

Fòrum SCOT.CAT 08.01.2014

Diàleg dia. Revisió dels Plans d'Urbanisme en etapa de crisi

Reus P O U M
PLA D'ORDENACIÓ URBANÍSTICA MUNICIPAL



AJUNTAMENT DE REUS

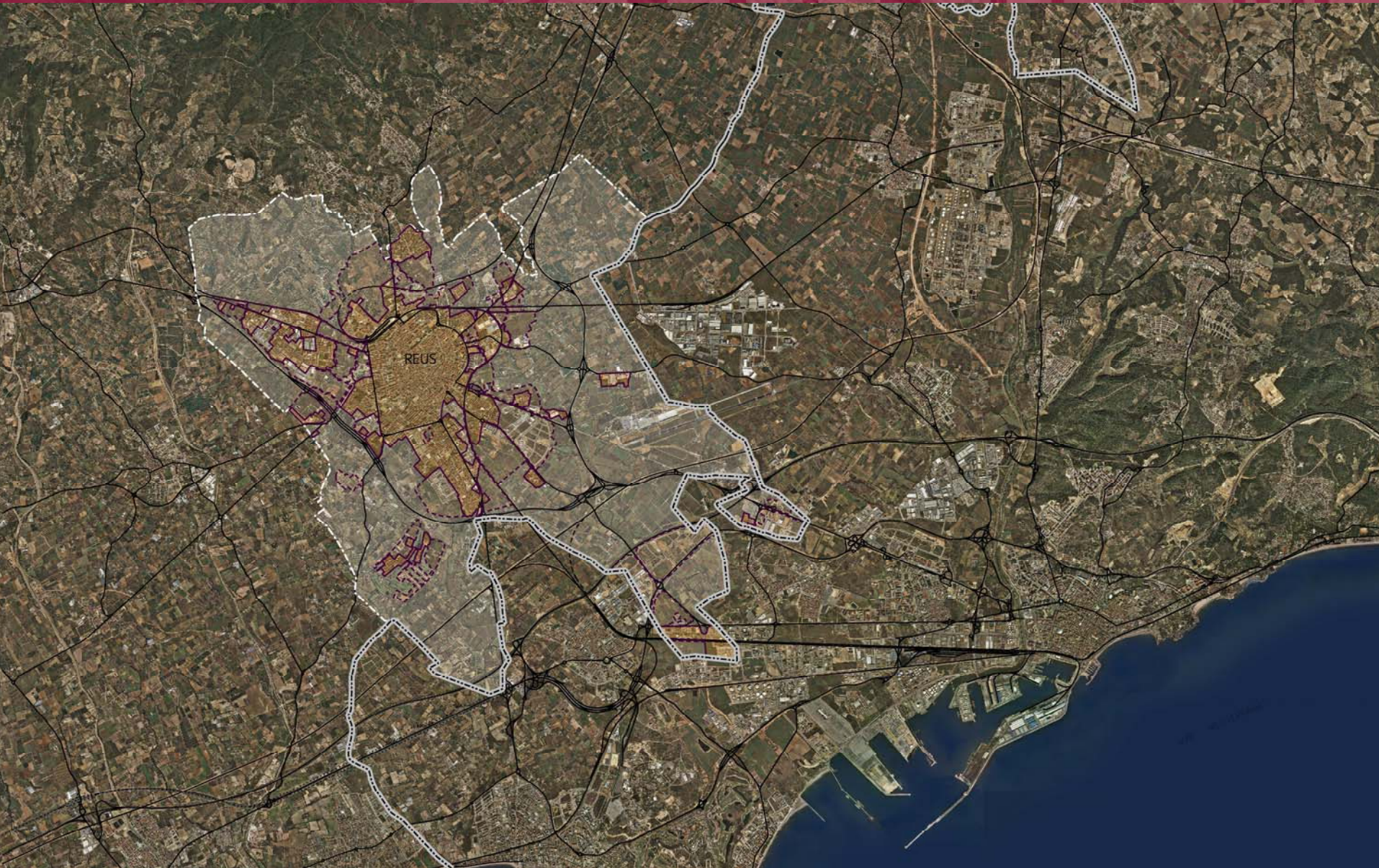
P

O

U

M





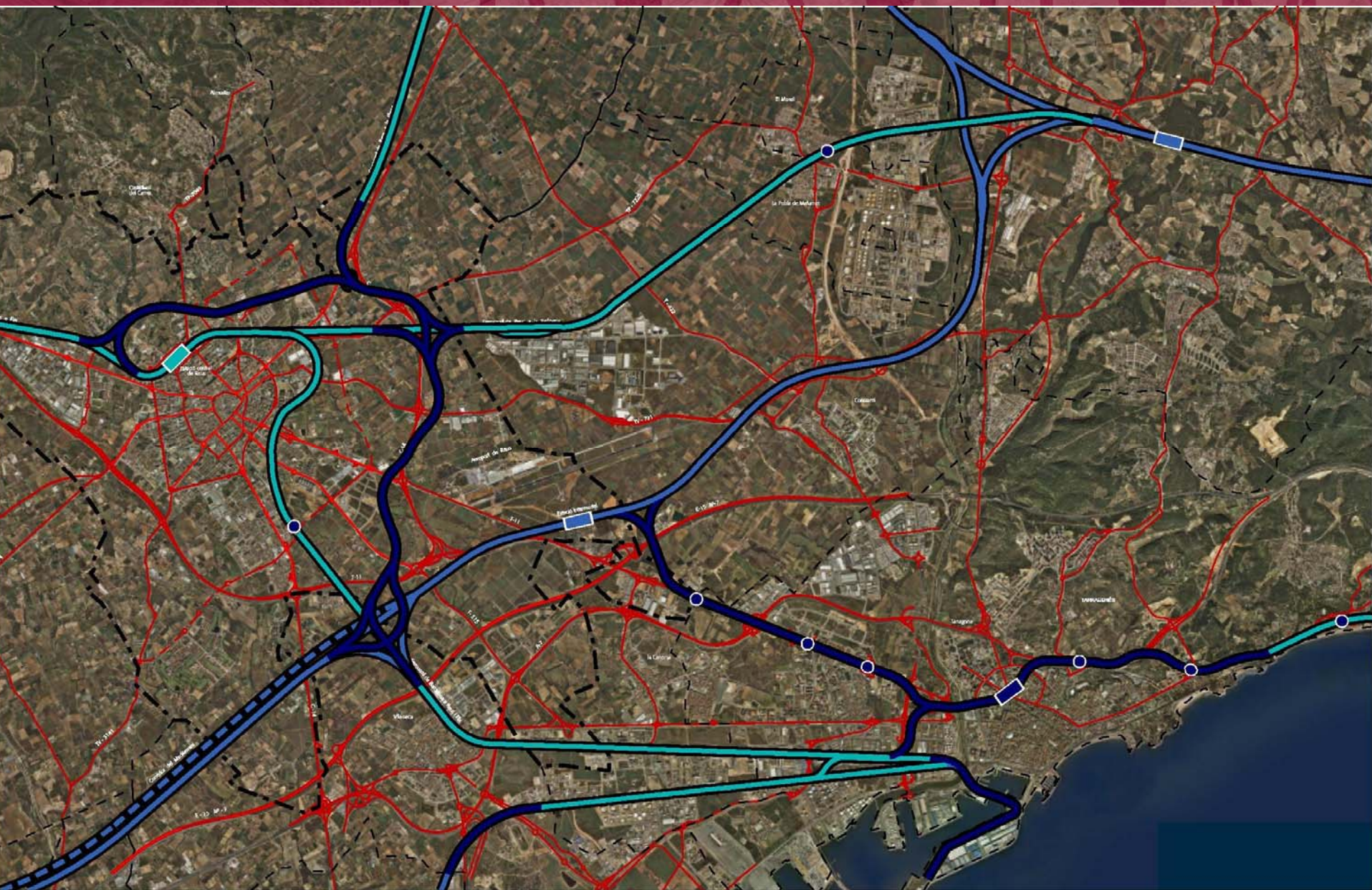


1. Reorientació del model de creixement

2. Regeneració del teixit urbà

3. Potenciació de la matriu agrícola i valors paisatgístics

4. Eficiència en la mobilitat



4. Eficiència en la Mobilitat Xarxa Ferroviària Reus



ESTACIÓ ACTUAL

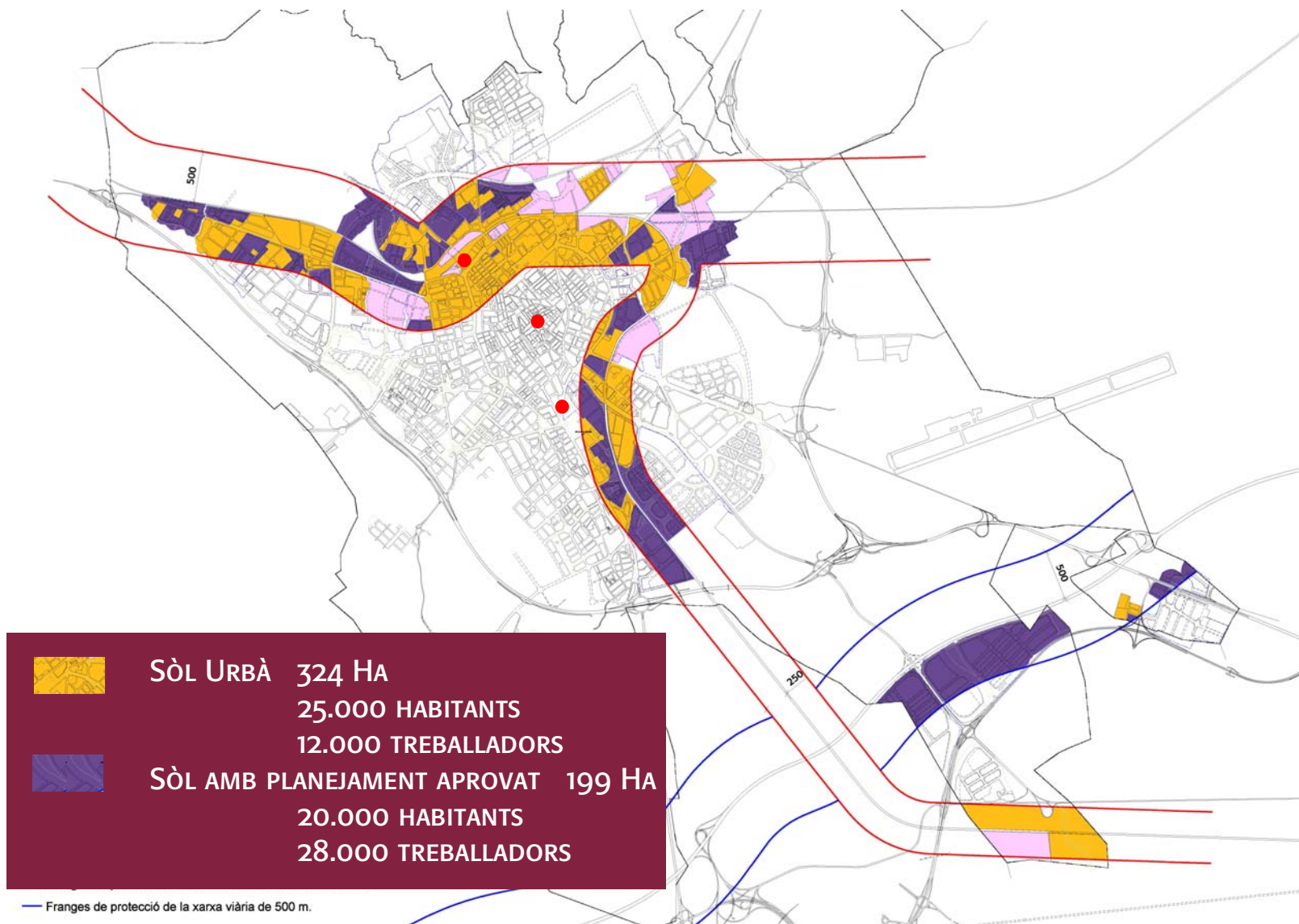
VARIANT DE MERCADERIES

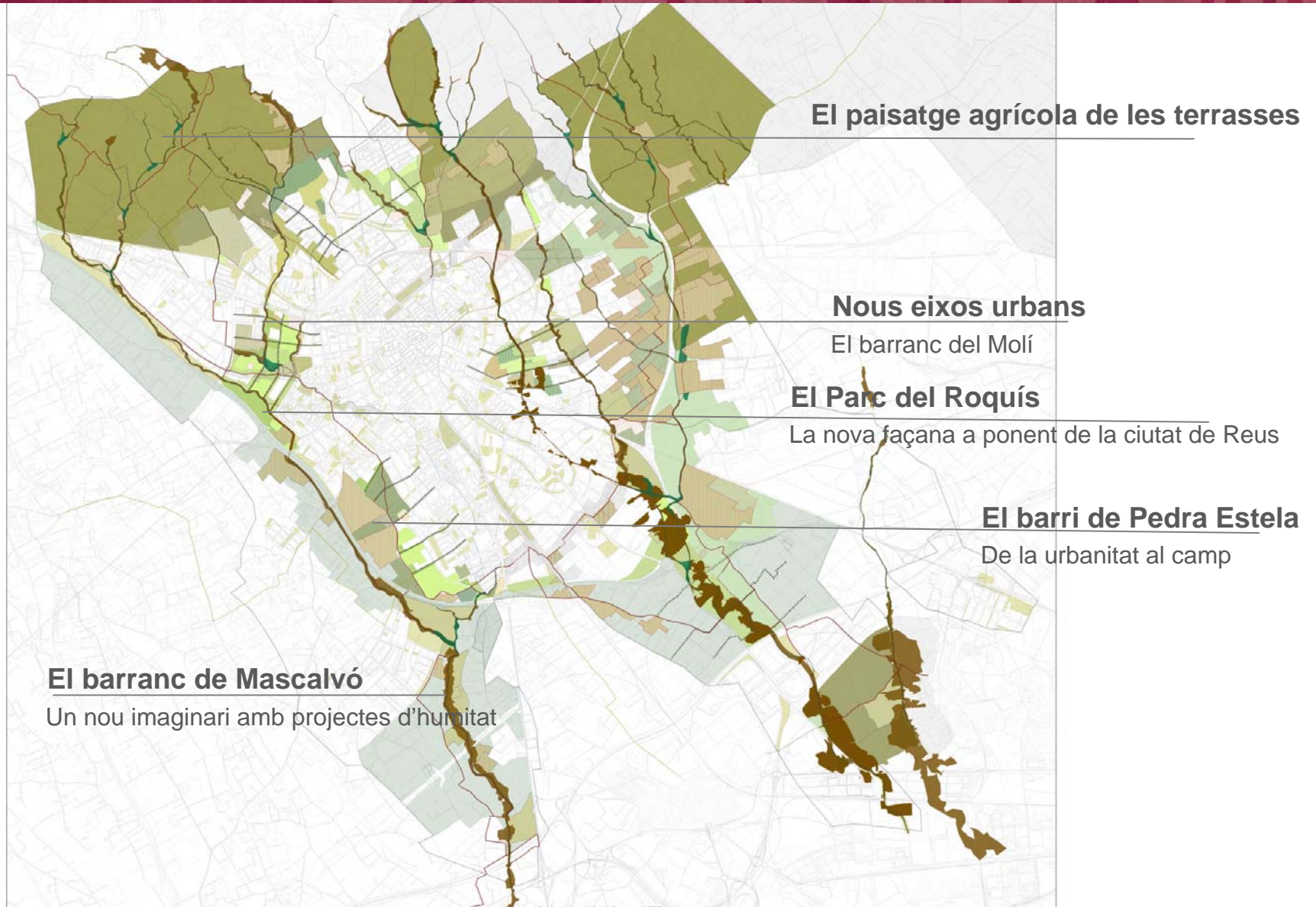
TERCER FILL PASSATGERS I MERCADERIES

ESTACIÓ CENTRAL (AEROPORT REUS)

CORREDOR DEL MEDITERRANI

4. Eficiència en la Mobilitat Afectació urbanística Protecció Civil. Transport Mercaderies





3. Potenciació matriu agrícola i valors paisatgístics Catàleg de masos en sòl no urbanitzable





- Sectors SU
- Planificat
- Urbanitzat
- Edificat >50%
- Àrees en estudi

ÀMBITS DE SÒL URBÀ

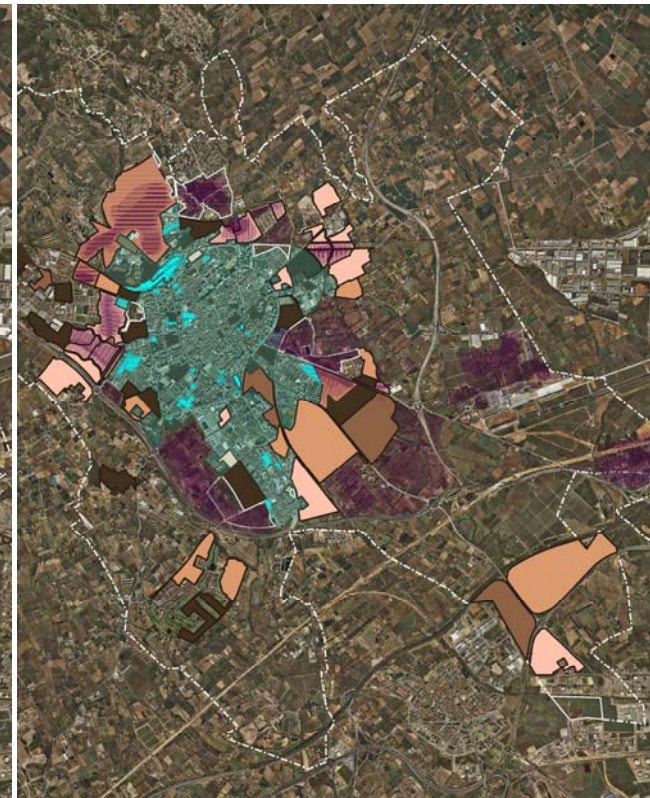
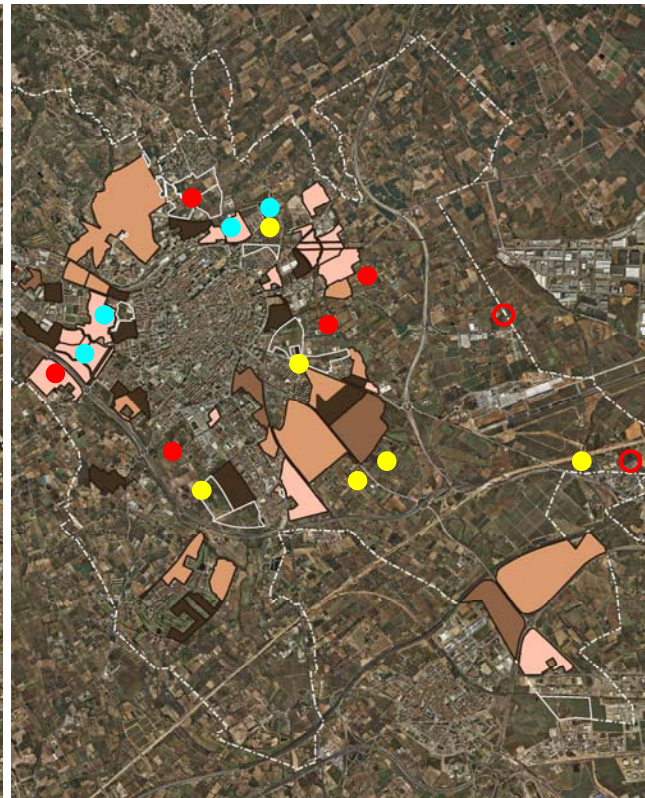
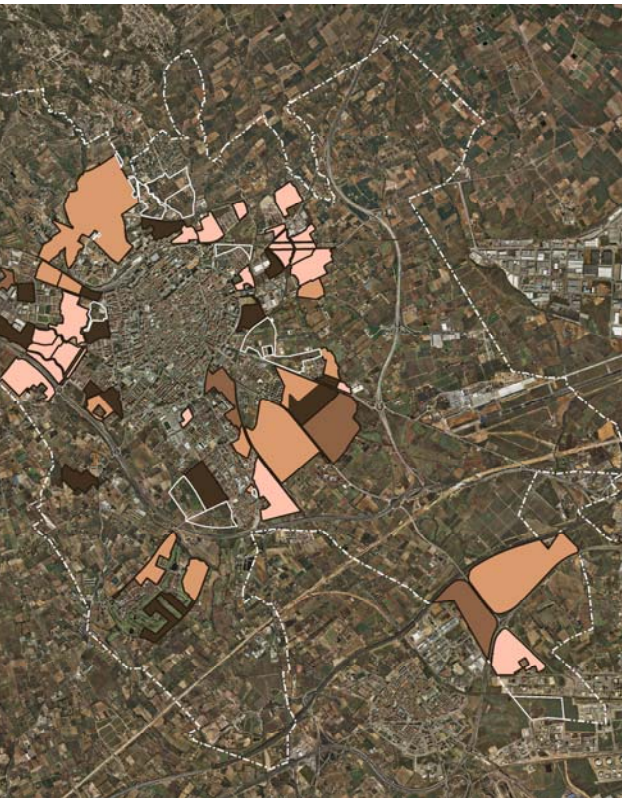
ESTACIÓ RENFE



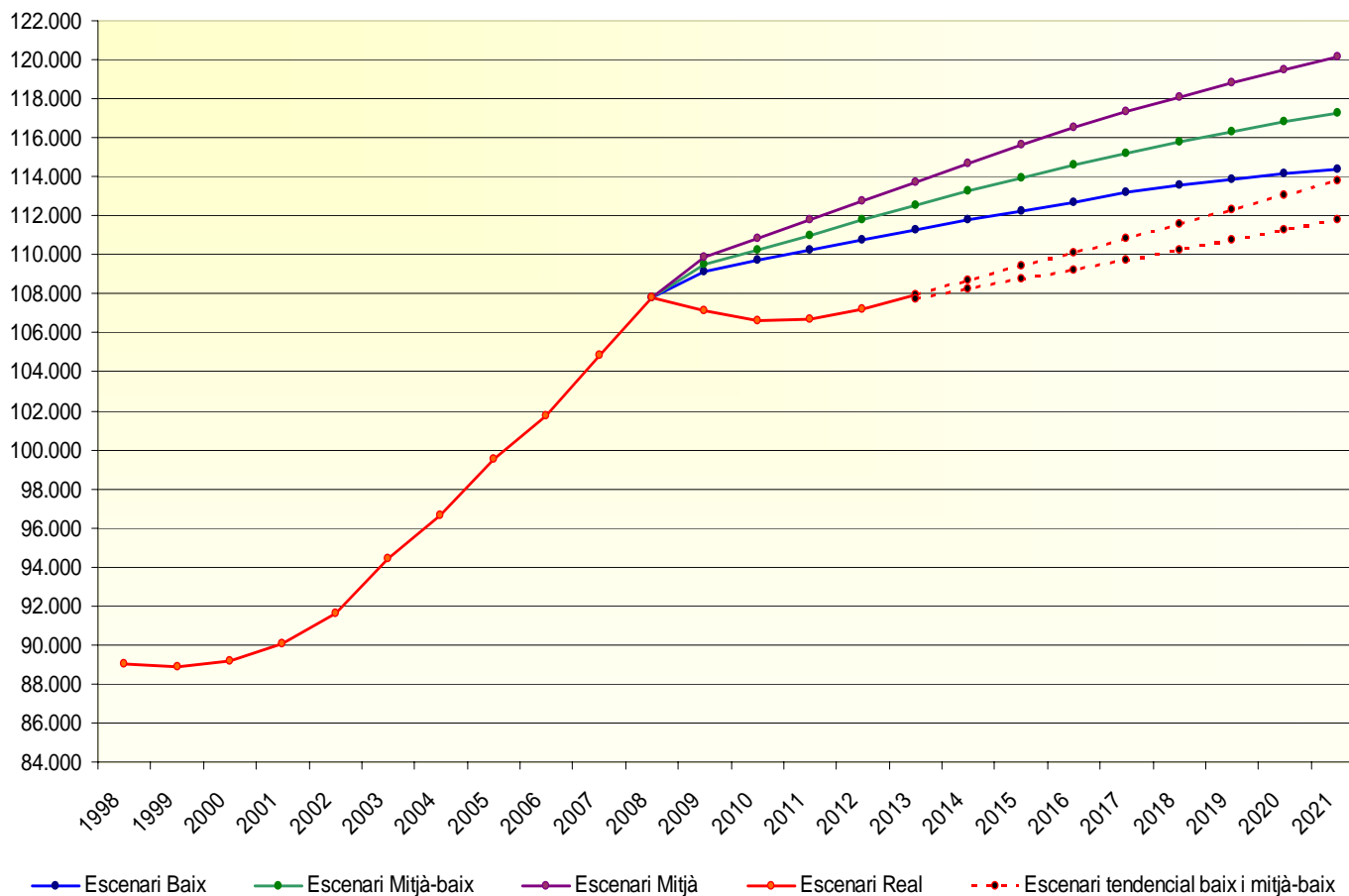
Alternativa 0 44.811 habitants

Alternativa 1 67.054 habitants

Alternativa 2 33.060 habitants



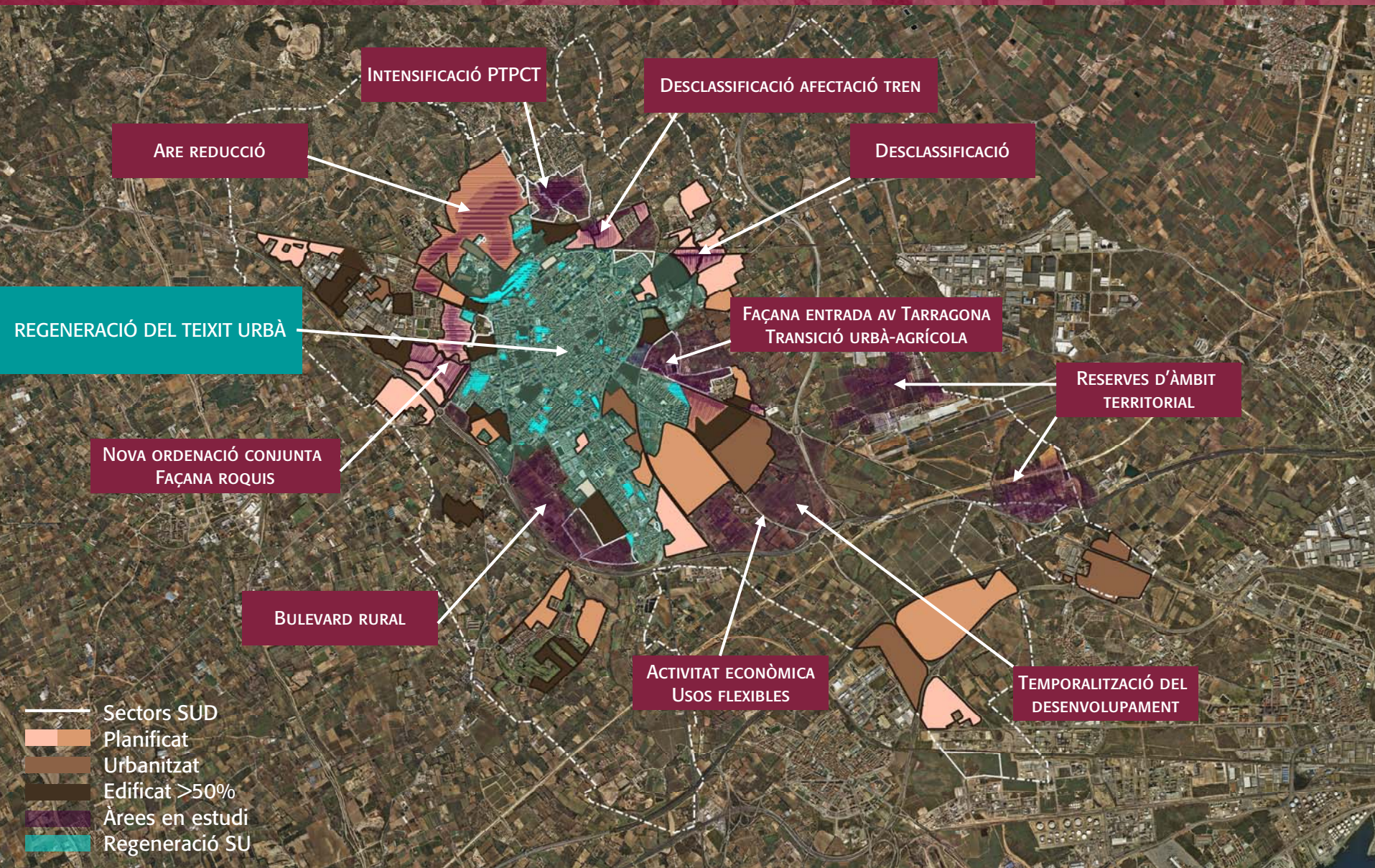
1.a Estadístiques de Població



1.b Viabilitat i Sostenibilitat Econòmica

FITXA TIPUS										
SECTOR DE PLANEJAMENT:		Sector A.02b i A3 Carretera de Morell		NOTES						
CARACTERÍSTIQUES GENERALS:		PARÀMETRES URBANÍST								
8	Usos predominants	Industrial i de Serveis	Superfície àmbit (m2 sòl)	136.486,27	Índex de sostre brut màxim (m2 stl/m2 sòl brut)	0,70				
10	Agenda #Prioritat		Zones:		Sostre total	95.540,39	70% st sòl total			
11	Quadrienn		Superfície residencial (m2 sòl)	-	- Sostre activitats econòmiques, comerç i serveis	95.540,39				
12	Prioritat		Superfície d'activitat econòmica (m2 sòl)	27.297,25	- Sostre màxim total d'habitatge / residencial	-				
14			Sistemes:		- Sostre habitatge renda lliure	-	Equip. 50%			
15			Equipaments (m2 sòl)	68.243,14	- Sostre habitatge HPO	-	ZV: 10%			
16			Zones verdes (m2 sòl)	13.648,63	- Densitat bruta màxima (habitatges /ha)	-	Vials i ap: 20%			
17			Vials i aparcaments (m2 sòl)	27.297,25	- Nombre d'habitatges	-				
18					- Aiyada màx. i nombre de plantes	-				
22	PARÀMETRES ECONÒMICS I FINANÇ				COMERCIALIZACIÓ (**)		HIPÒTESI 1		HIPÒTESI 2	
	preu (/lm2)	total (l)	temps		preu (/lm2)	(total l)	temps	(total l)	temps	
24	PREU DEL SÒL SENSE URBANITZAR	30,00	4.094.898,10							
26	Redacció Pla Parcial i procés de reparcellació (preu x sòl privat)	3,00	81.891,76		Preu venda (m2 renda lliure) <i>(preu unitari x sostre habitatge lliure)</i>					
28	Urbanització vials	135,00	3.695.129,29		Preu venda (m2 HPO) <i>(preu unitari sup. contr x sostre HPO)</i>					
30	Urbanització zona verda sector industrial	45,00	614.188,22		Preu venda (m2 HC) <i>(preu unitari sup. contr x sostre HC)</i>					
32	Urbanització zona verda sector residencial	90,00	-		Preu venda (m2 activitats econòmiques) <i>(preu unitari x sostre activitats)</i>	900,00	85.986.350,10			
34	Urbanització infraestructures (a considerar: cost extern sector: 50% pas inferior vial ferrocarril) simulació	-	1.000.000,00		Plànne de venda anual a partir de <i>(x venda promoció)</i>					
38	Indemnitzacions (Δ cost total urbanització)	-	-		Ingressos del sector	85.986.350,10				
42	Despeses generals urbanització (x costos urbanització - sòl)	20%	1.076.241,85		Ingressos totals -10% cessions obligatòries	77.387.715,09				
44	COST D'URBANITZACIÓ		6.457.451,12		<i>(**) Amb comercialització sòl sostre</i>					
46	Costos de construcció (preu x sostre màxim)	600,00	57.324.233,40							
48	Despeses generals construcció (x costos construcció)	20%	11.464.846,68							
51	COST DE CONSTRUCCIÓ		68.789.080,08							
53	COST TOTAL		79.341.119,30							
55	(*) Preu a determinar. Exemple.									
56	Nota: Preu del sòl sense urbanitzar, costos/m2, preu de venda, temps, ...: a determinar per tècnics Serveis Territorials (pendent)									

1. Reorientació del model de creixement De la visió global del conjunt a la gestió eficient



TÈCNICS / URBANÍSTICS

- Traçat xarxa ferroviària: Mobilitat eficient i Afectació mercaderies.
- V Verda i sòl no urbanitzable. Regulació i concreció del règim de sòl
- Regeneració del teixit urbà: PMU, PAU i altres
- Model de creixement: Prioritzar el sòl urbà, Desclasificació, Bulevard rural, Transició i compatibilitat temporal urbà i agrícola, Usos flexibles
- Viabilitat i sostenibilitat econòmica

MITJANS: Equip redactor / complexitat / pressupost i planificació

ESTRATÈGIA POLÍTICA

Reus P O U M

PLA D'ORDENACIÓ URBANÍSTICA MUNICIPAL



AJUNTAMENT DE REUS

P

O

U

M