

**SISTEMA D'ACTUACIÓ
PLA D'ETAPES
I AVALUACIÓ ECONÒMICA
DE LA MODIFICACIÓ PUNTUAL DEL
POUM A L'AVINGUDA DEL VALLÈS
(CA N'ANGLADA)
SETEMBRE 2006**

Ajuntament  de Terrassa
Gerència Municipal d'Urbanisme
Servei de Planejament Urbanístic

ÍNDEX DEL PLA D'ETAPES I AVALUACIÓ ECONÒMICA

I. SISTEMA D'ACTUACIÓ I PLA D'ETAPES	pàg. 2
1. SISTEMA D'ACTUACIÓ	pàg. 2
1.1. El sistema d'actuació	pàg. 2
1.2. La divisió poligonal	pàg. 2
1.3. Les cessions obligatòries	pàg. 3
1.4. Les obligacions d'urbanització	pàg. 3
1.5. L'execució de connexions	pàg. 4
1.6. L'execució de les obres d'urbanització	pàg. 5
2. PLA D'ETAPES	pàg. 6
2.1. L'assignació d'etapes	pàg. 6
2.2. Condicions de realotjament dels blocs de la zona nord	pàg. 6
II. AVALUACIÓ ECONÒMICA	pàg. 8
1. DESPESES D'URBANITZACIÓ DEL POLÍGON 1	pàg. 8
2. DESPESES D'URBANITZACIÓ DEL POLÍGON 2	pàg. 9

I. SISTEMA D'ACTUACIÓ I PLA D'ETAPES

1. SISTEMA D'ACTUACIÓ

1.1. El sistema d'actuació

D'acord amb el Decret Legislatiu 1/2005, de 26 de juliol, pel que s'aprova el Text Refós de la Llei d'Urbanisme, l'execució de la Modificació puntual del POUM es desenvoluparà pel sistema de reparcel·lació en la Modalitat de Cooperació. Aquest sistema tindrà per objecte repartir equitativament els beneficis i les càrregues derivats de l'ordenació urbanística, d'acord amb el present Pla d'Ordenació Urbana. En aquest sistema, l'Administració actuant executa les obres d'urbanització del sistema viari i espais lliures, amb càrrec a les persones propietàries, d'acord amb el que disposa l'article 133 de la Llei.

1.2. La divisió poligonal

La configuració de l'àmbit físic de la Modificació del POUM, les seves qualificacions urbanístiques i dimensions, el nombre, mida i característiques de la propietat del sòl, aconsellen la definició de dos Polígons d'Actuació Urbanística (Polígons 1 i 2, respectivament), als efectes de gestió i de l'execució de l'obra urbanitzadora i de la pròpia construcció de les noves edificacions. En conseqüència es redactaran dos únics projectes de reparcel·lació per als dos polígons d'actuació.

D'acord amb l'article 25 de la Normativa del POUM sobre "Polígons d'actuació urbanística": *"En sòl urbà no consolidat la delimitació de nous polígons d'actuació s'efectuarà a través de la Modificació d'aquest Pla o pel Programa d'actuació Urbanística Municipal. No obstant, la delimitació de polígons d'actuació urbanística que sigui necessària per a la cessió de terrenys per a carrers i vies, es podrà efectuar l'acord amb el que disposa l'article 113 LU".* I d'acord també amb l'article 112.5 del DL 1/2005 sobre Polígons d'actuació urbanística: *"En sòl urbà la delimitació de sectors subjectes a un pla de millora urbana o de polígons d'actuació urbanística no inclosos en aquells s'ha d'efectuar per mitjà del pla d'ordenació urbanística municipal o del programa d'actuació urbanística municipal, sens perjudici de què estableix l'article 68.4".*

L'àmbit del Polígon 1 té una extensió de 19.389,42 m² i conté en el seu interior les Illes 1, 2, 3 i 4.

- L'illa 1 conté les Unitats d'Edificació UE-01 i UE-02.
- L'illa 2 conté les Unitats d'Edificació UE-03 a UE-07.
- L'illa 3 conté les Unitats d'Edificació UE-08 a UE-10.
- L'illa 4 conté les Unitats d'Edificació UE-11 a UE-15.

L'àmbit del Polígon 2 té una extensió de 34.791,06 m² i conté en el seu interior les Illes 1 a 15 (excepte l'illa 7 que no està inclosa dins del Polígon d'actuació).

- L'illa 5 conté la Unitat d'Edificació UE-16.
- L'illa 6 conté la Unitat d'Edificació UE-17.
- L'illa 8 conté la Unitat d'Edificació UE-18.
- L'illa 9 conté les Unitats d'Edificació UE-19 i UE-20.
- L'illa 10 conté la Unitat d'Edificació UE-21.
- L'illa 11 conté la Unitat d'Edificació UE-22.
- Les illes 12 a 15 no contenen cap Unitat d'Edificació.

D'acord amb allò establert a l'article 112.3 del Text Refós de la Llei d'Urbanisme, en concordança amb l'article 20 del Reglament parcial de la LUC, la delimitació poligonal que es proposa compleix els tres requisits següents:

- a) Que per llurs dimensions i per les característiques de l'ordenació urbanística siguin susceptibles d'assumir les cessions de sòl regulades pel planejament.

- b) Que, dins el mateix sector estiguin equilibrats uns respecte als altres pel que fa als beneficis i les càrregues i permetin fer-ne un repartiment equitatiu.
- c) Que tinguin entitat suficient per a justificar tècnicament i econòmicament l'autonomia de l'actuació.

La delimitació dels dos Polígons assegura una distribució justa i equitativa entre els propietaris afectats dels beneficis i càrregues derivades de l'execució de la Modificació del POUM. La seva delimitació és la que apareix al plànol de proposta 2.6. *DELIMITACIÓ DE POLÍGONS*.

1.3. Les cessions obligatòries

Els propietaris de sòls inclosos dins dels polígons d'actuació hauran de cedir, obligatòriament i de forma gratuïta a favor de l'Ajuntament de Terrassa els terrenys següents:

- El sòl destinat als sistemes –espais lliures, espais viaris i equipaments-.
- El sòl on radiqui el 10% d'aprofitament mitjà del polígon, d'acord amb el que disposa l'article 43.1 del TRLUC 1/2005, de 26 de juliol.

Els projectes de reparcel·lació determinaran la ubicació del 10% de l'aprofitament urbanístic.

1.4. Les obligacions d'urbanització

D'acord amb l'article 114 del Text Refós de la Llei d'Urbanisme, els propietaris de terrenys inclosos dins l'àmbit dels Polígons d'actuació de la present Modificació del POUM estaran obligats a costejar en proporció al valor de les finques resultants de la reparcel·lació, l'import dels projectes i obres següents:

Polígon 1

1- La redacció del Projecte de reparcel·lació del Polígon 1 i la corresponent inscripció registral de finques d'acord amb l'article 114.d del Text Refós de la Llei d'Urbanisme.

2- El cost proporcional al Polígon 1 de:

- La redacció de la present Modificació puntual del POUM.
- La redacció del Projecte d'Urbanització.
- La construcció de la xarxa viària completa en la zona delimitada pels Polígons.
- La construcció de les xarxes d'abastament d'aigua, gas i electricitat de mitja i baixa tensió.
- La construcció de la xarxa de sanejament públic.
- La construcció del sistema integrat de recollida pneumàtica de residus urbans.
- La instal·lació de l'enllumenat públic.
- La canalització de la xarxa de telefonia i telecomunicacions.
- El condicionament dels espais lliures públics, arbrat, la jardineria i la xarxa de reg
- La instal·lació del mobiliari urbà i senyalització.

- La urbanització d'aquells elements –principalment semivials- limítrofes d'aquest sector de la Modificació, necessaris per al correcte funcionament de tot el sector.

- I totes aquelles altres despeses d'urbanització que es generin de conformitat amb l'article 114 del Text Refós de la Llei d'Urbanisme.

Polígon 2

1- La redacció del Projecte de reparcel·lació del Polígon 2 i la corresponent inscripció registral de finques.

2- L'enderroc i el trasllat del Polisportiu de Ca n'Anglada.

3- L'enderroc, la construcció i la despesa d'urbanització consistent a fer efectiu el dret dels propietaris al real·lotjament dels blocs B1 a B9 de les illes 12 a 15.

4- El cost proporcional al Polígon 2 de:

- La redacció de la present Modificació puntual del POUM.
- La redacció del Projecte d'Urbanització.
- La construcció de la xarxa viària completa en la zona delimitada pels Polígons.
- La construcció de les xarxes d'abastament d'aigua, gas i electricitat de mitja i baixa tensió.
- La construcció de la xarxa de sanejament públic.
- La construcció del sistema integrat de recollida pneumàtica de residus urbans.
- La instal·lació de l'enllumenat públic.
- La canalització de la xarxa de telefonia i telecomunicacions.
- El condicionament dels espais lliures públics, arbrat, la jardineria i la xarxa de reg
- La instal·lació del mobiliari urbà i senyalització.
- La urbanització d'aquells elements –principalment semivials- limítrofes d'aquest sector de la Modificació, necessaris per al correcte funcionament de tot el sector.
- I totes aquelles altres despeses d'urbanització que es generin de conformitat amb l'article 114 del Text Refós de la Llei d'Urbanisme.

1.5. L'execució de connexions

Les obres estructurants de connectivitat que se situïn a l'exterior del sector s'executaran d'acord amb les condicions tècniques de la present Modificació del POUM, mitjançant la redacció, si fos el cas, dels Plans especials previstos a l'article 67 del TRLUC 1/2005, de 26 de juliol.

L'execució de les connexions a les diferents xarxes de subministrament i serveis tindran la mateixa consideració que els treballs d'urbanització de l'àmbit de la present Modificació del POUM.

1.6. L'execució de les obres d'urbanització

D'acord amb l'article 133 del TRLUC 1/2005, l'administració actuant executarà les obres d'urbanització amb càrrec a les persones propietàries, que aporten el sòl de cessió obligatòria i gratuïta, d'acord amb el que estableix l'article 114 de l'esmentada Llei.

Les persones propietàries del Polígon 1 es faran càrrec de les despeses d'urbanització un cop hagin materialitzat el sostre addicional que la present Modificació del POUM els hi atorga.

Una vegada executada l'obra urbanitzadora, l'Ajuntament es farà càrrec del manteniment i conservació de la urbanització.

2. PLA D'ETAPES

2.1. L'assignació d'etapes

Les etapes previstes en el desenvolupament dels dos Polígons són les següents:

Etapes comunes als dos polígons:

- Redacció dels Projectes de reparcel·lació i d'Urbanització. Un any, a comptar des de la data d'aprovació definitiva de la Modificació puntual del POUM.

- Inici de la urbanització. Un any i mig, a comptar des de la data d'aprovació definitiva de la Modificació.

- Execució completa de l'obra urbanitzadora. Tres anys a comptar des de la data d'aprovació definitiva de la Modificació.

Etapa d'edificació:

En l'execució de l'edificació del Polígon 1 no es preveuen terminis màxims.

L'execució de l'edificació de lilla 9 es realitzarà un cop s'hagi materialitzat el trasllat del Polisportiu de Ca n'Anglada.

2.2. Condicions de reallojament dels blocs de la zona nord

El trasllat i reallojament dels edificis de la zona nord de Ca n'Anglada (Polígon 2) corresponents als blocs B1 (Passatge Constància 2) i B2 (Passatge Previsió 1) de l'illa 12. B3 (Passatge Concòrdia 1) i B4 (Passatge Concòrdia 3) de l'illa 13. B5 (Passatge Prudència 2) i B6 (Passatge Prudència 4). B7 (Sant Damià 255-B), B8 (Sant Damià 257-B) i B9 (Sant Cosme 198-B) de l'illa 15, es faran d'acord amb els següents criteris:

- El trasllat de les persones residents de les edificacions abans descrites es realitzarà un cop construïda la nova edificació.

- Les persones propietàries rebran gratuïtament un canvi d'habitatge per habitatge amb els mateixos metres quadrats i les mateixes habitacions.

- En l'adjudicació d'habitatge gratuït estaran incloses les despeses de canvi d'Escripures i les donades d'alta de llum, gas, telèfon, etc.

- Les persones residents i propietàries tindran preferència de compra durant els dos primers anys de places d'aparcament en els nous habitatges.

- Els contractes d'arrendament vigents en el moment d'executar-se el trasllat d'habitatge, quedaran subrogats en els nous immobles mantenint la mateixa renda durant la durada del contracte.

- Durant la redacció del Projecte d'Edificació de les noves construccions, les persones propietàries podran participar en l'elecció de la ubicació del nou habitatge amb preferències sobre alçada de pis, orientació i altres aspectes que es consideraran individualment.

La inclusió dins la reparcel·lació de les finques on s'ubiquen les edificacions abans esmentades donarà dret als propietaris afectats a optar bé per l'adjudicació d'una indemnització en metàl·lic bé per l'adjudicació d'un habitatge d'anàlogues dimensions quant a metres totals que l'actual, de la promoció d'habitatges que es construïran dins l'àmbit del Polígon 2, de tal manera que sigui possible fer efectiu el dret al reallojament dels propietaris afectats.

El projecte de reparcel·lació podrà contemplar bé l'adjudicació dels diferents habitatges en règim de propietat horitzontal, bé l'adjudicació d'un pro-indivís, amb les determinacions adients per a procedir a la divisió en propietat horitzontal, de conformitat amb allò establert a l'article 120.3 del Text Refós de la Llei d'Urbanisme, en concordança amb el 36 del Reglament Parcial de la LUC:

II. AVALUACIÓ ECONÒMICA

1. DESPESES D'URBANITZACIÓ DEL POLÍGON 1

La present Modificació puntual del POUM preveu unes despeses d'urbanització diferents per a cada Polígon d'actuació urbanística.

El Polígon 1 es caracteritza per tenir un 40% de sòl privat respecte els **19.389,42 m²** de superfície que té l'àmbit d'aquest Polígon. Excepte l'illa 1 que està parcialment construïda, la resta d'illes del Polígon, l'illa 2, 3 i 4, estan ja edificades. La transformació de les noves construccions ve determinada per un agrupament previ de parcel·les amb unes dimensions mínimes convertint-se en Unitats d'Edificació. La decisió de construir d'acord amb les determinacions de la present Modificació del POUM és pròpia de cada propietari, per la qual cosa no es preveu un termini màxim d'execució de l'edificació.

Les despeses d'urbanització d'aquest Polígon seran les descrites en el punt 1.4 del Pla d'etapes i Sistema d'actuació. Bàsicament serà l'urbanització de l'Avinguda del Vallès en el tram comprès dins del límit del Polígon 1 i els carrers adjacents a les noves edificacions.

La quantia econòmica estimativa d'aquesta urbanització ve reflectida en el quadre següent:

DESPESES D'URBANITZACIÓ DEL POLÍGON 1

1 URBANITZACIÓ POLÍGON 1

1.1

superfície urbanització (m ²)	preu unitari (€/m ²)	valor urbanització (€)
12.667,18	115	1.456.726

subtotal despeses 1 (€) 1.456.726 €

repercussió (€/m ²)	sostre compensatori 3 (m ² st)
800	1.820,91

subtotal sostre 1 (m²st) 1.820,91 m²st

TOTAL DESPESES 1 (€) 1.456.726 €

TOTAL SOSTRE NECESSARI 1 (m²st) 1.820,91 m²st

SOSTRE MÀXIM HABITATGE DEL POLÍGON 1 24.978,24 m²st

NUM HABITATGES TOTAL 312 ut

SOSTRE MÀXIM COMERCIAL DEL POLÍGON 1 6.479,45 m²st

El cost d'urbanitzar la part proporcional del Polígon 1 de l'Avinguda del Vallès i els carrers inclosos dins d'àmbit és de **1,45** milions d'euros. La repercussió d'aquesta despesa respecte el valor del sòl és de 800 €/m², per la qual cosa es necessiten 1.820,91 m² de sostre per a fer front a aquesta despesa.

El sostre residencial que genera la present Modificació puntual del POUM en el Polígon 1 és de 24.978,24 m²st, unes catorze vegades més que el sostre que repercuteix a la despesa d'urbanitzar l'Avinguda.

El pagament d'aquesta despesa es realitzarà un cop les persones propietàries del sòl hagin construït d'acord amb les determinacions de la Modificació, proporcionalment al sòl aportat i a l'aprofitament adquirit.

Gràficament es pot veure la superfície a urbanitzar del Polígon 1 en el plànol de proposta 2.9. *URBANITZACIÓ POLÍGONS.*

2. DESPESES D'URBANITZACIÓ DEL POLÍGON 2

El Polígon 2 es caracteritza per tenir un 90% de sòl públic respecte els **34.791,06 m²** de superfície que té l'àmbit d'aquest Polígon. La seva transformació serà molt diferent de la del Polígon 1.

Les despeses d'urbanització d'aquest Polígon són les descrites anteriorment en el punt 1.4. del Pla d'etapes i Sistema d'actuació.

Com a despesa d'urbanització a més de la redacció dels Projectes d'urbanització, de Reparcel·lació i de la present Modificació del POUM es considera el trasllat del Polisportiu, el real·lotjament dels edificis de la zona nord del barri de Ca n'Anglada i l'urbanització de l'Avinguda del Vallès, zones verdes i espais lliures inclosos dins l'àmbit del Polígon.

Les justificacions d'aquestes actuacions venen detallades en la Memòria de la present Modificació puntual del POUM.

El trasllat del Polisportiu té un cost estimatiu d'uns **6,46** milions d'euros, considerant que l'enderroc i la nova construcció de les peces esportives valen uns 950 €/m². El valor de repercussió sobre el sòl és d'uns 800 €/m², per la qual cosa el sostre necessari per a fer front aquesta despesa és de 8.083,31 m²st.

El real·lotjament dels edificis de la zona nord de Ca n'Anglada presenta un valor d'uns **14,51** milions d'euros, considerant l'enderroc dels 9 blocs (0,85 milions), la construcció del sostre equivalent (13,43 milions) i la reurbanització dels solars dels edificis enderrocats (0,23 milions). El valor de repercussió sobre el sòl és d'uns 800 €/m². El sostre compensatori d'aquests 14,51 milions d'euros és d'uns 18.137,38 m²st. A aquest sostre se li ha de sumar el sostre existent dels 9 edificis, 14.131,88 m²st. El sostre total necessari és de 32.269,26 m²st.

La urbanització del Polígon 2 inclou la urbanització de l'Avinguda del Vallès en el tram de l'àmbit del Polígon, juntament amb les places i espais lliures que connecten amb l'Avinguda. La superfície a urbanitzar és de 22.699,03 m². Si es considera un preu estimatiu d'urbanització d'uns 115 €/m², el valor de la urbanització és d'uns **2,61** milions d'euros. Si la repercussió és de 800 €/m², el sostre necessari és de 3.262,99 m²st.

En total, les despeses d'aquestes tres actuacions sumen un total de **23,58** milions d'euros i el sostre necessari per fer front a aquest cost és de 43.615,56 m²st.

El sostre total que genera la present Modificació del POUM en el Polígon 2 és de 56.429,12 m²st, dels quals 46.927,80 m²st són de sostre residencial i 9.501,32 m²st són de sostre per activitat comercial. El sostre diferencial entre el que es necessita per pagar les despeses d'urbanització i el sostre total que la Modificació determina servirà a l'Ajuntament per a la construcció d'habitatge protegit.

El quadre següent mostra un desglossament d'aquestes xifres de sostres i despeses de les actuacions del Polígon 2:

DESPESES D'URBANITZACIÓ DEL POLÍGON 2

1 TRASLLAT POLISPORTIU

superfície existent (m2)

6.807,00

1.1 trasllat equipament esportiu

superfície trasllat (m2)	preu unitari (€/m2)	valor trasllat (€)
6.807,00	950	6.466.650

subtotal despeses 1 (€) 6.466.650 €

repercussió (€/m2)	sostre compensatori 1 (m2st)
800	8.083,31

subtotal sostre 1 (m2st) 8.083,31 m2st

2 REALLOTJAMENT EDIFICIS

sostre existent (m2st) superfície ocupació (m2)

14.131,88 2.630,10

2.1 enderroc habitatges existents

enderroc (m2)	preu unitari (€/m2)	valor enderroc (€)
14.131,88	60	847.913

2.2 construcció sostre equivalent a l'existent

construcció (m2)	preu unitari (€/m2)	valor construcció (€)
14.131,88	950	13.425.286

2.3 reurbanització solars edificis enderrocats

superfície existent (m2)	preu unitari (€/m2)	valor reurbanització (m2)
2.630,10	90	236.709

subtotal despeses 2 (€) 14.509.908 €

repercussió (€/m2)	sostre compensatori 2 (m2st)
800	18.137,38

sostre existent (m2st)

14.131,88

subtotal sostre 2 (m2st) 32.269,26 m2st

3 URBANITZACIÓ POLÍGON 2

3.1

superfície urbanització (m2)	preu unitari (€/m2)	valor urbanització (€)
22.699,03	115	2.610.388

subtotal despeses 3 (€) 2.610.388 €

repercussió (€/m2)	sostre compensatori 3 (m2st)
800	3.262,99

subtotal sostre 3 (m2st) 3.262,99 m2st

TOTAL DESPESES 1+2+3 (€) 23.586.946 €

TOTAL SOSTRE NECESSARI 1+2+3 (m2st) 43.615,56 m2st

SOSTRE MÀXIM HABITATGE DEL POLÍGON 2 **46.927,80** m2st
 NUM HABITATGES TOTAL 586 ut

SOSTRE MÀXIM COMERCIAL DEL POLÍGON 2 **9.501,32** m2st

repercussió (€/m2)	valor comercial (€)
500	4.750.660 €

DIFERÈNCIA DESPESES (€) **18.836.286** €

repercussió (€/m2)	sostre compensatori (m2st)
800	23.545,36 m2st

sostre existent (m2st)
14.131,88 m2st

TOTAL SOSTRE NECESSARI (m2st) **37.677,24** m2st

DIFERÈNCIA SOSTRES (m2st) **9.250,56** m2st

SOSTRE HABITATGE RÈGIM LLIURE **37.677,24** m2st
 NUM HABITATGES RÈGIM LLIURE 471 ut

SOSTRE POTENCIAL HABITATGE PÚBLIC **9.250,56** m2st
 NUM HABITATGES PÚBLICS 116 ut

El valor de repercussió del sostre comercial seria d'uns 500 €/m2. Si es disposen de 9.501,32 m2 de sostre comercial, el seu valor serà de 4.75 milions d'euros. El sostre comercial podria finançar part de les despeses d'urbanització. La diferència dels 23,58 milions i els 4.75 milions és de 18,83 milions d'euros que es necessiten. Si fem l'operació inversa d'aplicació de repercussió del sòl en 800 €/m2, el sostre compensatori és de 23.545,36 m2st. Si se li sumen els 14.131,88 m2st de sostre existent dels edificis a traslladar, tenim un total de 37.677,24 m2 de sostre que es necessita. Si el sostre per a habitatge de la Modificació és 46.927,80 i el sostre que es necessita és de 37.677,24 m2st, la diferència que és **9.250,56 m2st** és el sostre que l'Ajuntament pot aplicar en la construcció d'habitatge protegit, amb un nombre d'habitatges de 116 unitats.

En tota aquesta operació del Polígon 2, la construcció d'habitatge en règim lliure serveix per a fer front a les despeses d'urbanització que la Modificació determina per aquest àmbit, la resta de sostre generat, s'adequarà a la construcció d'habitatge protegit.

Montse Barrachina i Fabra
Arquitecta del Servei de Planejament Urbanístic

Antoni Serra i Monté
Director del Servei d'Urbanisme

Terrassa, setembre de 2006