



PROGRAMA D'ACTUACIÓ, INVERSIÓ I FINANÇAMENT

PROURSA

PROMOCIONS URBANES DE RUBÍ S.A.

NOVEMBRE 2022

Justificació jurídica

Aquest PROGRAMA D'ACTUACIÓ, INVERSIONS I FINANÇAMENT es redacta en compliment del que disposa l'Art. 225, en relació amb el 210,2 del Decret del Parlament de Catalunya 179/1995 de 13 de juny, Reglament d'Obra, Activitats i Serveis dels Ens Locals.

Aquest Programa serà objecte d'aprovació simultània amb el pressupost general, pel Ple Municipal, d'acord amb la normativa reguladora de les hisendes locals i s'inclourà com annex del mateix pressupost.

0. INTRODUCCIÓ

El Programa d'Actuació de PROURSA per a l'any 2023 s'engloba dins dels objectius de desenvolupament del Pla Local d'Habitatge de Rubí (PLH) 2021 – 2027 aprovat pel Ple municipal de Rubí i que busca donar acompliment a les actuacions d'habitatge i a l'objecte social de la societat. Alhora, estableix un marc d'actuació rigorós per desenvolupar accions que permetin al nostre municipi avançar cap als objectius que determina el Pla Territorial Sectorial de l'Habitatge de Catalunya (PTSH).

Els municipis inclosos en àrees declarades pel PTSH com a àrees de demanda forta i acreditada, entre els quals es troba Rubí, han de disposar, en el termini de vint anys, d'un parc mínim d'habitatges destinats a polítiques socials del 15% respecte del total d'habitatges principals existents. La derogació parcial de la Llei 11/2020, del 18 de setembre, de mesures urgents en matèria de contenció de rendes en els contractes d'arrendament d'habitatge ho provocat un efecte negatiu en l'increment de les rendes de lloguer a la ciutat que dificulta l'accés a una gran part de la població que viu de lloguer. Aquest fet implicarà una major demanda d'habitatge públic per qüestions de limitació de l'accés, manteniment i la no renovació de contractes d'arrendament d'habitatge que incorporarà nous demandants d'habitatge públic com ja estem rebent amb l'increment de demandes del Registre de Sol·licitants de Protecció Oficial.

Aquest increment de la demanda d'habitatge públic i assequible de lloguer si suma un context econòmic d'inflació econòmica i manca de subministraments de matèries primeres, que dificulten l'activitat de PROURSA ja que n'afecten el treball diari i llastren l'efectivitat dels contractes i licitacions que s'hi signen i els serveis que es presten, alhora que impliquen una major despesa en els subministraments i manteniment del parc públic i la constant adaptació dels plecs de clàusules als canvis constants de preus de mercat.

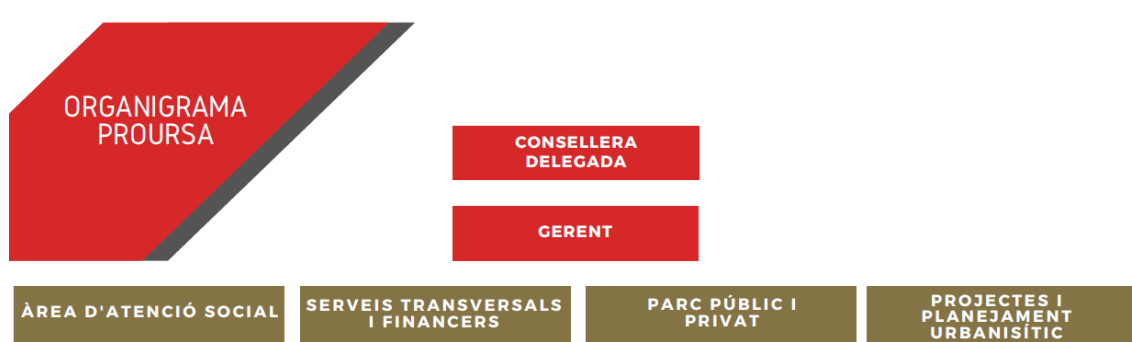
Malgrat tot, l'activitat de PROURSA que engloba qualsevol operació relacionada amb la promoció pública i social d'habitatges, locals comercials, aparcaments i naus, com llur construcció, gestió, adjudicació, venda, cessió arrendament i administració, ha continuat donant el servei de manteniment, conservació i gestió d'habitatges i esperem que la consolidació dels projectes a l'entorn dels Next Generation puguin pal·liar les deficiències pressupostàries en manteniment del parc gestionat i a la vegada impliqui l'aplicació de mesures per afavorir l'abaratiment en consums energètics i en nous models constructius més sostenibles.

Finalment, tot i la notable millora en la gestió de la insolvència econòmica com l'adaptació de als entorns digitals i revisió de contractes, aquests estalvis es troben a dia d'avui llastrats pels desorbitats increments dels subministraments, dels preus dels materials i de les obres de manteniment. No obstant això, es preveu registrar un resultat comptable positiu per la societat mercantil al finalitzar 2022.

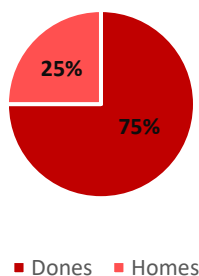
1. ESTRUCTURA ORGANITZATIVA

PROURSA està format per la Junta General, presidida per l'alcalde de Rubí i integrada per tots els membres del Ple Municipal. El Consell d'Administració d'Administració de la societat està formada per onze membres que durant el 2022 s'han reunit en 6 Consells d'Administració on s'han tractat 22 punts, que a dia d'avui s'han aprovat tots.

A nivell d'organització interna de PROURSA estructurat en el següent organigrama i àrees de gestió:



A finals de 2022 hi ha un total de 20 persones en plantilla, dels quals el 75% són dones i el 25% són homes, totes elles amb contracte laboral indefinit.

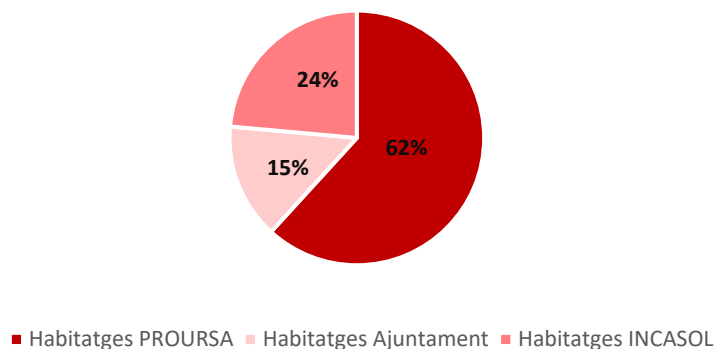


Les diferents línies d'actuació seran executades per les diferents àrees o de forma transversal per tota la societat.

2. PATRIMONI

HABITATGES

Actualment PROURSA gestiona 157 habitatges en règim de lloguer: 97 dels quals són propietat de PROURSA, 23 de l'Ajuntament de Rubí i 37 d'Incasol¹.



La composició dels habitatges descrits anteriorment és la següent:

- 97 propietat de PROURSA

Titularitat	Propietari	Promoció	Habitatges	Antiguitat
PÚBLICA	PROURSA	PONTEVEDRA	39	2003
PÚBLICA	PROURSA	BELCHITE I	22	2003
PÚBLICA	PROURSA	BELCHITE II	22	2012
PÚBLICA	PROURSA	DIVERSA	14	Diversa
Total PROURSA			97	

¹ En data 10 de setembre de 1985, aquest Ajuntament i l'Institut Català del Sòl (INCASÒL) varen subscriure un conveni pel qual l'INCASÒL es comprometia a vendre, pel preu i condicions que s'establia en el mateix, a aquesta Corporació Local, 37 habitatges de protecció oficial del grup de 128 habitatges de promoció pública construïts per aquest darrer en el Passatge Barcelona, núm. 2-16, de Rubí. Malgrat aquest acord, mai s'ha formalitzat el canvi de titularitat. A la pràctica els considerem habitatges municipals i com a tals els administrem: els adjudiquem, celebrem contractes de lloguer, cobrem les rendes de lloguer, els rehabilitem i executem desnonaments. Per tant, és d'aplicació els mateixos criteris que a la resta d'habitatges gestionats per la societat. PROURSA ha insistit en la resolució d'aquesta titularitat i va proposar a l'Ajuntament una via de solució acordada amb Incasol. Cal resoldre aquesta situació i formalitzar la possessió d'aquest conjunt d'habitatges públics, doncs ens trobem amb una indefensió jurídica, ja que estem exercint els drets i obligacions com a propietaris sobre uns immobles que són propietat d'un tercer.

- 23 propietat de l'Ajuntament

Titularitat	Propietari	Ubicació	Habitatges	Antiguitat
PÚBLICA	AJUNTAMENT	FONT DE LA VIA	4	Diversa
PÚBLICA	AJUNTAMENT	25 SETEMBRE	11	Diversa
PÚBLICA	AJUNTAMENT	C/ SABADELL	2	Diversa
PÚBLICA	AJUNTAMENT	EL PINAR	6	Diversa
Total AJUNTAMENT			23	

- 37 propietat de l'INCASÒL

Titularitat	Propietari	Ubicació	Habitatges	Antiguitat
PÚBLICA	INCASÒL	PTGE. BARCELONA	37	1985
Total INCASÒL			37	

TIPOLOGIA DE LLOGUER

En referència a la tipologia d'habitatges de lloguer, existeixen dos tipus: habitatges de protecció oficial en règim general i habitatges lliures però que són llogats amb els mateixos criteris que els de protecció oficial. Els habitatges lliures són els adquirits mitjançant el tanteig i retracte.

De 2019 a 2022 s'ha realitzat la compra de 8 habitatges en tanteig i retracte, 2 durant l'any 2022. La previsió de cara al 2023 és no realitzar cap compra doncs no hi ha reserva pressupostària per realitzar més compres.

Durant el 2023 es realitzarà una convocatòria d'habitatges de protecció oficial per varis col·lectius per poder adjudicar els pisos de nova construcció i per constituir una llista de reserva de possibles adjudicataris per a aquells habitatges que vagin quedant disponibles. Tots els habitatges estan destinats a lloguer.

APARCAMENTS PER A RESIDENTS:

Actualment PROURSA gestiona directa o indirectament un total de 332 places d'aparcament de cotxe i moto. D'aquestes, 83 places corresponen a les promocions pròpies de PROURSA d'habitatges de protecció oficial situades al carrer Belchite i Pontevedra, 230 places es situen a la plaça Salvador Allende en règim de concessió administrativa gestionats per l'empresa adjudicatària Eysa que té contracte d'explotació fins 19 de gener de 2024. La resta de places es situen en diferents punts de la ciutat.

Durant el 2023 sortiran a comercialització 15 places de pàrquing situades als carrers Montserrat, Bòbila, Prim i Passeig de les Torres.

OFICINES I LOCALS:

PROURSA gestiona vuit locals, actualment 4 d'aquests són llogats directament per l'Ajuntament de Rubí i 1 local per un privat. Dels tres restants, 2 locals es formalitzarà durant 2023 un contracte de lloguer amb l'Ajuntament on s'ubica la Llar Tutelada i l'Espai Residencial d'Urgència. Finalment, l'últim local que queda buit s'estan realitzant obres de buidatge doncs s'estava utilitzant fins ara com a magatzem. Durant el 2023 es mirarà de buscar una sortida comercial privada al local.

3. LÍNIES D'ACTUACIÓ

3.1. GESTIÓ DELS HABITATGES

Davant l'increment d'intents d'ocupació del parc públic per part de màfies locals organitzades s'han hagut d'incrementar les mesures de protecció del patrimoni municipal i de la societat el que ha implicat un increment exponencial de les despeses en alarmes i portes de seguretat, com també mesures de vigilància. Actualment, resten ocupats varis immobles de la societat i s'ha optat per la no regularització de les ocupacions per donar prioritat a les persones que entren als habitatges públics pels circuits formals, inscripció en el Registre de Protecció Oficial o bé a proposta de Serveis Socials com a continuació d'un Pla de treball establert amb els serveis municipals. A dia d'avui, el parc gestionat per PROURSA està omplert al 100%, a excepció d'un habitatge on s'estan realitzant obres però que ja està adjudicat a una unitat de convivència.

Aquest fet, implica que la societat ha d'adjudicar els habitatges amb molta celeritat per evitar ocupacions i garantir la funció social de l'habitatge dins dels paràmetres aprovats per l'Ajuntament i la societat mercantil. La gestió de l'habitatge a partir de 2023 es basarà en uns criteris aprovats per bases i convocatòries públiques aprovades per PROURSA sense diferenciar ni la titularitat ni la tipologia dels habitatges, ja siguin de protecció oficial dels que no ho són (adquirits per tanteig i retracte). Prèviament a l'adjudicació s'elaborarà un informe financer i un informe tècnic que establiran, les despeses generades pel costos derivats del manteniment de l'habitatge com també els topalls màxims de protecció oficial. Aquests informes seran presentats

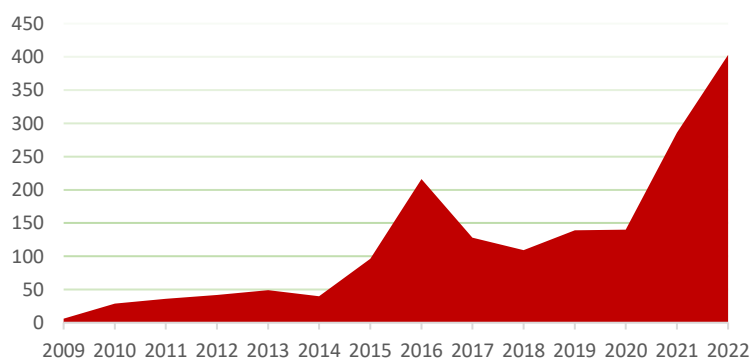
a la comissió o mesa d'adjudicació per poder realitzar l'adjudicació definitiva amb garanties. Per l'altra banda, també s'establiran els criteris d'adjudicació dels habitatges basant-se en l'antiguitat d'inscripció del Registre de Sol·licitants de Protecció Oficial de la Generalitat de Catalunya. Com a criteri general alhora d'establir la renda es prioritzarà tenir ingressos mínims per poder fer-se càrrec del lloguer com també que la renda no superi el 30% dels ingressos de la unitat de convivència.

S'estableix també una reserva d'habitatges que estaran bonificats en la seva renda supeditat entre d'altres a uns criteris de compliment del pla de treball de Serveis Socials i en funció del Reglament propi d'adjudicació. Aquesta gestió del parc públic està coordinada amb l'Agència de l'Habitatge de Catalunya a partir de l'Oficina Local d'Habitatge, per poder garantir una política d'habitatge integral també en les promocions impulsades per l'Incasol.

Durant el 2023 es procedirà a l'adjudicació dels pisos de Maria Aurèlia Capmany, com també una convocatòria oberta per poder renovar les inscripcions al Registre de Sol·licitants, doncs s'ha detectat un increment en les demandes de protecció oficial per part de la ciutadania en els seus diferents col·lectius davant la impossibilitat d'accedir o acomplir els criteris del mercat privat, especialment després de la derogació del Decret 11/2020 de contenció de rendes.

En referència al Registre de Sol·licitants de Protecció Oficial ha experimentat un creixement exponencial, del 104,28% del 2020 al 2021 i del 40,9% en l'últim any amb dades d'octubre de 2022. El que mostra l'interès de la ciutadania de Rubí per les promocions d'habitatge protegit tot i que encara no s'ha anunciat la convocatòria dels pisos de protecció oficial de Maria Aurèlia de Capmany.

Any	Peticions d'inscripció
2009	6
2010	29
2011	36
2012	42
2013	49
2014	40
2015	96
2016	216
2017	128



2018	109
2019	139
2020	140
2021	286
2022	403

MOROSITAT I INSOLVÈNCIA

El protocol d'actuació que es va començar a desenvolupar a principis de 2022 està donant efectes positius en relació a les llogateres que realitzaven impagaments puntuals o no mostraven situacions d'insolvència crònica.

En el quadre següent es pot veure l'impacte positiu en la recaptació de lloguers que ha millorat especialment en algunes comunitats. No obstant, comencem a detectar que en els casos més crònics de llogateres amb morositats molt altes i de molts anys, no està sortint efecte i s'ha plantejat també reunions amb Serveis Socials per poder abordar alguns casos més flagrants.

	Gener	Octubre	Increment
Habitatges Municipals			
% cobraments	79,43%	80,18%	0,75%
Pontevedra -P17-			
% cobraments	51,92%	60,54%	8,61%
Belchite 1-9 -P14			
% cobraments	55,37%	74,01%	18,64%
H2O			
% cobraments	36,10%	53,33%	17,23%
Belchite 11-13 -P24-			
% cobraments	49,21%	58,52%	9,31%
Igloo			
% cobraments	55,33%	56,35%	1,02%
Tanteig i Retracte			
% cobraments	100,00%	100,00%	0,00%

De cara a 2023 s'estan plantejant altres mesures més contundents conjuntament amb Serveis Socials per poder pal·liar aquesta situació d'impagament reiterat.

3.2. OFICINA LOCAL D'HABITATGE

L'OFICINA LOCAL D'HABITATGE DE RUBÍ

L'Oficina Local d'Habitatge de Rubí (OLH) és un servei municipal que presta l'Ajuntament de Rubí, per mitjà d'un conveni de col·laboració i el gestiona a través de l'empresa municipal PROURSA des de l'any 2005 amb la voluntat de ser la finestra única de tots els temes relacionats amb l'habitatge.

L'OLH de Rubí assessora i gestiona serveis en matèria d'habitatge ja siguin de competència local o de competència de la Generalitat de Catalunya. D'aquesta manera facilita i aproxima a la ciutadania les gestions i els serveis relatius a l'habitatge.

Les funcions bàsiques de l'OLH respecte als serveis delegats de la Generalitat són les següents:

INFORMACIÓ I ATENCIÓ CIUTADANA

Durant l'últim any s'han dut a terme canvis significatius en l'atenció presencial integrant la pràctica totalitat de l'atenció sobre una mateixa àrea per aconseguir dos objectius: centralitzar en forma de finestra única tota la informació relativa a habitatge que després serà derivada als tècnics especialitzats i segon implementar uns protocols d'atenció coordinats amb la resta de serveis de PROURSA, Rubí Brilla, Servei d'Habitatge i Serveis Socials.

L'objectiu és que qualsevol ciutadà que requereixi informació o assessorament de qualsevol aspecte relacionat amb habitatge, la rehabilitació energètica o l'emergència habitacional es pugui adreçar als nostres serveis on s'orientarà adequadament previ acord amb els diferents serveis de definició de les competències de cada servei.

Finalment, aquest àmbit també planteja estratègies comunicatives, ja sigui per difondre els recursos, serveis i informacions d'utilitat per a la ciutadania en temes d'habitatges, ja sigui per complementar les accions que requereixin un suport comunicatiu. La incorporació de nous perfils professionals ha permès també millorar l'atenció al poder oferir aquesta atenció individualitzada en diferents idiomes.

En referència a les dades d'atenció, es pot veure que s'han incrementat les trucades a l'oficina un 12%, alhora que l'atenció per correu electrònic s'ha disparat al 46% en relació a l'any passat. Aquests números responen a l'increment de l'ús dels mitjans telemàtics i la digitalització progressiva que s'està aplicant a PROURSA però també que el Bo Jove s'ha implementat amb uns nivells de presencialitat baixos en comparació amb altres ajuts. La gent jove ha interactuat bàsicament per mitjans digitals. Finalment, no es recullen les atencions presencials al 2021, així que no podem comparar amb el 2022.

Atenció social	2021	2022	Increment
Trucades	5.130	5.751	12,10%
Correus	2.137	3.130	46,47%
Visites OLH	-	941	-

SERVEI D'INTERMEDIACIÓ I ASSESSORAMENT D'HABITATGE (SIAH) I OFIDEUTE

Per poder donar resposta a la problemàtica d'una gran quantitat de famílies de Rubí afectades per les execucions hipotecàries es va posar en marxa l'any 2012 el Servei d'Intermediació d'Afectats per les Hipoteques (SIAH), amb l'objectiu de fer de mitjancers entre les persones amb dificultats per fer front a les quotes de la hipoteca o en vies de desnonament i les entitats financeres, per tal de buscar una possible via de solució que permetés la continuïtat en l'habitatge.

La idea originària del Servei d'Intermediació ha perdut el seu sentit amb el pas del temps, doncs la majoria de consultes especialitzades que rebem han derivat de qüestions hipotecàries cap a consultes relacionades amb el lloguer i les ocupacions. Per aquesta raó, hem reorientat el servei que actualment denominem Servei d'Intermediació i Assessorament en Habitatge, un concepte més ampli i que ens permet abordar les diverses casuístiques a les que ens enfrontem diàriament.

Així mateix, des del segon semestre de l'any 2020, PROURSA gestiona el conveni signat entre l'Ajuntament de Rubí i l'Agència de l'Habitatge de Catalunya, per oferir a Rubí el servei d'atenció i assessorament OFIDEUTE, un servei d'atenció, assessorament i mediació adreçat a persones que tenen dificultats per fer front al pagament de préstecs hipotecaris o de rendes de lloguer, que ens permet reforçar el treball d'atenció que ja venia desenvolupant, gràcies a la incorporació de nous recursos tècnics i l'aplicació d'una metodologia comuna a tot el territori que facilita la negociació amb les entitats financeres.

En relació aquests assessoraments es pot veure en relació als expedients oberts un canvi de tendència en les demandes d'assessorament. A banda de la progressiva disminució de les consultes hipotecàries, es pot veure com la majoria de demandes ho són en temes d'ocupació i consultes de lloguer tot i que han disminuït en proporció a l'últim any, probablement com efecte dels topalls de rendes aplicats els últims anys.

Assessoraments	Total	%	2022	%
Hipotecaris	20	10%	3	3%
Lloguer	75	37%	26	25%
Ocupacions	108	53%	75	72%
Total	203	100%	104	100%

QUALITAT DE L'EDIFICACIÓ I REHABILITACIÓ

En matèria de Qualitat de l'Edificació i Rehabilitació de l'Habitatge des de la societat es desenvolupen tot un seguit d'actuacions que definim a continuació:

- La gestió de sol·licituds de cèdules d'habitabilitat fins la proposta de resolució.
- La gestió i avaluació dels estudis o informes tècnics previs a les obres de rehabilitació d'edificis o habitatges, per a les quals es sol·licitin ajuts.
- La gestió de sol·licituds d'ajuts per a la rehabilitació d'edificis d'ús residencial i d'habitatges, que inclou l'assessorament sobre els projectes i solucions tècniques, l'impuls i el seguiment de les actuacions de rehabilitació, l'elaboració, si s'escau, i valoració dels informes tècnics, com també les inspeccions tècniques inicials i finals.

Durant el 2023 es vol implementar l'Oficina Tècnica de Rehabilitació (OTR) que és un instrument al servei de la ciutadania per facilitar la gestió dels ajuts destinats a la rehabilitació d'habitatges i la regeneració de barris, amb l'objectiu de que el màxim nombre d'habitatges es puguin beneficiar dels fons Next Generation.

Des de l'Oficina s'ofereix informació i assessorament sobre els ajuts convocats, i es revisarà la documentació tècnica per la tramitació de les sol·licituds de subvenció corresponents al Programa 3 del Reial Decret 853/2021 (actuacions de rehabilitació a nivell d'edifici). Aquesta línia vol donar resposta als requeriments de sostenibilitat i eficiència energètica que necessita el parc privat de la nostra ciutat. Davant l'increment de sol·licituds d'informació s'ha habilitat un espai setmanal de cara a que l'arquitecta tècnica de PROURSA pugui assessorar sobre els temes

d'eficiència energètica alhora que es coordina amb el Rubí Brilla per donar un servei integral. No obstant, això a dia d'avui s'han gestionat de forma definitiva molts pocs expedients per la dificultat econòmica i tècnica per dur a termes aquestes actuacions dins dels marcs europeus fixats.

MANTENIMENT DEL PARC PÚBLIC

El caràcter eminentment social del parc d'habitatges gestionat per PROURSA implica un major desgast dels immobles com també les rotacions d'habitatge que exigeixen una millora de les condicions d'habitabilitat dels habitatges i de l'estat dels edificis. Amb l'objectiu de mantenir un estat d'adequació i manteniment dels habitatges i edificis òptim, de cara a 2023 s'ha encarregat als arquitectes tècnics l'elaboració d'un Pla de Manteniment preventiu i correctiu acord amb la tipologia diversa d'habitatges que es gestionen.

D'aquesta forma es vol desenvolupar de cara a 2023-2024 un Pla de Manteniment que realitzi tota una sèrie d'inspeccions periòdiques de les instal·lacions dels edificis, els equips i l'estat general i els espais comuns que inclogui el manteniment correctiu i preventiu, les mesures de control de seguretat, els protocols d'emergència i evacuació, l'actualització dels llibres de l'Edifici, la verificació de la seguretat tècnica i legal dels equips de protecció contra incendis i ascensors.

REHABILITACIÓ ENERGÈTICA: FONS NEXT GENERATION

Al 2022 PROURSA va proposar un projecte per a la selecció de propostes d'actuacions en Entorns Residencials de Rehabilitació Programada per al finançament del Programa d'ajuts a les actuacions de rehabilitació a nivell de barri que preveu el Pla de Recuperació, Transformació i Resiliència, més coneguts com els fons Next Generation.

La proposta proposada per la mercantil consisteix en la delimitació d'un àmbit d'actuació discontinu focalitzat al Districte administratiu 5, que es situa entre la Zona Nord, Can Rosés i Can Oriol, concretament als edificis situats als carrers de Belchite i Pontevedra de titularitat de PROURSA com també una actuació urbanística del sector H (Els Nius).

L'edifici situat al carrer Belchite, d'ús predominantment residencial està composta per una parcel·la de 1.096 m² on es situen 22 habitatges. En referència a l'edifici del carrer Pontevedra, la parcel·la és de 2.300 m² amb 39 habitatges.

Les actuacions que es preveuen realitzar són les següents:

Edifici del carrer Belchite 11-13:

- Aplicació d'un sistema d'aïllament exterior.
- Execució d'una nova coberta invertida amb aïllament tèrmic.
- Substitució de persianes i fusteria.
- Incorporació d'aïllament tèrmic sobre els accessos a l'edifici.
- Instal·lació de plaques fotovoltaiques.
- Instal·lació d'elements de protecció solar.
- Sistema de control d'accessos.
- Millora al confort dels habitatges

Edifici del carrer Pontevedra 29-31:

- Reforç de l'aïllament tèrmic de la façana.
- Reforç de l'aïllament de la coberta.
- Incorporació d'aïllament tèrmic en el forjat de la primera planta.
- Substitució de la fusteria i persianes.
- Instal·lació de plaques fotovoltaiques.
- Sistema de control d'accessos.
- Millores a l'accessibilitat dels edificis.

Les actuacions plantejades als edificis de PROURSA estan pressupostades en 2.000.000€.

El 31 d'agost de 2022 el Director de l'Agència d'Habitatge de Catalunya va publicar la resolució per a la selecció de propostes d'actuacions en entorns Residencials de Rehabilitació Programada (Resolució DSO/477/2022 de 24 de febrer), on se'ns atorga la condició de subvencionable a la nostra proposta amb els números que es detallen a continuació:

Next Generation	Total
Cost d'actuacions de rehabilitació	2.000.000 €
Import inicial subvencionable	1.359.160 €
Aportació complementària	640.840 €

La previsió és de finalitzar les obres al 2024, tot i que encara restem a l'espera de la convocatòria definitiva per part de l'Agència de l'Habitatge que determinarà els temporalitat de les obres com també els criteris de finançament de les obres.

BORSA DE MEDIACIÓ PER AL LLOGUER SOCIAL DE RUBÍ

La Borsa de Mediació per al lloguer social de Rubí és un servei municipal que presta l'Ajuntament de Rubí, per mitjà d'un conveni de col·laboració i el gestiona a través de l'empresa municipal PROURSA. La Borsa capta habitatges de propietaris privats per a què aquests els lloguin a un preu assequible a sol·licitants d'habitatges d'un perfil socioeconòmic determinat.

Com és ben sabut els incentius per formar part de la borsa, que actualment són uns 50 habitatges i no ha evolucionat en els últims anys van implicar un replanteig del programa per incrementar els incentius per captar habitatges privats centrant-nos en un dels nínxols de mercat identificats a través del Servei d'Habitatge i la inspecció de pisos buits: els pisos de particulars buits pel mal estat de conservació dels habitatges o la necessitat d'emprendre una obres inicials que impliquen un sobrecost que desincentiven el lloguer dels habitatges.

Per aquest motiu, durant l'últim trimestre de 2022 s'ha iniciat la campanya "Obre la porta al lloguer" que a banda dels tradicionals avantatges incorpora una subvenció de fins 8.000€, per les obres de reforma i condicionament d'habitatges. Com resum dels avantatges pels propietaris es detallen els següents:

- Assegurances multirisc i de defensa jurídica.
- Avalloguer.
- Bonificació del 60% de la quota de l'IBI.
- Subvenció de fins a 8.000€ de les obres de reforma i condicionament d'habitatges.
- Seguiment de la relació contractual.
- Control del bon ús dels habitatges llogats.
- Servei gratuït d'assessorament.
- Tramitació de contractes.

El pla d'actuació sobre els petits propietaris implica que arrel de les campanyes comunicatives i les inspeccions d'habitatges buits es puguin incorporar alguns pisos a la borsa de mediació trencant d'aquesta forma la dinàmica estancada dels anys anteriors.

REALLOTGEM

Reallotgem és un programa impulsat per l'Agència de l'Habitatge de Catalunya al desembre de 2020 per llogar pisos privats buits amb l'objectiu d'allotjar les famílies que tenen informe favorable de la Mesa d'emergències. Al juliol de 2021, es va aprovar l'ampliació del programa per al reallotjament de persones en situació d'emergència econòmica i social i l'Ajuntament de Rubí s'ha adherit.

Durant el 2022 pràcticament no s'han rebut pràcticament consultes sobre el problema a banda d'algun gran tenidor, sense que s'hagi aconseguit cap contracte nou per aquesta via. S'ha detectat que no és una via atractiva pels particulars i que els grans tenidors només ho proposen per casos d'ocupacions permanents.

3.3. AJUTS A L'HABITATGE

En matèria de Programes Socials de l'Habitatge PROURSA gestiona els ajuts al lloguer, en compliment als acords establerts en el conveni entre l'Agència de l'Habitatge de Catalunya i l'Ajuntament de Rubí per a al gestió de la Oficina Local d'Habitatge.

1. Prestacions permanents per al pagament del lloguer.
2. Subvencions de concurrència competitiva per al pagament del lloguer.
3. Prestacions econòmiques d'especial urgència.

Les prestacions al pagament de lloguer són ajuts a fons perdut que atorga l'Agència de l'Habitatge de Catalunya per a fer front al pagament del lloguer de les unitats de convivència que tinguin ingressos baixos o moderats, a qui el cost de l'habitatge pot situar en risc d'exclusió social.

Durant l'any 2022 s'han gestionat un total de 1.270 expedients de les següents convocatòries d'ajuts al lloguer:

	2018	2019	2020	2021	2022
Sol·licituds totals ajuts de lloguer	894	929	980	995	1.393
Sol·licituds amb resolució favorable	804	653	687	744	
% Sol·licituds amb resolució favorable	89,9%	70,3%	70,1%	74,8%	
Quantitat econòmica total rebuda	1.546.054 €	1.298.316 €	1.309.058 €	1.536.853 €	
Mitjana ajut anual	1.922,95 €	1.988,23 €	1.905,47 €	2.065,66 €	

	2018	2019	2020	2021	2022
Sol·licituds totals MITMA	681	739	884	881	669
Sol·licituds MITMA amb resolució favorable	611	485	608	634	
% Sol·licituds MITMA amb resolució favorable	89,7%	65,6%	68,8%	72,0%	
Sol·licituds LG/LJ totals ajuts de lloguer	213	190	106	114	131
Sol·licituds LG/LJ amb resolució favorable	193	168	79	110	118
% Sol·licituds LG/LJ amb resolució favorable	90,6%	88,4%	74,5%	96,5%	90,1%

En referència als ajuts de lloguer o prestacions permanents les campanyes comunicatives com també la major incidència de les persones que viuen de lloguer i especialment la campanya específica dels dos Bo Jove a la ciutat ha provocat un creixement exponencial dels ajuts de lloguer incrementant-se per aquest any en un 40% en els ajuts generals i un 14,91% en els ajuts a gent gran. Sumant tots els ajuts la gestió dels ajuts ha implicat un increment del treball administratiu que s'ha pogut pal·liar gràcies a les contractacions de personal administratiu realitzades l'any passat.

Pel que fa a les prestacions d'urgència especial urgència, les mesures que s'estan aplicant durant 2022 de protecció sobre els desnonaments com també, l'activitat de mediació que s'ha desenvolupat des de l'Oficina Local d'Habitatge ha implicat una reducció d'aquests ajuts finals.

	2021	2022
Sol·licituds PEEU	98	72

No obstant 44% del total són per desnonaments. Cal destacar que s'han incrementat la petició d'informes socials de vulnerabilitat arribant als 246 informes de vulnerabilitat per exclusió residencial per intentar evitar els desnonaments de famílies vulnerables i per fer la petició de lloguer social als grans tenidors. Aquestes dades signifiquen un 5% més que l'any anterior per les mateixes dates.

ESFORÇ ECONÒMIC PEL PAGAMENT DEL LLOGUER

Un cop revisades les dades econòmiques dels ajuts i a l'espera de les resolucions definitives del MITMA i el dos Bo Joves, s'aprecia que l'esforç per fer el pagament de la renda de l'habitatge implica entre el 51'2% i el 64% dels ingressos de les famílies, fet que indica el pes important que es dedica des de les llars rubinenques per poder sufragar el manteniment dels habitatges. És especialment greu en els casos dels menors de 35 anys.

% ingressos dedicats a pagar la renda	
Esforç econòmic Lloguer LJ (abans ajut)	51,23%
Esforç econòmic Lloguer LJ (després ajut)	38,32%
Esforç econòmic Lloguer LG (abans ajut)	54,61%
Esforç econòmic Lloguer LG (després ajut)	41,87%
Esforç econòmic Lloguer MITMA (abans ajut)	56,92%
Esforç econòmic Lloguer Bo jove estat (abans ajut)	62,86%
Esforç econòmic Lloguer Bo jove Generalitat (abans ajut)	63,99%

Es constata la diferència amb els lloguers gestionats per PROURSA on s'estableixen rendes que no superen el 30% dels ingressos de les unitats familiars un percentatge que no s'assoleix en molts casos ni després de rebre els ajuts de lloguer.

LLOGUER A RUBÍ	
Mitjana Lloguer MITMA	541,01 €
Mitjana Lloguer LG	508,26 €
Mitjana Lloguer LJ	529,30 €
Mitjana Lloguer Bo Jove estat	628,73 €
Mitjana Lloguer Bo Jove Generalitat	643,30 €
Mitjana Lloguer PROURSA	265,51 €

Fent la comparativa amb la resta d'ajuts, els lloguer mitjans a PROURSA es situen entre el 50 i el 60% per sota dels preus de mercat.

3.4. CONTROL DE RENDES

En compliment amb l'entrada en vigor de la Llei 11/2020 de mesures urgents en matèria de contenció de rendes en els contractes d'arrendament d'habitatge, PROURSA va estar desenvolupant una tasca d'inspecció i acompliment de la normativa conjuntament amb l'Agència Catalana de Consum i l'Agència d'Habitatge de Catalunya fins a la seva derogació parcial del Decret que posava fi al control de rendes.

S'han presentat 53 denúncies per infraccions a les informacions sobre ofertes de lloguer a Rubí que publiquen diferents portals immobiliaris proposant la incoació del corresponent procediment administratiu de naturalesa sancionadora per corregir les pràctiques irregulars. No obstant, fins a dia d'ara no s'ha aplicat cap expedient sancionador per part de l'Agència Catalana de Consum.

3.5. REGISTRE DE SOLARS BUITS

Una de les accions previstes en el Pla d'Actuació és la definició d'un registre de solars sense edificar en previsió al planejament d'actuacions futures d'acord als objectius que estableix el PLH. Durant el 2022 s'ha desenvolupat un treball intens amb diferents àrees de l'Ajuntament per poder identificar els solars disponibles a Rubí per poder desenvolupar projectes d'habitatge protegint aquesta informació s'ha posat a disponibilitat de l'Ajuntament de Rubí.

També, PROURSA ha proposat poder desenvolupar el Patrimoni Municipal del Sòl i l'Habitatge per poder elaborar un registre de tots els béns municipals susceptibles de ser aprofitats per la política local d'habitatge (sòls, edificis i habitatges), concretar les característiques físiques, la naturalesa jurídica, el nivell d'ocupació, i l'estat de conservació dels mateixos amb l'objectiu de facilitar l'optimització de la seva gestió i utilització. L'inventari pot incloure béns immobles residencials però també edificis municipals d'altres usos diferents del residencial com poden ser equipaments, que per estar en desús o infrautilitzats són susceptibles de convertir-se en habitatge.

Segons l'article 220.1 del Decret 305/2006 de 18 de juliol, pel qual s'aprova el Reglament de la Llei d'urbanisme les entitats urbanístiques especials podrien desenvolupar aquest instrument també per poder explorar la via de ser receptores del sòl amb aprofitament de cessió obligatòria i gratuïta.

3.6. PROMOCIÓ D'HABITATGES I ALLOTJAMENTS DOTACIONALS

CONSTRUCCIÓ DE 6 HABITATGES AL CARRER MARIA AURÈLIA CAPMANY

El planejament vigent permet una edificabilitat en aquesta parcel·la d'un màxim de 6 habitatges. Es destinaran 4 habitatges per lloguer de joves, 1 per gent gran i un serà adaptat. Les obres

s'iniciaran el proper 7 de novembre de 2022 per l'empresa que va guanyar la licitació que va ser la Constructora d'Aro.

A continuació es posen les mesures de l'habitatge tipus. Tots els habitatges també incorporen una plaça de pàrquing.

HABITATGE TIPUS				
QUANTITAT HABITATGES				5
QUANTITAT HABITATGES ADAPTATS				1
PEÇA		Sup. Útil	Volum útil	Sup. Llum
SUPERFÍCIES INTERIORS				
R	REBEDOR	4,22 m ²	8,86 m ³	
E-M-C	ESTAR-MENJADOR-CUINA	22,28 m ²	54,63 m ³	7,15 m ²
H	HABITACIÓ	10,78 m ²	26,95 m ³	3,22 m ²
CH	CAMBRA HIGIÈNICA	4,36 m ²	10,03 m ³	vent. mecànica
TOTAL SUPERFÍCIES ÚTIL COMPUTABLE		41,64 m ²	100,47 m ³	10,37 m ²
SUPERFÍCIES EXTERIORS				
Bc	BALCÓ	5,26 m ²		
TOTAL SUPERFÍCIE ÚTIL		46,9 m ²		

CONSTRUCCIÓ ALLOTJAMENTS DOTACIONALS A L'AVINGUDA CASTELLBISBAL

Projecte per incrementar el parc públic amb allotjaments dotacionals, que es construiran a parcel·la de l'avinguda Castellbisbal. Un cop feta la modificació del planejament s'està treballant un avantprojecte que incorporaria 18 habitatges dotacionals.

ESPAI RESIDENCIAL D'ALLOTJAMENT D'URGÈNCIA

Per tal d'atendre l'emergència residencial, els serveis tècnics de PROURSA han treballat en un projecte d'adequació del local de l'edifici del carrer Belchite, a partir de la proposta funcional elaborada conjuntament amb Serveis Socials.

L'espai consta de 279,90 m² que es distribuïran en set habitacions amb capacitat per a 34 persones amb uns espais compartits de menjador, cuina i bugaderia.

La gestió d'aquest espai l'assumirà Serveis Socials.

3.7. ADQUISICIÓ D'HABITATGES

EXERCICI DEL DRET DE TANTEIG I RETRACTE

El Decret llei 1/2015, de 24 de març, de mesures extraordinàries i urgents per a la mobilització dels habitatges provinents de processos d'execució hipotecària (DOGC 6839, 26.03.2015) estableix la subjecció als drets d'adquisició preferent de tanteig i retracte a favor de l'Administració de la Generalitat de qualsevol transmissió d'habitatges ubicats en els 72 municipis de demanda forta i acreditada (Rubí és un d'ells), que hagin estat adquirits pels seus actuals propietaris en procediments d'execució hipotecària o mitjançant compensació o pagament de deute amb garantia hipotecària.

Els titulars dels habitatges han de notificar a l'Agència de l'Habitatge de Catalunya (AHC) la seva decisió de transmetre'ls a efectes del possible exercici del dret a tanteig, que es pot fer a favor de la Generalitat o bé en benefici del municipi on es trobin ubicats els habitatges.

Mitjançant l'exercici del dret de tanteig i retracte, s'han incorporat un total de 8 habitatges al parc d'immobles de PROURSA. La dificultat de fer més compres d'habitatge esdevé per l'alt grau de pisos ocupats que ens trobem alhora de fer la visita dels pisos. No obstant això, PROURSA ha esgotat el pressupost que tenia destinat a tanteig i retracte i no s'ha incorporat cap altra partida per fer compres al 2023.

3.8. MOBILITZACIÓ D'HABITATGES BUITS

El Servei d'Habitatge de l'Ajuntament de Rubí, té en marxa diverses línies de treball tendents a aconseguir mobilitzar cap el lloguer assequible el major nombre possible d'habitatges buits, tant de propietaris privats com de persones jurídiques, majoritàriament grans tenidors.

Pel que fa als **propietaris privats**, l'estratègia passa per posar a la seva disposició incentius que facin atractiva l'opció de llogar-los a través de la Borsa de Lloguer Assequible que gestiona PROURSA per encàrrec de l'Ajuntament.

Aquests incentius són de dos tipus, tots dos compatibles:

En relació als habitatges buits de **grans tenidors**, les estratègies per aconseguir el pas cap a el lloguer social i/o assequible són diferents que en el cas dels privats.

- **Recàrrec del 50% de l'IBI.** Aquesta mesura ja està prevista en una nova Ordenança Fiscal per al 2021, concretament la número 3.1. *Recàrrec sobre l'IBI dels immobles d'ús residencial que es troben desocupats amb caràcter permanent.* No és una mesura específica per a grans tenidors, però actualment ja disposem d'un llistat de més de 240 habitatges d'aquests propietaris que consten inscrits en el Registre d'Habitatges Buits i Ocupats de l'Agència de l'Habitatge de Catalunya sense títol habilitant, que poden ser objecte d'aplicació d'aquest recàrrec.
- **Programa d'inspecció d'habitatges buits.** Aquest "Programa" té per objecte establir els criteris que han de regir l'actuació municipal d'inspecció consistent en la detecció i comprovació d'utilitzacions anòmales de l'habitatge, en cas d'habitatge o edifici d'habitatge buit.

La finalitat és detectar l'existència d'habitatges buits i aconseguir la seva mobilització en el mercat immobiliari, preferentment en el mercat de lloguer, per part de la propietat o titular d'un dret d'usdefruit sobre l'immoble, i així acabar amb aquesta possible utilització anòma del mateix segons estableix l'article 41.1 a) de la LDH.

Fins el dia d'avui s'han inspeccionat 55 pisos, al voltant del 30% es troben realment buits, trobant-se en les inspeccions que la resta de pisos es troben ocupats, amb contracte de lloguer no declarat, en obres o amb conflictes de titularitat amb els diferents propietaris.

3. ENCÀRRECS DE SERVEI A L'ÀREA DE PROJECTES I PLANEJAMENT URBANÍSTIC

FONAMENTACIÓ JURÍDICA I MARC LEGAL

Llei de l'Estat 9/2017, de 8 de novembre, de Contractes del Sector Públic, per la qual es transposen a l'ordenament jurídic espanyol les Directives del Parlament Europeu i del Consell 2014/23/UE i 2014/24/UE, de 26 de febrer de 2014 (LCSP).

NATURALESIA DE L'ENCÀRREC

L'encàrrec a mitjà propi constitueix una forma d'auto organització a través de la cooperació pública vertical que queda exclosa del règim general dels contractes.

Els poders adjudicadors es poden organitzar executant de manera directa prestacions pròpies dels contractes d'obres, subministraments, serveis, concessió d'obres i concessió de serveis, a canvi d'una compensació tarifària, valent-se d'una altra persona jurídica diferent d'ells, ja sigui de dret públic o de dret privat, amb l'encàrrec previ a aquesta, sempre que la persona jurídica que utilitzin mereixi la qualificació jurídica de mitjà propi personificat respecte d'ells.

LA CONSIDERACIÓ DE PROURSA COM A MITJÀ PROPI DE L'AJUNTAMENT DE RUBÍ

PROURSA té la consideració de mitjà propi personificat respecte d'una única entitat concreta del sector públic que és l'Ajuntament de Rubí, doncs:

c.1) L'Ajuntament de Rubí li pot conferir encàrrecs i exerceix sobre PROURSA un control, directe o indirecte, anàleg al que ostenta sobre els seus propis serveis o unitats, de manera que pot exercir sobre el mitjà propi una influència decisiva sobre els seus objectius estratègics i decisions significatives.

c.2) L'Ajuntament de Rubí li pot conferir encàrrecs, d'acord amb instruccions fixades unilateralment per la corporació municipal, que són d'execució obligatòria per a PROURSA perquè així ho estableixen els estatuts, de manera que existeix unitat de decisió entre ells.

c.3) Més del 80 per cent de les activitats de PROURSA es porten a terme en l'exercici de les comeses que li ha confiat l'Ajuntament de Rubí. En aquest sentit, el volum global de negocis i les despeses suportades durant els exercicis 2019, 2020 i 2021 provenen, íntegrament, de la gestió de serveis públics locals, d'encàrrecs efectuats per la corporació i de tasques desenvolupades en el marc de convenis de col·laboració interadministratius.

c.4) L'Ajuntament de Rubí és titular de la totalitat del capital social de PROURSA.

c.5) La condició de PROURSA de mitjà propi personificat respecte de l'Ajuntament de Rubí es reconeix expressament als seus estatuts. D'altra banda, s'ha verificat que la societat disposa de mitjans personals i materials apropiats per a la realització dels encàrrecs de conformitat amb el seu objecte social. En aquest sentit:

- D'acord amb l'article 1r dels estatuts socials, en la seva redacció donada per acord de la Junta General de 27 de novembre de 2008, elevat a públic el 18 de febrer de 2009, PROURSA és mitjà propi de l'Ajuntament de Rubí i dels seus ens dependents. En aquesta condició i conforme disposa l'apartat 4.2 del referit article, la societat pot rebre els següents encàrrecs:

“a) la redacció de qualsevol figura de planejament urbanístic formulat per l'Ajuntament de Rubí i/o per qualsevol administració de caràcter supramunicipal,

b) la gestió integral de les infraestructures, els equipaments i, en general, de qualsevol classe d'obres municipals de l'Ajuntament de Rubí,

c) la gestió del patrimoni municipal del sòl de l'Ajuntament de Rubí,

d) la realització de qualsevol tasca o activitat complementària o accessòria a les citades anteriorment.

Promocions Urbanes de Rubí, S.A. també restarà obligada a satisfer les necessitats de l'Ajuntament de Rubí i dels seus ens dependents en la consecució dels seus objectius d'interès públic, mitjançant la realització, per encàrrec dels mateixos de la planificació, organització, desenvolupament, gestió, administració i supervisió de qualsevol tipus d'assistències i serveis tècnics en els àmbits d'actuació assenyalats en l'apartat anterior”.

Per al desenvolupament de les funcions tècniques vinculades a l'encàrrec, PROURSA disposa del següent personal en plantilla:

- Dos Arquitectes de Planejament
- Un Arquitecte de Projectes i d'Obres
- Un Arquitecte Tècnic d'Obres

c.6) Finalment, els estatuts de PROURSA determinen el poder adjudicador respecte del qual té la condició de mitjà propi; precisen el règim jurídic i administratiu dels encàrrecs que se li poden conferir i estableixen la impossibilitat de participar en licitacions públiques convocades pel poder adjudicador del qual és mitjà propi personificat, sense perjudici que, quan no concorri cap licitador, se li pugui encarregar l'execució de la prestació objecte d'aquestes licitacions.

La societat ha publicat a la Plataforma de Contractació la seva condició de mitjà propi de l'Ajuntament de Rubí, amb indicació dels sectors d'activitat en els que, conforme al seu objecte social, és apta per a executar les prestacions objecte dels encàrrecs. La consulta pot efectuar-se al següent enllaç:

https://contractaciopublica.gencat.cat/ecofin_pscp/AppJava/cap.pscp?reqCode=viewDetail&idCap=9268028

QUADRE RESUM DELS ENCÀRRECS DE SERVEI:

A continuació s'indica un quadre resum amb tots els encàrrecs que es fan de l'Ajuntament a PROURSA, a través dels encàrrecs al mitjà propi l'Ajuntament s'estalvia **544.627,49€** en comparació de si fes aquests encàrrecs segons els costos dels barems orientatius del Col·legi d'Arquitectes, Col·legi de Camins, Canals i Ports, així com el barems habituals utilitzats pel Servei de Projectes i Programació de l'Ajuntament de Rubí.

Queda palès l'eficiència econòmica de la mercantil per dur a terme aquests encàrrecs de servei com també l'estalvi que implica a les arques municipals.

ENCÀRRECS DE SERVEI	COST PROURSA	COST DE MERCAT	ESTALVI PER L'AJUNTAMENT
Redacció del Projecte i Direcció de les Obres d'arranjament de les zones verdes del Sector H	11.631,45 €	16.457,02 €	4.825,57 €
Seguiment de les obres contemplades al projecte de millora dels accessos al pont del carrer Sant Joan de Rubí	7.737,76 €	12.669,03 €	4.931,27 €
Seguiment i supervisió de la redacció de la Modificació puntual del Pla General d'Ordenació Urbana de Rubí a l'àmbit del Pla Parcial del sector A.	6.447,40 €	25.289,00 €	18.841,60 €
Redacció del Projecte bàsic i executiu i Direcció de les Obres de la promoció d'allotjaments dotacionals al l'Avinguda de Castellbisbal núm. 78 de Rubí	137.622,19 €	280.958,49 €	143.336,30 €
Redacció dels Plecs de clàusules que han de regir la licitació de la redacció de la Modificació Puntual del Pla General d'Ordenació Urbana de Rubí a l'entorn de Pich Aguilera i seguiment del procés de del procés de contractació fins a l'adjudicació i formalització del contracte.	243.071,80 €	600.000,00 €	356.928,20 €
Direcció, coordinació, seguiment i supervisió de la redacció i tramitació del Pla d'Ordenació Urbanística Municipal (POUM) de Rubí.	11.631,45 €	27.396,00 €	15.764,55 €
TOTALS	418.142,05 €	962.769,54 €	544.627,49 €

En referència als encàrrecs de l'Ajuntament a PROURSA de forma individualitzada, trobem que l'Ajuntament de Rubí té previst per als exercicis 2022, 2023 i 2024 encarregar a PROURSA les següents actuacions:

ENCÀRREC
Redacció del Projecte i Direcció de les Obres d'arranjament de les zones verdes del Sector H

REDACCIÓ DEL PROJECTE I DIRECCIÓ DE LES OBRES D'ARRANJAMENT DE LES ZONES VERDES DEL SECTOR H

Definició de l'encàrrec:

L'Ajuntament de Rubí preveu les següents actuacions dintre del sector H:

- Adequació de les baranes de les escales entre el carrer de Biscaia i el carrer Zamora, arranjament dels marges i guals de vianants en els extrems amb els creuaments dels carrers.
- Redistribució interior de la zona enjardinada i infantil situada entre el carrer de Biscaia i el carrer de Guipúscoa , millora dels seus accessos i arranjament superficial dels parterres.
- Arranjament de la zona arbrada del carrer de Biscaia i de les seves connexions, retirada d'elements en desús, neteja superficial i sanejament d'arbres en mal estat.
- Adequació de les baranes de les escales entre el carrer de Guipúscoa i el carrer de Palència, arranjament dels marges i guals de vianants en els extrems, creuaments dels carrers.
- Arranjament de l'espai situat entre els carrer de Palència, carrer de Santander i carrer de Pontevedra.
- Arranjament de la rotonda del carrer de Zamora amb el carrer Biscaia.

Es preveu la redacció del projecte executiu durant l'últim trimestre de l'any 2022, la licitació i execució de les obres durant l'any 2023 i que tots els tràmits vinculats a la liquidació i recepció s'enllesteixin a finals de l'any 2024.

Es preveu que els Serveis Tècnics de PROURSA assumeixin la redacció del projecte i la direcció de les obres.

La dedicació i les funcions a desenvolupar pels Serveis Tècnics de PROURSA durant els anys 2022, 2023 i 2024 resten recollides en la fitxa núm. 1.1 de l'annex del present document.

ENCÀRREC A MITJÀ PROPI**MITJÀ PROPI**

Promocions Urbanes de Rubí, S.A. (PROURSA)

ENCÀRREC**OBJECTE**

Redacció del Projecte i Direcció de les Obres d'arranjament de les zones verdes del Sector H

CONTINGUT

Arranjament de diverses zones del sector H millorant l'accessibilitat, connectivitat i la qualitat de l'espai públic

**PERSONAL NECESSARI DEL MITJÀ PROPI,
DEDICACIÓ ESTIMADA I COST REAL ESTIMAT**

		Total	Cost	
Exercici	Personal	hores	hora (€/hora) (1)	Cost
2022	Arquitecte Superior	28	46,91	1.313,48 €
2022	Arquitecte tècnic	20	33,88	677,60 €
		Total Cost real estimat		1.991,08 €
Exercici	Personal	hores	hora (€/hora) (1)	Cost
2023	Arquitecte Superior	50	47,82	2.391,00 €
2023	Arquitecte tècnic	69	34,53	2.382,57 €
		Total Cost real estimat		4.773,57 €
Exercici	Personal	hores	hora (€/hora) (1)	Cost
2024	Arquitecte Superior	50	48,76	2.438,00 €
2024	Arquitecte tècnic	69	35,20	2.428,80 €
		Total Cost real estimat		4.866,80 €
				11.631,45 €

PRINCIPI D'EFICIÈNCIA	
Total cost estimat de l'encàrrec al mitjà propi	11.631,45 €
Cost estimat de la contractació de l'encàrrec en el mercat, IVA inclòs	16.457,02 €

SEGUIMENT DE LES OBRES CONTEMPLADES AL PROJECTE DE MILLORA DELS ACCESSOS AL PONT DEL CARRER SANT JOAN DE RUBÍ

L'Ajuntament de Rubí té previst per als exercicis 2022, 2023 i 2024 impulsar la següent actuació:

ENCÀRREC
Seguiment de les obres contemplades al projecte de millora dels accessos al pont del carrer Sant Joan de Rubí

Definició de l'encàrrec:

En data 27 de maig de 2021 per acord del Ple Municipal, s'aprova definitivament el 'Projecte de millora dels accessos al pont del carrer Sant Joan'.

En data 31 d'agost de 2022, per acord de la Junta de Govern Local, s'acorda adjudicar el contracte d'execució de les obres del "Projecte de millora dels accessos al pont del carrer Sant Joan" a l'empresa COSPLAAN OBRAS Y SERVICIOS LAANTIT SL.

En data 14 de setembre de 2022 l'Ajuntament de Rubí subscriu el contracte d'execució d'obres amb l'empresa COSPLAAN OBRAS Y SERVICIOS LAANTIT SL (Exp. 1/2022/COOS - 58/2022/LICI).

Es preveu que durant el mes d'octubre de 2022 s'iniciïn les obres de millora dels accessos al pont del carrer Sant Joan de Rubí, que finalitzin durant el primer semestre de 2023 i que tots els tràmits vinculats a la liquidació i recepció s'enllesteixin a finals de l'any 2024.

Es preveu que els Serveis Tècnics de PROURSA assumeixin el seguiment de les obres.

La dedicació i les funcions a desenvolupar pels Serveis Tècnics de PROURSA durant els anys 2022, 2023 i 2024 resten recollides en la fitxa núm. 1.1 de l'annex del present document.

ENCÀRREC A MITJÀ PROPI**MITJÀ PROPI**

Promocions Urbanes de Rubí, S.A. (PROURSA)

ENCÀRREC**OBJECTE**

Seguiment de les obres contemplades al projecte de millora dels accessos al pont del carrer Sant Joan de Rubí

CONTINGUT

Urbanització dels extrems oest i est del pont del carrer Sant Joan, així com la millora de connexió entre el passeig de la Riera i l'Av. de Castellbisbal

**PERSONAL NECESSARI DEL MITJÀ PROPI,
DEDICACIÓ ESTIMADA I COST REAL ESTIMAT**

		Total	Cost	
Exercici	Personal	hores	hora (€/hora) (1)	Cost
2022	Arquitecte Superior	26	46,91	1.219,66 €
2022	Arquitecte tècnic	18	33,88	609,84 €
			Total Cost real estimat	1.829,50 €
Exercici	Personal	hores	hora (€/hora) (1)	Cost
2023	Arquitecte Superior	64	47,82	3.060,48 €
2023	Arquitecte tècnic	46	34,53	1.588,38 €
			Total Cost real estimat	4.648,86 €
Exercici	Personal	hores	hora (€/hora) (1)	Cost
2024	Arquitecte Superior	15	48,76	731,40 €
2024	Arquitecte tècnic	15	35,2	528,00 €
			Total Cost real estimat	1.259,40 €
				7.737,76 €

PRINCIPI D'EFICIÈNCIA	
Total cost estimat de l'encàrrec al mitjà propi	7.737,76 €
Cost estimat de la contractació de l'encàrrec en el mercat, IVA inclòs	12.669,03 €

SEGUIMENT I SUPERVISIÓ DE LA REDACCIÓ DE LA MODIFICACIÓ PUNTUAL DEL PLA GENERAL D'ORDENACIÓ URBANA DE RUBÍ A L'ÀMBIT DEL PLA PARCIAL DEL SECTOR A.

L'Ajuntament de Rubí té previst impulsar durant els exercicis 2022, 2023 i 2024 la redacció de la Modificació puntual del Planejament General d'Ordenació Urbana a l'àmbit del Pla Parcial del sector A.

La durada prevista per la redacció i tramitació de la Modificació Puntual és de 2 anys.

Per dur a terme aquests treballs, cal la direcció, la coordinació i el seguiment municipal.

ENCÀRREC
Seguiment i supervisió de la redacció de la Modificació puntual del Pla General d'Ordenació Urbana de Rubí a l'àmbit del Pla Parcial del sector A.

En aquest sentit, la corporació municipal vol fer l'encàrrec, de direcció, coordinació, seguiment i supervisió de l'esmentada Modificació puntual durant tot el procés de redacció, tramitació i fins l'aprovació definitiva al mitjà propi personificat PROMOCIONS URBANES DE RUBÍ S.A. (en endavant PROURSA).

A continuació es detalla la descripció i definició de l'encàrrec.

L'encàrrec té com a objectiu el seguiment i la supervisió de la redacció de la Modificació puntual del Pla General d'Ordenació Urbana (MPGO) a l'àmbit Seguiment i supervisió de la redacció de la Modificació puntual del Pla General d'Ordenació Urbana de Rubí a l'àmbit del Pla Parcial del sector A.

Aquesta MPGO té com objecte modificar la qualificació actual de la parcel·la situada al carrer Lepant número 92 per poder construir habitatges.

La parcel·la està actualment qualificada com a Zona d'usos complementaris, i s'hi poden desenvolupar bàsicament usos terciaris, amb un sostre màxim de 1.350m².

L'objectiu concret i detallat és modificar la qualificació i augmentar el sostre total admès amb una ordenació coherent amb l'entorn que permeti desenvolupar habitatges destinats a protecció oficial que donin resposta a les necessitats socials de Rubí.

Definició de l'encàrrec

Es preveu que la MPGO es redacti i tramiti durant els anys 2022, 2023 i 2024 i que els Serveis Tècnics de PROURSA en facin el seguiment, les revisions i els informes pertinents fins a la seva aprovació definitiva.

La dedicació i les funcions a desenvolupar pels Serveis Tècnics de PROURSA durant aquests exercicis, en aquesta actuació resten recollides a la fitxa núm. 1.1 de l'annex del present document.

ENCÀRREC A MITJÀ PROPI

**MITJÀ
PROPI**

Promocions Urbanes de Rubí, S.A. (PROURSA)

ENCÀRREC

OBJECTE

Seguiment i supervisió de la redacció de la Modificació puntual del Pla General d'Ordenació Urbana de Rubí a l'àmbit del Pla Parcial del Sector A.

CONTINGUT

L'objectiu d'aquests treballs és fer el seguiment i supervisió de la redacció i tramitació de la Modificació Puntal del PGO a l'àmbit del Pla Parcial del sector A.

L'objectiu principal de la MPMGO és donar resposta a la necessitat de crear habitatge assequible al municipi de Rubí. En aquest sentit la MPMGO modificarà la qualificació actual de la parcel·la situada al carrer Lepant número 92 poder construir habitatges de protecció oficial, tot definint una ordenació coherent amb l'entorn.

PERSONAL NECESSARI DEL MITJÀ PROPI, DEDICACIÓ ESTIMADA I COST REAL ESTIMAT

		Total	Cost	
Exercici	Personal	hores	hora (€/hora) (1)	Cost
2022	Arquitecte superior-Director Planejament	20	40,84	816,80 €
2022	Arquitecte superior	20	31,21	624,20 €
			Total Cost real estimat	1.441,00 €
Exercici	Personal	hores	hora (€/hora) (1)	Cost

2023	Arquitecte superior-Director Planejament	40	41,25	1.650,00 €
2023	Arquitecte superior	60	31,52	1.891,20 €
			Total Cost real estimat	3.541,20 €
Exercici	Personal	hores	hora (€/hora) (1)	Cost
2024	Arquitecte superior-Director Planejament	20	41,39	827,80 €
2024	Arquitecte superior	20	31,87	637,40 €
			Total Cost real estimat	1.465,20 €
			Total Cost real estimat 2022 - 2024	6.447,40 €

PRINCIPI D'EFICIÈNCIA	
Total cost estimat de l'encàrrec al mitjà propi	6.447,40 €
Cost estimat de la contractació de l'encàrrec en el mercat, IVA inclòs	25.289,00 €

REDACCIÓ DEL PROJECTE BÀSIC I EXECUTIU I DIRECCIÓ DE LES OBRES DE LA PROMOCIÓ D'ALLOTJAMENTS DOTACIONALS AL L'AVINGUDA DE CASTELLBISBAL 78 DE RUBÍ.

L'Ajuntament de Rubí té previst per als exercicis 2022, 2023, 2024 i 2025 (1 de novembre de 2022 al 31 d'octubre de 2025) impulsar la redacció del Projecte bàsic i executiu així com la construcció d'allotjaments dotacionals en el solar de l'Avinguda Castellbisbal núm. 78.

La Comissió Territorial d'Urbanisme de l'Arc Metropolità de Barcelona, en la sessió de 13 de juny de 2022, aprovà definitivament la Modificació puntual del Pla parcial del sector "Y" de la zona oest del subsector nord, per a l'assignació de l'ús d'allotjaments dotacionals i la seva ordenació al sòl d'equipament situat a l'Avinguda Castellbisbal 78, de Rubí, promoguda i trames per l'Ajuntament de Rubí.

Aquest sòl és de titularitat municipal, qualificat d'equipament comunitari, es situa a la cantonada de l'Avinguda de Castellbisbal i el carrer Francesc Rovira amb una superfície total de 2.346 m².

No obstant, la modificació constitueix dues àrees: una primera de 787 m² front a l'Avinguda de Castellbisbal i accés des de la rotonda a la qual s'assigna l'ús d'allotjaments dotacionals amb un sostre màxim de 1.600 m² en planta baixa i 3 plantes pis, i una segona àrea interior de 1.559 m² que manté les condicions d'ordenació previstes al Pla Parcial del sector Y (nord est), amb les limitacions expressades en la Modificació.

Tal i com s'especifica en l'apartat núm. 1 d'aquest document, en relació a l'objecte i justificació de la modificació:

'La modificació es tramita en paral·lel a la Modificació del Pla General d'Ordenació Urbana de Rubí per a l'adaptació de les Normes Urbanístiques a l'ús d'allotjaments dotacionals i la seva regulació.

En el context definit pel Decret Llei 17/2019, de 23 de desembre, de mesures urgents per millorar l'accés a l'habitatge i atenent a les necessitats constatades en la redacció en curs del Pla Local d'Habitatges de Rubí de residència temporal per a col·lectius específics (joves, famílies en risc d'exclusió, gent gran), la present modificació ofereix a l'Ajuntament l'oportunitat de disposar d'un solar adequat per a una promoció d'allotjaments dotacionals que desplegui aquesta vessant de la política municipal d'habitatge.'

Aquesta modificació del PGOU es redacta d'acord amb el Decret legislatiu 1/2010, de 3 d'agost, pel qual s'aprova el Text refós de la Llei d'urbanisme, modificat per la llei 3/2012, del 22 de febrer, de modificació del text refós de la Llei d'urbanisme (en endavant TRLUC); i amb el Decret 305/2006, de 18 de juliol, pel qual s'aprova el Reglament de la Llei d'urbanisme (en endavant RLUC).

L'encàrrec, doncs, es centra en l'àrea de la parcel·la de l'Av. de Castellbisbal núm. 78 corresponent a 787 m2:

ENCÀRREC
Redacció del Projecte bàsic i executiu i Direcció de les Obres de la promoció d'allotjaments dotacionals al l'Avinguda de Castellbisbal núm. 78 de Rubí

Per dur a terme aquesta actuació, la corporació municipal vol fer encàrrec al mitjà propi personificat PROMOCIONS URBANES DE RUBÍ S.A. (PROURSA).

Per a la redacció del Projecte bàsic i executiu es tindran en compte les següents consideracions i paràmetres especificats en la 'Modificació puntual del Pla Parcial del sector "Y" de la Zona Oest del Subsector Nord per a l'assignació de l'ús d'allotjaments dotacionals al sòl d'equipament situat a l'Avinguda de Castellbisbal núm. 78.':

- Sostre màxim: 1.600 m2
- Alineació seguint la directriu dels fronts edificats sobre l'avinguda Castellbisbal.
- S'estableix un gàlib màxim que es grafia als plànols d'ordenació de la Modificació amb línia discontinua. Podran sobrepassar aquest gàlib les parts de les plantes soterrani que estiguin destinades a l'accés a l'edifici o a l'aparcament, així com les escales i ascensors per accedir-hi, i els cossos sortints de l'edifici amb un vol màxim de 1,5m sobre la façana encarada a l'Avinguda Castellbisbal.
- Màxima profunditat edificable: 18 metres.
- Alçada reguladora màxima: planta baixa i tres plantes pis.

- El nombre d'unitats d'allotjaments dotacionals la definirà el projecte arquitectònic d'acord amb les necessitats funcionals i tipològiques del tipus de promoció que s'edifiqui i del col·lectiu al que vagi destinada, així com d'allò establert al D 50/2020 de mesures urgents per estimular la promoció d'habitatge amb protecció oficial i de noves modalitats d'allotjament en règim de lloguer.
- No s'estableix reserva mínima obligatòria de places d'aparcament. Les necessitats d'aparcament vinculades als allotjaments dotacionals es precisaran i justificaran en el projecte arquitectònic en funció del tipus de promoció que s'edifiqui i del col·lectiu al que vagi destinada.

Definició de l'encàrrec:

Es preveu que el Projecte Bàsic i Executiu es redacti durant l'any 2022 i primer semestre de 2023 i que els Serveis Tècnics de PROURSA assumeixin la seva redacció. El projecte es podrà plantejar per fases, si així s'estima.

Per altra banda, es preveu que l'execució de les obres es realitzi durant els anys 2023-2025 i que els Serveis Tècnics de PROURSA assumeixin la Direcció de les Obres.

La dedicació i les funcions a desenvolupar pels Serveis Tècnics de PROURSA durant els anys 2022, 2023, 2024 i 2025 (1 de novembre de 2022 al 31 d'octubre de 2025) resten recollides en la fitxa núm. 1.1 de l'annex del present document.

ENCÀRREC A MITJÀ PROPI	
MITJÀ PROPI	Promocions Urbanes de Rubí, S.A. (PROURSA)
ENCÀRREC	
OBJECTE	Redacció del Projecte bàsic i executiu i Direcció de les Obres de la promoció d'allotjaments dotacionals al l'Avinguda de Castellbisbal núm. 78 de Rubí
CONTINGUT	Executar una promoció d'allotjaments dotacionals.

PERSONAL NECESSARI DEL MITJÀ PROPI,

DEDICACIÓ ESTIMADA I COST REAL ESTIMAT				
		Total	Cost	
Exercici	Personal	hores	hora (€/hora) (1)	Cost
2022	Arquitecte Superior	160	46,91	7.505,60 €
2022	Arquitecte tècnic	262	33,88	8.876,56 €
2022	Arquitecte	308	23,20	7.145,60 €
			Total Cost real estimat	23.527,76 €
Exercici	Personal	hores	hora (€/hora) (1)	Cost
2023	Arquitecte Superior	300	47,82	14.346,00 €
2023	Arquitecte tècnic	336	34,53	11.602,08 €
2023	Arquitecte	709	23,65	16.767,85 €
			Total Cost real estimat	42.715,93 €
Exercici	Personal	hores	hora (€/hora) (1)	Cost
2024	Arquitecte Superior	400	48,76	19.504,00 €
2024	Arquitecte tècnic	450	35,20	15.840,00 €
			Total Cost real estimat	35.344,00 €
Exercici	Personal	hores	hora (€/hora) (1)	Cost
2025	Arquitecte Superior	400	49,71	19.884,00 €
2025	Arquitecte tècnic	450	35,89	16.150,50 €
			Total Cost real estimat	36.034,50 €
				137.622,19 €

PRINCIPI D'EFICIÈNCIA	
Total cost estimat de l'encàrrec al mitjà propi	137.622,19 €
Cost estimat de la contractació de l'encàrrec en el mercat, IVA inclòs	280.958,49 €

REDACCIÓ DELS PLECS DE CLÀUSULES QUE HAN DE REGIR LA LICITACIÓ DE LA REDACCIÓ DE LA MODIFICACIÓ PUNTUAL DEL PLA GENERAL D'ORDENACIÓ URBANA DE RUBÍ A L'ENTORN DE PICH AGUILERA I SEGUIMENT DEL PROCÉS DE DEL PROCÉS DE CONTRACTACIÓ FINS A L'ADJUDICACIÓ I FORMALITZACIÓ DEL CONTRACTE.

L'Ajuntament de Rubí té previst impulsar durant els exercicis 2022 i 2023 una sèrie d'actuacions estratègiques per tal d'adequar el planejament general de la ciutat a les necessitats de la ciutadania. Accions que es desenvoluparan durant els anys 2022 i 2023.

Des de l'aprovació, el 1981, del Pla General d'Ordenació actualment vigent, s'han succeït multitud de canvis en el context social, econòmic i ambiental que obren un nou escenari en el que s'ha de situar la presa de decisions relatives al desenvolupament urbanístic del territori i la ciutat.

Amb aquest objectiu es preveuen una sèrie d'actuacions que han de permetre donar resposta a la nova realitat del territori:

ENCÀRREC
Redacció dels Plecs de clàusules que han de regir la licitació de la redacció de la Modificació Puntual del Pla General d'Ordenació Urbana de Rubí a l'entorn de Pich Aguilera i seguiment del procés de del procés de contractació fins a l'adjudicació i formalització del contracte.

Per dur a terme aquests estudis, la corporació municipal vol fer encàrrecs al mitjà propi personificat PROMOCIONS URBANES DE RUBÍ S.A. (PROURSA).

A continuació es detallen la descripció, antecedents i definició de cadascun dels encàrrecs:

L'encàrrec té com a objectiu el seguiment i la supervisió de la redacció dels Plecs de clàusules que han de regir licitació de redacció de la Modificació Puntual del Pla General d'Ordenació Urbana (MPGO) de Rubí a l'entorn de Pich Aguilera i el seguiment del procés de contractació fins a l'adjudicació i formalització del contracte.

Els Plecs, que formaran part del contracte, tenen la finalitat de descriure els treballs a desenvolupar, enumerar les matèries que han d'ésser objecte d'estudi per a l'elaboració de la MPGO de Rubí a l'entorn de Pich Aguilera, establint les diferents fases de treball i concretant el contingut mínim dels treballs associats a les mateixes, així com els terminis previstos per a la seva execució.

Als Plecs també s'han de definir les condicions, directrius i criteris tècnics generals que han de servir de base per a la formalització i realització de l'encàrrec i concretar la redacció i presentació dels diferents documents a càrrec del contractista, perquè un cop quedi garantida i assegurada la qualitat, coherència i homogeneïtat dels treballs, aquests puguin ser acceptats i rebuts per l'Ajuntament.

- **Definició de l'encàrrec:**

Es preveu que la redacció dels Plecs de clàusules que han de regir la licitació de la redacció de la MPGO de Rubí a l'entorn de Pich Aguilera i el seguiment del procés de contractació fins a l'adjudicació i formalització del contracte es realitzi durant els anys 2022 i 2023, i que els Serveis

Tècnics de PROURSA a banda del seguiment, realitzin durant aquest temps, les revisions i els informes pertinents fins l'adjudicació i posterior formalització del contracte.

La dedicació i les funcions a desenvolupar pels Serveis Tècnics de PROURSA durant els anys 2022 i 2023 en aquesta actuació resten recollides a la fitxa núm. 1.1 de l'annex del present document.

ENCÀRREC A MITJÀ PROPI

MITJÀ PROPI	Promocions Urbanes de Rubí, S.A. (PROURSA)
--------------------	--

ENCÀRREC	
OBJECTE	Seguiment i supervisió de la redacció dels Plecs de clàusules que han de regir licitació dels treballs de redacció de la Modificació Puntal del Pla General d'Ordenació Urbana de Rubí a l'entorn de Pich Aguilera i del procés de contractació fins a l'adjudicació i formalització del contracte
CONTINGUT	L'encàrrec inclou la redacció del Plec de prescripcions tècniques (PPT), de l'Informe tècnic (IT) així com la redacció de tota aquella documentació que sigui necessària per a la licitació del contracte de serveis per als treballs de redacció de la Modificació Puntal del Pla General d'Ordenació Urbana (en endavant MPOG) de Rubí a l'entorn de Pich Aguilera . L'encàrrec també inclou el seguiment del procediment de contractació, des de l'inici de la licitació fins a l'adjudicació i formalització del contracte.
	Els Plecs, que formaran part del contracte, tenen la finalitat de descriure els treballs a desenvolupar, enumerar les matèries que han d'ésser objecte d'estudi per a l'elaboració de la MPOG de Rubí a l'entorn de Pich Aguilera, establint les diferents fases de treball i concretant el contingut mínim dels treballs associats a les mateixes, així com els terminis previstos per a la seva execució.
	Als Plecs també s'han de definir les condicions, directrius i criteris tècnics generals que han de servir de base per a la formalització i realització de l'encàrrec i concretar la redacció i presentació dels diferents documents a càrrec del contractista, perquè un cop quedi garantida i assegurada la qualitat, coherència i homogeneïtat dels treballs, aquests puguin ser acceptats i rebuts per l'Ajuntament.

PERSONAL NECESSARI DEL MITJÀ PROPI, DEDICACIÓ ESTIMADA I COST REAL ESTIMAT				
		Total	Cost	
Exercici	Personal	hores	hora (€/hora) (1)	Cost
2022	Arquitecte superior-Director Planejament	31	40,84	1.266,04 €
2022	Arquitecte superior	35	31,21	1.092,35 €

			Total Cost real estimat	2.358,39 €
Exercici	Personal	hores	hora (€/hora) (1)	Cost
2023	Arquitecte superior-Director Planejament	20	41,25	825,00 €
2023	Arquitecte superior	21	31,52	661,92 €
			Total Cost real estimat	1.486,92 €
				3.845,31 €

PRINCIPI D'EFICIÈNCIA	
Total cost estimat de l'encàrrec al mitjà propi	3.845,31 €
Cost estimat de la contractació de l'encàrrec en el mercat, IVA inclòs (2)	15.000,00 €

DIRECCIÓ, COORDINACIÓ, SEGUIMENT I SUPERVISIÓ DE LA REDACCIÓ I TRAMITACIÓ DEL PLA D'ORDENACIÓ URBANÍSTICA MUNICIPAL (POUM) DE RUBÍ.

L'Ajuntament de Rubí té previst impulsar durant l'exercici del 2023 la redacció del Pla d'Ordenació Urbanística Municipal (en endavant POUM) de Rubí.

Per dur a terme aquests treballs, cal la direcció, la coordinació i el seguiment municipal i amb aquest objectiu es preveuen una sèrie d'actuacions que han de permetre donar resposta a la nova realitat del territori:

ENCÀRREC
Direcció, coordinació, seguiment i supervisió de la redacció i tramitació del Pla d'Ordenació Urbanística Municipal (POUM) de Rubí.

La corporació municipal vol fer l'encàrrec, de direcció, coordinació, seguiment i supervisió dels treballs del POUM al mitjà propi personificat PROMOCIONS URBANES DE RUBÍ S.A. (en endavant PROURSA).

A continuació es detalla la descripció, antecedents i definició de l'encàrrec.

- **1.1. Antecedents i justificació de l'encàrrec**

El Pla General d'Ordenació Urbana (en endavant PGOU) de Rubí en vigor actualment va ser aprovat definitivament el 24 de juliol de 1981, l'any 1987 es va revisar el Programa d'actuació municipal (PAM) i es van incorporar una sèrie de modificacions.

Al llarg d'aquests anys els intents de revisar el PGOU de Rubí han estat diversos.

El darrer intent de revisió del PGOU es va iniciar l'any 2005 i va arribar pràcticament al final del procediment amb la redacció d'un Text refós que va ser aprovat pel Ple en sessió de data 30 de novembre de 2017 i sotmès a informació pública. El document del Text refós del POUM que finalment es va redactar a l'octubre de 2018, en el que es varen incorporar les al·legacions presentades durant el termini d'informació pública que havien estat estimades total o parcialment, no va arribar a finalitzar el seu tràmit per esdevenir el POUM vigent de Rubí.

En data 28 de maig de 2020 el Ple de l'Ajuntament, en sessió ordinària, va adoptar entre d'altres, l'acord de desistir de la tramitació del Text Refós del POUM, deixant sense efecte l'expedient del POUM iniciat l'any 2005, amb arxiu de les actuacions.

En aquest mateix Ple es va acordar iniciar els treballs necessaris per la redacció d'un nou POUM.

En data 21 de maig de 2020 mitjançant decret de regidor delegat núm. 1517/2020 es va aprovar la consulta preliminar del mercat (en endavant CPM), per definir la licitació del contracte d'assistència tècnica per redactar el POUM de Rubí.

La Junta de Govern Local en sessió de 28 de desembre de 2020 va acordar encarregar a PROURSA, la redacció i desenvolupament de la CPM per definir la licitació del contracte d'assistència tècnica per redactar el POUM de Rubí i la redacció dels Plecs per a la licitació del POUM de Rubí i seguiment del procés de contractació fins a l'adjudicació i formalització del contracte.

En data 3 de febrer de 2021 mitjançant decret de regidor delegat núm. 329/2021 es va donar per finalitzat el procediment de la CPM. El decret juntament amb l'informe del resultat de la consulta preliminar de mercat es va publicar a la plataforma Perfils de contractant de l'Ajuntament, en data 10 de febrer de 2021.

El Ple en sessió de data 25 de març de 2021, va aprovar el plec de clàusules administratives particulars (en endavant PCAP) i el plec de prescripcions tècniques (en endavant PPT), de la licitació del contracte que té per objecte la redacció del POUM de Rubí. La licitació es divideix en 5 lots: LOT 1_URBANÍSTIC, LOT 2_ECONÒMIC, LOT 3_AMBIENTAL, LOT 4_MOBILITAT i LOT 5_PARTICIPACIÓ CIUTADANA

La licitació es va publicar en data 6 d'abril de 2021 a la plataforma Perfils de contractant de l'Ajuntament. El període de presentació d'ofertes va finalitzar el 12 de maig de 2021.

El Ple en sessió de data 22 de juliol de 2021 va declarar deserta la licitació corresponent al LOT 3 i al LOT 5. L'acord es va publicar en data 13 de desembre de 2021 a la plataforma Perfils de contractant de l'Ajuntament.

El Ple en sessió de data 9 de setembre de 2021 va aprovar el PCAP i el PPT, de la licitació del contracte que té per objecte la redacció del LOT 3 i LOT 5 relatius a la documentació ambiental i de participació ciutadana, del contracte de servei de redacció del POUM de Rubí (POUM).

Aquesta darrera licitació es va publicar en data 13 de setembre de 2021 a la plataforma Perfils de contractant de l'Ajuntament. El període de presentació d'ofertes va finalitzar el 29 de setembre de 2021

Actualment les dues licitacions que inclouen els 5 lots i que en conjunt configuren els treballs de redacció del POUM de Rubí, estan en fase d'adjudicació.

Els PPTs d'ambdues licitacions, que tenen per objecte la redacció del POUM de Rubí (dividit en 5 lots), estableixen com i de quina forma s'han de desenvolupar els treballs objecte dels contractes i la relació de l'equip redactor (lots 1, 2, 3, 4 i 5) amb l'Ajuntament.

En aquest sentit, a la clàusula 5 dels PPTs de les dues licitacions s'indica que l'Ajuntament designarà un Equip de coordinació i direcció del POUM que s'encarregarà de fer el seguiment la coordinació, el control i la supervisió dels treballs del POUM.

A continuació es transcriu el redactat de la clàusula 5 on es detalla l'objectiu de l'Equip de coordinació i direcció del POUM, els professionals que han de formar part d'aquest equip i les tasques i funcions a desenvolupar:

“(..) Amb l'objectiu de garantir el seguiment, coordinació, control i supervisió dels treballs de planejament a nivell tècnic, l'Ajuntament designarà un Equip de coordinació i direcció del POUM.

Aquest equip s'encarregarà de la coordinació, direcció, impuls i seguiment del treballs durant el procés de redacció i tramitació del POUM i podrà incorporar en qualitat de membres integrants o com assessors altres tècnics de l'Ajuntament quan es consideri oportú.

L'equip de coordinació i direcció del POUM estarà encapçalat per un responsable tècnic, arquitecte/a superior especialista en urbanisme, que tindrà la consideració de Cap de l'equip de coordinació i direcció del POUM.

El/la Cap de l'equip de coordinació i direcció del POUM serà el responsable de coordinar la intervenció de l'equip de coordinació i direcció del POUM amb l'equip redactor dels diferents lots, amb els serveis tècnics i administratius de l'Ajuntament de Rubí i amb les comissions de seguiment del POUM. També caldrà que coordini les actuacions relacionades amb l'atenció ciutadana en les diferents fases d'exposició pública de l'Avanç de Pla i d'al·legacions posteriors a l'Aprovació inicial del POUM.

A banda del/de la Cap de l'equip de coordinació i direcció, també formarà part d'aquest equip:

- Un/a arquitecte/a superior especialista en urbanisme, que facilitarà la transmissió de tota la informació del municipi que pugui ser útil per a la redacció del Pla, col·laborarà en les propostes efectuades per l'equip redactor dels diferents lots i en les accions relacionades amb la informació pública i participació ciutadana.*
- Un/a jurista especialista en planejament i gestió urbanística que donarà suport jurídic en la redacció del Pla. El percentatge de dedicació del jurista s'ajustarà a cada fase de la redacció del Pla, podent variar en funció del moment de tramitació del POUM.*
- Un/a delineant o estudiant d'arquitectura encarregat de la preparació de documentació tècnica tant gràfica com de text, presentacions PowerPoint i suport a la redacció del POUM.*
- Un/a administratiu/ua o tècnic de gestió encarregat de donar suport administratiu, seguiment administratiu dels organismes sectorials amb incidència al POUM, gestionar atenció al públic, informació ciutadana i organització d'agenda en el procés de participació ciutadana.*

L'equip de coordinació i direcció del POUM desenvoluparà les següents tasques i funcions:

- Actuarà d'enllaç entre la comissió de seguiment del POUM i l'equip redactor dels diferents lots.*
- Establirà el règim de reunions de treball a desenvolupar amb l'equip redactor dels diferents lots, així com el seu contingut i els agents que hi hauran d'intervenir.*

- *Facilitarà la transmissió de tota la informació del municipi que pugui ser útil per a la redacció del Pla. A aquest efecte, establirà les reunions que siguin necessàries amb els serveis tècnics municipals.*
- *Programarà i coordinarà les reunions que siguin necessàries entre l'equip redactor dels diferents lots, i els serveis tècnics municipals que hagin d'intervenir en cada fase de la redacció del Pla.*
- *Col·laborarà amb les propostes plantejades pel Director/a del POUM i l'equip redactor dels diferents lots per tal de garantir la màxima integració d'aquestes propostes amb les necessitats detectades per l'Ajuntament, i els antecedents urbanístics existents.*
- *En cas que es consideri oportú, podrà aportar noves propostes al Pla, que l'equip redactor dels diferents lots haurà de recollir amb les corresponents solucions.*
- *Col·laborarà en les accions relacionades amb la informació pública i participació ciutadana.*
- *Atendrà les consultes ciutadanes que es puguin generar en el procés de redacció del POUM, en coordinació amb l'equip redactor dels diferents lots.*

L'equip redactor de cada LOT presentarà a l'equip de coordinació i direcció del POUM la proposta de calendari del programa de treball, referida a les clàusules 7.1.1, 7.2.1, 8.1. 1 i 8.2. 1 del present Plec, així com la documentació integrant de cadascuna de les fases a mesura que es vagin completant , per tal d'obtenir el seu vist-i-plau i posterior aprovació per part de l'Ajuntament.

Mentre duri el contracte, l'equip redactor de cada LOT estarà en contacte constant amb l'equip de coordinació i direcció del POUM, desenvolupant un treball col·laboratiu i recaptant d'aquest les conformitats adoptades.

L'equip redactor no podrà introduir modificacions sense el vist-i-plau de l'equip de coordinació i direcció del POUM.”

En aquest context l'Ajuntament té la necessitat de configurar l'Equip de coordinació i direcció del POUM, per poder dur a terme satisfactòriament els treballs de redacció del POUM de Rubí.

- **1.2. Definició de l'encàrrec**

Es preveu que la direcció, coordinació, seguiment i supervisió de la redacció i tramitació del POUM de Rubí es realitzi durant els anys 2023, 2024 i 2025 pel Servei tècnic de planejament de PROURSA.

Concretament el servei tècnic de planejament de PROURSA haurà de fer les tasques pròpies del/la Cap i el/la arquitecte/a de l'Equip de coordinació i direcció del POUM, essent l'encarregat també de fer, junt amb el seguiment i demés tasques, tots els informes pertinents per a la tramitació i aprovació del POUM.

La dedicació i les funcions a desenvolupar pel Servei tècnic de planejament de PROURSA durant els anys 2023, 2024 i 2025 en aquesta actuació resten recollides a la fitxa núm. 1.1 de l'annex del present document.

ENCÀRREC A MITJÀ PROPI

MITJÀ PROPI	Promocions Urbanes de Rubí, S.A. (PROURSA)
--------------------	--

ENCÀRREC	
OBJECTE	Direcció, coordinació, seguiment i supervisió de la redacció i tramitació del Pla d'Ordenació Urbanística Municipal (POUM) de Rubí
CONTINGUT	L'objectiu és garantir la direcció, el seguiment, la coordinació, el control i la supervisió dels treballs de planejament a nivell tècnic.
	Concretament el servei tècnic de planejament de PROURSA haurà de fer les tasques pròpies del/la Cap i el/la arquitecte/a de l'Equip de coordinació i direcció del POUM, essent l'encarregat també de fer, junt amb el seguiment i demés tasques, tots els informes que siguin necessaris per a la tramitació i aprovació del POUM.
CONTINGUT	Tot d'acord amb el que es recull als Plecs de les dues licitacions que es relacionen a continuació, que regeixen els contractes dels 5 lots que han de configurar el POUM de Rubí:
	• Contracte públic del servei de redacció del Pla d'Ordenació Urbanística Municipal de Rubí (POUM) – Expedient 1/2021/CSOH • Contracte per la redacció de la documentació ambiental i la redacció de la documentació relativa a la participació ciutadana del Pla d'Ordenació Urbanística municipal de Rubí – Expedient 7/2021/CSOS
CONTINGUT	En resum es tracta de coordinar, dirigir i en definitiva fer el seguiment dels treballs del POUM durant el procés de redacció i tramitació.

PERSONAL NECESSARI DEL MITJÀ PROPI, DEDICACIÓ ESTIMADA I COST REAL ESTIMAT

		Total	Cost	
Exercici	Personal	hores	hora (€/hora) (1)	Cost
2023	Arquitecte superior-Director Planejament	1.060	41,25	43.725,00 €
2023	Arquitecte superior	1.155	31,52	36.405,60 €
			Total Cost real estimat	80.130,60 €
Exercici	Personal	hores	hora (€/hora) (1)	Cost
2024	Arquitecte superior-Director Planejament	1.060	41,39	43.873,40 €
2024	Arquitecte superior	1.155	31,87	36.809,85 €
			Total Cost real estimat	80.683,25 €
Exercici	Personal	hores	hora (€/hora) (1)	Cost
2025	Arquitecte superior-Director Planejament	1.060	42,20	44.732,00 €
2025	Arquitecte superior	1.155	32,49	37.525,95 €
			Total Cost real estimat	82.257,95 €
			Total Cost real estimat 2023 - 2025	243.071,80 €

PRINCIPI D'EFICIÈNCIA	
Total cost estimat de l'encàrrec al mitjà propi	243.071,80 €
Cost estimat de la contractació de l'encàrrec en el mercat, IVA inclòs (2)	600.000,00 €

REDACCIÓ DEL PROJECTE I DIRECCIÓ DE LES OBRES D'ARRANJAMENT DEL TORRENT DE LES ABELLES

L'Ajuntament de Rubí té previst per als exercicis 2022, 2023 i 2024 impulsar la següent actuació:

ENCÀRREC
Redacció del Projecte i Direcció de les Obres d'arranjament del Torrent de les Abelles

1.1 Redacció del Projecte i Direcció de les Obres d'arranjament del Torrent de les Abelles.

Definició de l'encàrrec:

- L'Ajuntament de Rubí preveu les següents actuacions dintre del torrent de les Abelles:
- Eliminació d'espècies invasores (canya i ailanthus altissima, entre altres) també en la zona del talús del carrer del Diamant (s'haurà de valorar si es reforçarà aquest talús).
- Reforç del camí principal que connecta el passeig de la riera amb zona enjardinada superior.
- Millora de l'accés des del passeig de la Riera.
- Formalització d'un mirador de la Riera en el passeig de la Riera, davant de l'accés.
- Arranjament de la zona enjardinada i infantil situada davant del Carrer Platí.
- Incorporació d'una zona mirador justament en la part inferior de la pineda existent
- Ampliació del camí que baixa dels horts a 1,5 metres fins a connectar amb el camí principal, justament al costat del nou espai de calistènia.
- Ampliació del camí que va paral·lel a carrer de Luxemburg a 1,5 m i c. Plantar línies d'arbres paral·lels a aquest camí per donar ombra i també plantar vegetació arbustiva. Hi ha algun populus nigra.
- Arranjament de la resta de camins del torrent.

Es preveu la redacció del projecte executiu durant l'últim trimestre de l'any 2022 i primer del l'any 2023, la licitació i execució de les obres durant l'any 2023 i que tots els tràmits vinculats a la liquidació i recepció s'enllesteixin a finals de l'any 2024.

Es preveu que els Serveis Tècnics de PROURSA assumeixin la redacció del projecte i la direcció de les obres.

La dedicació i les funcions a desenvolupar pels Serveis Tècnics de PROURSA durant els anys 2022, 2023 i 2024 resten recollides en la fitxa núm. 1.1 de l'annex del present document.

ENCÀRREC A MITJÀ PROPI

MITJÀ PROPI	Promocions Urbanes de Rubí, S.A. (PROURSA)
--------------------	--

ENCÀRREC	
OBJECTE	Redacció del Projecte i Direcció de les Obres d'arranjament del Torrent de les Abelles
CONTINGUT	Arranjament i millora dels camins del Torrent de les Abelles

PERSONAL NECESSARI DEL MITJÀ PROPI, DEDICACIÓ ESTIMADA I COST REAL ESTIMAT				
		Total	Cost	
Exercici	Personal	hores	hora (€/hora) (1)	Cost
2022	Arquitecte Superior	28	46,91	1.313,48 €
2022	Arquitecte tècnic	20	33,88	677,60 €
			Total Cost real estimat	1.991,08 €
Exercici	Personal	hores	hora (€/hora) (1)	Cost
2023	Arquitecte Superior	50	47,82	2.391,00 €
2023	Arquitecte tècnic	69	34,53	2.382,57 €
			Total Cost real estimat	4.773,57 €
Exercici	Personal	hores	hora (€/hora) (1)	Cost
2024	Arquitecte Superior	50	48,76	2.438,00 €
2024	Arquitecte tècnic	69	35,20	2.428,80 €
			Total Cost real estimat	4.866,80 €
				11.631,45 €

PRINCIPI D'EFICIÈNCIA	
Total cost estimat de l'encàrrec al mitjà propi	11.631,45 €
Cost estimat de la contractació de l'encàrrec en el mercat, IVA inclòs (2)	27.396,00 €

4. PRESSUPOST

4.1. Anàlisi de despeses i ingressos exercici 2023

RESUM DE DESPESES I INGRESSOS EXERCICI 2023	
RESUM DE DESPESES I INGRESSOS	Exercici 2023
1 - Despeses de Personal	949.332,39
2 - Serveis Externs	301.710,90
3 - Tributs	96.995,44
4 - Despeses Financeres	375.635,25
5- Inversions	0,00
6- Despeses Extraordinàries	0,00
Total	1.723.673,98
Resum de Ingressos	Exercici 2023
1 - Transferències Altres Administracions	0,00
2 - Ingressos per lloguers	549.287,45
3 – Finançament Entitats de Crèdit	0,00
4 - Ingressos per Serveis	41.583,42
5 - Ingressos per vendes	0,00
6 - Transferències Municipals	975.204,36
7 - Transferències Municipals - Encàrrecs de serv.	157.598,75
8 - Transferències Municipals - Per Inversions	0,00
Total	1.723.673,98
Resultat despeses vs ingressos exercici	0,00

El pressupost per l'exercici 2023 per a la Societat és de 1.723.673,98 euros. És una xifra que garanteix els serveis que es presten de manera directa als ciutadans i que s'ajusta a les exigències de contenció en la despesa. L'any passat el pressupost va ser de 1.602.182,47 euros, per tant es produeix un increment de 121.491,51 euros que representa un 7,58%.

A més permet afrontar les actuacions descrites anteriorment en matèria d'habitatge.

Per tant, es continuen fent els esforços necessaris per tal de presentar uns comptes i, a la mateixa vegada, assegurar el funcionament de la Societat i donar compliment a les polítiques d'habitatge per al present mandat municipal.

Les principals línies del pressupost per les diferents partides son:

4.2. Despeses

4.2.1.Despeses de personal.

Es manté la totalitat de la plantilla amb un augment de salaris del 3,50% i dels costos socials de l'empresa en la mateixa quantitat segons l'acord del Ministeri que preveu que en els pressupostos generals de l'Estat per al 2023 inclouran una pujada de les retribucions públiques del 2,5%. A més, aquesta pujada es podrà incrementar fins a un punt addicional en funció de variables vinculades a l'IPC i al PIB nominal. En concret, si la suma de l'IPC Harmonitzat del 2022 i de l'IPC Harmonitzat avançat del setembre de 2023 supera el 6%, els salaris pujaran un 0'5% de manera addicional. La segona variable preveu una pujada de 0'5 punts addicionals si el PIB nominal iguala o supera l'estimat al quadre macroeconòmic que acompanya els pressupostos generals de l'Estat.

4.2.2.- Serveis externs.

Tot i la disminució, dins de les despeses, estan incloses les partides següents:

- Manteniment del parc d'habitatges que gestiona la societat
- L'augment en les despeses de llum que passen de 14.563,48 a 40.638,82 euros (177,33% mes), de gas de 8.627,46 a 12.723,80 euros (47,48% mes), mes un increment en la resta de despeses en una mitjana de 5-10% (assegurances, comunitats, neteja, manteniment, seguretat - que van implementar l'any passat augmenten en un 21,40%) -, fa que el manteniment dels habitatges i locals se'n porti tot l'import destinat a aquest capítol, fent impossible començar qualsevol projecte nou. Per a la resta de les despeses (material, fotocopies, temes d'oficina) es continua fent un esforç per mantenir-les i/o reduir-les, ja iniciada anys enrere.
- Es mantenen les despeses de formació del personal de la Societat.

4.2.3.- Tributs locals.

Es mantenen els impostos municipals d'IBI, escombraries i guals.

4.2.4.- Les despeses financeres.

L'augment prové per l'alça de l'índex de referencia hipotecari, sent els préstecs mes afectats els que no estan vinculats a cap de les promocions d'habitatge. De moment els tipus d'interès del préstecs subvencionats no s'han revisat.

4.3. Ingressos

4.3.1.- Ingressos per lloguers.

En aquesta partida consta la previsió dels següents ingressos;

- Els lloguers de l'actual parc d'habitatges que gestiona PROURSA.
- Els lloguers de les places d'aparcament dels pàrquings de Les Torres, Carrer Montserrat i Carrer de La Bòbila.
- Els lloguers de locals en els que el llogater és l'Ajuntament de Rubí (Carrers Espoz i Mina, Margarida Xirgu i Prim 2a planta). A més per el 2023 començaran els lloguers del local del C Doctor Ferran, 21-23 – Llar Tutelada – i el C Beltxite, 1-9 – Espai Residencial d'emergència -.
- El lloguer del local de la planta baixa del Carrer Prim (La Tagliattella).

No estan reflectits els lloguers dels nous habitatges que es puguin adquirir mitjançant el dret de tanteig i retracte i/o la compra directa o de la nova promoció, ja que no es pot quantificar perquè aquests lloguers depenen dels ingressos de les unitats familiars a qui se'ls adjudiquin.

4.3.2.- Transferències Municipals.

Les transferències de l'Ajuntament a la societat municipal estan contemplades en tres conceptes:

- Transferències per a compensar les despeses de funcionament de PROURSA
- Transferències per finançar els encàrrecs de gestió que li fa l'Ajuntament
- Transferències per a finançar les inversions previstes.(ja dotades des de l'any 2020)

La partida d'inversions es troba degudament en el pressupost de l'Ajuntament en el capítol VII "transferències de capital a la societat municipal" . Les diferents inversions aprovades, inclosa la modificació que es va aprovar en Consell, i el saldo de cadascuna son:

Inversions PROURSA - Transferència de Capital		Any 2023
Construcció Allotjaments Espai Residencial d'emergència		540.006,11 €
Gestor d'expedients		88.330,00 €
Subtotal (1)		628.336,11 €
Construcció 6 habitatges c/Maria Aurèlia Capmany		840.000,00 €
Construcció allotjaments dotacionals en av/Castellbisbal		1.900.000,00 €
Redacció de projecte allotjaments dotacionals i equipament Av. Castellbisbal (ampliacions)		211.095,11 €
Subtotal (2)		2.951.095,11 €
TOTAL		3.579.431,22 €

Durant l'exercici 2023 es seguiran amb el desenvolupament de les inversions previstes i aprovades per el Consell d'Administració l'any 2020.

D'aquesta manera, encara que el pressupost segueix aprofundint en l'estalvi i en la contenció, es prioritza les matèries d'Acció Social i a la mateixa vegada el manteniment en correcte estat de tot el parc públic, sent capaços de garantir el funcionament del servei públic bàsic que afecta als ciutadans com es l'habitatge.

4.4. Distribució del pressupost per activitats

El pressupost es distribueix en les 3 àrees de l'empresa com l'àrea de Parc Públic i Privat, l'Àrea de Projectes i Planejament i l'Àrea Social i d'Atenció Ciutadana, mes la part de "Promocions" que engloben els ingressos i despeses dels locals (arrendats o no), les places d'aparcament (llogades o no) i el solars i els serveis vinculats a tots.

D'aquestes 3 àrees, l'àrea de Parc Públic i Privat i l'Àrea Social i d'Atenció Ciutadana formen conjuntament el que podem anomenar l'activitat de PROURSA en relació a l'habitatge.

l'Àrea de Projectes i Planejament correspon a l'activitat de servei que l'empresa gestiona mitjançant encàrrecs de gestió per part de l'Ajuntament. Les inversions poden ser de la mateixa activitat de l'empresa, així com mitjançant encàrrecs de gestió per part de l'Ajuntament. L'última depèn de les possibilitats d'inversions que cada any varia

Despeses d'estructura

Les despeses d'estructura s'entenen com les necessàries per a dur a terme l'activitat de l'empresa.

Recordar que el desplegament d'una política d'habitatge públic que pugui respondre a les necessitats ineludibles de la ciutat requereix, sens dubte, d'un esforç inversor adient, fins i tot de personal.

Exercici 2023 ESTRUCTURA		
Concepte	Despeses	Ingressos
Despeses de personal directe	292.056,82	
Altres despeses de personal (Formació)	1.000,00	
TOTAL DESPESES DE PERSONAL	293.056,82	
Lloguers varis	3.026,50	
Reparacions i Conservacions	46.241,26	
Serveis de Professionals Independents	12.306,00	
Transports	435,00	
Assegurances	10.480,65	
Serveis bancaris	4.868,57	
Publicitat	0,00	
Subministraments, Comunicacions	27.884,43	
Altres Serveis	15.312,66	
TOTAL SERVEIS EXTERNS	120.555,07	
Tributs	4.659,82	
TOTAL TRIBUTS	4.659,82	
TOTAL	418.271,71	0,00
RESULTAT	418.271,71	0,00

Paral·lelament mostrem la distribució de la totalitat de les despeses d'estructura per imputar els costos indirectes de les activitats -cada activitat va acompanyada per un percentatge que simbolitza el seu pes dins l'empresa pel que fa a necessitat de dedicació (no volum de pressupost) i és el que farem servir com el coeficient de repartiment.

El total a repartir entre les diferents activitats és igual a la diferència entre els ingressos i les despeses de l'estructura.

Projecte / Activitat	Àrea Social i d'atenció ciutadana	Àrea de Parc Públic i Privat	Promocions	Àrea de Projectes i Planejament	TOTAL
	25,00%	55,00%	15,00%	5,00%	
Personal	73.264,21	161.181,25	43.958,52	14.652,84	293.056,82
Serv.Externs	30.138,77	66.305,29	18.083,26	6.027,75	120.555,07
Tributs	1.164,96	2.562,90	698,97	232,99	4.659,82
TOTAL	104.567,93	230.049,44	62.740,76	20.913,59	418.271,71

▪ OFICINA LOCAL D'HABITATGE

Exercici 2023 OFICINA LOCAL D'HABITATGE		
Concepte	Despeses	Ingressos
Despeses de personal directe	396.766,31	
TOTAL DESPESES DE PERSONAL	396.766,31	
Reparacions i Conservacions	93.132,33	
Serveis de Professionals Independents	2.178,00	
Assegurances	8.460,72	
Subministraments, Comunicacions	41.833,88	
Altres Serveis	13.512,67	
TOTAL SERVEIS EXTERNS	159.117,60	
Tributs	49.458,45	
TOTAL TRIBUTS	49.458,45	
Finançament	229.747,58	
TOTAL DESPESES FINANCERES	229.747,58	
Estructura	334.617,37	
TOTAL IMPUTACIÓ ESTRUCTURA	334.617,37	
Transferències Municipals OLH - Capítulo IV		872.623,24
Quotes lloguer		297.084,07
TOTAL	1.169.707,31	1.169.707,31
RESULTAT		0,00

▪ Àrea Social i d'atenció Ciutadana – Oficina Local d'Habitatge

Exercici 2023 ÀREA SOCIAL I D'ATENCIÓ CIUTADANA – OFICINA LOCAL D'HABITATGE		
Concepte	Despeses	Ingressos
Despeses de personal directe	244.651,36	
Imputació d'estructura	104.567,93	
Transferències OLH - Capítulo IV		349.219,29
TOTAL	349.219,29	349.219,29
Resultat de l'activitat		0,00

▪ Àrea Parc Públic i Privat – Oficina Local d'Habitatge.

Els habitatges patrimoni de l'empresa que s'estan gestionant actualment són 97, tots ells vinculats a els Plans d'Habitatge.

La relació dels immobles de la Societat són:

Direcció	Règim	Nº habitatges
Juan Ramon Jiménez, 39	Lloguer	1
Bailen, 18-20	Lloguer	1
Basses, 3	Lloguer	1
Covadonga, 49	Lloguer	1
Sant Cugat, 19	Lloguer	1
El Pinar, 3	Lloguer	1
Av. Can Fatjó 94	Lloguer	1
C/ Dant, 24-26	Lloguer	1
C/ Pitàgores 5	Lloguer	1
Pza. Constitución 7	Lloguer	1
C Sagunt 27 4 4	Lloguer	1
C Espoz i Mina 8	Lloguer	1
Pso. Pau Claris, 62	Lloguer	1
C Monturiol 48	Lloguer	1
Pontevedra, 39	Lloguer	39
Beltxite, 11-13	Lloguer	22
Belchite 1-9	Lloguer	22

Els habitatges municipals, propietat de l'Ajuntament, que gestiona i administra la Societat i que estan destinats a lloguer social son 60

Direcció	Règim	Nº habitatges
Passatge Barcelona	Lloguer	37
C/Sabadell, 37-39	Lloguer	2
C/Font de la Via,1	Lloguer	4
Urb. El Pinar	Lloguer	6
Grup XXV Setembre	Lloguer	11

Exercici 2023		ÀREA PARC PUBLIC I PRIVAT - OFICINA LOCAL D'HABITATGE
Concepte	Despeses	Ingressos
Despeses de personal directe	152.114,96	
Reparacions i conservació	93.132,33	
Serveis de Professionals Independents	2.178,00	
Assegurances	8.460,71	
Subministraments, Comunicacions	41.833,88	
Altres Serveis	13.512,67	
Tributs	49.458,45	
Finançament	229.747,58	
Imputació d'estructura	230.049,44	
Transferències OLH - Capítulo IV		523.403,95
Quotes lloguer		297.084,07
TOTAL	820.488,02	820.488,02
Resultat de l'activitat		0,00

- **PROMOCIONS**

Exercici 2023 PROMOCIONS - LOCALS, SOLAR, PARKINGS		
Concepte	Despeses	Ingressos
Reparacions i conservació	17.211,80	
Assegurances	3.826,43	
TOTAL SERVEIS EXTERNS	21.038,23	
Tributs	42.877,17	
TOTAL TRIBUTS	42.877,17	
Finançament	145.887,67	
TOTAL DESPESES FINANCERES	145.887,67	
Estructura	62.740,76	
TOTAL IMPUTACIÓ ESTRUCTURA	62.740,76	
Quotes lloguer		252.203,38
Ingressos per Serveis		41.583,42
TOTAL	272.543,83	293.786,80
RESULTAT		21.242,97

- **PLANEJAMENT I PROJECTES SINGULARS**

Exercici 2023 ÀREA DE PROJECTES I PLANEJAMENT		
Concepte	Despeses	Ingressos
Despeses de personal directe	260.509,25	
TOTAL DESPESES DE PERSONAL	260.509,25	
Estructura	20.913,59	
TOTAL IMPUTACIÓ ESTRUCTURA	20.913,59	
Transferències Municipals - Cap. II Encàrrecs de gestió		157.598,75
Transferències Municipals - Cap. IV Aportació Municipal		102.581,12
TOTAL	281.422,84	260.179,87
RESULTAT		-21.242,97

4.5. Aspectes financers

- **Transferències municipals**

La dotació de les partides en el pressupost municipal que facin referència a PROMOCIONS URBANES DE RUBÍ per l'exercici 2023 haurien de permetre consolidar l'activitat i el seu finançament.

Tot seguit es detallen les xifres, alhora que es fa la comparativa amb els crèdits aprovats en el pressupost 2022, així com la seva variació.

PROMOCIONS URBANES DE RUBÍ, S.A.				
CONCEPTE	PARTIDA	2023	2022	VARIACIÓ
Capítol II	3U073 1521C 25000	157.598,75	137.598,70	20.000,05
Capítol IV	3U073 1521A 44900	975.204,36	956.880,14	18.324,22
Capítol VII	3U073 1521A 74000	0,00	0,00	0,00
TOTAL		1.132.803,11	1.094.478,84	38.324,27

- **Crèdits i préstecs**

Més enllà de les aportacions de capital i de les transferències corrents de l'Administració Local, una part molt important del nostre finançament són les operacions de crèdit amb entitats financeres. El nostre endeutament s'estructura en préstecs hipotecaris a llarg termini pel finançament de promocions i altres deutes arrossegats de les activitats deficitàries d'exercicis passats, i deutes a curt termini –préstecs.

Exercici 2023 PRÉSTECES - LLARG TERMINI			
Entitat	Actuació	Garantia	Import en euros
BBVA	39 habitatges Sector H	Hipotecària	543.335,00
BBVA	Aparc. 11 de setembre	Hipotecària	818.943,80
La Caixa	22 Habitatges Sector A3	Hipotecària	351.312,67
La Caixa	22 Habitatges Sector A4	Hipotecària	1.162.493,66
Banc de Sabadell	Quotes Urbanització A4	Préstec Personal	609.484,13
Totals			3.485.569,26

Exercici 2023 PRÉSTECES - CURT TERMINI			
Entitat	Actuació	Garantia	Import en euros
BBVA	39 habitatges Sector H	Hipotecària	79.097,94
BBVA	Aparc. 11 de setembre	Hipotecària	47.705,52
La Caixa	22 Habitatges Sector A3	Hipotecària	48.268,64
La Caixa	22 Habitatges Sector A4	Hipotecària	69.228,29
Banc de Sabadell	Quotes Urbanització A4	Préstec Personal	84.066,80
Totals			328.367,19

Exercici 2023		PRÉSTECES
Total llarg termini		3.485.569,26
Total curt termini		328.367,19
Totals		3.813.936,45

4.6. Avaluació econòmica i financera

- **Distribució de les despeses i ingressos per activitats exercici 2023**

Després d'haver xifrat les actuacions i haver presentat el finançament que suporta tota l'estructura i les diferents àrees, ha arribat el moment de presentar els resultats globals provisionals per l'exercici 2023.

- **Compte de resultats analític**

<i>Exercici 2023</i> <i>ÀREES I ACT.</i>		<i>RESULTAT ANALÍTIC PROVISIONAL</i>	
Concepte	Ingressos	Despeses	Resultats
Estructura	0,00	0,00	0,00
Àrea Social i atenció ciutadana / àrea Parc Públic i Privat - Oficina Local Habitatge	1.169.707,31	1.169.707,31	0,00
Promocions - Locals Comercials, Solars i Aparcaments	293.786,80	272.543,83	21.242,97
Àrea de Projectes i Planejament	260.179,87	281.422,84	-21.242,97
TOTAL	1.723.673,98	1.723.673,98	0,00

Per altra banda, fer esment que l'amortització econòmica suma un total de 226.884,34 euros

- Compte de resultats provisionals

Exercici 2023	PYG
A. OPERACIONS CONTINUADES	
1. Import net de la xifra de negocis	80.047,71
705 Prestacions de Serveis	80.047,71
5. Altres ingressos d'exploració	1.682.090,56
740 Subvencions, donacions a l'exploració	1.132.803,11
752 Ingressos per lloguers	549.287,45
6. Despeses de personal	-950.332,39
640 Sous i salaris	-725.076,12
642 Seguretat Social a càrrec de l'empresa	-224.256,27
649 Altres despeses socials	-1.000,00
7. Altres despeses de l'exploració	-542.531,80
621 Arrendaments	-3.026,50
622 Reparacions i conservacions	-156.585,39
623 Serveis de professionals independents	-14.484,00
624 Transports	-435,00
625 Assegurances	-22.767,80
626 Serveis Bancaris	-4.868,57
627 Publicitat	0,00
628 Subministraments	-69.718,31
629 Altres serveis	-15.312,66
631 Tributs	-96.995,44
634 Ajust negatiu del L'IVA	0,00
659 Altres pèrdues de gestió corrent	-13.512,67
694 Pèrdues operacions comercials	-205.456,85
794 Recuperació Operacions Comercials	60.631,39
8. Dotacions per a les amortitzacions de l'immobilitzat	-226.884,34
9. Imputacions de subv. de l'immobilitzat no financer i altres	56.456,04
13. Altres resultats	0,00
778 Ingressos excepcionals	0,00
A.1) RESULTAT D'EXPLOTACIÓ (1+2+3+4+5+6+7+8+9+10+11)	98.845,78
13. Despeses financeres i despeses assimilables	-47.268,06
6623 Interessos de deute amb entitats financeres	-47.268,06
A.2) RESULTAT FINANCER (12+13+14+15+16)	-47.268,06
A.3) RESULTAT ABANS D'IMPOSTOS (A.1 + A.2)	51.577,72
17. Impostos sobre beneficis	
A.4) RESULTAT DE L'EXERCICI (A.3 + 17)	51.577,72
B) OPERACIONS INTERROMPUDES	
18. Resultat de l'exercici procedent d'operacions interrompudes net d'impostos	
A.5) RESULTAT DE L'EXERCICI (A.4 + 18)	51.577,72