació.

Concretament el present PMU ubica el sostre per a habitatges de protecció oficial en l’edifici anomenat A.

	HLL	HPO	TOTAL	N· Hab
Edifici A (HPO)	0,00m²	3.660,78m²	3.660,78m²	52hab
TOTAL	0,00m²	3.660,78m²	3.660,78m²	52hab

La qualificació RIT-Hp_PAU 5.2 _ Zona residencial en illa tancada en règim d’habitatge de protecció es destinarà a la qualificació genèrica que permet l'accés a l'habitatge en règim de propietat, arrendament o altre règim de cessió de l'ús sense transmissió de la propietat.

6. REALLOTJAMENT

La Llei d’urbanisme de Catalunya determina que les persones ocupants legals d’immobles afectats per raons urbanístiques que hi tinguin llur residència habitual tenen el dret de reallotjament o de retorn, en els termes establerts per la legislació aplicable, tant si s’actua per expropiació com si es tracta d’una actuació aïllada no expropiatòria.

L’article 120 del TRLUC estableix les condicions d’aplicació d’aquest dret de reallotjament:

- “2.En el desplegament de les modalitats del sistema d’actuació urbanística per reparcel·lació, es reconeix el dret de reallotjament a favor de les persones ocupants legals d’habitatges que constitueixin llur residència habitual, sempre que compleixin les condicions exigides per la legislació protectora i sempre que, en el cas d’ésser persones propietàries,no resultin adjudicatàries d’aprofitament urbanístic equivalent a una edificabilitat d’ús residencial superior al doble de la superfície màxima establerta per la dita legislació.
3. Correspon a la comunitat de reparcel·lació o bé, si s’escau, a la part concessionària de la gestió urbanística integrada, l’obligació de fer efectiu el dret de reallotjament i d’indemnitzar les persones ocupants legals afectades per les despeses de trasllat i d’allotjament temporal fins que es faci efectiu el dit dret.
4. Cal posar a disposició de les persones ocupants legals afectades habitatges amb les condicions de venda o lloguer vigents per als de protecció pública, dins dels límits de superfície propis de la legislació protectora, per tal de fer efectiu el dret de reallotjament.”

En el cas que ens ocupa al no haver-hi existència d’habitatges dins del sector no cal garantir el dret de reallotjament de persones ocupants en els termes establerts per la citada legislació.

7. TERMINIS PER A LA CONSTRUCCIÓ DELS HABITATGES DE PROTECCIÓ PÚBLICA

L’article 65.2.g, d’aplicació en el present supòsit per remissió expressa de l’article 70.7, ambdós del TRLUC, consistent en que els Plans de Millora Urbana han de preveure la localització concreta dels terrenys on s’ha de materialitzar, si s’escau, la reserva per a la construcció d’habitatges de protecció pública, d’acord amb aquesta Llei i el planejament general, i estableixen els terminis obligatoris en els quals l’administració actuant i les persones propietàries adjudicatàries de sòl destinat a habitatge de protecció pública han d’iniciar i acabar l’edificació dels dits habitatges.

Alhora, l’article 68.2.h del RLUC estableix que “els terminis per a la construcció dels habitatges amb protecció oficial compresos en polígons d’actuació urbanística, no poden ser superiors a 2 anys per a l’inici de les obres, a comptar des que la parcel·la tingui la condició de solar, i a 3 anys per a llur finalització, a comptar des de la data d’atorgament de la llicència d’obres.

Així doncs el pla d’etapes d’aquest PMU, inclou aquests terminis d’execució.

III. AVALUACIÓ ECONÒMICA I INFORME DE SOSTENIBILITAT ECONÒMICA

Taula de continguts

1.	ANTECEDENTS	17
2.	ESTUDI DE MERCAT	18
3.	VIABILITAT ECONÒMICA	20
3.1	METODOLOGIA	20
3.2	VALOR DE REPERCUSSIÓ	21
3.3	PLA D'ETAPES	21
3.4	APROFITAMENT I INGRESSOS	21
3.5	DESPESES	22
3.6	ANÀLISI DE LA VIABILITAT	22
3.7	ANNEX: BD MERCAT	24
4.	INFORME DE SOSTENIBILITAT ECONÒMICA	30
4.1	SUFICIÈNCIA I ADEQUACIÓ DEL SÒL DESTINAT A USOS PRODUCTIUS	30
4.2	ESTUDI DE LA LIQUIDACIÓ DEL PRESSUPOST MUNICIPAL	31
4.3	IMPACTE EN LA HISENDA PÚBLICA DEL NOU ORDENAMENT URBANÍSTIC	32

1. ANTECEDENTS

El present document d'avaluació econòmica i financera fa referència a un Pla de millora urbana al sector Cremalleras de Rubí, a la comarca del Vallès Occidental..

Es treballa a partir de la hipòtesi de transformació d'usos industrials a usos residencials, en un entorn residencial consolidat, incorporant espai públic, habitatge lliure i en règim de protecció, així com usos compatibles d'oferta comercial en planta baixa.



Àmbit PMU (equip redactor)

Els paràmetres que proposa el pla de millora urbana, sobre els que es basarà l'anàlisi de la viabilitat econòmica, són els següents:

Taula 1. Informació de sòl.

QUALIFICACIÓ DEL SÒL		m² sòl	%
Zones		5.883,30m²	45,97%
R3	Residencial en illa tancada	4.652,59m²	36,35%
R3-Hp	Residencial en illa tancada en règim d'habitatge de protecció	1.230,71m²	9,62%
Sistemes		6.916,21m²	54,03%
ELL	Espais lliures	5.541,58m²	43,29%
SV	Vial	1.374,63m²	10,74%
		12.799,51m²	100,00%

Font: equip redactor

Taula 2. Informació de sostre.

SOSTRE EDIFICABLE		m² st
Edificabilitat màxima àmbit PMU		14.356,00
Residencial		12.202,60
	Habitatge lliure (70%)	8.541,82
	HPO (30%)	3.660,78
Usos compatibles		2.153,40
Cessió APM		10,00%

Font: equip redactor

D'acord amb el text refós de la Llei 3/2012 d'urbanisme (TRLU), article 70.7, "s'aplica als plans de millora urbana el que estableixen els articles 65 i 66 per als plans parcials urbanístics..."

D'acord amb l'article 66, l'avaluació econòmica i financera ha de contenir:

Art. 66.d) L'avaluació econòmica i financera, que ha de contenir l'estudi i justificació de la seva viabilitat i un informe de sostenibilitat econòmica que ponderi 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."

2. ESTUDI DE MERCAT

RESIDENCIAL

Els valors de mercat per a l'ús residencial d'habitatge lliure s'han obtingut a partir de l'elaboració d'una mostra de mercat específica. La mostra s'ha obtingut al mes de desembre de 2023, a partir de testimonis d'oferta disponibles als portals immobiliaris¹.

S'han considerat ofertes de promocions d'obra nova al municipi de Rubí. Per coherència amb el planejament, la superfície útil s'ha adaptat a superfície construïda. La base de testimonis es troba annexa a aquest document.

Taula 3. Oferta homogeneïtzada d'habitatge lliure.

HOMOGENEÏTZACIÓ BASE DE DADES D'OFERTA D'HABITATGE LLIURE							
id	municipi	adreça	promoció	preu unitari	capacitat de negociació	coeficients de correcció	preu homogeni
				€/ m²	%	localització	€/ m²
R01	Rubí	Carrer Sant Jordi	La Serreta	3.411,76	8%	1,00	3.138,82
R02	Rubí	Carrer de Sant Cugat	Rubí Centre	2.697,37	8%	1,00	2.481,58
R03	Rubí	Carrer de Sant Cugat	Rubí Centre	2.257,73	8%	1,00	2.077,11
R04	Rubí	Carrer de Sant Cugat	Rubí Centre	2.468,09	8%	1,00	2.270,64
R05	Rubí	Carrer Magallanes	Ed. Prisma	3.352,56	8%	1,00	3.084,36
R06	Rubí	Carrer Magallanes	Ed. Prisma	3.403,06	8%	1,00	3.130,82
R07	Rubí	Passeig Pau Claris	Ed. Pau Claris	2.134,29	8%	1,00	1.963,54
R08	Rubí	Passeig Pau Claris	Ed. Pau Claris	1.976,80	8%	1,00	1.818,66
R09	Rubí	Passeig Pau Claris	Ed. Pau Claris	2.404,13	8%	1,00	2.211,80
R10	Rubí	Passeig Pau Claris	Ed. Pau Claris	2.228,57	8%	1,00	2.050,29
R11	Rubí	Passeig Pau Claris	Ed. Pau Claris	2.305,80	8%	1,00	2.121,33
R12	Rubí	Av. Massana	Art Massana	3.238,64	8%	1,00	2.979,55
R13	Rubí	Av. Massana	Art Massana	3.097,83	8%	1,00	2.850,00
R14	Rubí	Av. Massana	Art Massana	3.319,33	8%	1,00	3.053,78
R15	Rubí	Av. Massana	Art Massana	3.280,00	8%	1,00	3.017,60
R16	Rubí	Av. Massana	Art Massana	3.360,00	8%	1,00	3.091,20
R17	Rubí	Av. Massana	Art Massana	3.333,33	8%	1,00	3.066,67

Font: jacobseconomia

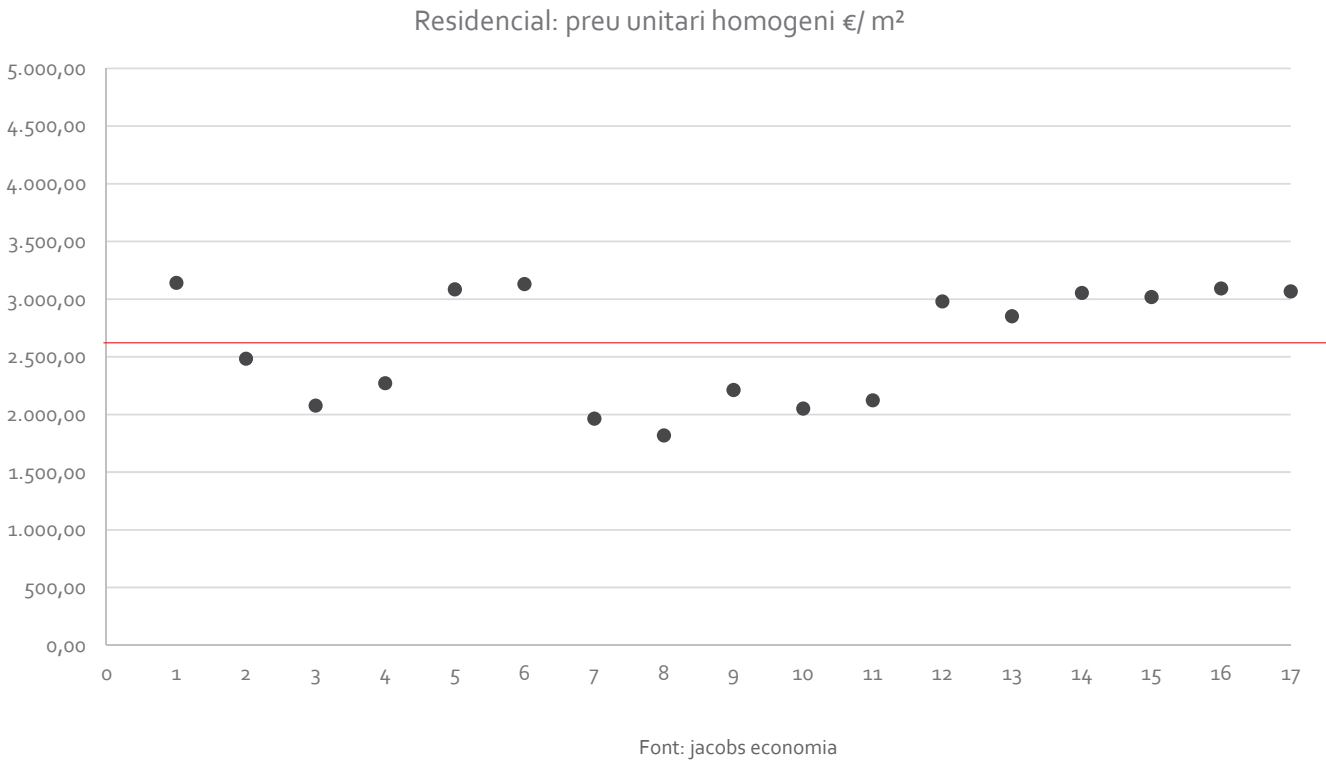
valor mig: 2.612,22

En l'obtenció d'aquest valor s'han aplicat els següents criteris o coeficients d'homogeneïtzació:

- Quan s'han trobat diversos testimonis que coincidien en una mateixa promoció amb preus diferents, s'ha aplicat el criteri de comprador racional i s'hi ha aplicat el preu més baix.

- S'ha establert un coeficient de 8% per a ponderar la relació entre oferta i demanda, i posar de manifest la capacitat de negociació del comprador, excloent-hi testimonis prèviament rebaixats.
- Atès que la totalitat de la mostra es compon de promocions d'obra nova al municipi, no s'han aplicat coeficients de correcció en concepte d'antiguitat o estat de l'edifici.

Gràfica 1. Núvol de dispersió de preus unitaris homogeneïtzats d'habitatge lliure.



De l'estudi de mercat es desprèn un valor mig de venda unitari homogeneïtzat per a l'ús residencial d'habitatge lliure de 2.612,22 €/m².

¹ Font: Cugat Casas, Domo Gestora de Viviendas, Edifici Prisma, Habitàcia; Icasa Group i Wayhouse.

USOS COMPATIBLES / COMERCIAL PB

Per a l'estudi de mercat corresponent als usos compatibles, s'han obtingut valors de mercat a partir d'una mostra de testimonis de supermercats i locals comercial en planta baixa a Rubí i el seu entorn comarcal, concretament als següents municipis: Montcada i Reixac, Polinyà, Rubí, Sabadell i Terrassa. La mostra s'ha obtingut al desembre de 2023, a partir de testimonis d'oferta disponibles als portals immobiliaris². La base de testimonis es troba annexa a aquest document.

Atesa la configuració del mercat d'oferta, una font freqüent per a poder configurar la base de dades de testimonis ha estat el mercat de lloguer i, per tant, s'ha procedit a la conversió de la renda de mercat en un preu de venda equivalent, mitjançant l'aplicació de la rendibilitat sectorial; el yield aplicat per aquests casos ha estat del 3,75%.

HOMOGENEÏTZACIÓ BASE DE DADES D'OFERTA COMERCIAL								
id	districte	zona	renda unitària	yield	Preu unitari	capacitat de negociació	coeficients de correcció	preu homogeni
			€/ m²/mes	%	€/ m²	%	estat, localització	€/ m²
Co1	Terrassa	Les Arenes-La Grípia-Ca	3,52	3,75%	1.126,07	10%	0,0550	1.069,20
Co2	Rubí	Centre - Pau Claris	3,53	3,75%	1.128,35	10%	0,0550	1.071,37
Co3	Terrassa	La Cogullada	3,78	3,75%	1.208,89	10%	0,1968	1.302,12
Co4	Rubí	Centre	3,46	3,75%	1.107,69	10%	0,2520	1.248,15
Co5	Terrassa	Les Arenes-La Grípia-Ca	3,74	3,75%	1.195,65	10%	0,0263	1.104,39
Co6	Montcada i Reixac	Mas RampinyoMontcad	3,10	3,75%	991,75	10%	0,0263	916,05
Co7	Rubí	Nord-Av. de l'Estatut	3,13	3,75%	1.000,00	10%	0,2520	1.126,80
Co8	Rubí	Ca n'Oriol	2,71	3,75%	866,67	10%	0,2520	976,56
Co9	Rubí	Calderón de la Barca	3,04	3,75%	972,15	10%	0,2520	1.095,42
C10	Rubí	Sant Sebastià	1,90	3,75%	608,08	10%	0,2520	685,18
C11	Polinyà	Centre	3,53	3,75%	1.200,00	10%	0,0263	1.108,40
Font: jacobs economia								valor mig: 1.063,97

Taula 4. Oferta homogeneïtzada d'usos comercials.

Les dades de la mostra s'han homogeneïtzat i s'han aplicat coeficients correctors d'acord amb les especificacions que determina el *Reglamento de Valoraciones de la Ley del Suelo* (RD 1492/2011, de 24 d'octubre).

En l'obtenció d'aquest valor s'han aplicat els següents criteris o coeficients d'homogeneïtzació:

- Quan s'han trobat diversos testimonis que coincidien en una mateixa promoció amb preus diferents, s'ha aplicat el criteri de comprador racional i s'hi ha aplicat el preu més baix.

² Font: Finques Cano Pujol, Finques Colomer, Finques Polinyà, Forcadell Locals, Habitàcia, Idealista, INCASÒL, Maonlof Real Estate, Mir&Gràcia, particular, Swan Property Services, Tecnocasa Rubí i Unipis.

- S'ha establert un coeficient de 10% per a ponderar la relació entre oferta i demanda, i posar de manifest la capacitat de negociació del comprador, excloent-hi testimonis prèviament rebaixats.
- S'han aplicat els següents coeficients correctors per antiguitat i estat de conservació:

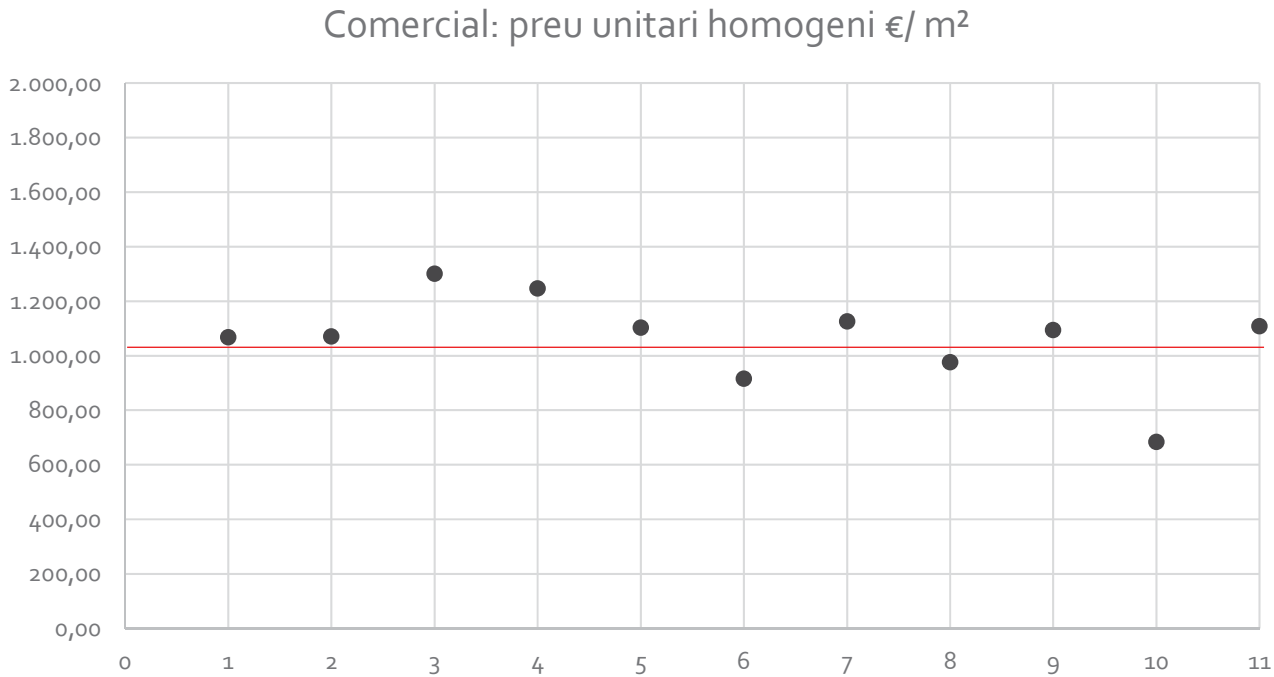
Taula 5. Coeficients correctors per antiguitat i estat de conservació.

Estat de conservació:	normal	regular
Antiguitat		
5	0,0263	
10	0,0550	0,1968
20		0,2520

Font: Reglamento de Valoraciones de la Ley del Suelo, RD 1492/2011

De l'estudi de mercat es desprèn un valor mig de venda unitari homogeneïtzat per a l'ús comercial en planta baixa de 1.063,97 €/m².

Gràfica 2. Núvol de dispersió de preus unitaris homogeneïtzats d'ús comercial.



Font: jacobs economia

RESIDENCIAL HPO

Per al valor dels usos residencials en règim de protecció es parteix dels valors de preus màxims de venda/adquisició actual, recentment actualitzats (*Instrucció 1/2023, d'actualització dels mòduls d'habitatges amb protecció oficial, d'acord amb el Decret llei 20/2020, de 9 de desembre*).

Per al règim de venda s'ha considerat el valor del mòdul del Règim General en venda en zona A (Rubí): 2.666,02€/m² útil (1.999,52€/m² construït).

En el cas del 18@hp en règim de lloguer, amb un programa de construcció amb més pes dels espais de serveis comuns, s'estima una renda neta de 6,01 €/m²/mes construïts, sobre la base del mòdul general de 10,01 €/m²/mes útils. Amb aquestes dades s'obté un valor de venda per capitalització al 4% de 1.801,80 €/m² construïts.

3. VIABILITAT ECONÒMICA

3.1 METODOLOGIA

El pla de millora urbana del PMU-sector Cremalleras s'ubica al municipi de Rubí, en sòl urbà consolidat i integrat a la trama urbana municipal. Són vàlides, per tant, les condicions requerides pel *Reglamento de Valoraciones de la Ley del Suelo* – RD 1492/2011 – per a situacions bàsiques de sòl urbanitzat, atesa la seva integració a les xarxes de serveis dels nuclis de població. En aquest cas, per al càlcul dels valors de repercussió, s'aplicarà el mètode residual estàtic d'acord amb:

$$VRS = \frac{V_v}{k} - V_c$$

VRS és el valor de repercussió del sòl en euros per m² edificable de l'ús.

Vv és el valor de venda del m² d'edificació de l'ús considerat del producte immobiliari acabat.

k és el coeficient que pondera la totalitat de les despeses generals, incloses les de finançament, gestió i promoció, així com el benefici empresarial. En termes generals tindrà un valor de 1,4 que podrà ser ajustat.

Vc és el valor de la construcció en euros per m² edificable. Inclourà el cost d'execució material, despeses generals i benefici industrial del constructor, tributs i honoraris professionals.

Per a una correcta avaluació de la viabilitat econòmica i financera d'aquesta proposta, també s'incorporen mètodes dinàmics per al càlcul de l'economicitat de projectes d'inversió. La utilització d'aquests mètodes és idònia en situacions en què conviuen diferents fluxos de cobraments i pagaments que necessiten actualització en el temps per tal de poder ésser avaluats correctament.

Mitjançant el Valor Actualitzat Net (VAN), es determinarà un valor d'aportació inicial de sòl.

D'acord amb la normativa hipotecària, per determinar la rendibilitat de l'operació, s'utilitzarà una taxa d'actualització (k), calculada a partir de la suma del tipus lliure de risc més una prima de risc, en funció del tipus d'operació. El tipus lliure de risc utilitzat és el tipus d'interès mig del deute en circulació emès per l'Estat, publicat pel *Tesoro Público*.

La taxa d'actualització k, per tant, es fixarà en funció dels usos de cada sector, i serà la rendibilitat que indicarà si l'operació és o no convenient.

Al càlcul del VAN hi intervenen les següents variables:

$$VAN = V_o + \sum \frac{(I - D)_t}{(1 + k)^t}$$

(V_o= Valor brut del sòl; (I - D)_t= Saldo anual del flux d'ingressos i despeses; k= taxa d'actualització)

A partir d'aquest resultat, convindrà considerar la Taxa de Rendiment Intern (TIR), que mostra el tipus d'interès calculatori que iguala ingressos i despeses, actualitzats. Intervenien les mateixes variables que en el mètode

anterior, amb la diferència que, en aquest supòsit, la taxa d'actualització passa a ser la incògnita, en la recerca d'un resultat zero. La viabilitat passarà per una TIR superior a k.

$$TIR \rightarrow V_0 + \sum \frac{(I - D)_t}{(1 + TIR)^t} = 0$$

El saldo anual del flux d'ingressos i despeses s'obtindrà de l'EBITDA de l'operació.

3.2 VALOR DE REPERCUSSIÓ

El valor de repercussió es calcula mitjançant el mètode residual estàtic, d'acord amb la normativa vigent.³

El coeficient k, que pondera les despeses generals, incloses les de finançament, gestió i promoció, així com el benefici empresarial normal de l'activitat immobiliària, té amb caràcter general un valor d'1,40.

Per als diferents productes immobiliaris es prendran com a Vv Valor de venda el valor mig obtingut de l'estudi de mercat corresponent.

Per al cost de construcció Vc es prendrà com a referència els valors publicats al *BEC Boletín Económico de la Construcción*:

- Residencial lliure: Valor mig entre casa de renda normal entre mitgeres i habitatge plurifamiliar PB+4 (BEC 335 3T23).
- Residencial en règim de protecció: càlcul propi a partir de valors del BEC, que incorpora al cost total els costos de seguretat i salut, honoraris tècnics i permisos.
- Comercial: càlcul propi a partir de valors del BEC.

Taula 6. Càlcul dels valors de repercussió.

	Vv	K	Vc	VR
CLAU/USOS	€/m²		€/m²	€/m² sc
Residencial lliure	2.612,22	1,40	1.361,30	504,57
Comercial	1.063,97	1,40	638,00	121,98
HPO General venda	1.999,52	1,20	1.173,14	493,13
HPO General lloguer	1.801,80	1,20	1.183,14	318,36

Font: jacobseconomia

3.3 PLA D'ETAPES

El pla d'etapes considera un escenari de 6 anys, d'acord amb els següents criteris:

- Concentració de la fase inversora de gestió i urbanització durant els dos primers anys.
- Comercialització de sòl durant un període de 4 anys, de manera uniforme, amb un ritme d'absorció del 25% que es considera raonable.

A la taula següent es mostren els principals conceptes relacionats amb el calendari:

Taula 7. Calendari.

CONCEPTE	CALENDARI					
	ANY 1	ANY 2	ANY 3	ANY 4	ANY 5	ANY 6
Planejament i gestió	50%	50%	0%	0%	0%	0%
Despeses de transformació	50%	50%	0%	0%	0%	0%
Comercialització sòl HLL	0%	0%	25%	25%	25%	25%
Comercialització sòl COM	0%	0%	25%	25%	25%	25%
Comercialització sòl HPOV	0%	0%	25%	25%	25%	25%
Comercialització sòl HPOLL	0%	0%	25%	25%	25%	25%

Font: jacobs economia

3.4 APROFITAMENT I INGRESSOS

A partir dels valors de repercussió calculats per als diferents usos, es pot estimar un valor de sòl urbanitzat, que seria l'equivalent als ingressos per comercialització de sòl a l'escenari proposat.

Només es computarà com a ingrés el 90% de l'aprofitament, sota n supòsit de cessió del 10% de l'aprofitament lliure de càrregues.

Taula 8. Aprofitament urbanístic.

	VR	coeficient	ST	UV	10% APM	sostre cessió	sostre comercialitzable	ingressos
CLAU/USOS	€/m² st		m² st	UV	UV	m² st	m² st	€
Residencial lliure	504,57	1,00	8.541,82m²	8.541,82UV	854,18	854,182	7.687,64	3.878.963,35
Comercial	121,98	0,24	2.153,40m²	520,57UV	52,06	215,34	1.938,06	236.397,85
HPO General venda	493,13	0,98	1.759,10m²	1.719,20UV	171,92	175,91	1.583,19	780.713,21
HPO General lloguer	318,36	0,63	1.901,68m²	1.199,87UV	119,99	190,168	1.711,51	544.876,96

Font: jacobseconomia

14.356,00m² 11.981,46UV 1.198,15UV 12.920,40 5.440.951,37 €

³ RD 1492/2011 Reglament de valoracions de la Llei del sòl.

CLAU/USOS	VRS €/m ²	Sostre m ²	Valor €
Residencial lliure	504,57	8.541,82	4.309.959,28 €
Comercial	121,98	2.153,40	262.664,28 €
HPO General venda	493,13	1.759,10	867.459,12 €
HPO General lloguer	318,36	1.901,68	605.418,84 €
Total		14.356,00	6.045.501,52 €
		90% aprofitament	5.440.951,37 €

Font: jacobs economia

Taula 9. Ingressos estimats.

L’import total calculat és de 6,04M€, tot i que només es computarà com a ingrés el 90% resultant del descompte del 10% de cessió d’aprofitament, amb uns ingressos totals de 5,44M€.

3.5 DESPESES

TRANSFORMACIÓ URBANÍSTICA

Les despeses d’urbanització estimades per l’equip redactor són les que figuren a continuació:

Taula 10. Despeses de transformació urbanística.

	import total	
Estimació econòmica per capítols d'obra:	100%	494.957,91 €
Demolicions, moviments de terres i gestió de residus	7,7%	37.888,31 €
Xarxa de clavegueram	9,3%	46.035,30 €
Xarxa d'energia elèctrica de mitja i baixa tensió	12,0%	59.180,05 €
Xarxa de telefonia i de telecomunicacions	4,6%	22.953,76 €
Xarxa d'aigua potable	6,2%	30.723,93 €
Xarxa de gas	1,0%	4.916,06 €
Ferms i paviments	31,2%	154.520,52 €
Enllumenat públic	8,1%	40.190,37 €
Senyalització i mobiliari urbà	2,4%	12.089,62 €
Varis - Seguretat i Salut- Control de qualitat- Partides alçades	2,1%	10.493,35 €
Zones Verdes	15,3%	75.966,64 €
Pressupost Rubí-Sector Cremalleras		494.957,91 €

Font: equip redactor

3.6 ANÀLISI DE LA VIABILITAT

D’acord amb el calendari previst al pla d’etapes, l’estructura d’ingressos i despeses es distribueix en el temps com es mostra a continuació:

CONCEPTE		IMPORT BASE	SEXENNI I					
			ANY 1	ANY 2	ANY 3	ANY 4	ANY 5	ANY 6
Planejament i gestió	49.495,79 €		50,0%	50,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%
			24.747,90	24.747,90	0,00	0,00	0,00	0,00
Despeses de transformació	494.957,91 €		50,0%	50,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%
			247.478,96	247.478,96	0,00	0,00	0,00	0,00
Comercialització sòl HLL	3.878.963,35 €		0,0%	0,0%	25,0%	25,0%	25,0%	25,0%
			0,00	0,00	195.178,30	195.178,30	195.178,30	195.178,30
Comercialització sòl COM	236.397,85 €		0,0%	0,0%	25,0%	25,0%	25,0%	25,0%
			0,00	0,00	195.178,30	195.178,30	195.178,30	195.178,30
Comercialització sòl HPOV	780.713,21 €		0,0%	0,0%	25,0%	25,0%	25,0%	25,0%
			0,00	0,00	195.178,30	195.178,30	195.178,30	195.178,30
Comercialització sòl HPOLL	544.876,96 €		0,0%	0,0%	25,0%	25,0%	25,0%	25,0%
			0,00	0,00	136.219,24	136.219,24	136.219,24	136.219,24

Font: jacobs economia

Taula 11. Calendari d’ingressos i despeses.

El mètode residual dinàmic ens permetrà determinar aquell valor de sòl brut que garanteix el rendiment de l’operació i, a partir d’aquí, construir un escenari de viabilitat econòmica i financera.

La taxa d’actualització k incorporarà la taxa lliure de risc més la prima de risc.

Per a la taxa lliure de risc, es prenen com a referència els tipus d’interès oficials del mercat hipotecari que facilita el Banc d’Espanya. En aquesta operació el tipus més adient és el tipus d’interès mig del deute en circulació emès per l’Estat i publicat pel *Tesoro Público* que, al mes de novembre de 2023, és de 2,075%.

Per a la prima de risc, la referència utilitzada és la que determina el Reglament de valoracions de la Llei del sòl, al seu annex 4: 10% per a oficines, 8% per a ús residencial i 12% per a usos sota rasant (altres).

Per a la variació de l’IPC s’ha utilitzat la referència estatal, amb el càlcul de variacions de l’índex general de preus de consum, entre el novembre de 2022 i el novembre de 2023, amb un resultat positiu de 3,2%.

Taula 12. Primes de risc referencials.

ANEXO IV	
Primas de riesgo	
Para la determinación de las primas de riesgo a las que se refiere el apartado 4 del artículo 22 de este Reglamento, se utilizarán como referencia los siguientes porcentajes en función del tipo de inmueble:	
Tipo de inmueble	Porcentaje
Edificio de uso residencial (primera residencia)	8
Edificio de uso residencial (segunda residencia)	12
Edificio de oficinas	10
Edificios comerciales	12
Edificios industriales	14
Plazas de aparcamiento	9
Hoteles	11
Residencias de estudiantes y de la tercera edad	12
Otros	12

En el caso de edificios destinados a varios usos la prima de riesgo de referencia se obtendrá ponderando las primas de riesgo señaladas anteriormente en función de la superficie destinada a cada uno de los usos.

09.esBOLETÍN OFICIAL DEL ESTADOD. L.: M-1/1958 - ISSN: 0212-033X

En primer lloc, caldrà ponderar la taxa resultant de la suma de TLR+PR, tal i com es desenvolupa a la taula següent:

Taula 13. Càlcul de la taxa d'actualització.

CLAU/USOS	TLR*	PR**	Tx nominal	IPC***	Tx real	% Sostre	Tx real ponderada
Residencial lliure	2,075%	8%	10,08%	3,20%	6,88%	59,50%	4,09%
Comercial	2,075%	12%	14,08%	3,20%	10,88%	15,00%	1,63%
HPO General venda	2,075%	8%	10,08%	3,20%	6,88%	12,25%	0,84%
HPO General lloguer	2,075%	8%	10,08%	3,20%	6,88%	13,25%	0,91%
							7,48%

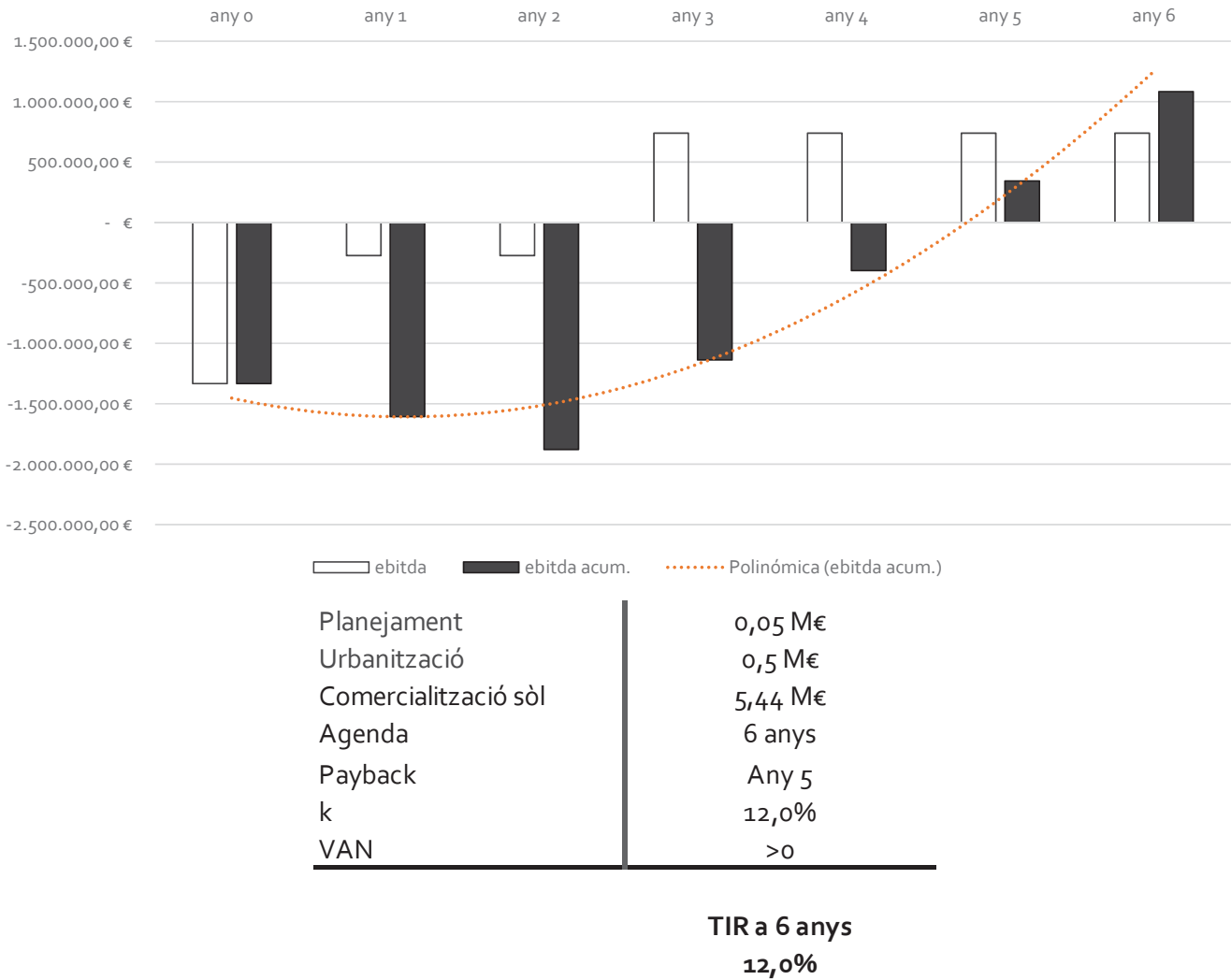
* Tesoro Público. Tipus d'interès mig deute en circulació, novembre 2023
** Reglament valoracions Llei del sòl, annex 4.
*** INE (nov 2022 - nov 2023) nacional
Font: jacobs economia

La taxa real ponderada del 7,48% és la que marcaria el límit del risc en un projecte d'inversió. Amb l'objectiu d'atreure inversors interessats en executar la transformació urbanística, caldria fixar una TIR de referència més elevada. Tenint en compte que la prima de risc per a l'ús residencial majoritari es fixa en un 8% i la taxa lliure de risc marcada per la situació conjuntural, sembla raonable fixar una TIR del 12% per garantir la viabilitat del projecte.

Aquesta TIR ens permetrà desenvolupar un escenari i fixar el valor del sòl en el seu estat actual, mitjançant l'aplicació del VAN.

Els fluxos de l'operació són els següents:

Gràfica 3. Fluxos EBITDA i EBITDA acumulat.



Font: jacobs economia

- El VAN dona un resultat positiu de 1,3M€, que deixa un impacte per al sòl en el seu estat inicial al voltant dels 100 €/m², que es considera raonable atesa la dinàmica actual i perspectives del mercat.
- Una TIR del 12% per a aquest valor de sòl garanteix la viabilitat econòmica del projecte, amb un *payback* al cinquè any.
- Queda, per tant, garantida la viabilitat econòmica de l'escenari projectat en les condicions proposades.

3.7 ANNEX: BD MERCAT

RESIDENCIAL

Testimoni R01:

Promoció d’obra nova WAYHOUSE LA SERRETA. Carrer de Sant Jordi, Rubí.

id	Superfície	Preu	Habitacions	Lavabos	Altres	Comercialitzadora
R01	85 m²	290.000 €	3	2	Terrassa 125 m²	Wayhouse



<https://wayhouse.es/promocion/rubi-2>

Testimonis R02 a R04:

Promoció d’obra nova RUBÍ CENTRE. Carrer de Sant Cugat, Rubí.

id	Superfície	Preu	Habitacions	Lavabos	Altres	Comercialitzadora
R02	76 m²	205.000 €	2	1		Icasa Group
R03	97 m²	219.000 €	2	2		Icasa Group
R04	94 m²	232.000 €	2	2		Icasa Group



https://www.habitaclia.com/obra_nueva-viviendas-en-rubi/promo_25351004305465?f=&geo=p&lo=56#tipologias

Testimonis R05 a R06:

Promoció d’obra nova EDIFICI PRISMA. Carrer Magallanes, Rubí.

id	Superfície	Preu	Habitacions	Lavabos	Altres	Comercialitzadora
R05	78 m²	261.500 €	2	1	Terrassa 15 m².	Edifici Prisma
R06	98 m²	333.500 €	3	2	Dúplex amb terrassa 18 m².	Edifici Prisma



https://www.habitacalia.com/obra_nueva-viviendas-en-rubi/promo_44575004464502?geo=p&f=&lo=56

Testimonis R07 a R11:

Promoció d’obra nova EDIFICI PAU CLARIS. Passeig Pau Claris, Rubí.

id	Superfície	Preu	Habitacions	Lavabos	Altres	Comercialitzadora
R07	105 m²	224.100 €	2	2	Terrassa 23 m².	Domo Gestora Viviendas
R08	125 m²	247.100 €	3	2		Domo Gestora Viviendas
R09	121 m²	290.900 €	3	3		Domo Gestora Viviendas
R10	140 m²	312.000 €	3	2		Domo Gestora Viviendas
R11	138 m²	318.200 €	3	3	Terrassa 33 m².	Domo Gestora Viviendas



https://www.habitacalia.com/obra_nueva-viviendas-en-rubi/promo_40929004395225?geo=p&f=&lo=56

Testimonis R12 a R17:

Promoció d’obra nova ART MASSANA. Avinguda Massana, Rubí.

id	Superfície	Preu	Habitacions	Lavabos	Altres	Comercialitzadora
R12	88 m²	285.000 €	2	1		Cugat Casas
R13	92 m²	285.000 €	2	1	Terrassa 10 m².	Cugat Casas
R14	119 m²	395.000 €	3	2		Cugat Casas
R15	125 m²	410.000 €	3	2		Cugat Casas
R16	125 m²	420.000 €	3	2	Terrassa 11 m².	Cugat Casas
R17	144 m²	480.000 €	4	2	Terrassa 16 m².	Cugat Casas



https://www.habitaclia.com/obra_nueva-viviendas-en-rubi/promo_609004287835?geo=p&f=&lo=56#tipologias

COMERCIAL

Testimoni C01:

Les Arenes/La Grípia/Can Motllor, Terrassa.

id	Superfície	Renda €/m² mes	Altres	Comercialitzadora
Co1	3.268 m²	11.500 €	Antic Mercadona	Forcadell Locals



https://www.habitaclia.com/alquiler-local_comercial-les_arenas_la_gripia_can_motllor-terrassa-i5020004000265.htm?pag=4&m2=500&f=&geo=c&from=list&lo=55

Testimoni C02:

Centre/Pau Claris, Rubí.

id	Superfície	Renda €/m² mes	Altres	Comercialitzadora
Co2	709 m²	2.500 €	2 plantes	Mir&Gràcia



https://www.habitaclia.com/alquiler-local_comercial-local_en_en_centre_centre-rubi-i5486004438485.htm?m2=500&f=&geo=c&from=list&lo=55

Testimoni C03:

La Cogullada, Terrassa.

id	Superfície	Renda €/m² mes	Altres	Comercialitzadora
C03	900 m²	3.400 €	Antic supermercat	Unipis



https://www.habitacalia.com/alquiler-local_comercial-la_cogullada-terrassa-i1013004432624.htm?pag=1&m2=500&f=&geo=c&from=list&lo=55

Testimoni C04:

Centre, Rubí.

id	Superfície	Renda €/m² mes	Altres	Comercialitzadora
Co4	1.300 m²	4.500 €	A reformar	Particular



https://www.habitacalia.com/alquiler-local_comercial-local_o_nave_de_1200m2_aprox_en_verge_de_fatima_centre-rubi-i500004288060.htm?pag=4&m2=500&f=&geo=c&from=list&lo=55

Testimoni C05:

Carretera Castellar, Terrassa.

id	Superfície	Renda €/m² mes	Altres	Comercialitzadora
C05	736 m²	2.750 €	Estructura finalitzada, coberta impermeabilitzada i instal·lacions.	Swan Property Services



https://www.habitacalia.com/alquiler-local_comercial-en_venta_o_de_730m2_distribuido_en_plan_les_arenas_la_gripia_can_montllor-terrassa-i14672004404249.htm?pag=2&m2=500&f=&geo=c&from=list&lo=55

Testimoni C06:

Mas Rampinyo/Montcada Nova, Montcada i Reixac.

id	Superfície	Renda €/m² mes	Altres	Comercialitzadora
Co6	2.026 m²	6.279 €	Obra nova	INCASÒL



https://www.habitacalia.com/alquiler-local_comercial-local_de_gran_superficie_passatge_felip_pedrell_8_mas_rampinyo_montcada_nova_carrerada-montcada_i_reixac-i4182004399240.htm?pag=3&m2=500&f=&geo=c&from=list&lo=55

Testimoni C07:

Nord/Avinguda de l'Estatut, Rubí.

id	Superfície	Renda €/m² mes	Altres	Comercialitzadora
Co7	400 m²	1.250 €		Maonlof Real Estate

Alquiler de Local en Av del Estatut, 209
1.250 €/mes 400 m² 3,12 €/m²

Compartir

Guardar favorito

Contactar



<https://www.idealista.com/inmueble/99284312/>

Testimoni C08:

Ca n'Oriol, Rubí.

id	Superfície	Renda €/m² mes	Altres	Comercialitzadora
Co8	240 m²	650 €		Finques Cano Pujol



<https://www.habitaclia.com/alquiler-local-comercial-local-a-pie-de-calle-de-240m2-ubicado-en-zona-ca-norior-ca-n-orior-rubi-i4183003899661.htm?f=&geo=p&from=list&lo=55>

Testimoni C09:

Mercat/Calderón de la Barca, Rubí.

id	Superfície	Renda €/m² mes	Altres	Comercialitzadora
Co9	395 m²	1.200 €	2 plantes	Tecnocasa



<https://www.habitaclia.com/alquiler-local-comercial-gran-local-de-calderon-de-la-barca-mercant-rubi-i12107004515152.htm?f=&geo=p&from=list&lo=55>

Testimoni C10:

Centre/Sant Sebastià, Rubí.

id	Superfície	Renda €/m² mes	Altres	Comercialitzadora
C10	421 m²	800 €	A reformar	Finques Colomer



<https://www.habitaclia.com/alquiler-local-comercial-local-de-421m2-ubicado-al-lado-de-colegio-en-centre-rubi-i4379004312266.htm?pag=1&f=&geo=p&from=list&lo=55>

Testimoni C11:

Centre, Polinyà.

id	Superfície	Renda €/m² mes	Altres	Comercialitzadora
C11	340 m²	1.200 €		Finques Polinyà



https://www.habitacalia.com/alquiler-local_comercial-de_en-polinya-i10094002816480.htm?f=&geo=a&from=list&lo=55

4. INFORME DE SOSTENIBILITAT ECONÒMICA

L'informe de sostenibilitat econòmica d'un pla de millora urbana ha de contenir, d'acord amb la normativa vigent⁴, els següents elements:

- la justificació de la suficiència i adequació del sòl destinat a usos productius;
- la ponderació de l'impacte de les actuacions previstes a les finances públiques.

En relació a la justificació de la suficiència i adequació del sòl destinat a usos productius, es procedirà a avaluar la disponibilitat de sòl per al desenvolupament d'activitats econòmiques diversificades.

D'acord amb la metodologia proposada pel Ministeri de Foment⁵, l'avaluació ens ha de permetre intuir si les actuacions urbanístiques proposades en aquesta modificació condueixen a una millor suficiència i adequació del sòl destinat a usos productius, i es construeix a partir de la consideració de tres dimensions:

- dimensió macroeconòmica;
- dimensió urbanística;
- dimensió productiva i de diversitat econòmica.

Pel que fa a l'impacte de les actuacions previstes en les finances públiques, s'analitzarà la liquidació del darrer pressupost municipal i la repercussió sobre la hisenda municipal de la recepció de la urbanització de les actuacions proposades, des del punt de vista d'estabilitat pressupostària, l'estalvi net i la capacitat de finançament.

Per aconseguir aquest objectiu, es parteix de l'anàlisi de les dades pressupostàries disponibles de l'Ajuntament de Rubí. El resultat d'aquesta anàlisi es contrastarà amb l'impacte econòmic en la hisenda municipal. La sostenibilitat econòmica es considerarà, per tant, des del punt de vista dels recursos econòmics previstos i la seva disponibilitat.

4.1 SUFICIÈNCIA I ADEQUACIÓ DEL SÒL DESTINAT A USOS PRODUCTIUS

Per tal de donar resposta a la justificació de la suficiència i adequació del sòl destinat a usos productius en aquest pla de millora urbana, la Guia metodològica per a la redacció d'informes de sostenibilitat econòmica del Ministeri de Foment recomana trobar la justificació des d'una triple dimensió: macroeconòmica / urbanística / productiva i de diversitat econòmica.

Dimensió macroeconòmica: aquesta dimensió s'utilitza atès que el planejament ha de tenir, necessàriament, caràcter econòmic en la mida en què té incidència en el desenvolupament de l'àmbit supramunicipal i en la variació de renda que es pot derivar de l'ús del sòl.

⁴ Text refós de la Llei 3/2012 d'Urbanisme..

⁵ Guia metodològica para la redacción de Informes de Sostenibilidad Económica. Secretaría de Estado de vivienda y actuaciones urbanas, Ministerio de Fomento, 2011.

Una de les variables més determinants en l'actual context socioeconòmic és la que fa referència a la població en situació d'atur i, en aquest sentit, es trien per a aquesta dimensió l'indicador:

- Persones en situació d'atur al municipi i comarca.
- Pes de l'atur registrat al municipi i la comarca.

	Atur registrat	% Atur registral
RUBÍ	4.128	10,33%
VALLÈS OCCIDENTAL	44.544	9,51%
CATALUNYA	339.907	9,03%

Font: Observatori del Treball i Model Productiu
Dades novembre 2023

Taula 14. Atur registrat i taxa d'atur registral.

Com es pot veure, la taxa d'atur registral a Rubí se situa quasi bé un punt percentual per sobre de la taxa de la comarca i 1,3 punts per sobre del total català.

Aquesta proposta implica la generació d'activitat terciària lligada al sector comercial, que comporta generació de llocs de treball en un municipi amb un percentatge elevat de persones en situació d'atur. La generació de sostre per a usos d'habitatge i d'usos terciaris suposaria una millora evident des d'aquest punt de vista.

Dimensió urbanística: aquesta dimensió té sentit pel fet que l'ús d'un sòl afecta a la seva capacitat potencial per allotjar activitat econòmica o productiva en el futur. A nivell urbanístic, l'ús del sòl serà determinant per a la capacitat de resoldre necessitats al barri o al municipi.

En el present pla de millora urbana es planteja el repte de generar habitatge per revitalitzar la dinàmica del barri, amb un 30% en règim de protecció.

Els 3.660,78 m² de sostre d'habitatge en règim de protecció, amb una estimació de 70 m² per habitatge, suposen 52 nous habitatges de protecció. Cal considerar que, al municipi de Rubí, l'ocupació mitjana és de 2,71 persones per domicili, amb dades de l'any 2021⁶. Això implica la possibilitat d'oferir recursos a un total de 141 persones amb necessitats habitacionals.

Dimensió productiva i de diversitat econòmica: La construcció de nous habitatges va acompanyada de la generació de locals comercials en planta baixa, amb capacitat de generar nous llocs de treball de qualitat.

Taula 15. Nova activitat terciària prevista.

Activitat terciària en m ² sostre	
Usos compatibles amb el residencial	2.153,40
Font: equip redactor.	2.153,40

⁶ Idescat 2021.

Aquesta nova activitat pot generar entre 40 i 80 nous llocs de treball directe al municipi.

La consideració de les tres dimensions plantejades – la macroeconòmica, la urbanística i la productiva i de diversitat econòmica – serveix d’indicador de suficiència i adequació del sòl per a usos productius. S’han utilitzat criteris que es consideren clau, que fan referència a la generació d’ocupació, el dinamisme econòmic i la resolució de necessitats d’habitatge de protecció.

Es considera, per tant, justificada la suficiència i adequació del sòl per a usos productius, tal com determina la normativa vigent.

4.2 ESTUDI DE LA LIQUIDACIÓ DEL PRESSUPOST MUNICIPAL

A continuació es presenta la liquidació del pressupost municipal de Rubí, corresponent al darrer exercici disponible (any 2021).

S’incorpora, addicionalment, un paràmetre d’estimació d’ingrés o despesa per habitant, atès que la majoria d’ingressos i despeses municipals es produeixen en funció de la seva dimensió poblacional i que, més endavant, resultaran útils per a determinar la sostenibilitat de les actuacions proposades, en termes d’impacte econòmic sobre la hisenda municipal.

Taula 16. Pressupost municipal d’ingressos. Rubí.

PRESSUPOST MUNICIPAL. RUBÍ, ANY 2021				
CAPÍTOLS D'INGRESSOS		95.867.254,12 €	%	€/habitant
OPERACIONS CORRENTS				
CAPÍTOL 1	Impostos directes	41.480.078,24 €	43,27%	528,08 €
CAPÍTOL 2	Impostos indirectes	2.950.736,80 €	3,08%	37,57 €
CAPÍTOL 3	Taxes, preus públics i altres ingressos	14.740.727,28 €	15,38%	187,66 €
CAPÍTOL 4	Transferències corrents	25.076.004,69 €	26,16%	319,24 €
CAPÍTOL 5	Ingressos patrimonials	1.001.038,18 €	1,04%	12,74 €
Total Operacions corrents		85.248.585,19 €	88,92%	1.085,29 €
OPERACIONS DE CAPITAL				
CAPÍTOL 6	Alienacions d'inversions reals	- €	0,00%	- €
CAPÍTOL 7	Transferències de capital	3.238.840,75 €	3,38%	41,23 €
CAPÍTOL 8	Actius financers	22.069,73 €	0,02%	0,28 €
CAPÍTOL 9	Passius financers	7.357.758,45 €	7,67%	93,67 €
Total Operacions de capital		10.618.668,93 €	11,08%	135,19 €

Font: elaboració pròpia a partir de la liquidació del pressupost municipal 2021.

S’analitza, en primer lloc, la liquidació pressupostària dels capítols d’ingressos. Destaca una xifra aproximada de 1.200€ d’ingrés per habitant. Aquest ingrés es compona majoritàriament d’operacions corrents i té els seus components més elevats en els capítols 1 i 4, d’impostos directes i transferències corrents, que representen més del 70% dels ingressos municipals.

Es tracta d’una estructura sostenible tot i que determinada per un elevat nivell de dependència dels ingressos provinents del capítol 1 i 4, que caldrà contraposar amb la composició de la despesa, que es presenta a continuació.

Tal com s’aprecia a la següent taula, dels capítols de despesa es desprèn una estructura lògica per a una ciutat com Rubí, en la qual els capítols 1 i 2 sumen ¾ parts del total.

Taula 17. Pressupost municipal de despeses. Rubí.

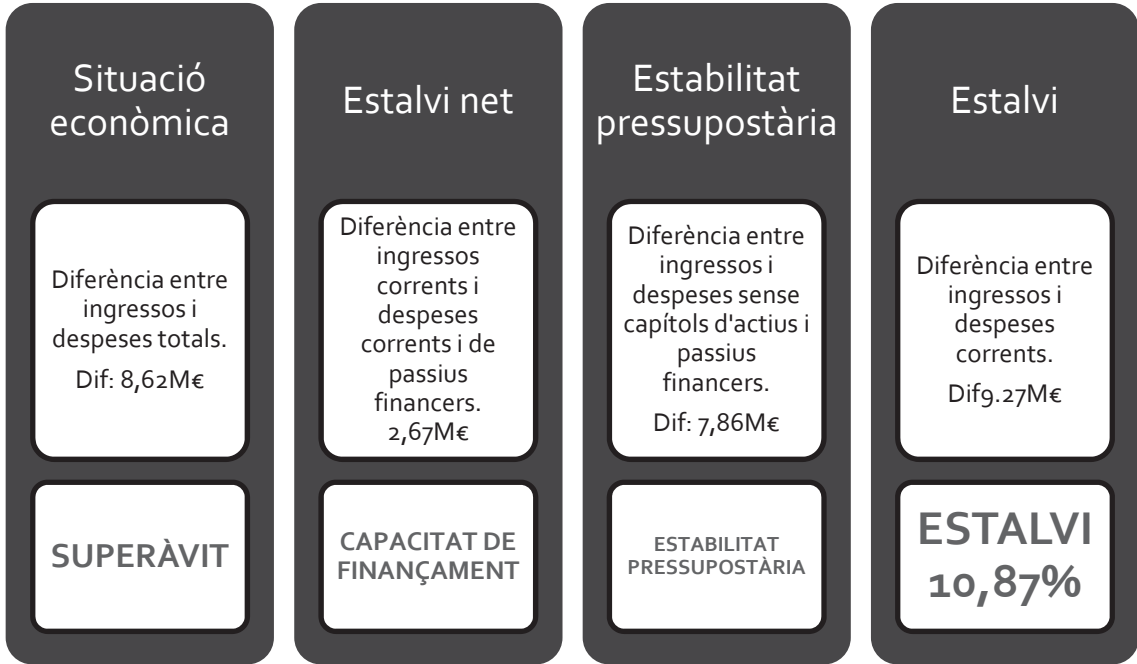
PRESSUPOST MUNICIPAL. RUBÍ, ANY 2021				
CAPÍTOLS DE DESPESES		87.249.737,16 €	%	€/habitant
OPERACIONS CORRENTS				
CAPÍTOL 1	Despeses de personal	31.483.343,05 €	36,08%	400,81 €
CAPÍTOL 2	Despeses corrents en bens i serveis	36.102.000,17 €	41,38%	459,61 €
CAPÍTOL 3	Despeses financeres	95.165,16 €	0,11%	1,21 €
CAPÍTOL 4	Transferències corrents	8.300.940,91 €	9,51%	105,68 €
CAPÍTOL 5	Fons de contingència	- €	0,00%	- €
Total Operacions corrents		75.981.449,29 €	87,09%	967,31 €
OPERACIONS DE CAPITAL				
CAPÍTOL 6	Inversions reals	4.391.007,28 €	5,03%	55,90 €
CAPÍTOL 7	Transferències de capital	252.884,22 €	0,29%	3,22 €
CAPÍTOL 8	Actius financers	24.547,75 €	0,03%	0,31 €
CAPÍTOL 9	Passius financers	6.599.848,62 €	7,56%	84,02 €
Total Operacions de capital		11.268.287,87 €	12,91%	143,46 €

Font: elaboració pròpia a partir de la liquidació del pressupost municipal 2021.

- De l’anàlisi realitzada fins aquí cal destacar dos elements que es poden considerar fonamentals per a garantir la sostenibilitat d’un pla de millora urbana:
- Una estructura d’ingressos elevada, fortament relacionada amb les operacions corrents.
 - Una estructura de despesa sustentada en un 87% per operacions corrents, amb un 5% del total destinat a inversions reals.
- Addicionalment, serà interessant observar els resultats que es desprenen del pressupost municipal en termes d’estabilitat de la seva situació econòmica.
- Els resultats plantejats són els següents:
- Pressupost amb situació econòmica de superàvit pressupostari.
 - Estabilitat pressupostària sense considerar actius i passius financers.
 - Capacitat d’estalvi del 10,87% sobre la liquidació de l’exercici, prenent només en consideració ingressos i despeses corrents.

- Un estalvi net⁷ del qual es deriva una capacitat de finançament clarament positiva, per sobre de 2,6 M€.

Taula 18. Avaluació de resultats pressupostaris. Rubí.



Font: elaboració pròpia a partir de la liquidació del pressupost municipal 2021.

La conclusió, per tant, és una situació sanejada, amb elevada capacitat per al finançament del cost dels serveis, amb equilibri i un romanent positiu de tresoreria.

4.3 IMPACTE EN LA HISENDA PÚBLICA DEL NOU ORDENAMENT URBANÍSTIC

Prenent com a punt de partida la situació pressupostària descrita a l'apartat anterior, caldrà avaluar l'impacte en les finances públiques de la recepció de l'actuació urbanitzadora.

Des d'aquest punt de vista, hi ha una sèrie de consideracions que cal tenir presents a l'hora d'enfocar aquesta anàlisi:

- En primer lloc, és important remarcar que l'execució de les obres d'urbanització per a la transformació del sòl correspondrà a l'operador privat. És a dir, que l'Administració Pública no té participació ni en la inversió per a l'execució d'obres ni en la resta de costos d'urbanització.
- Existeix una cessió d'aprofitament que es materialitzarà a favor del municipi, provinent de la propietat del sòl.

⁷ El càlcul de l'estalvi net respon al que determina el RDL 5/2009.

- Per a la determinació d'ingressos i despeses corrents, es considera l'aplicació d'un model de gestió de continuïtat, que implica l'ampliació de serveis existents a la ciutat, sense variar la forma de gestió actual. Això implica ampliar els serveis recollits a la nova situació.
- El pla de millora urbana proposa un sostre de 12.202,60 m² d'habitatge, amb una estimació propera als 144 habitatges, el 30% en règim de protecció.

Prenent en consideració els elements previs exposats, s'analitzen els capítols d'ingressos i despeses associades a operacions corrents del pressupost municipal.

En primer lloc cal determinar sobre quina nova població potencial tindria impacte directe aquesta transformació urbanística.

La creació de 144 nous habitatges equival a una població potencial de 390 habitants, tenint en compte que l'ocupació mitjana de persones per domicili al municipi de Rubí és de 2,71 (Idescat 2021).

Taula 19. Despeses i ingressos per operacions corrents sobre la nova població

IMPACTE DE LA NOVA POBLACIÓ SOBRE EL PRESSUPOST D'OPERACIONS				
CAPÍTOLS DE DESPESES		€/habitant	Nous habitants	despeses €
OPERACIONS CORRENTS				
CAPÍTOL 1	Despeses de personal	400,81 €	390	156.412,68 €
CAPÍTOL 2	Despeses corrents en bens i serveis	459,61 €	390	179.358,67 €
CAPÍTOL 3	Despeses financeres	1,21 €	390	no procedeix
CAPÍTOL 4	Transferències corrents	105,68 €	390	41.239,98 €
Total Operacions corrents		967,31 €		377.011,34 €
Obligacions reconegudes netes				
CAPÍTOLS D'INGRESSOS		€/habitant	Nous habitants	ingressos €
OPERACIONS CORRENTS				
CAPÍTOL 1	Impostos directes	528,08 €	390	206.077,55 €
CAPÍTOL 2	Impostos indirectes	37,57 €	390	14.659,58 €
CAPÍTOL 3	Taxes, preus públics i altres ingressos	187,66 €	390	73.233,54 €
CAPÍTOL 4	Transferències corrents	319,24 €	390	124.580,33 €
CAPÍTOL 5	Ingressos patrimonials	12,74 €	390	4.973,27 €
Total Operacions corrents		1.085,29 €		423.524,27 €

Font: jacobs economia

Des del punt de vista de les operacions corrents, s'estima un superàvit de 46.512,93 €/any.

A nivell més específic, caldrà contraposar la càrrega que suposarà el manteniment de la transformació i els ingressos directament derivats de la nova ordenació en la hisenda local.

Les despeses de manteniment d’espais lliures i sistema viari són les que s’especifiquen a continuació:

Taula 20. Càlcul del cost anual de manteniment

SISTEMES	SUPERFÍCIE m²	COST UNITARI €/m²	COST TOTAL €
Sistema d'espais lliures	5.541,58		16.624,74
Vial	1.280,08	3,00	3.840,24
TOTAL	6.821,66		20.464,98

jacobs economia

En relació als ingressos vinculats amb béns immobles, destaca el pes de l’Impost de Béns Immobles (IBI). Considerant una quota unitària mitjana de 8,70 €/m²:

Taula 21. Estimació d’ingressos anuals per recaptació d’IBI

USOS	SOSTRE m² st	COST UNITARI €/m²	COST TOTAL €
Residencial lliure	8.541,82		74.313,83 €
Residencial en règim de protecció	3.660,78	8,7	31.848,79 €
Usos compatibles	2.153,40		18.734,58 €

jacobs economia

Com es pot apreciar, només amb l’increment de recaptació en concepte d’IBI ja queden cobertes les despeses de manteniment.

A continuació, es resumeixen els principals indicadors de l’anàlisi d’impacte:

Taula 22. Resum d'indicadors d'impacte econòmic

ANÀLISI DE L'IMPACTE ECONÒMIC EN LES FINANCES DE LA HISENDA MUNICIPAL				
Estudi de la liquidació del pressupost municipal.	SITUACIÓ ECONÒMICA:	ESTALVI NET:	ESTABILITAT PRESSUPOSTÀRIA	ESTALVI:
	Superàvit 8,6M€	Capacitat de finançament de 2,7 M€	Positiva 7,9M€	Capacitat d'estalvi del 10,87%
	EXECUCIÓ DE LA URBANIZACIÓ:			
Estimació de la inversió.	PRIVADA			
Impacte: estimació de despeses i ingressos corrents, després de la nova ordenació.	DESP. CORRENTS: 0,38 M€	ING. CORRENTS: 0,42 M€		
	Superàvit d'ingressos sobre despeses. Ingressos IBI>Cost manteniment			
Resultat.	Saldo positiu sense necessitat d'ajustos.			

Font: jacobs economia

Les conclusions de l’anàlisi de l’impacte econòmic remetent a una situació favorable a la nova ordenació proposada. En concret:

- Capacitat de poder finançar el cost dels serveis obligatoris.
- Equilibri pressupostari global i, en particular, de l’apartat d’operacions corrents.
- Romanent de tresoreria positiu.
- Nous recursos que permeten assumir la nova despesa.

Es considera, per tant, que la nova ordenació proposada s’ajusta als principis de sostenibilitat econòmica que determina la legislació vigent.

IV. NORMATIVA

CAPÍTOL I. DISPOSICIONS GENERALS

Article 1. Objecte

L’objecte del present PMU és la de desenvolupar les previsions de la MPPGO de l’àrea d’actuació 5 i renovar i transformar els usos del sector Cremalleras Rubí.

Article 2. Àmbit

L’àmbit objecte del PMU té una superfície de 12.799,51m² i es troba limitat pels carrers Edison, Marconi, Apel·les Mestre, Mare de Déu de Fàtima i Tres d’Abril.

Article 3. Marc legal

1. El PMU ha estat redactat d’acord amb l’ordenament vigent a Catalunya en matèria urbanística, en concret el Decret legislatiu 1/2010 del 3 d’agost, pel qual s’aprova la Llei de Modificació del Text refós de la Llei d’urbanisme, el Decret 305/2006 de 18 de juliol, pel qual s’aprova el Reglament de la Llei d’urbanisme i pel Pla Territorial Parcial de l’àmbit metropolità de Barcelona, així com per tots els documents definits en l’apartat de Marc legal urbanístic d’aquest document.
2. Les referències a les normes urbanístiques del PGO de Rubí i de la MPPGO de la UA5.
3. Les determinacions de la normativa urbanística del present document s’aplicaran en el seu àmbit de forma prevalent a qualsevol altre disposició municipal que reguli l’ús i ordenació física del sector. Tanmateix, en els aspectes no regulats expressament en aquesta Normativa seran d’aplicació les determinacions del PGO de Rubí, les Ordenances Municipals, així com la normativa sectorial vigent que li sigui d’aplicació. En el cas de contradiccions amb les NNUU del PGO prevaldran les normes d’aquest PMU.

Article 4. Iniciativa

Aquest PMU és d'iniciativa privada.

Article 5. Contingut

1. El contingut del PMU compleix el que estableix la legislació urbanística vigent i està formada pels documents següents:
 - Memòria
 - Normes urbanístiques
 - Pla d’etapes
 - Avaluació econòmica financera
 - Informe de sostenibilitat econòmica
 - Memòria social
 - Documentació gràfica
 - Plànols d’informació
 - Plànols d’ordenació

2. Tenen caràcter normatiu els següents documents:

- Normes urbanístiques
- Pla d’etapes
- Plànols d’ordenació
 - o01 Classificació del sòl
 - o02 Zonificació
 - o08a i b Regulació de l’edificació
 - o09 Gestió urbanística

CAPÍTOL II. RÈGIM URBANÍSTIC DEL SÒL

Article 6. Classificació del sòl

La totalitat del sòl inclòs en l’àmbit de la present Modificació del Pla de millora urbana està classificat com a sòl urbà no consolidat.

Article 7. Qualificació del sòl

1. El present PMU distingeix el sòl en funció de la seva titularitat entre zones i sistemes.
 - Els sistemes són el conjunt d’elements que ordenadament seleccionats entre sí contribueixen a assolir els objectius del planejament en matèria de comunicacions, vialitat, espais lliures, equipaments comunitaris i infraestructures urbanes.
 - Les zones corresponen a les àrees de sòl susceptibles d’aprofitament o utilització privades. La naturalesa de cada zona està determinada per les condicions d’ordenació i ús, que es requereixen en els corresponents plànols.
2. Les zones i sistemes establertes en aquest PMU són les següents:
 - Sistema viari (SV)
 - Sistema d’espais lliures (ELL)
 - Zona residencial en illa tancada (RIT_ PAU 5.2)
 - Zona residencial en illa tancada en règim d’habitatge de protecció (RIT-Hp_PAU 5.2).
3. El present PMU proposa la següent distribució de superfícies entre zones i sistemes:

		m² sòl	%
Zones		5.873,80m²	45,89%
RIT PAU 5.2	Residencial en illa tancada	4.641,01m²	36,26%
RIT-Hp PAU 5.2	Residencial en illa tancada en règim d’habitatge de protecció	1.232,79m²	9,63%
Sistemes		6.925,71m²	54,11%
ELL	Espais lliures	5.551,11m²	43,37%
SV	Vial	1.374,60m²	10,74%
TOTAL		12.799,51m²	100,00%

CAPÍTOL III. PARÀMETRES URBANÍSTICS

Article 8. Edificabilitat

- El present PMU proposa una edificabilitat màxima de 14.356,00m² de sostre, que correspon a un índex d’edificabilitat brut de 1,12m²st/m²sl.
- Cal garantir un coeficient mínim de 0,15m²st per cada m² de sòl per a usos compatibles, el que equival a un mínim de 2.153,40m² de sostre.
- El present PMU fa la següent distribució d’edificabilitat:

	Residencial lliure	Residencial en règim de protecció	Usos compatibles	Total
Edifici A	0,00m²	3.660,78m²	0,00m²	3.660,78m²
Edifici B	2.445,93m²	0,00m²	0,00m²	2.445,93m²
Edifici C	3.020,65m²	0,00m²	1.950,45m²	4.971,10m²
Edifici D	3.075,24m²	0,00m²	202,99m²	3.278,23m²
TOTAL	8.541,82m²	3.660,78m²	2.153,40m²	14.356,00m²

- El sostre residencial definit en el quadre anterior és màxim mentre que el sostre destinat a usos compatibles és mínim.

Article 9. Densitat màxima

- El present PMU proposa un nombre màxim de 153 habitatges. D’aquests, 101 es destinaran al regim d’habitatge lliure i 52 al règim de protecció.
- La distribució dels habitatges proposada és al següent:

	Residencial lliure	Residencial en règim de protecció
Edifici A	0	52
Edifici B	31	0
Edifici C	40	0
Edifici D	30	0
TOTAL	101 habitatges	52 habitatges

Article 10. Habitatge de protecció pública

- D’acord amb les determinacions del TRLUC el present PMU fa una reserva, per a la construcció d’habitatges de protecció pública, de sòl suficient per al compliment dels objectius definits en la memòria social i, com a mínim, el sòl corresponent al 30% del sostre que es qualifiqui per a l’ús residencial de nova implantació, destinats a la venda, al lloguer o a altres formes de cessió d’ús.
- Els sòls destinats a acomplir amb aquesta reserva d’habitatges de protecció pública està identificat amb la clau RIT-Hp_PAU 5.2 (Zona residencial en illa tancada en règim d’habitatge de protecció).

Article 11. Cessió d’aprofitament urbanístic

- El present PMU estableix la cessió gratuïta a l’administració actuant del sòl corresponent al 10% de l’aprofitament urbanístic del sector.
- Les condicions d’aquesta cessió queden fixades a l’article 46 del TRLUC.

CAPÍTOL IV. REGULACIÓ DELS SISTEMES

Article 12. Sistema d’espais lliures

- Compren els sòls de titularitat pública qualificats com a sistema d’espais lliures.
- Els sòls qualificats de sistema d’espais lliures queden regulats per les normes urbanístiques del PGO de Rubí o planejament que el substitueixi.
- En el sòl qualificat de sistema d’espais lliures s’hi podrà ubicar elements tècnics (centre de transformació), sempre hi quan es garanteixi la superfície mínima destinada a sistemes d’espais lliures que exigeix la MPPGO d’aplicació (5.500m²) lliure d’aquestes instal·lacions.

Article 13. Subsòl

L’Ajuntament pot preveure que el subsòl dels sistemes urbanístics de titularitat pública es destini a usos diferents dels atribuïts al sòl, sempre que siguin compatibles amb la funcionalitat del sistema.

CAPÍTOL V. REGULACIÓ DE LES ZONES

Article 14. Regulació de la zona

- Aquest PMU estableix dues zones destinades a aprofitament privat, la zona residencial en illa tancada (RIT_PAU 5.2) i la zona residencial en illa tancada en règim d’habitatge de protecció (RIT-Hp_PAU 5.2).
- Aquestes zones comprenen les àrees de sòl urbà en la qual l’ordenació de l’edificació correspon al tipus d’ordenació per volumetria específica.
- Els sòls qualificats de RIT-Hp_PAU 5.2 es destinen a la qualificació genèrica que permet l’accés a l’habitatge en règim de propietat, arrendament o altre règim de cessió de l’ús sense transmissió de la propietat.

Article 15. Regulació de la zona RIT PAU 5.2 i RIT-Hp PAU 5.2

- Totes les edificacions incloses en sòl qualificat de zona residencial en illa tancada (RIT_PAU 5.2) i la zona residencial en illa tancada en règim d’habitatge de protecció (RIT-Hp_PAU 5.2) estan subjectes al tipus d’ordenació per volumetria específica.
- La regulació de la volumetria s’estableix a partir de les condicions següents:
 - Paràmetres bàsics de distribució de l’aprofitament
 - Paràmetres generals reguladors de l’edificació
 - Condicions específiques per a cada edifici o unitat d’edificació

- Aprofitament del subsòl
- 3. S'admet l'ús residencial i usos compatibles.
- 4. Els usos compatibles admesos són: hotel·ler, comercial, oficines, educatiu, recreatiu, esportiu, socio-cultural, sanitari-assistencial, industrial en les categories 1 i 2 i situacions A i B, vialitat i aparcament.
- 5. La reserva per a la construcció d'habitatge de protecció pública s'ha de localitzar en el sòl qualificat amb la clau RIT-Hp_PAU 5.2.
- 6. La qualificació RIT-Hp_PAU 5.2 _ Zona residencial en illa tancada en règim d'habitatge de protecció es destinarà a la qualificació genèrica que permet l'accés a l'habitatge en règim de propietat, arrendament o altre règim de cessió de l'ús sense transmissió de la propietat.

Article 16. Paràmetres bàsics de distribució de l'aprofitament

Els paràmetres bàsics de distribució de l'aprofitament que es defineixen per a cada Edifici o unitat d'edificació són:

- La forma i superfície de cada edifici o unitat d'edificació.
- La determinació d'una edificabilitat màxima, concretant:
 - Sostre residencial màxim d'habitatge lliure
 - Sostre residencial màxim en règim de protecció
 - Sostre usos compatibles mínim
 - Nombre màxim d'habitatges
 - Aprofitament del subsòl
- Els paràmetres bàsics per a cada Edifici o unitat d'edificació s'estableixen gràficament en els plànols d'ordenació i són normatius.

Article 17. Paràmetres reguladors de l'edificació

Els edificis proposats en aquest PMU es regularan pels paràmetres que a continuació s'exposen. En tot allò no regulat seran d'aplicació les determinacions de l'article 91 del PGO de Rubí o planejament que el substitueixi.

Perímetre i perfil regulador

- Cadascuna de les edificacions ve definida per un perímetre regulador en planta i un perfil regulador en secció.
- El perímetre regulador i perfils reguladors s'estableixen per a cada edificació gràficament als plànols de regulació.
- Els perímetres reguladors fixats com alineacions obligades a vial tindran a tots els efectes la consideració l'alineació de vial.
- Per damunt del perfil regulador només s'admet la coberta i instal·lacions tècniques.

Ocupació màxima

- L'ocupació màxima de la parcel·la serà aquella resultant d'aplicar l'edificabilitat màxima dins del perímetre regulador per cada una de les edificacions o unitat d'edificació.
- Aquest concepte només fa referència sobrerasant. Sotarasant es podrà ocupar el 100% de la parcel·la.

Alçada reguladora màxima i nombre màxim de plantes

- L'alçada reguladora màxima i el nombre de plantes màxim es determinen als plànols de regulació de l'edificació per a cada edificació.
- L'alçada màxima s'entén com alçada màxima del gàlib definit pels diferents perfils reguladors i mesurada des del punt d'aplicació de l'alçada reguladora màxima.

Punt d'aplicació de l'alçada reguladora màxima

- Els plànols d'ordenació fixen el punt d'aplicació de l'alçada reguladora màxima per a cada edificació i fixen la base d'amidament de l'alçada reguladora màxima de l'edificació.
- El punt d'aplicació de l'alçada reguladora màxima es col·loca a la rasant del carrer en el punt determinat.

Planta baixa

- Les condicions generals de la planta baixa es regulen per l'article 91.1 del PGO de Rubí, a excepció de l'alçada màxima que es podrà augmentar fins a una alçada lliure mínima de 4,75m per poder resoldre les necessitats actuals dels usos complementaris en planta baixa.
- El nivell del terra de la planta baixa s'haurà de situar a +/-0,6m respecte al punt d'aplicació de l'alçada reguladora màxima definit en la documentació gràfica d'aquest document.
- El nivell del terra de la planta baixa podrà no ser continu sempre que respecti les determinacions d'aquesta normativa pel que fa a alçada màxima de planta baixa i a la posició del nivell del terra respecte al punt d'aplicació de l'alçada reguladora màxima.
- Respecte a l'aprofitament destinat a usos compatibles (2.153,40m²), aquell sostre destinat a espais complementaris a l'activitat principal, necessaris per al correcte funcionament d'aquesta però que no són accessibles al públic, com per exemple zones destinades a càrrega, descàrrega, magatzems, instal·lacions, etc, no computaran a efectes d'edificabilitat.

Planta soterrani

- Podrà ocupar el 100% de la parcel·la.
- Es podran realitzar un màxim de 4 plantes soterrani.
- Si com a conseqüència de la configuració definitiva de l'edificació la planta soterrani sobresortís de la rasant del terreny, la seva coberta serà transitable.
- A la planta soterrani s'hi podran implantar usos complementaris al principal (comercial, esportiu, etc.) sempre que no siguin accessibles al públic, com per exemple zones destinades a càrrega, descàrrega, magatzems, instal·lacions, etc.
- El sostre edificat en planta soterrani no computa a efectes d'edificabilitat.

Planta coberta

- Per sobre de l'alçada reguladora màxima s'admet la coberta definitiva de l'edifici, de pendent inferior al trenta per cent, i que les seves arrencades siguin línies horitzontals paral·leles als paraments exteriors de les façanes situades a alçada no superior a la màxima i el vol màxim no superi el dels ràfecs regulats pel PGO.
- El sotacoberta resultant no formarà part de l'habitabilitat dels habitatges, però s'hi admetran trasters vinculats o no als habitatges.

Cossos sortint

- S’admeten els cossos sortints per comunicar els edificis amb els espais lliures privats.

Xamfrans

- Les edificacions regulades pel present PMU es resoldran d’acord amb els plànols de regulació de l’edificació i en cap cas es requerirà la realització de xamfrans.

Mitgeres

- Totes les mitgeres tindran consideració de façana.

Sòl lliure d’edificació

- Els espais lliures privats hauran d’enjardinar o garantir la permeabilitat d’un mínim del 20% de la seva superfície. Aquest percentatge inclou les piscines, làmines d’aigua o similars. Aquest espai haurà de possibilitar la plantació d’espècies arbòries que millorin la qualitat de l’espai.
- En els espais lliures es podrà assignar una part privativa a habitatges situats en planta baixa o planta pis.
- L’espai lliure no es podrà destinar a aparcament en superfície ni podrà constituir un espai de circulació de vehicles.
- Són permeses les construccions auxiliars que es regulen en aquest article.

Construccions auxiliars

- Es permet la construcció d'edificacions o cossos auxiliars en el sòl lliure d’edificació al servei dels edificis principals, amb destinació a porteria, garatge particular, locals per guarda o dipòsit de material de jardineria, piscines o anàlegs, vestidors, estables, safareigs, rebosts, hivernacles, garites de guarda i altres d’anàlegs.
- Les construccions auxiliars seran d’una sola planta i no podran ocupar més d’un 20% de la porció de la parcel·la compresa en l’espai lliure interior de l’illa.
- Les construccions auxiliars no podran adossar-se al llindar de front de vial i hauran de separar-s’hi mínim 1m.

Tanques

- Les tanques de les finques de titularitat privada es subjectaran en tota la seva longitud a les seves alineacions i rasants.
- L’alçada màxima de les tanques opaques serà de 1,80 m, mesurats des de la rasant del vial i podran aixecar-se fins a 2,50 m per sobre d’aquest punt amb elements calats (reixes o traves) o bardissa.
- Les parts opaques de les tanques amb front a vials públics o sistema d’espais lliures es tractaran amb materials de façana.

Article 18. Transvasament d’edificabilitats

S’admetrà un transvasament d’edificabilitat entre edificis o unitat d’edificació sense que això comporti superar les edificabilitats màximes establertes per a la totalitat d’aquest sector, i que no superi per a cada edifici o unitat d’edificació un 5% de l’edificabilitat que aquest pla li assigna. Aquest transvasament es determinarà en el projecte de reparcel·lació sense necessitat de modificar aquest PMU.

CAPÍTOL VI. DESENVOLUPAMENT I EXECUCIÓ DEL PMU

Article 19. Desenvolupament del PMU

1. Aquest PMU es desenvoluparà mitjançant un únic polígon d'actuació urbanística, de 12.799,51m² de superfície, anomenat PAU 5.2, la delimitació del qual es coincident amb l'àmbit del PMU i es defineix al plànol o09.

Article 20. Sistema d’actuació

1. Els sistema d'actuació previst per a l'execució d'aquest PMU és el de reparcel·lació en la modalitat de compensació bàsica.
2. Donat que la totalitat dels sòls inclosos dins l'àmbit del PMU pertanyen a un únic propietari, no és necessària la constitució de la junta de compensació. No obstant, aquest propietari únic resta subjecte al compliment dels deures previstos legalment pels propietaris del sòl urbà no consolidat, entre els que s'inclouen tant la cessió obligatòria i gratuïta dels terrenys destinats a sistemes inclosos a l'àmbit del PMU, la cessió del 10% de l'aprofitament urbanístic de l'àmbit, com el deure de costejar, executar i cedir a l'Ajuntament la totalitat de les obres d'urbanització previstes en aquesta actuació; així com a formular els projectes de reparcel·lació i urbanització.

Article 21. Pla d’etapes

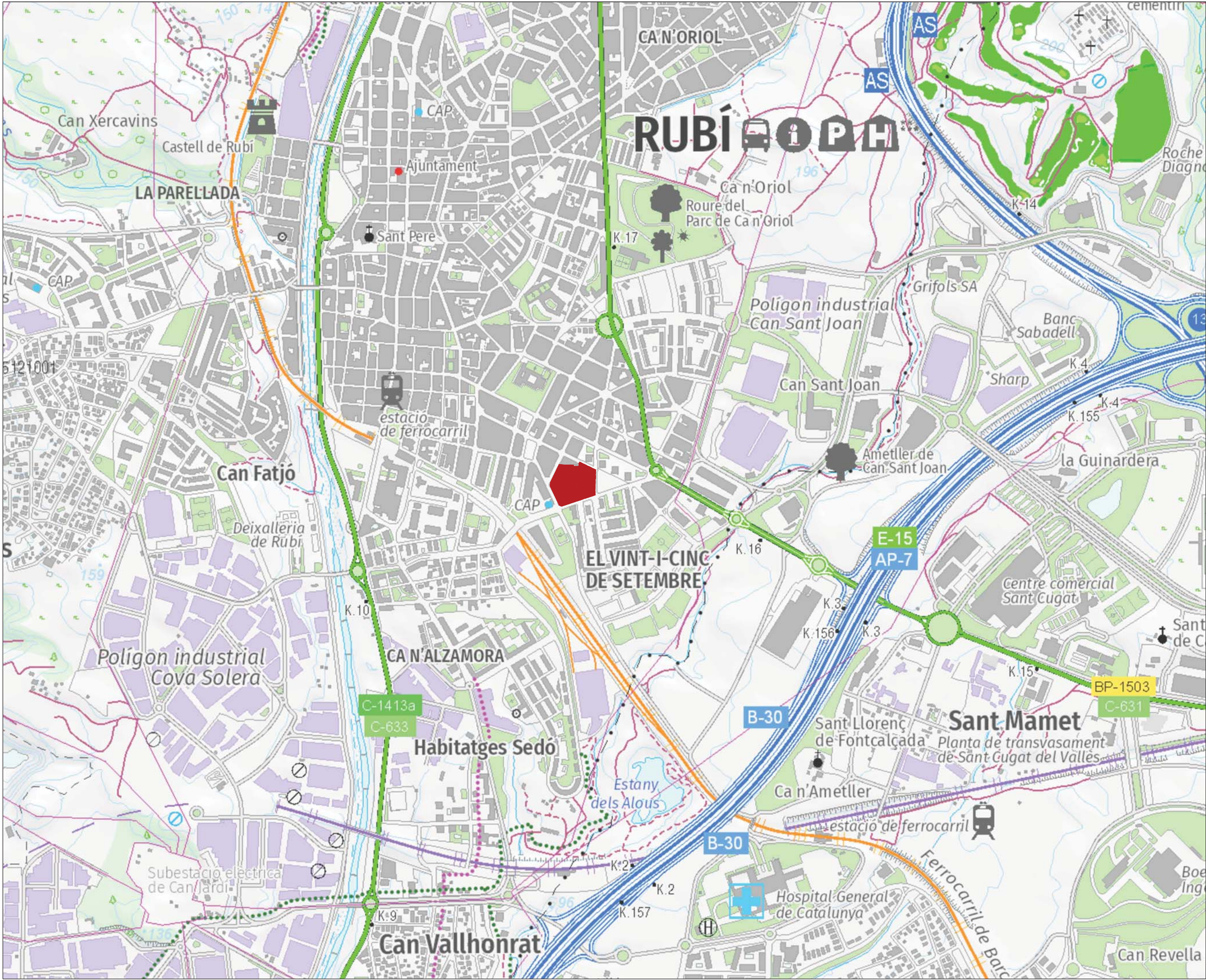
1. S’estableix un termini màxim de 2 anys a partir de l’executivitat del present PMU per presentar el document del Projecte de reparcel·lació i el Projecte d’urbanització per iniciar la seva tramitació.
2. S’estableix un termini màxim de 2 anys, a partir del moment en que estigui aprovat definitivament el projecte de reparcel·lació i el projecte d’urbanització, per a executar la totalitat de les obres d’urbanització corresponents.
3. Aquests terminis es podran ampliar a la meitat en casos justificats.
4. S’estableix un termini màxim de 2 anys per a l’inici de les obres per a la construcció dels habitatges amb protecció oficial, a comptar des que la parcel·la tingui la condició de solar, i a 3 anys per a llur finalització, a comptar des de la data d’atorgament de la llicència d’obres.

DOCUMENTACIÓ GRÀFICA

- i01_ SITUACIÓ
- i02_ ORTOFOTOMAPA
- I03_ TOPOGRÀFIC
- i04_ PLANEJAMENT VIGENT
- i05_ ESTRUCTURA DE LA PROPIETAT

- o01_ CLASSIFICACIÓ DEL SÒL PROPOSADA
- o02_ QUALIFICACIÓ DEL SÒL PROPOSADA
- o03_ ORDENACIÓ PROPOSADA
- o04_ DISTRIBUCIÓ D’USOS
- o05_ IMATGE DE L’ORDENACIÓ
- o06_ ALÇATS
- o07_ SECCIONS
- o08a_ REGULACIÓ DE L’EDIFICACIÓ
- o08b_ REGULACIÓ DE L’EDIFICACIÓ
- o09_ DELIMITACIÓ DEL POLÍGON D’ACTUACIÓ
- o10_ TRAÇAT DEL VIAL
- o11_ PERFIL LONGITUDINAL DEL VIAL
- o12_ SECCIONS TRANSVERSALS DEL VIAL
- S-01_ ÀMBIT DE SUSPENSIO DE LLICÈNCIES

IMATGES VIRTUALS



llegenda

----- Límit àmbit del PMU

i01

SITUACIÓ

escala 1/10.000

PLA DE MILLORA URBANA
SECTOR CREMALLERAS

RUBÍ
APROVACIÓ INICIAL

equip redactor
SAASSALES ASSOCIATS
www.sassassociats.com



llegenda

----- Límit àmbit del PMU

i02
ORTOFOTOMAPA

escala 1/1.000 0 10 20

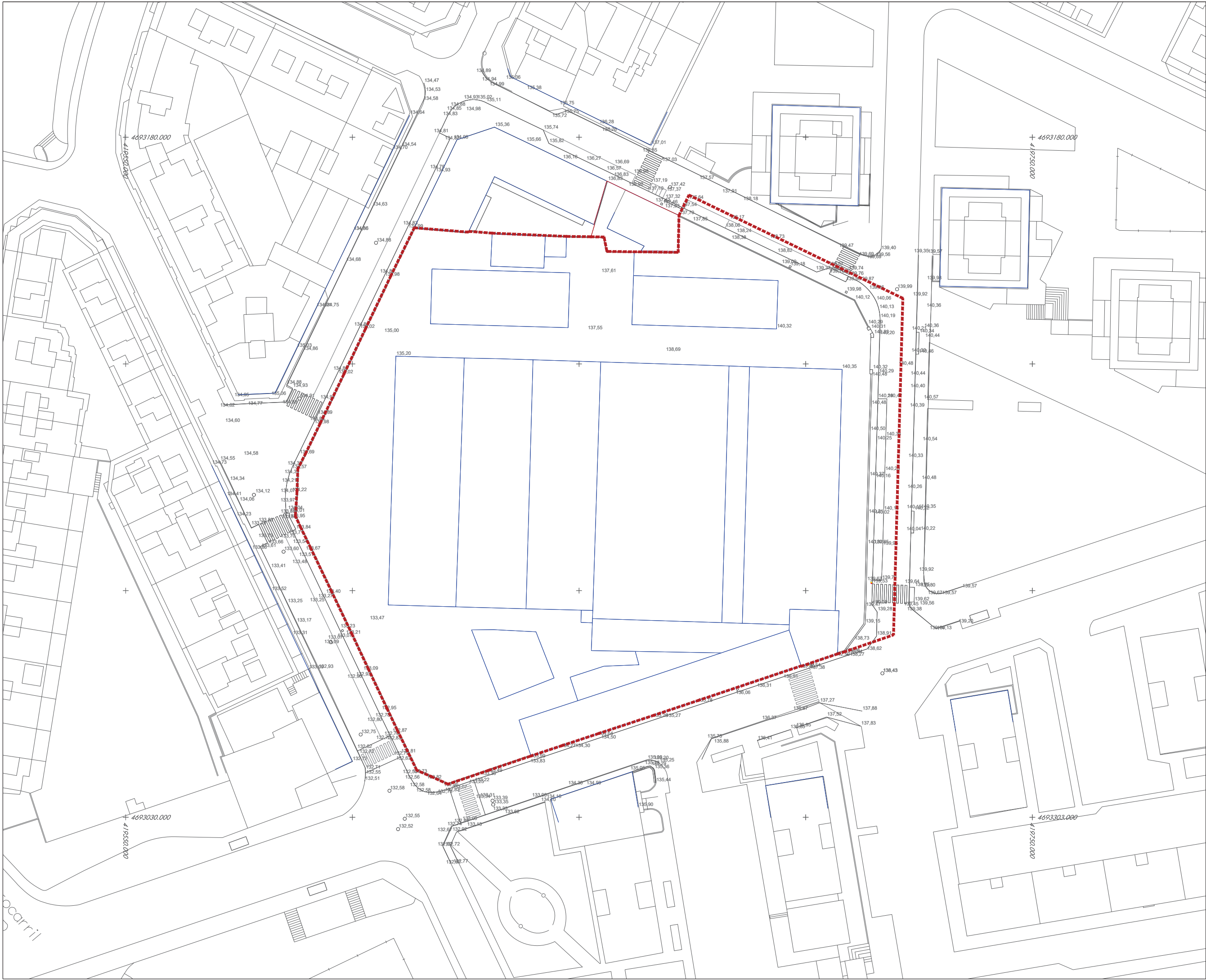
PLA DE MILLORA URBANA
SECTOR CREMALLERAS

RUBÍ
APROVACIÓ INICIAL

equip redactor

SAASSALES ASSOCIATS

www.salesassociats.com



llegenda

Límit àmbit del PMU

i03

TOPOGRÀFIC

escala 1/1.000

0

10

20

PLA DE MILLORA URBANA

SECTOR CREMALLERAS

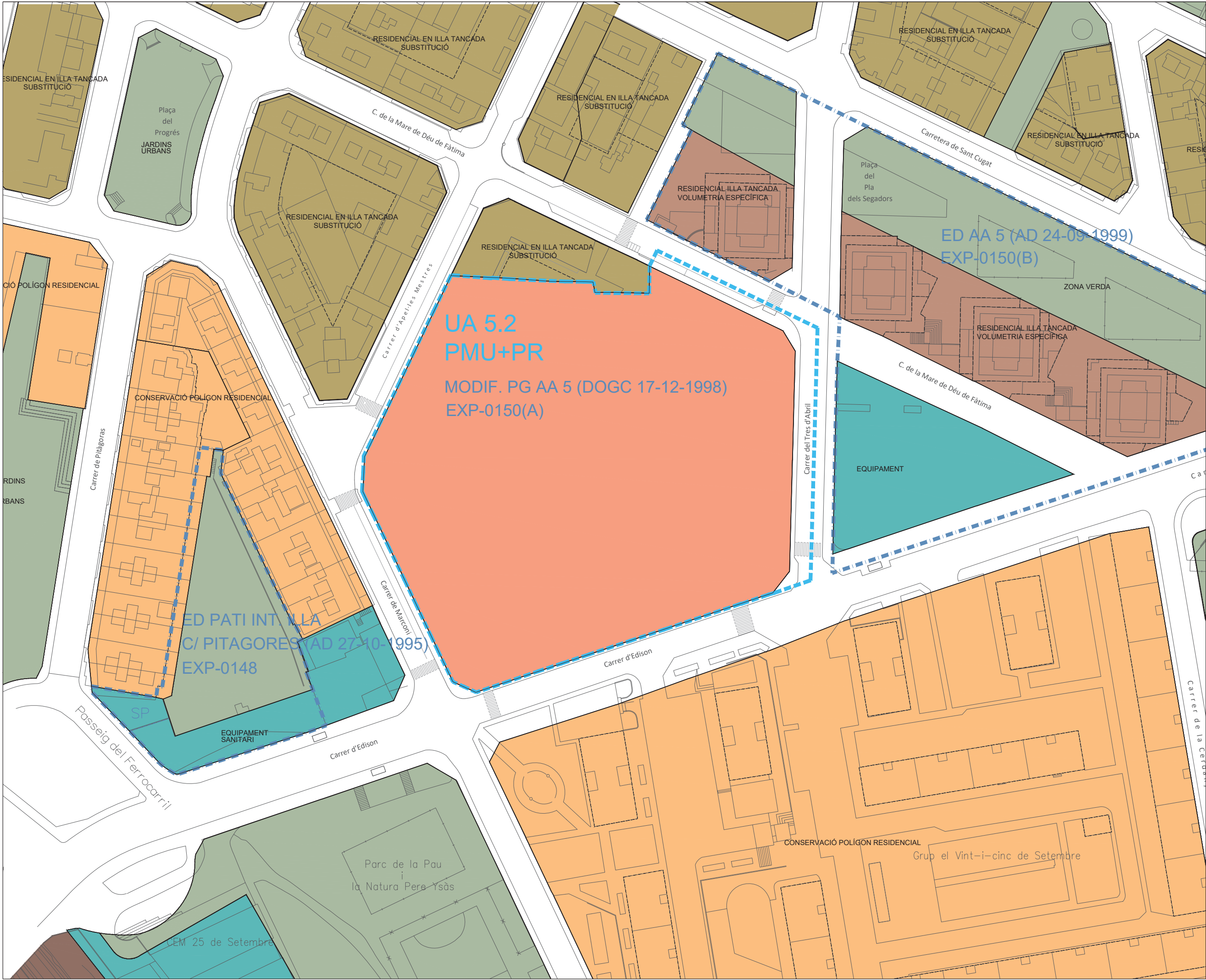
RUBÍ

APROVACIÓ INICIAL

equip redactor

SAASSALES ASSOCIATS

www.salesassociats.com



llegenda

--- Límit àmbit del PMU

--- Límit del sector Cremalleras. UA5.2

--- Àmbits de planejament

Sòl Urbà no Consolidat

ZONES

- Zona residencial en illa tancada. Substitució
- Zona residencial en illa tancada. Volumetria específica
- Zona conservació polígon residencial

SISTEMES

- Sistema viari
- Sistema d'espais lliures urbans
- Sistema d'equipaments

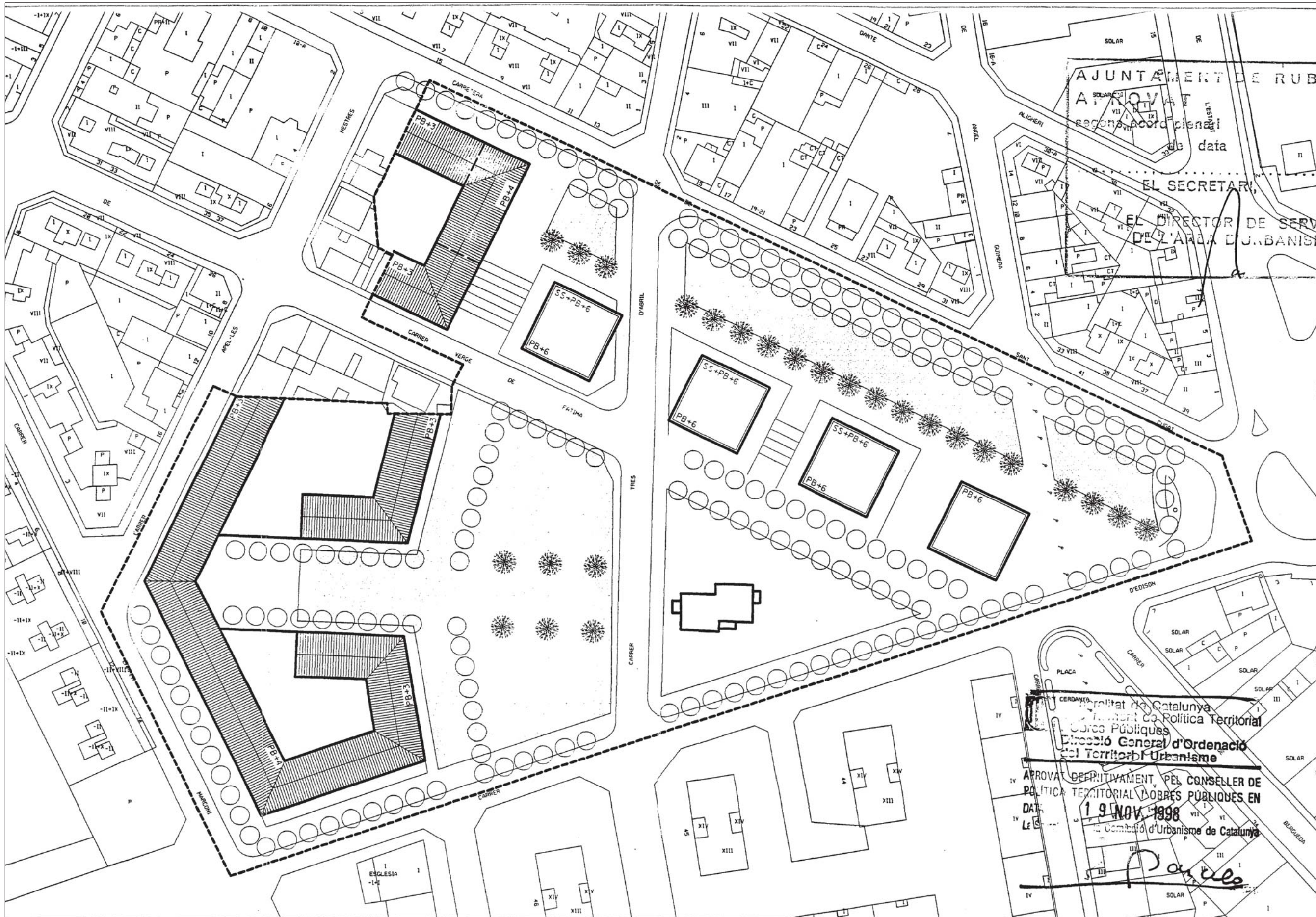
i04a
PLANEJAMENT VIGENT

escala 1/1.000

PLA DE MILLORA URBANA
SECTOR CREMALLERAS

RUBÍ
APROVACIÓ INICIAL

SAASS SALES ASSOCIATS



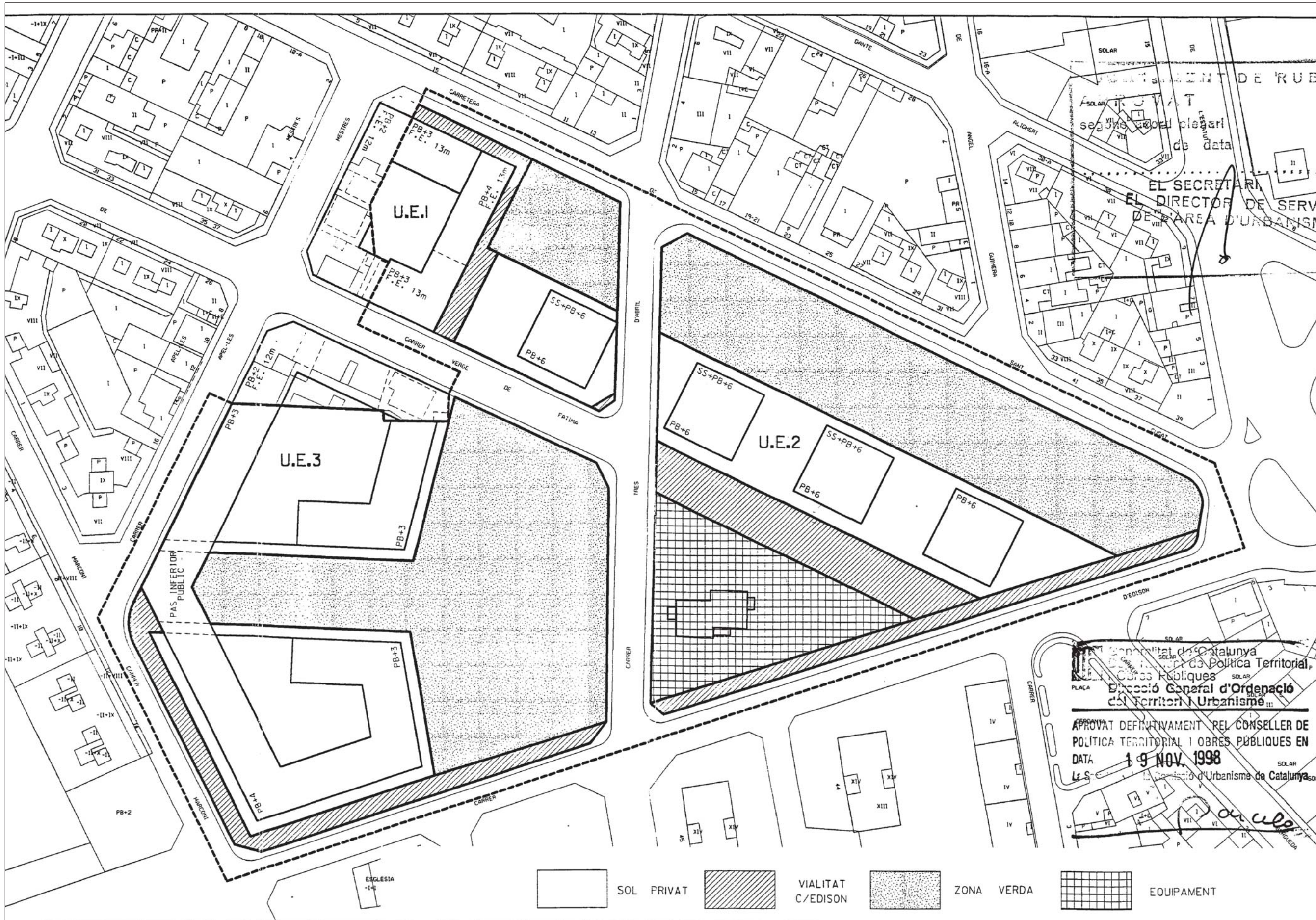
data SETEMBRE 1998



AJUNTAMENT DE RUBI
AREA D'URBANISME
SECCIO DE PLANEJAMENT

MODIFICACIO PUNTUAL P.G.O. AA-05
(TEXT REFOS)

5.1 PROPOSTA D'ORDENACIO



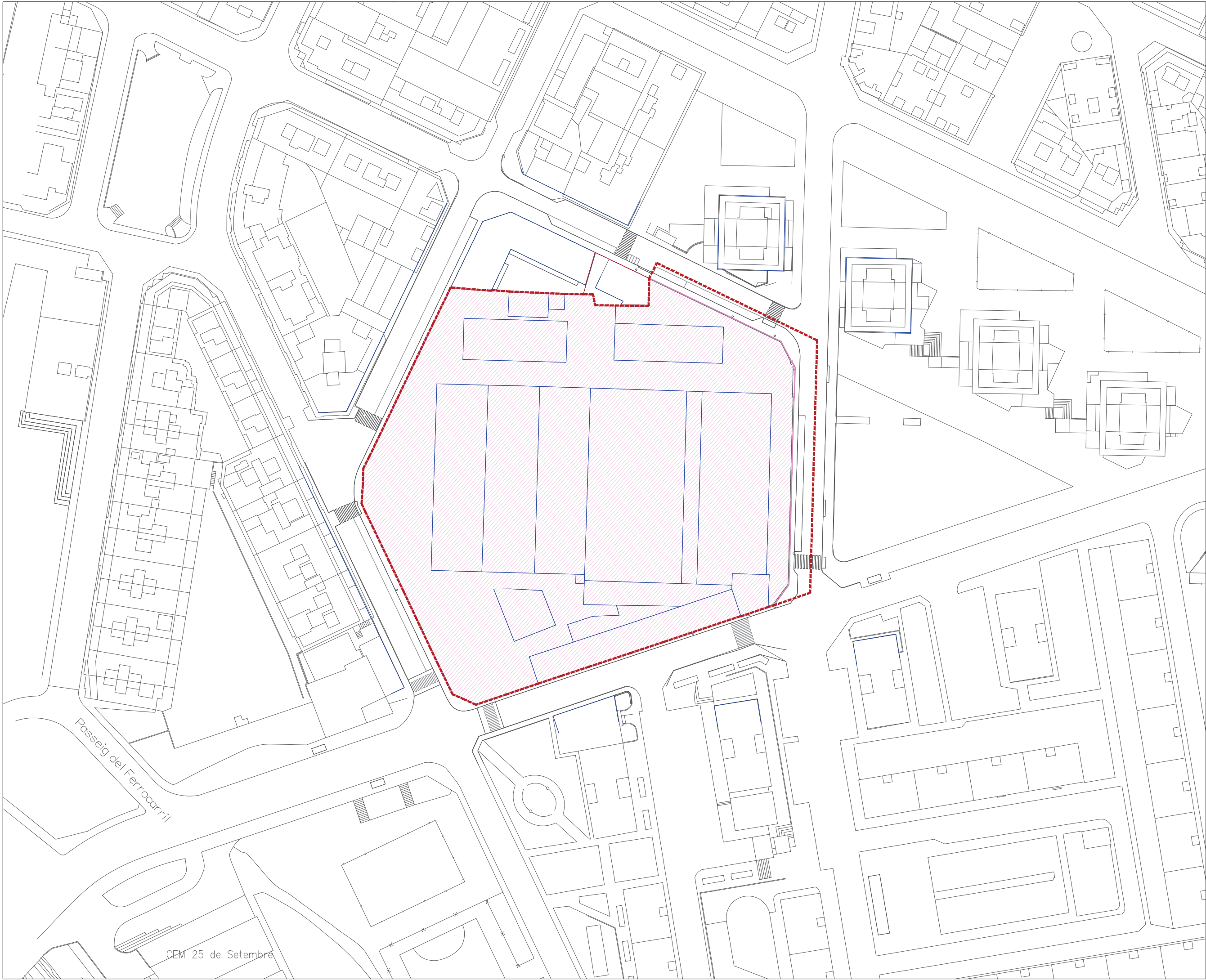
data SETEMBRE 1998



AJUNTAMENT DE RUBI
AREA D'URBANISME
SECCIO DE PLANEJAMENT

MODIFICACIO PUNTUAL P.G.O. AA-05
(TEXT REFOS)

6 ZONIFICACIO



llegenda

- Límit àmbit del PMU
- Sòl privat. Propietari únic.

i05

ESTRUCTURA DE LA PROPIETAT

escala 1/1.000

0 10 20

PLA DE MILLORA URBANA

SECTOR CREMALLERAS

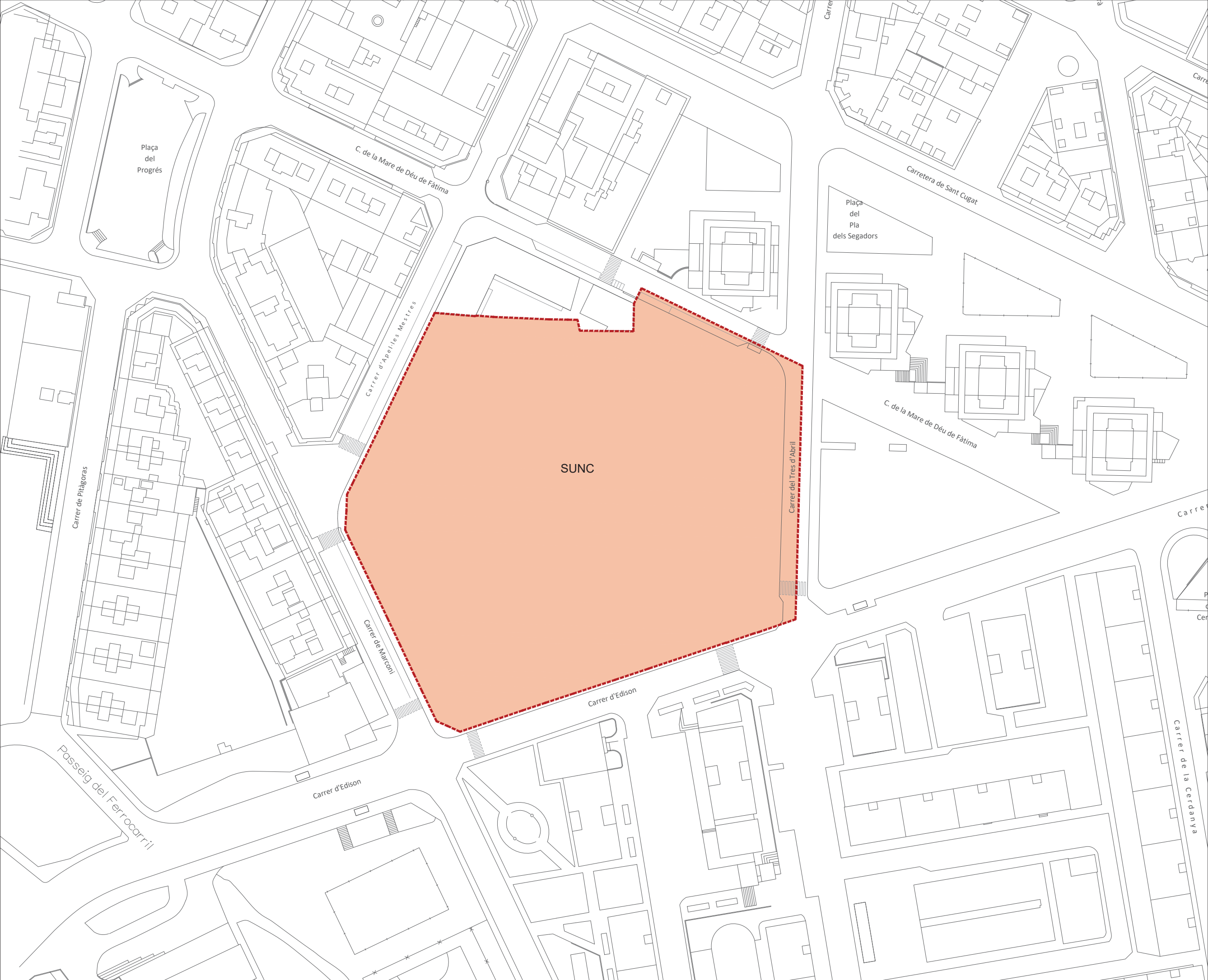
RUBÍ

APROVACIÓ INICIAL

equip redactor

SAASSALES ASSOCIATS

www.salesassociats.com



Límit àmbit del PMU

SUNC_ SÒL URBÀ NO CONSOLIDAT

o01

CLASSIFICACIÓ DEL SÒL PROPOSADA

escala 1/1.000

0

10

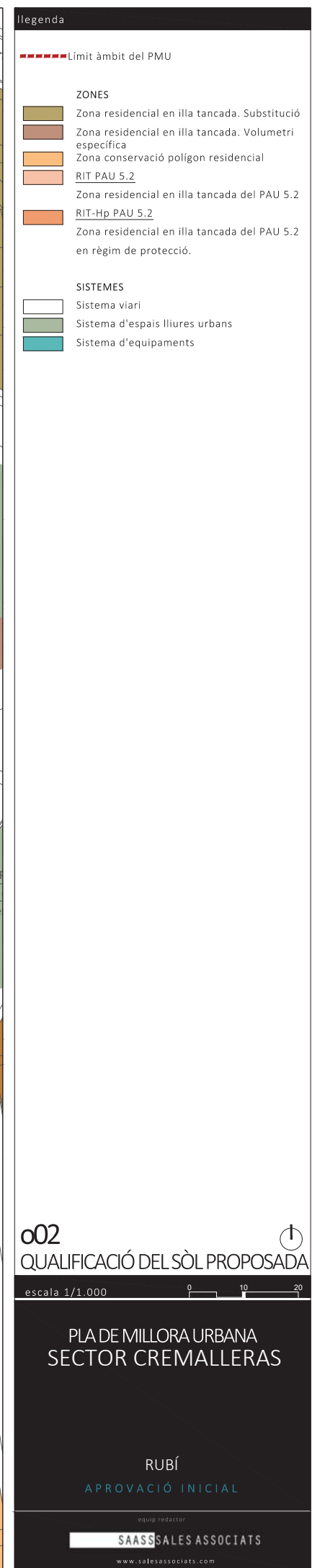
20

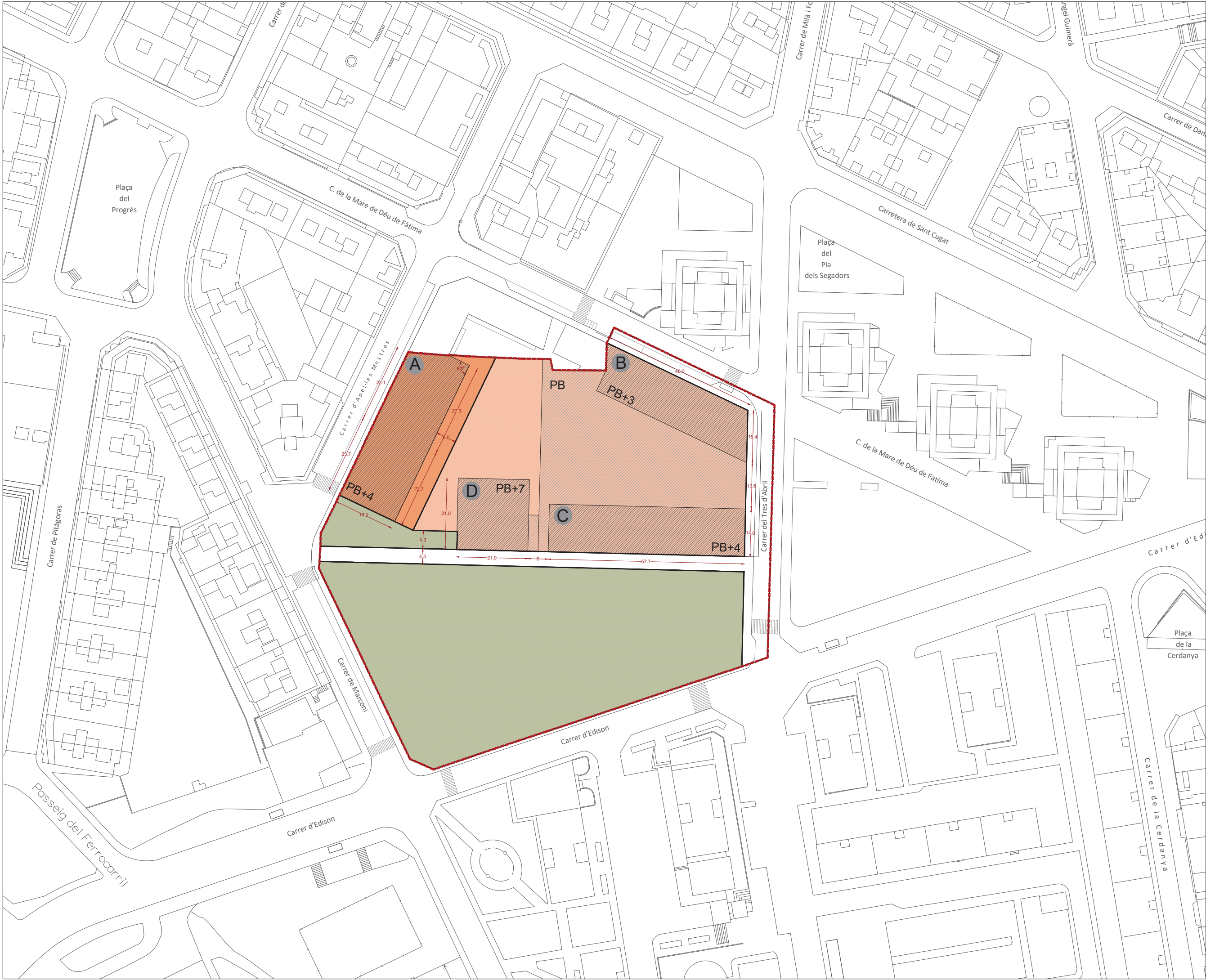
RUBÍ

APROVACIÓ INICIAL

SAASSALES ASSOCIATS

www.salesassociats.com





Límit àmbit del PMU

Edificació en planta baixa

Edificació en alçada

ZONES

RIT PAU 5.2

Zona residencial en illa tancada del PAU 5.2

RIT-Hp PAU 5.2

Zona residencial en illa tancada del PAU 5.2 en règim de protecció.

SISTEMES

Sistema viari

Sistema d'espais lliures urbans

Sistema de serveis tècnics

o03

ORDENACIÓ PROPOSADA

escala 1/1.000

01020

PLA DE MILLORA URBANA
SECTOR CREMALLERAS

RUBÍ
APROVACIÓ INICIAL

equip redactor

SAASSALES ASSOCIATS

www.salesassociats.com



llegenda

----- Límit àmbit del PMU

005
IMATGE DE L'ORDENACIÓ
PROPOSADA

escala 1/1.250

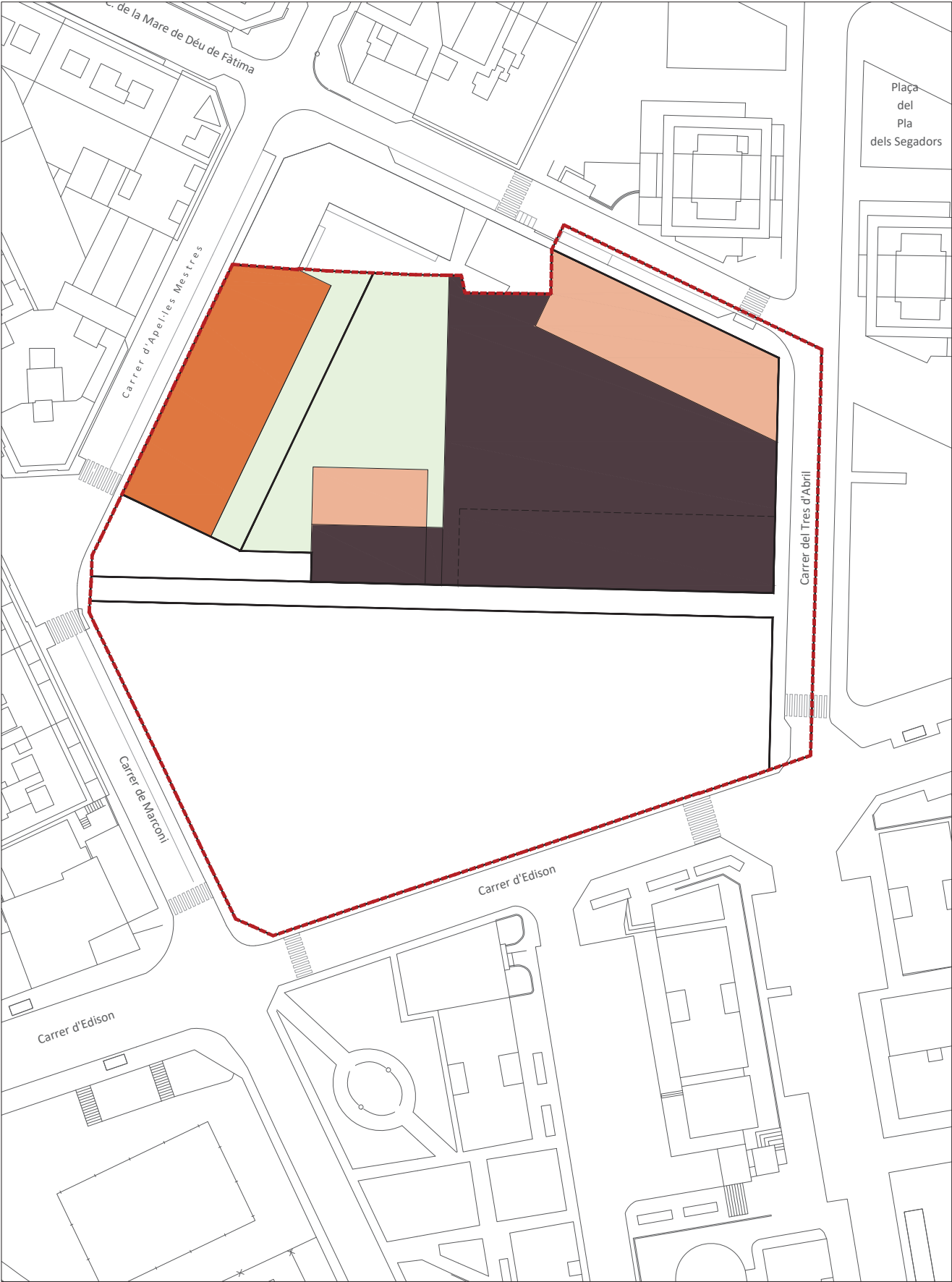
0 12,5 25

PLA DE MILLORA URBANA
SECTOR CREMALLERAS

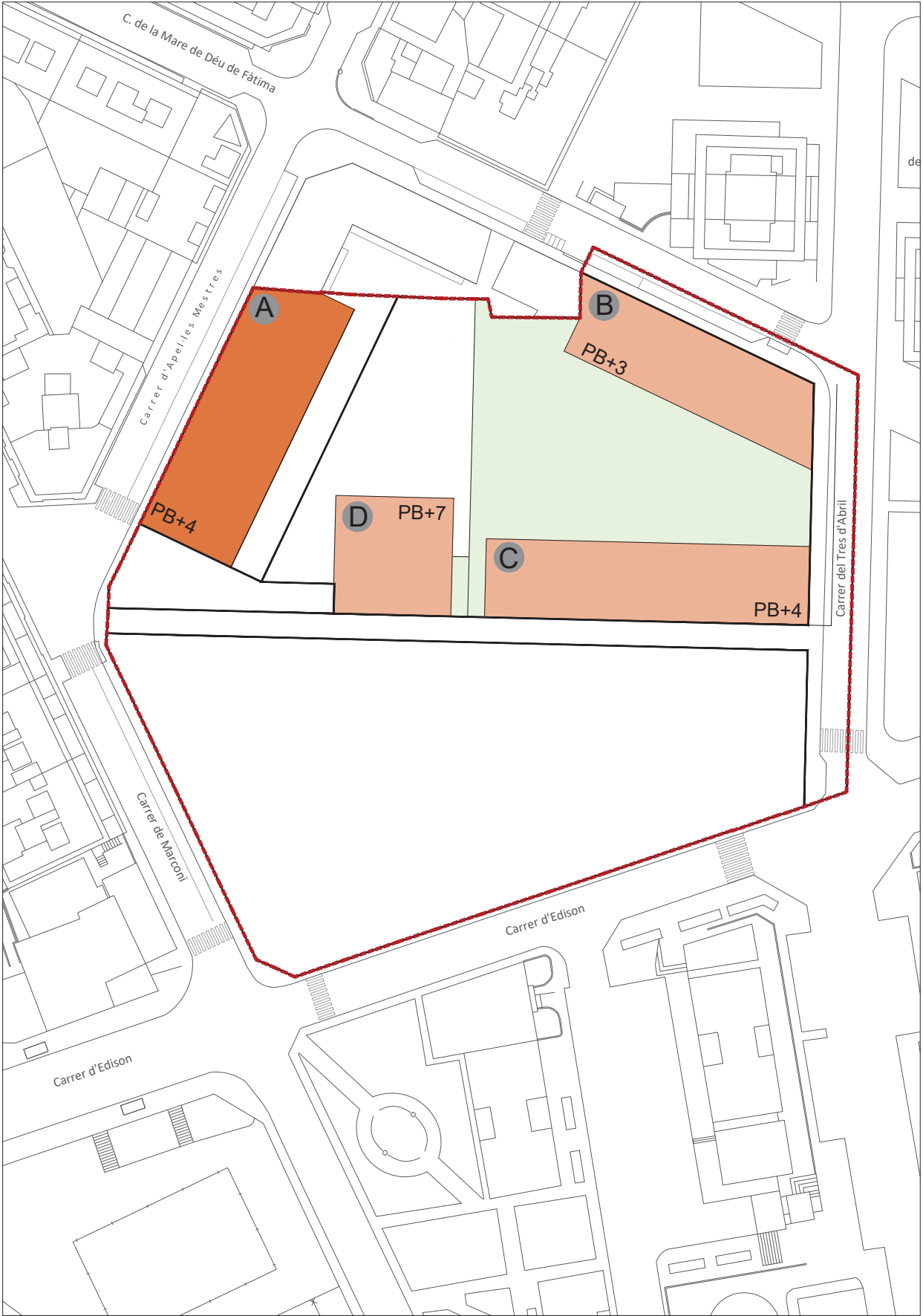
RUBÍ
APROVACIÓ INICIAL

equip redactor
SAASS SALES ASSOCIATS
www.salesassociats.com

USOS EN PLANTA BAIXA



USOS EN PLANTA PIS

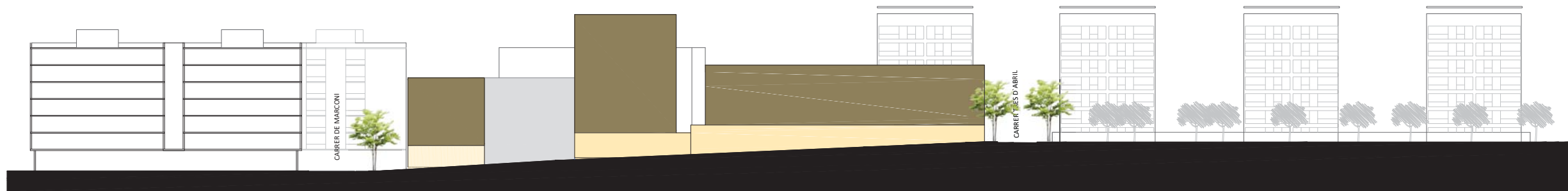


llegenda

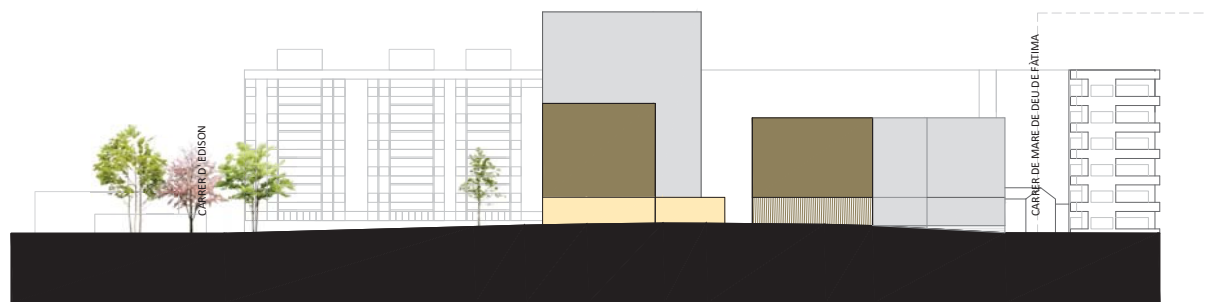
— Limit àmbit del PMU

QUALIFICACIONS PROPOSADES

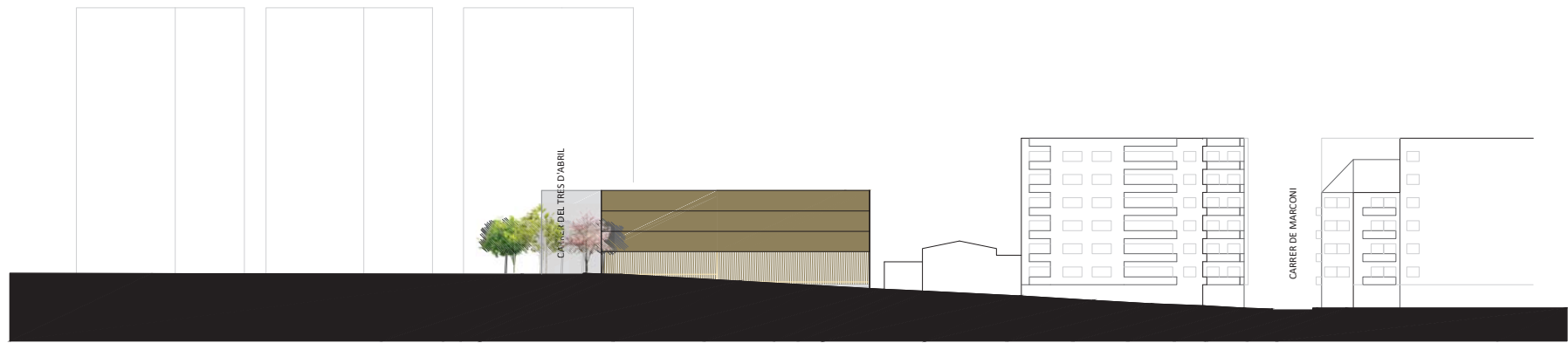
- Habitatge lliure
- Habitatge de protecció
- Usos compatibles (terciari, comercial etc)
- Espai lliure privat



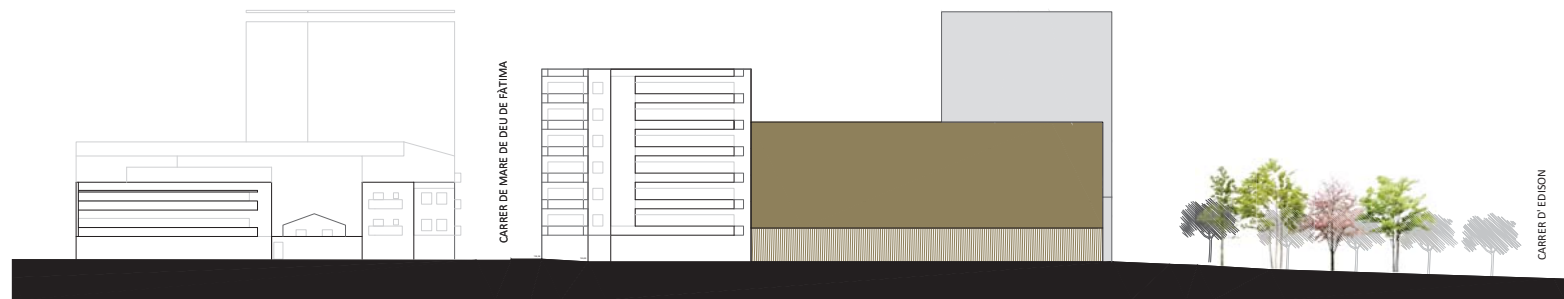
ALÇAT CARRER EDISON



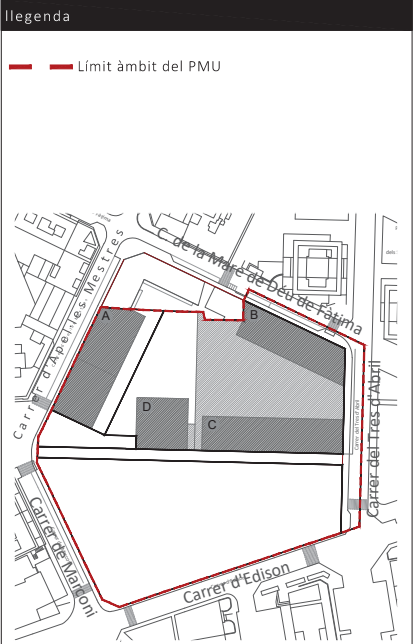
ALÇAT CARRER DEL TRES D'ABRIL



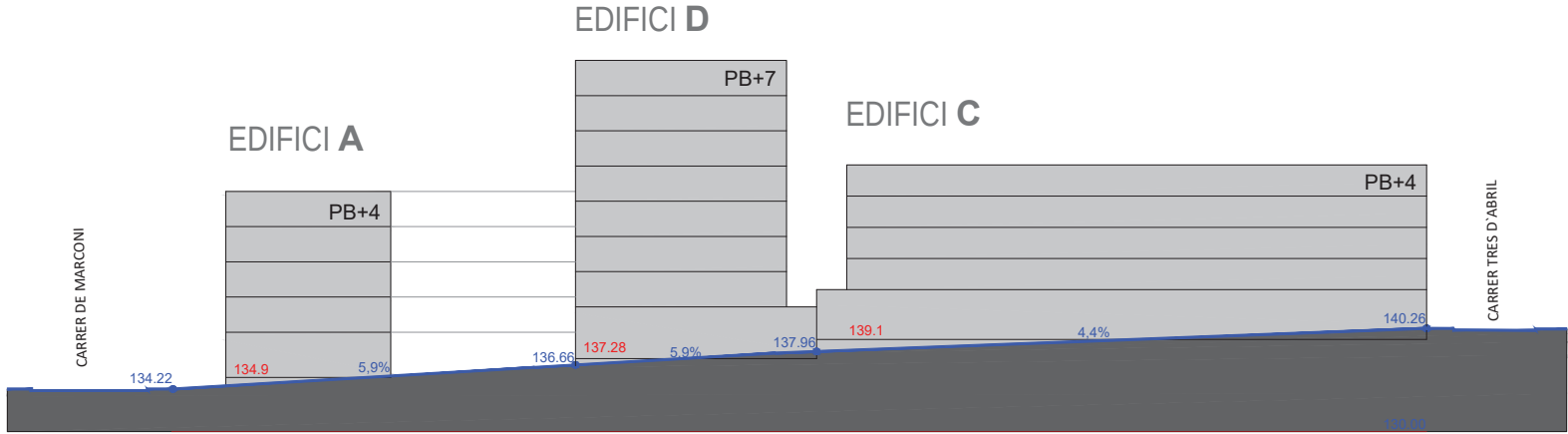
ALÇAT CARRER MARE DE DÉU DE FÀTIMA



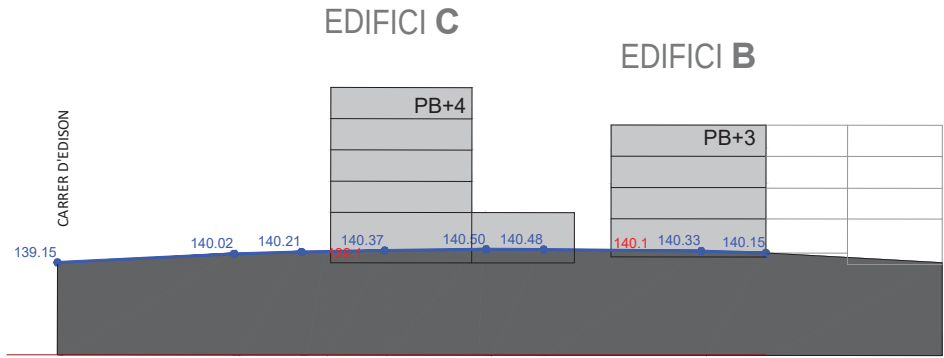
ALÇAT CARRER D'APEL·LES MESTRES



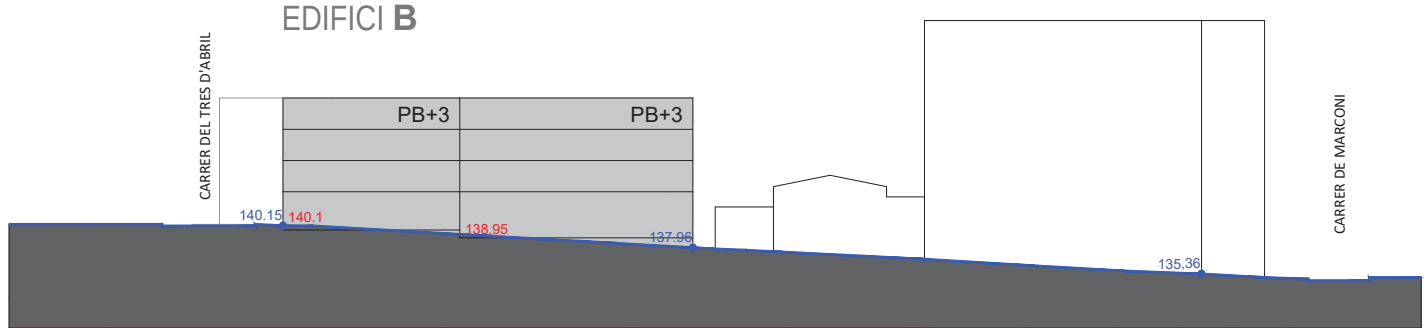
SECCIÓ 1



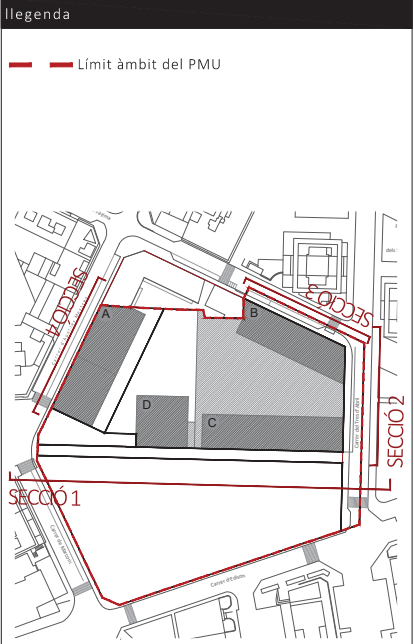
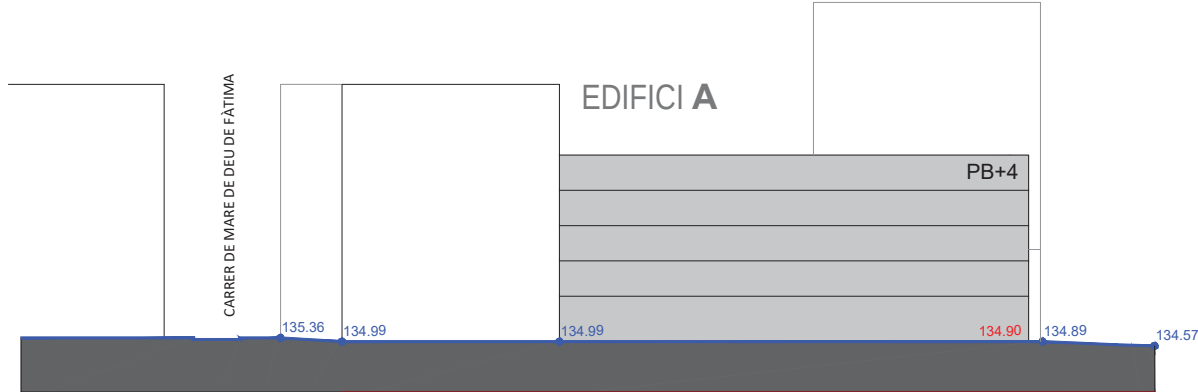
SECCIÓ 2



SECCIÓ 3



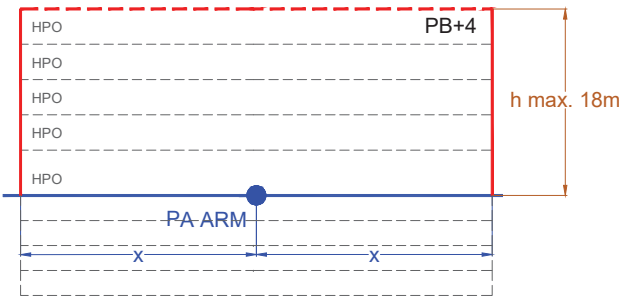
SECCIÓ 4



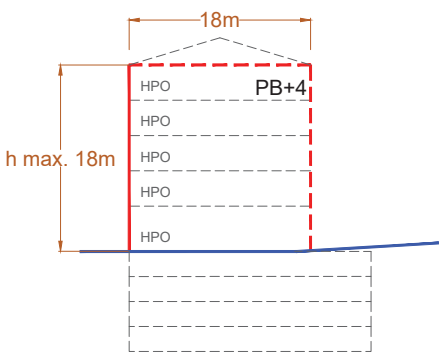
REGULACIÓ EDIFICI A



EDIFICI A
ALÇAT



EDIFICI A
SECCIÓ



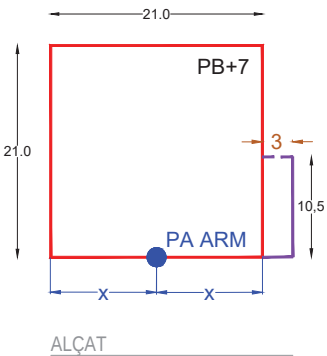
EDIFICABILITAT MÀXIMA	3.660,78m ²
Sostre residencial màxim d'habitatge lliure	0,00m ²
Sostre residencial màxim en règim de protecció	3.660,78m ²
Sostre usos compatibles mínim	0,00m ²

NOMBRE MÀXIM D'HABITATGES	52 habitatges
---------------------------	---------------

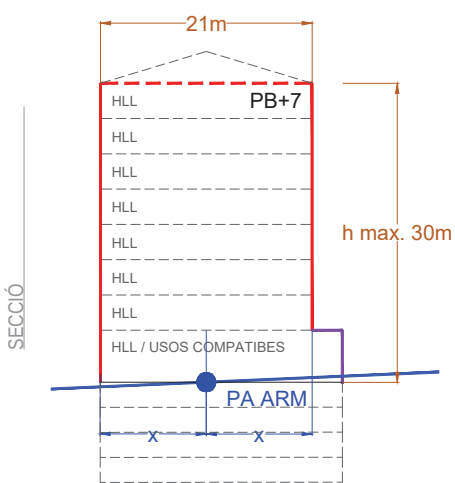
USOS	
Ús en Planta Baixa	Residencial
Ús en plantes pis	Residencial

NOMBRE MÀXIM DE PLANTES	PB+4
ALÇADA REGULADORA MÀXIMA	18m

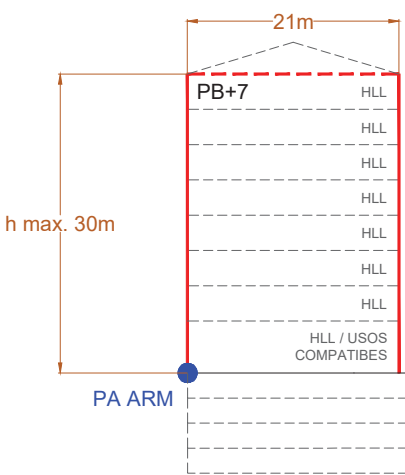
REGULACIÓ EDIFICI D



EDIFICI D
ALÇAT



EDIFICI D
SECCIÓ

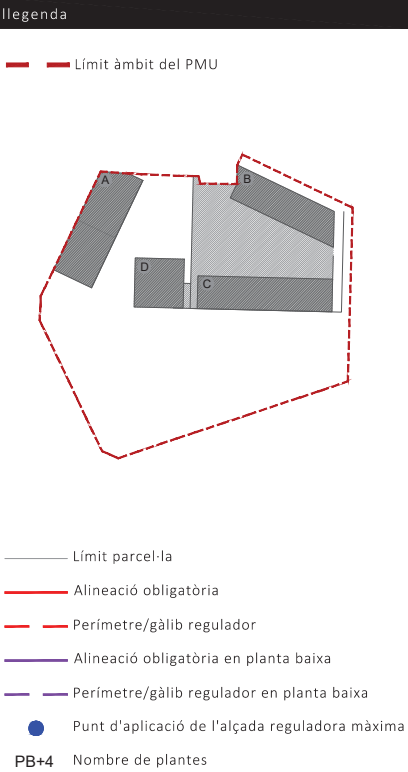


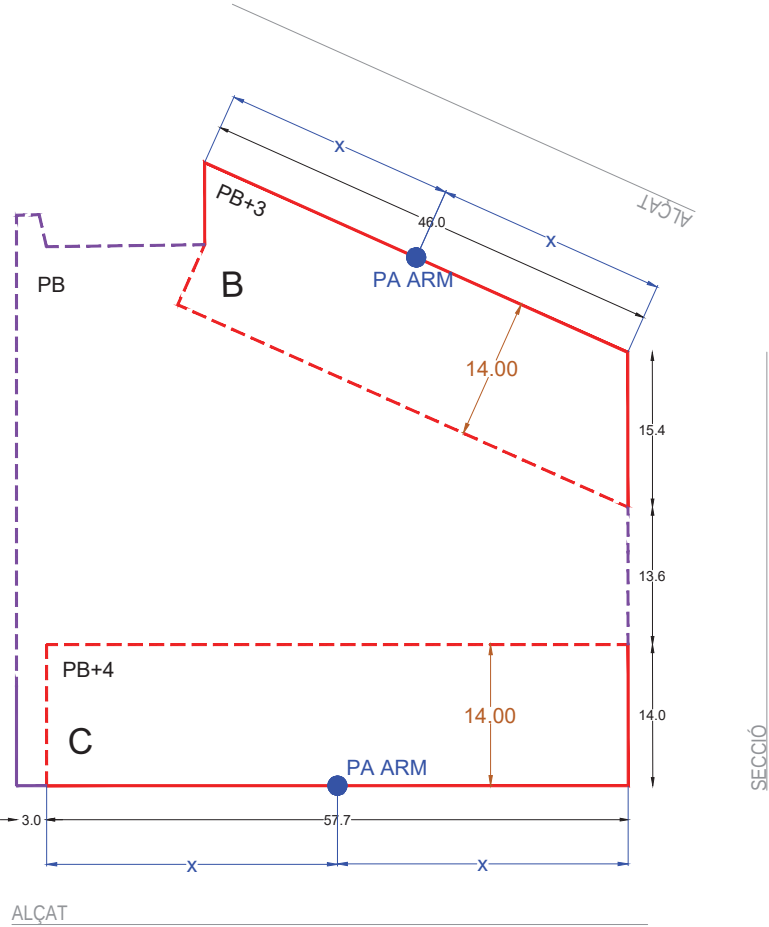
EDIFICABILITAT MÀXIMA	3.278,23m ²
Sostre residencial màxim d'habitatge lliure	3.075,24m ²
Sostre residencial màxim en règim de protecció	0,00m ²
Sostre usos compatibles mínim	202,99m ²

NOMBRE MÀXIM D'HABITATGES	30 habitatges
---------------------------	---------------

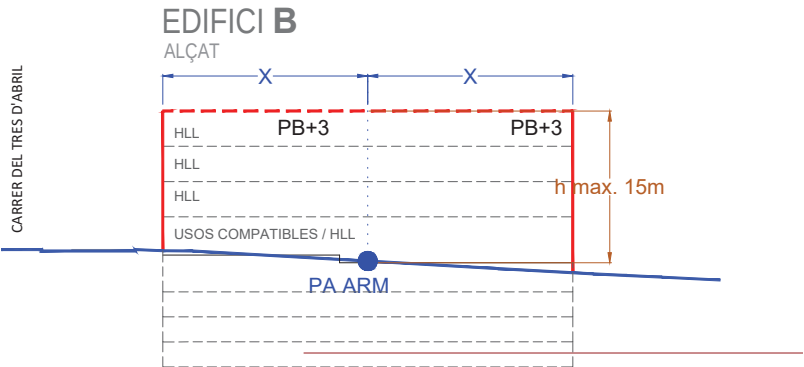
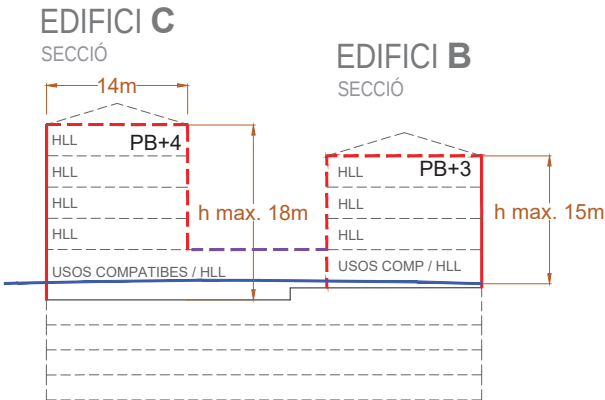
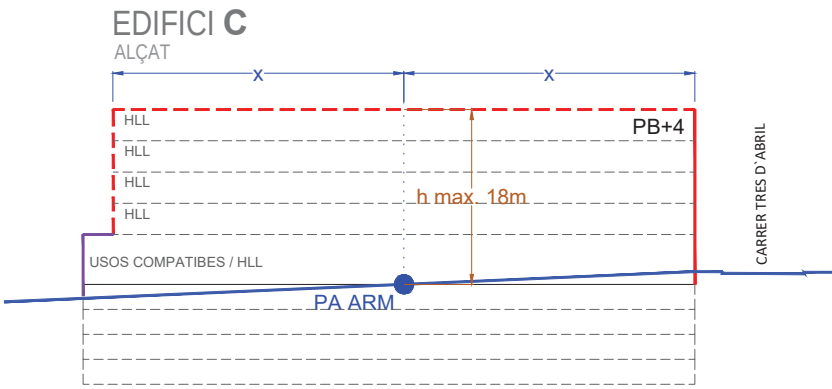
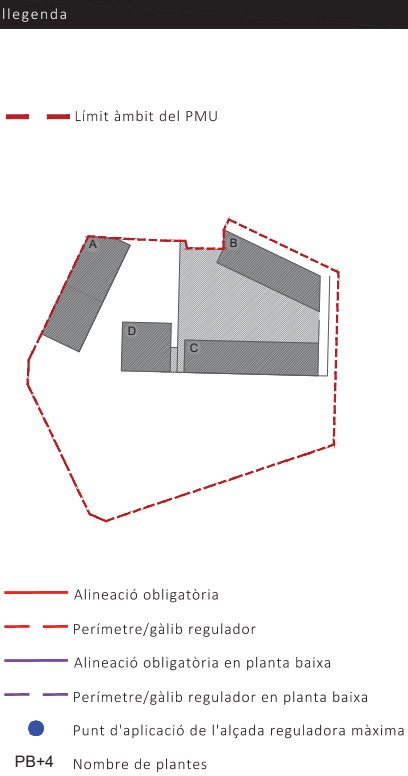
USOS	
Ús en Planta Baixa	Usos compatibles
Ús en plantes pis	Residencial

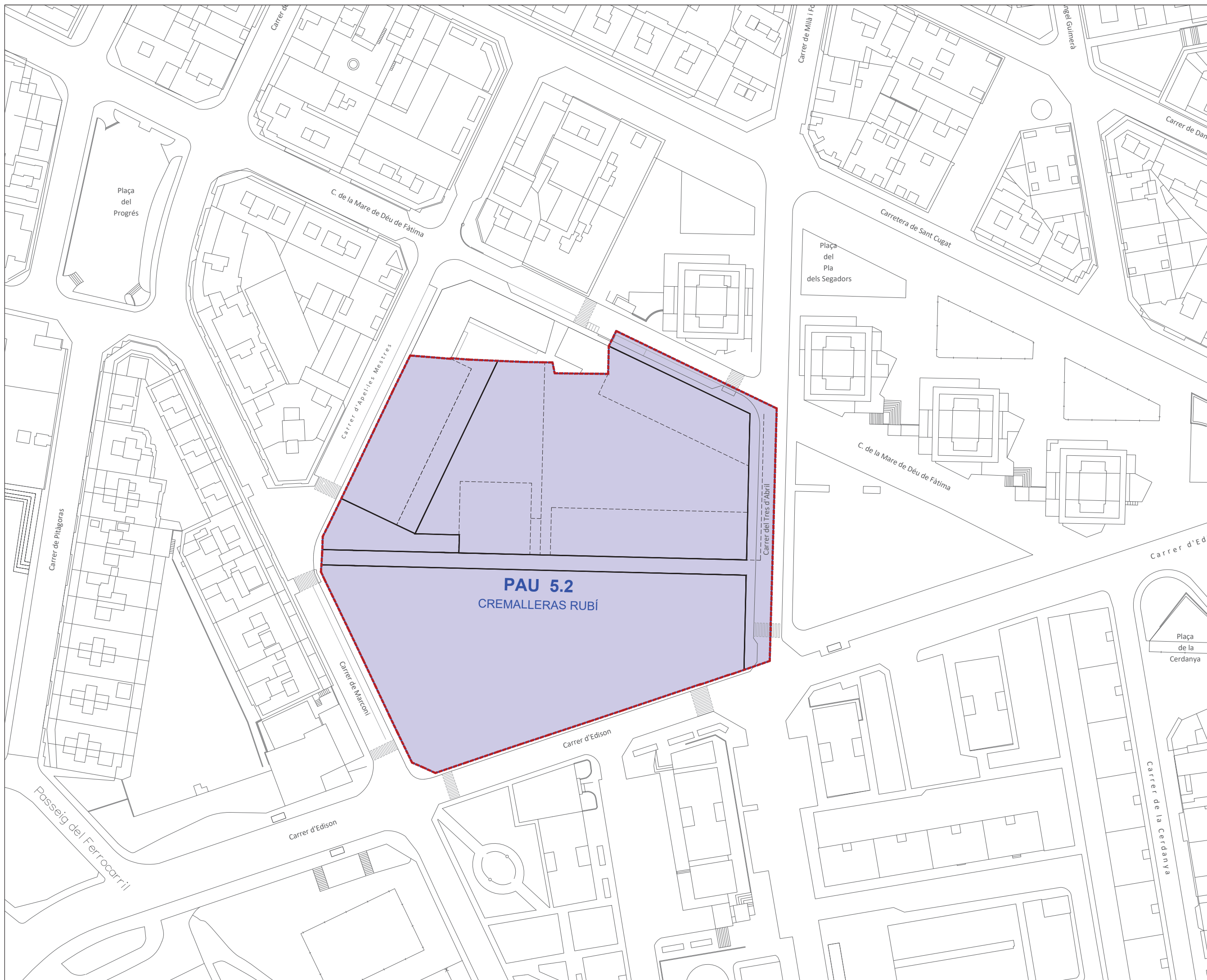
NOMBRE MÀXIM DE PLANTES	PB+7
ALÇADA REGULADORA MÀXIMA	30m





EDIFICABILITAT MÀXIMA	7.417,03m²
Sostre residencial màxim d'habitatge lliure	5.466,58m²
Sostre residencial màxim en règim de protecció	0,00m²
Sostre usos compatibles mínim	1.950,45m²
NOMBRE MÀXIM D'HABITATGES	71 habitatges
USOS	
Ús en Planta Baixa	Usos compatibles
Ús en plantes pis	Residencial
NOMBRE MÀXIM DE PLANTES	2.616,52
ALÇADA REGULADORA MÀXIMA	18m / 15m







llegenda

----- Limit àmbit del PMU

o10
TRAÇAT DEL VIAL

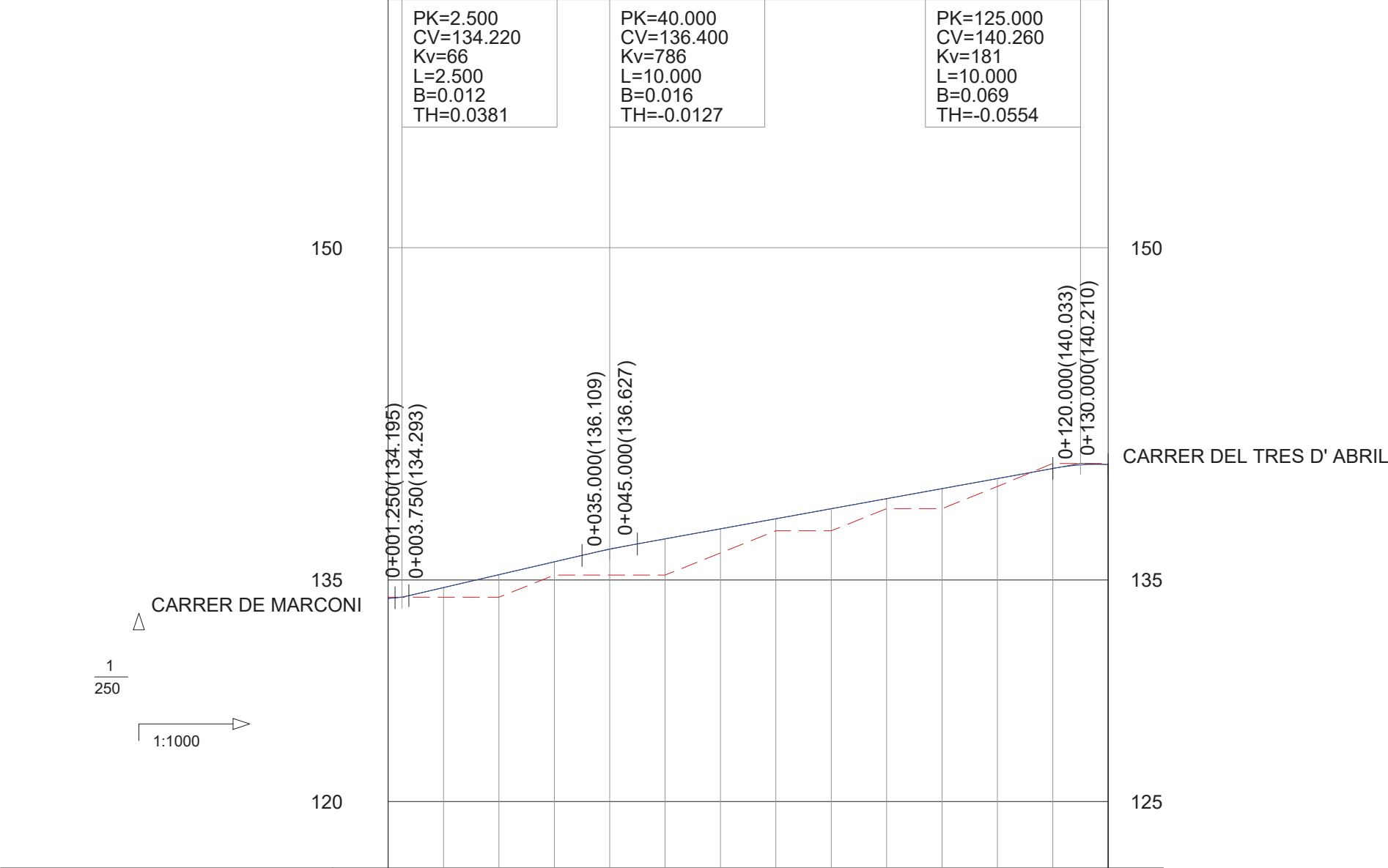
escala 1/500

0 0.5 10

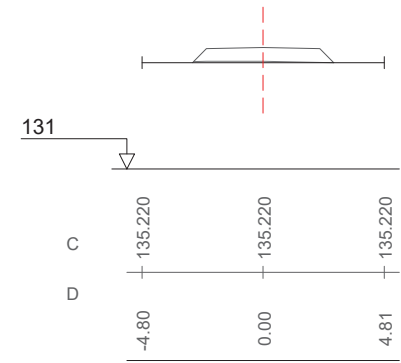
PLA DE MILLORA URBANA
SECTOR CREMALLERAS

RUBÍ
APROVACIÓ INICIAL

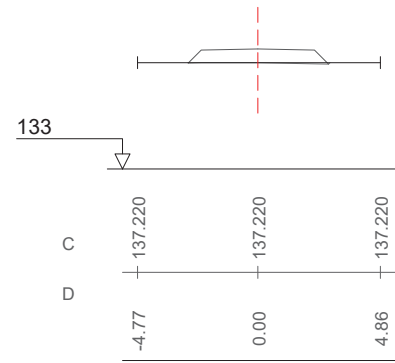
equip redactor
SAASS SALES ASSOCIATS
www.salesassociats.com



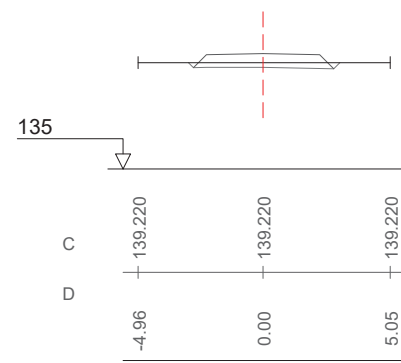
GRADIENTS I PENDENTS		2.00%		5.81%		4.54%						-1.00%			
COTES	RASANT	134.17	134.66	135.24	135.82	136.38	136.85	137.31	137.76	138.22	138.67	139.12	139.58	140.03	140.21
	TERRENY	134.22	134.22	134.22	135.22	135.22	135.22	136.22	137.22	137.22	138.22	138.22	139.22	140.26	140.26
DISTÀNCIES ACUMULADES		000	010	020	030	040	050	060	070	080	090	100	110	120	130.008
KILOMETRATGE		0.0 0.10.1													
DIAGRAMMA DE CORBATURA C= $\frac{1}{R}$ x 10 (mm.)		RECTA													
DIAGRAMMA DE PERALTS ESCALA 1% = 2 mm.		2.00 2.00													



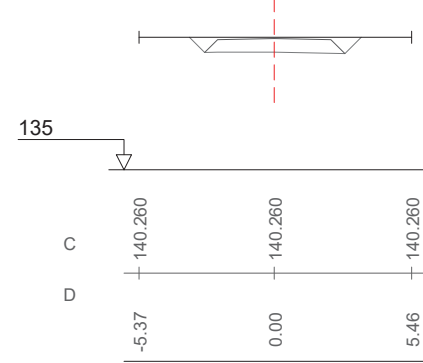
PK=0+030 CR=135.819
D=0.00 T=0.22



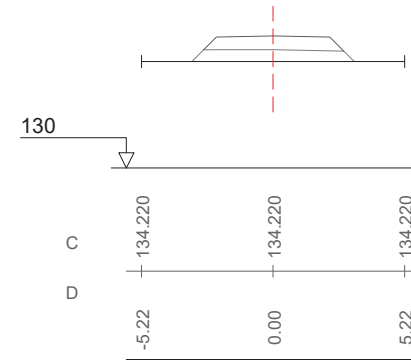
PK=0+070 CR=137.762
D=0.10 T=0.00



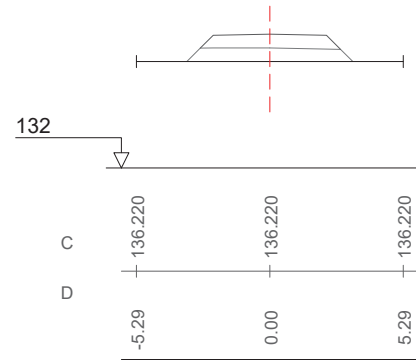
PK=0+110 CR=139.579
D=1.17 T=0.00



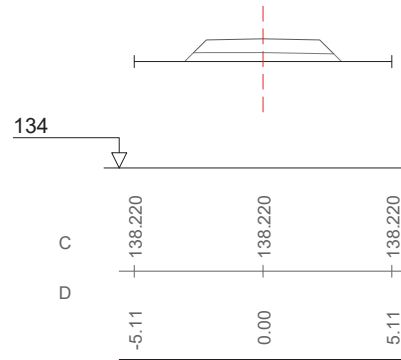
PK=0+130.008 CR=140.210
D=3.79 T=0.00



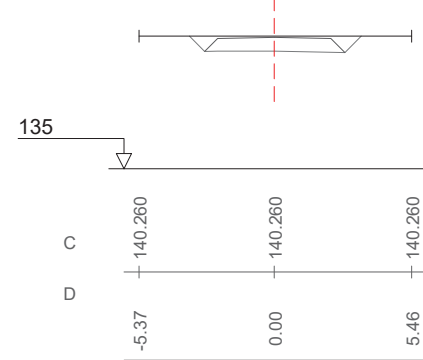
PK=0+020 CR=135.237
D=0.00 T=2.74



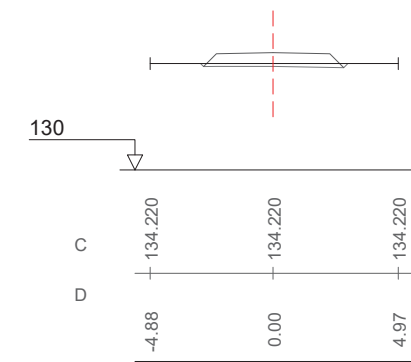
PK=0+060 CR=137.308
D=0.00 T=3.20



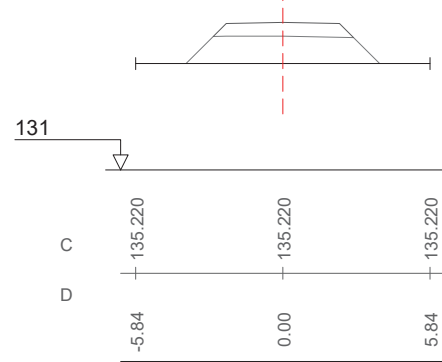
PK=0+100 CR=139.125
D=0.00 T=2.03



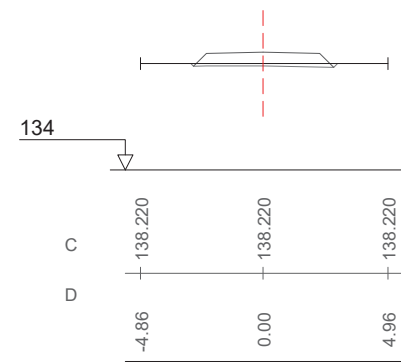
PK=0+130 CR=140.210
D=3.79 T=0.00



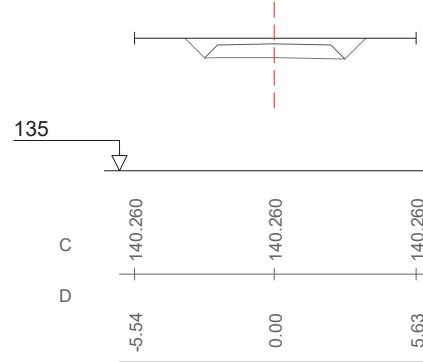
PK=0+010 CR=134.656
D=0.71 T=0.00



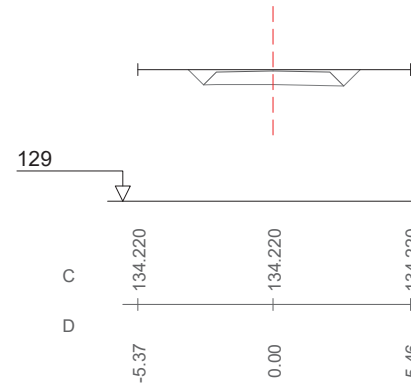
PK=0+050 CR=136.854
D=0.00 T=7.10



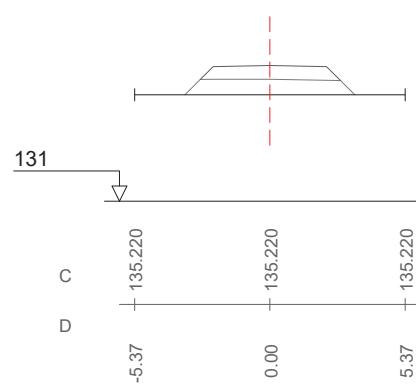
PK=0+090 CR=138.671
D=0.62 T=0.00



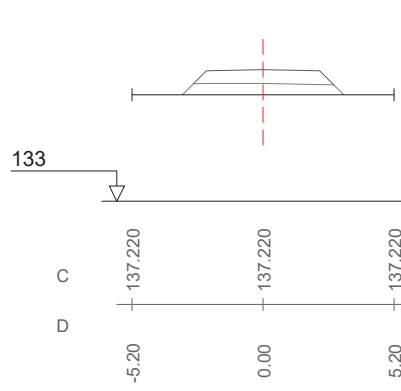
PK=0+120 CR=140.033
D=5.03 T=0.00



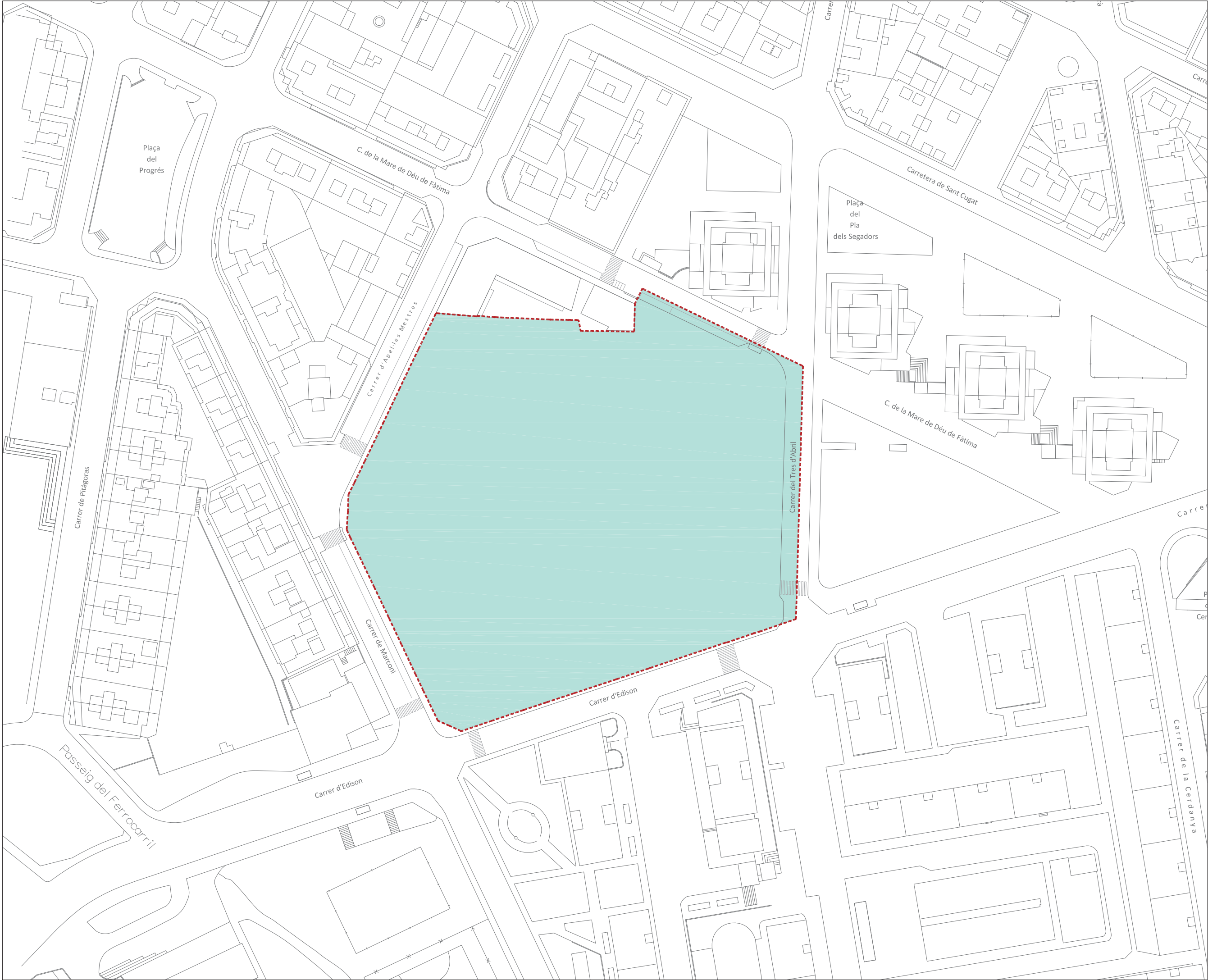
PK=0+000 CR=134.170
D=3.79 T=0.00



PK=0+040 CR=136.384
D=0.00 T=3.71



PK=0+080 CR=138.216
D=0.00 T=2.61



llegenda

Límit àmbit del PMU

ÀMBIT DE SUSPENSIÓ DE LICÈNCIES

S-01

ÀMBIT DE SUSPENSIÓ DE LICÈNCIES

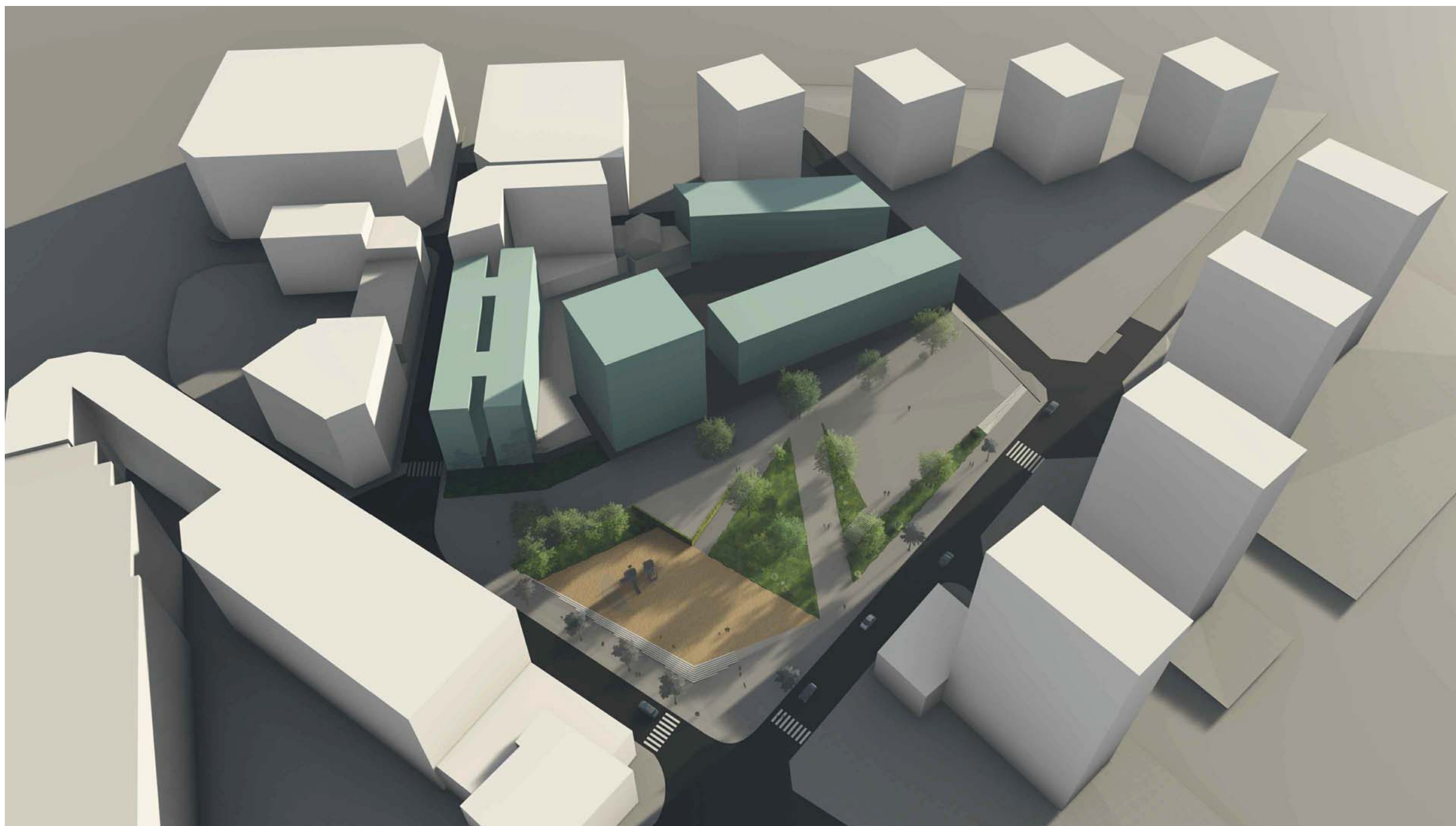
escala 1/1.000

01020

PLA DE MILLORA URBANA
SECTOR CREMALLERAS

RUBÍ
APROVACIÓ INICIAL

equip redactor
SAASSALES ASSOCIATS
www.salesassociats.com



IMATGES VIRTUALS

sense escala

PLA DE MILLORA URBANA
SECTOR CREMALLERAS

RUBÍ
APROVACIÓ INICIAL

equip redactor
SAASS SALES ASSOCIATS
www.salesassociats.com



IMATGES VIRTUALS

sense escala

PLA DE MILLORA URBANA
SECTOR CREMALLERAS

RUBÍ
APROVACIÓ INICIAL

equip redactor
SAASS SALES ASSOCIATS
www.salesassociats.com



IMATGES VIRTUALS

sense escala

PLA DE MILLORA URBANA
SECTOR CREMALLERAS

RUBÍ
APROVACIÓ INICIAL

equip redactor
SAASS SALES ASSOCIATS
www.salesassociats.com



IMATGES VIRTUALS

sense escala

PLA DE MILLORA URBANA
SECTOR CREMALLERAS

RUBÍ
APROVACIÓ INICIAL

equip redactor

SAASSALES ASSOCIATS

www.salesassociats.com



IMATGES VIRTUALS

sense escala

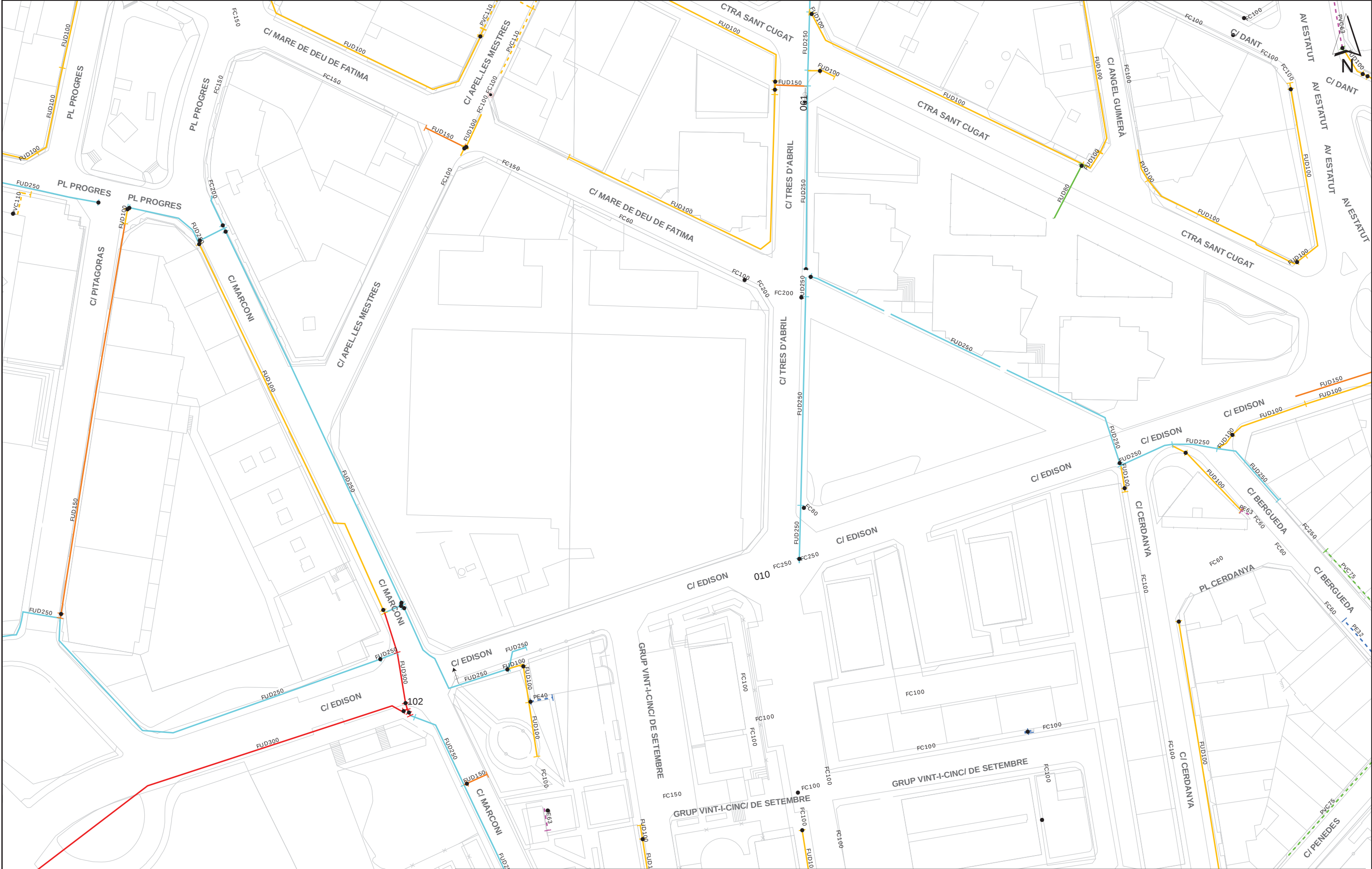
PLA DE MILLORA URBANA
SECTOR CREMALLERAS

RUBÍ
APROVACIÓ INICIAL

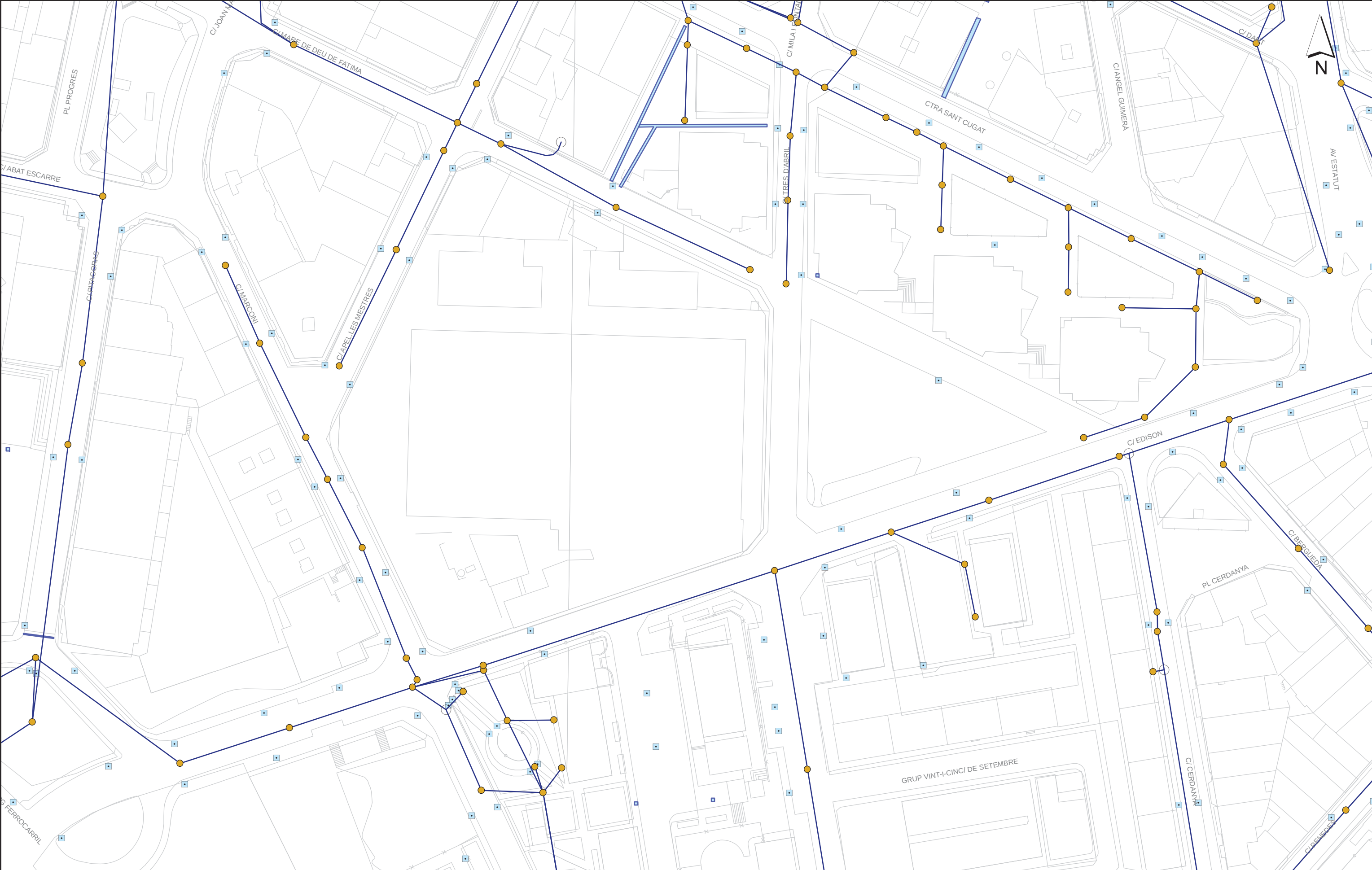
equip redactor
SAASS SALES ASSOCIATS
www.salesassociats.com

PLA DE MILLORA URBANA SECTOR CREMALLERAS
RUBÍ
Aprovació inicial

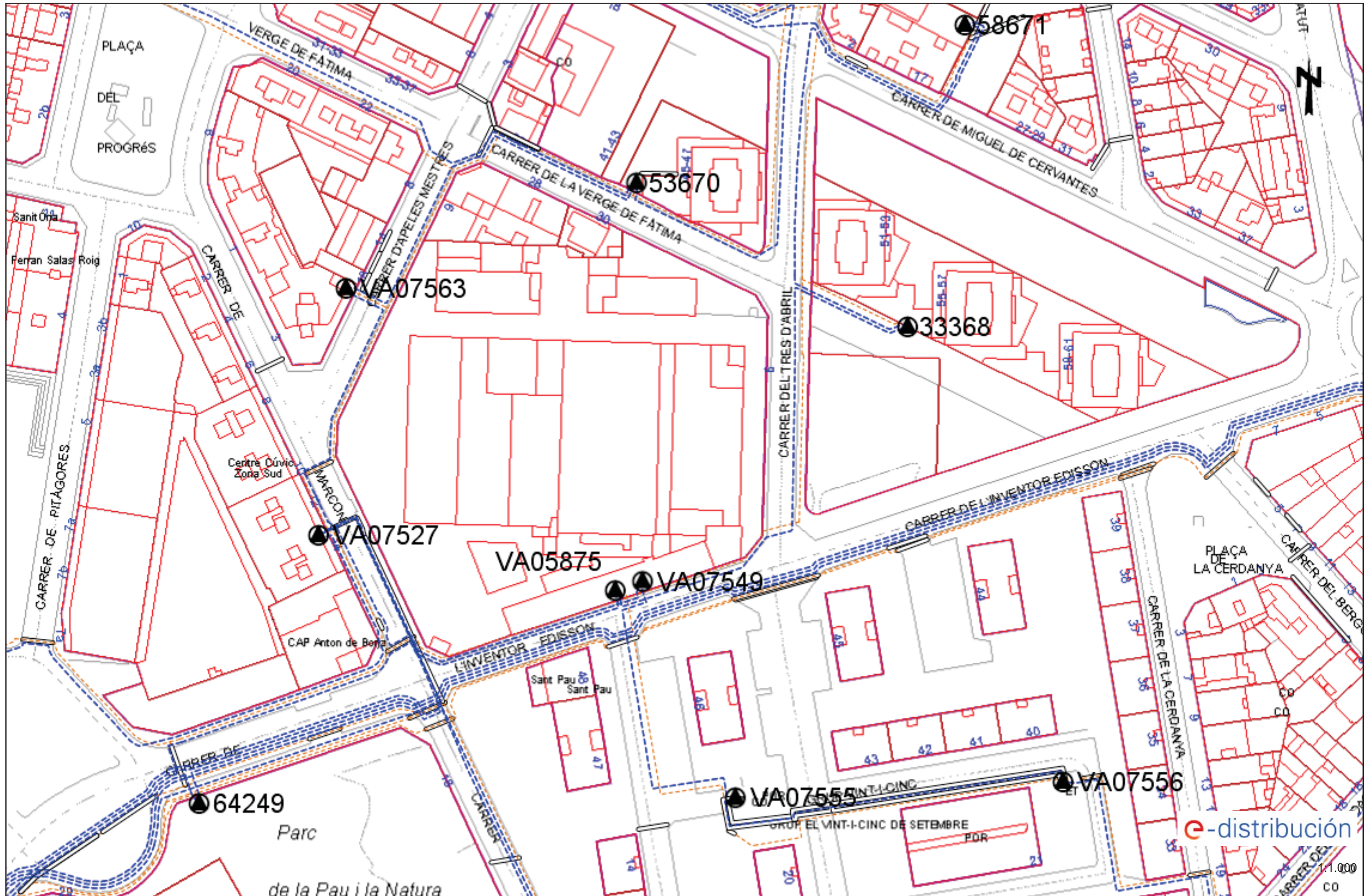
XARXES DE SERVEIS EXISTENTS

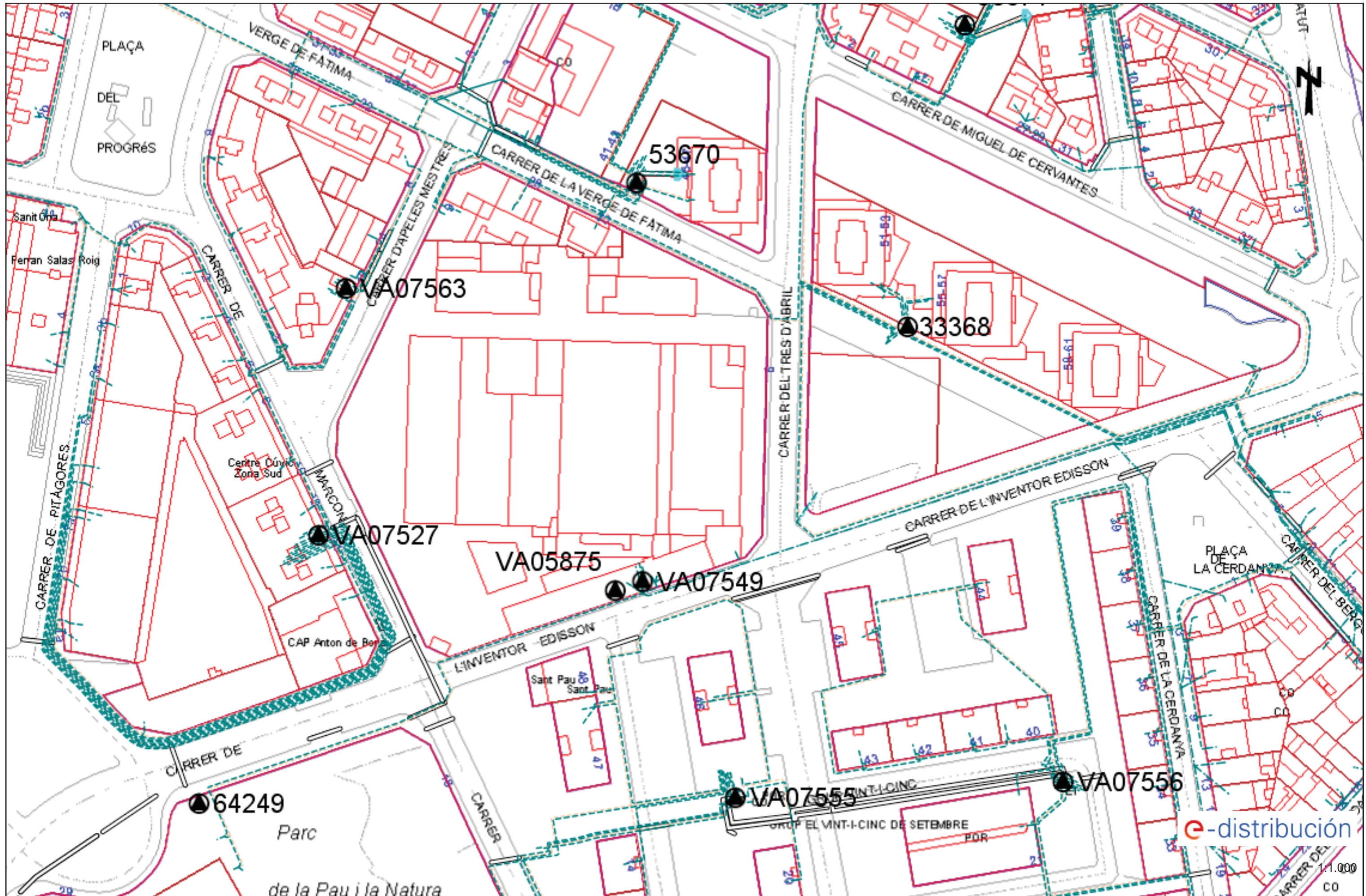


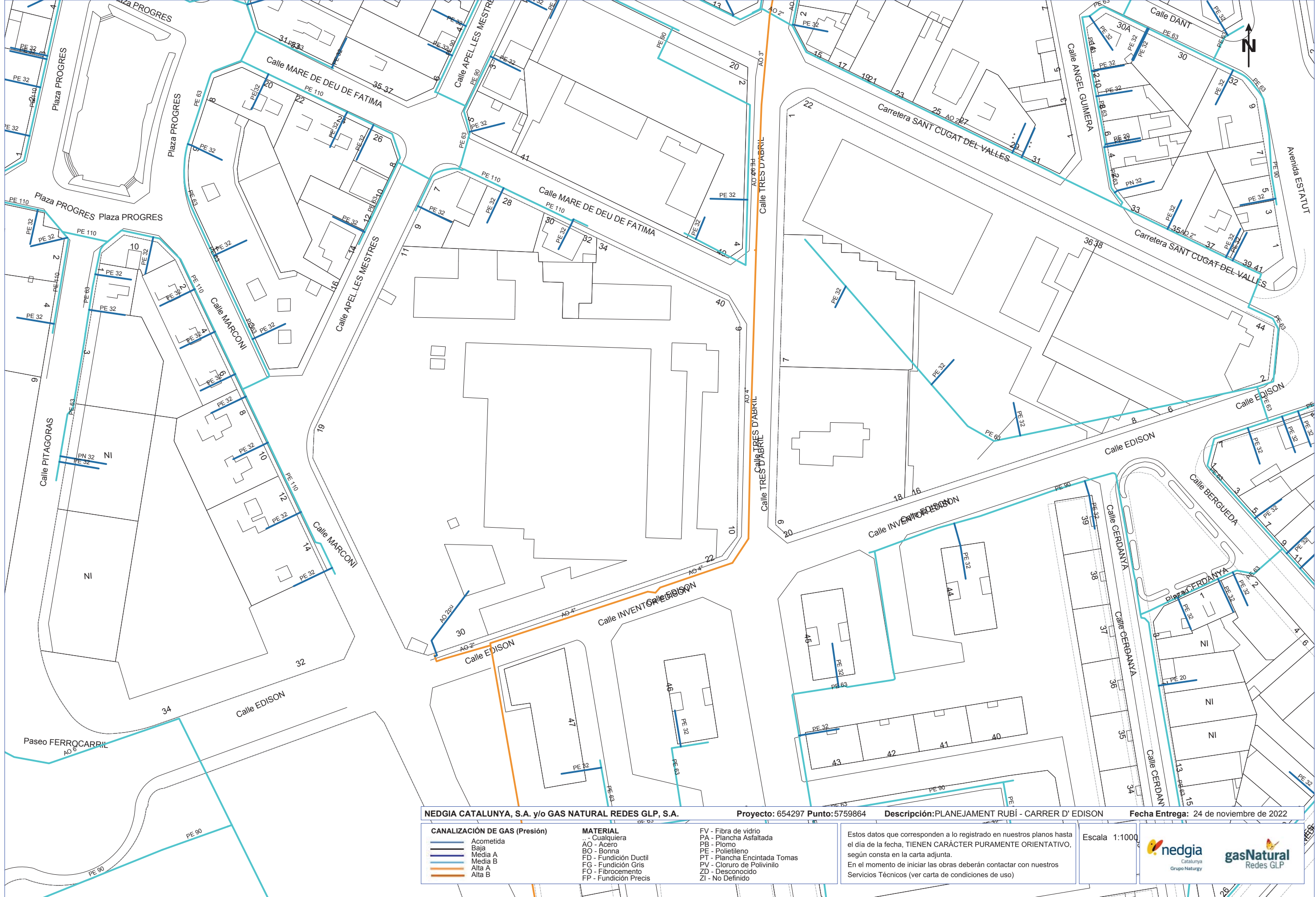
Aquesta informació és orientadora i, per tant, sense perjudici de la seva efectiva comprovació. Així doncs, els preguem que davant de qualsevol dubte es posin en contacte amb Sorea, requisit sense el qual declinarem qualsevol responsabilitat.

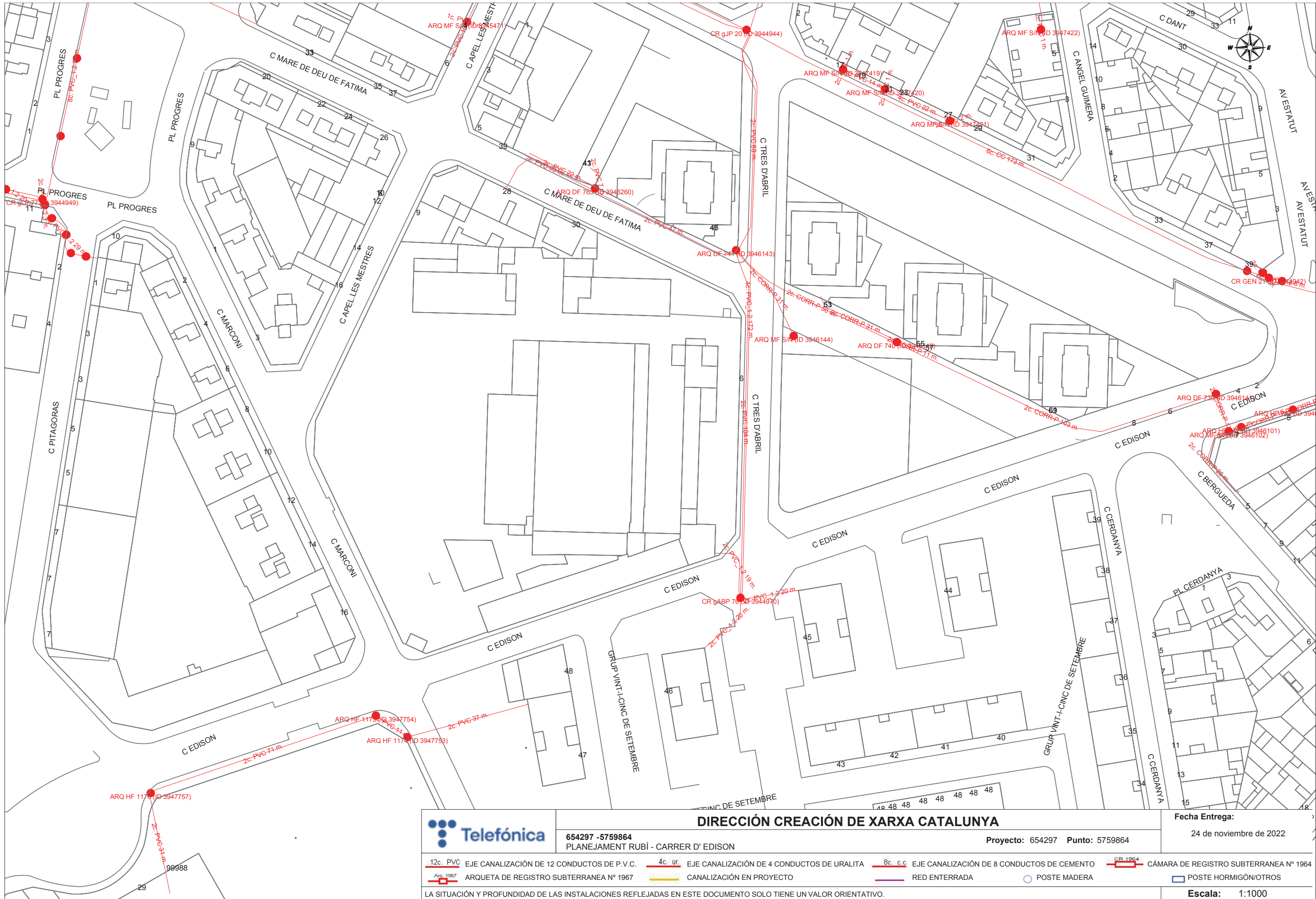


Aquesta informació es orientadora i, per tant, sense perjudici de la seva efectiva comprovació. Així doncs, els preguem que davant de qualsevol dubte es posin en contacte amb Sorea, requisit sense el qual declinarem qualsevol responsabilitat.









DIRECCI·N CREACI·N DE XARXA CATALUNYA

654297 - 5759864
PLANEJAMENT RUB· - CARRER D' EDISON

Projecto: 654297 Punto: 5759864

Fecha Entrega:

24 de noviembre de 2022

12c. PVC EJE CANALIZACI·N DE 12 CONDUCTOS DE P.V.C.

4c. ur. EJE CANALIZACI·N DE 4 CONDUCTOS DE URALITA

8c. c.c. EJE CANALIZACI·N DE 8 CONDUCTOS DE CEMENT

1964 C·MARA DE REGISTRO SUBTERRANEA N· 1964

1967 ARQUETA DE REGISTRO SUBTERRANEA N· 1967

CANALIZACI·N EN PROJECTE

RED ENTERRADA

POSTE MADERA

POSTE HORMIG·N/OTROS

LA SITUACI·N Y PROFUNDIDAD DE LAS INSTALACIONES REFLEJADAS EN ESTE DOCUMENTO SOLO TIENE UN VALOR ORIENTATIVO.

Escala: 1:1000

Coordenadas del centro del plano ETRS89 UTM 31 X: 419690.844 Y: 4593097.599