

7 AGENDA I AVALUACIÓ ECONÒMICA

Aprovació inicial

Novembre 2009



EQUIP REDACTOR: TALLER D'ARQUITECTURA I TERRITORI
José González Baschwitz, arquitecte director
Núria Colomé Montull, arquitecta
Armando Méndez Pérez, geògraf
Raquel Ródenas Picó, estudiant d'arquitectura

COL-LABORADORS:
AGRO 90, estudis ambientals
Giró advocats, estudis jurídics
Oliver i Camps economistes, estudis econòmics

PLA D'ORDENACIÓ URBANÍSTICA MUNICIPAL DE RIELLS I VIABREA

ÍNDIX

1. INTRODUCCIÓ I OBJECTIUS	3
2. VIABILITAT DELS SECTORS DE DESENVOLUPAMENT	4
2.1 CRITERIS DE CàLCUL DE L'APROFITAMENT.....	4
2.2 APROFITAMENT DELS SECTORS.....	7
3. AGENDA DELS SECTORS DE DESENVOLUPAMENT	15
3.1 CRITERIS DE PRIORITAT EN EL DESENVOLUPAMENT	15
3.2 AGENDA DE DESENVOLUPAMENT URBANÍSTIC.....	15
3.3 OFERTA DE SÒL RESIDENCIAL I D'ACTIVITATS	17
3.4 RESERVA D'HABITATGES PROTEGITS.....	18
4. AGENDA DE LES ACTUACIONS DIRECTES DE L'ADMINISTRACIÓ	20
4.1 CRITERIS GENERALS	20
4.2 ACTUACIONS PREVISTES.....	22
4.3 AGENDA D'ACTUACIONS DIRECTES	23
5. RECURSOS FINANCERS DEL MUNICIPI	25
5.1 RECURSOS PROVINENTS DEL DESENVOLUPAMENT URBANÍSTIC.....	25
5.2 LES INVERSIONS DE RECURSOS PROPIS I ENDEUTAMENT	25
5.3 CONCLUSIÓ	26

1. INTRODUCCIÓ I OBJECTIUS

Serà l'objectiu d'aquest document,

- Establir la viabilitat dels sectors calculant els beneficis resultants de la comercialització del sòl i les despeses corresponents a la urbanització i les càrregues imputades per aquest POUM.
- Establir l'ordre d'execució dels sectors en funció de les necessitats estructurals del municipi i de la regulació de l'oferta de sòl d'habitatges i d'activitats.
- Valorar costos d'accions directes de l'administració corresponents a expropiacions i millora o execució d'infraestructures no imputades a cap sector de planejament o de gestió.
- Establir calendari d'execució de les accions directes, en funció de les necessitats i dels recursos disponibles.
- Valorar la inversió mitja de l'ajuntament per a l'execució del planejament resultant de l'agenda proposada.

2. VIABILITAT DELS SECTORS DE DESENVOLUPAMENT

2.1 CRITERIS DE CàLCUL DE L'APROFITAMENT

La consideració de viabilitat dels sectors de planejament o de gestió es fa a partir del càlcul de l'aprofitament monetaritzat.

Entenem per **aprofitament monetaritzat** la diferència entre el valor de venda del sol i les despeses necessàries per convertir un sol rústic o urbà no consolidat en un sol urbà amb parcel·les amb condició de solars, expressada en euros:

Aprofitament = Valor en venda dels solars – costos d'urbanització – càrregues específiques

El aprofitament calculat d'aquesta manera ha d'equivaler al valor del sol brut més el benefici de la promoció del sol, per tant el seu valor ha de ser proporcional al valor inicial de sòl i a la necessitat d'inversió.

L'aprofitament mig es el resultat de dividir l'aprofitament d'un sector per la superfície de sòl brut aportada que tingui dret a aprofitament urbanístic. Es a dir la superfície total del sector menys la superfície de camins, rieres o altres sols públics sense dret a aprofitament.

Aprofitament mig = aprofitament / superfície bruta aportada.

En aquest càlculs no es consideren els beneficis ni les despeses de la construcció dels solars, i ens referirem exclusivament al mercat del sòl.

La valoració no pretén ser exhaustiva sinó que serveixi únicament com a marc de referència per fer l'estudi comparatiu entre sectors.

Per al càlcul dels valors de venda de solars s'ha partit d'uns valors de repercussió basats en el mercat de l'entorn. L'annex 1 "ESTUDI DE VALORS DE REPERCUSSIÓ DE MERCAT" justifica els valors que es resumeixen a continuació:

Valors utilitzats de repercussió:

QUALIFICACIONS	€/m2st
1 Casc Antic (nucli estació)	1.265 €
2 Habitatge plurifamiliar alineat	1.265 €
3 Habitatge unifamiliar alineat	892 €
4a Habitatge plurifamiliar aïllat (estació)	1.265 €
4b Habitatge plurifamiliar aïllat (alba de liste)	1.265 €
5a Habitatge unifamiliar aïllat (200)	687 €
5b Habitatge unifamiliar aïllat (400)	703 €
5c Habitatge unifamiliar aïllat (800)	723 €
5d Habitatge unifamiliar aïllat (2000)	747 €
5e Habitatge unifamiliar aïllat, Terranova (800)	578 €
5f Habitatge unifamiliar de Riells	1.389 €
6 Indústria entre mitgeres	315 €
7a Indústria aïllada (1000)	221 €
7b Indústria aïllada (2000)	221 €
7c Gran Indústria (Sanofi)	221 €
7d Gran Indústria (Arbresa)	221 €
8a Comercial i oficines	484 €
8b Serveis d'oci	350 €
8c Centre comercial	350 €

En els sectors en que està previst un cert sostre edificable comercial junt amb els habitatges plurifamiliars s'ha interpolat el valor en proporció als sostres respectius.

En el càlcul d'aprofitament dels sectors, la incidència dels habitatges protegits es calcula com a pèrdua de valor per m2 de solar destinat a aquest fi. Aquesta pèrdua seria equivalent la diferència entre els valors de repercussió d'aquestes parcel·les i el valor normal de la zona en que es situen.

El valor de repercussió de solars destinats a habitatges de protecció es calcula de la manera següent:

- habitatges de protecció en règim ordinari (HPO): 15% del valor de venda
- habitatges de protecció en règim concertat (HPC): 25% del valor de venda

Resultant la taula que es presenta a continuació

RIELLS I VIABREA 2008, ZONA C	Preu m2 útil	Preu m2 const.	% repercussió	Preu sòl
b) Habitatges amb protecció general	1.395 €	1.046 €	15%	157 €
c) Habitatges preu concertat	1.774 €	1.330 €	25%	333 €

Finalment, les despeses previstes es fan a partir d'uns valors unitaris segons el tipus d'urbanització. En aquests valors unitaris es consideren la despesa global incloent les repercussions de connexions d'instal·lacions, despeses oficials i de projectes, benefici, etc. Els valors utilitzats es resumeixen a continuació:

Serveis tècnics	0 €/m ²
Espais lliures, parcs i places	-90 €/m ²
Espais lliures de protecció	-20 €/m ²
Espais de connexió ecològica	-20 €/m ²
Sistema hidràulic	-20 €/m ²
Sistema viari	-152 €/m ²
Sistema viari, Xarxa de vianants	-152 €/m ²
Sistema viari, Aparcaments	-60 €/m ²
Sistema ferroviari	0 €/m ²

A part dels costos típics d'urbanització s'han considerat les càrregues extres que poden ser imputades als sectors, pasos de rieres, trasllat d'activitats diverses, cessions adscrites als sectors en sol no urbanitzable, indemnitzacions per edificis sense activitat o solars en sol urbà...

A continuació s'exposen els valors utilitzats per a aquestes despeses singulars:

Pont per circul·lació rodada	-1.500 €/m ²
Passarel·la per vianants	-1.200 €/m ²
Trasllat d'activitats industrials	-408 €/m ²
Trasllat de magatzems	-204 €/m ²
Trasllat d'aparcaments	-340 €/m ²
Cession adscrites al sector en SNU	-10 €/m ²
Indemnització edifici habitatges	-937 €/m ²
Indemnització edifici comercial	-670 €/m ²
Indemnització solar habitatges	-886 €/m ²
Indemnització solar comercial	-155 €/m ²
Indemnització edifici industrial	-204 €/m ²

2.2 APROFITAMENT DELS SECTORS.

Per a la delimitació dels sectors de planejament i de gestió, així com per la determinació de les seves càrregues s'ha tingut en compte l'estudi econòmic realitzat i han ESTAT ajustats segons els següents criteris relatius a l'aprofitament resultant.

En general es parteix del manteniment dels drets establerts pel planejament vigent però s'ha intentat que siguin proporcionals a la valoració inicial del sòl. Seguint aquestes pautes els sectors de planejament s'han intentat apropar als següents aprofitaments mitjans:

- Plans parcials residencials: 200 €/m² +/-5% (excepte el PPr4 amb aprofitament establert per conveni)
- Plans parcials industrials: 110 €/m²
- Plans de Millora Urbana:
 - àmbit central del nucli: 243 €/m² +/-12%
 - Entorn Breda: 197 €/ m²
 - Riells de Montseny: 113 €/m²

En el cas dels polígons de gestió en sòl urbà no consolidat, el seu aprofitament prové dels drets adjudicats pel planejament vigent (això implica una dispersió dels aprofitaments de cada polígon més alta del desitjable), resultant un aprofitament mig de 158 €/m².

En el cas dels polígons de gestió en sol urbà consolidat (anomenats per aquest POUM com Polígons d'actuació de consolidació) el seu aprofitament manté literalment els drets adjudicats en el planejament vigent. En aquests casos la valoració no té el mateix sentit que en els altres, donat que en general es tracta de polígons ja edificats i que per tant només interessa la valoració de les càrregues en proporció al valor dels terrenys.

A continuació es fa un resum explícit del càlcul de l'aprofitament de cada sector. S'ha de considerar que aquest càlcul no pretén ser exhaustiu, sinó que es planteja com un marc de referència a efectes de provar la viabilitat dels sectors.

Els quadres resum que s'adjunten s'estructuren de la següent manera:

- Primer bloc: Ingressos teòrics bruts per venda de solars en el supòsit que no hi hagi reserva per habitatges protegits.
- Segon bloc: Despeses ordinàries d'urbanització del sector.
- Tercer bloc: Reducció dels ingressos teòrics per reserves de solars per a habitatges protegits.
Despeses extraordinàries d'obra civil, urbanització fora del sector o compra de sòl per equipaments adscrits al sector.
- Resultat: Rendiment brut entès com a diferència entre els ingresos teòrics i despeses previstes.
En aquest valor haurà d'estar inclòs el valor inicial del terreny i les despeses de finançament i promoció.

Anàlisi econòmic dels Sectors de Planejament Derivat:

PPr-1 Alba de Liste				Sostre	Anàlisi de costos i beneficis	
Clau	Descripció	Superf.	%	Total	Valor unitari	Valor total
2	Habitatge plurifamiliar alineat	8.878	15,00%	8.125	1.270 €/m2st	10.318.115 €
4a	Habitatge plurifamiliar aïllat (estació)	5.327	9,00%	7.990	1.270 €/m2st	10.147.278 €
TOTAL ZONES		14.204	24,00%	16.114		20.465.393 €
E1	Equipament Docent	10.061	17,00%		/m2	
E2	Equipament Esportiu	5.919	10,00%		/m2	
V1	Espais lliures, parcs i places	4.143	7,00%		-90 €/m2	-372.866 €
V3	Espais de connexió ecològica	8.286	14,00%		-20 €/m2	-165.718 €
H	Sistema hidràulic	7.102	12,00%		-20 €/m2	-142.044 €
X	Sistema viari	9.470	16,00%		-150 €/m2	-1.420.441 €
TOTAL SISTEMES		44.981	76,00%			-2.101.070 €
HPC	Plurifamiliar alineada: habitatge concertat	11,00% del sostre residencial			-940 €/m2st	-1.666.238 €
HPP	Plurifamiliar alineada: habitatge protegit	23,00% del sostre residencial			-1.110 €/m2st	-4.114.027 €
pr	Pont sobre riera (6)	300	m2		-1.500 €/m2	-450.000 €
pr	Pont sobre riera (7)	150	m2		-1.500 €/m2	-225.000 €
pr	Pont sobre riera (9)	150	m2		-1.500 €/m2	-225.000 €
Càrregues específiques						-6.680.265 €
		Superfície total	Superfície aportada	sostre total	€/m2 brut	Rendiment
TOTAL	APROFITAMENT	59.185	55.749	16.114	210 €/m2	11.684.059 €

PPr-2 Pla del Ferrocarril				Sostre	Anàlisi de costos i beneficis	
Clau	Descripció	Superf.	%	Total	Valor unitari	Valor total
2	Habitatge plurifamiliar alineat	6.551	15,00%	11.136	1.270 €/m2st	12.257.154 €
3	Habitatge unifamiliar alineat	2.184	5,00%	2.620	890 €/m2st	2.332.034 €
8c	Centre comercial	4.367	10,00%	4.367	350 €/m2st	1.528.487 €
TOTAL ZONES		13.101	30,00%	18.123		16.117.674 €
E5	Reserva per equipaments	4.367	10,00%		/m2	
V1	Espais lliures, parcs i places	15.285	35,00%		-90 €/m2	-1.375.638 €
X	Sistema viari	10.918	25,00%		-150 €/m2	-1.637.664 €
TOTAL SISTEMES		30.570	70,00%			-3.013.302 €
HPC	Plurifamiliar alineada: habitatge concertat	11,00% del sostre residencial			-940 €/m2st	-1.192.115 €
HPP	Plurifamiliar alineada: habitatge protegit	23,00% del sostre residencial			-1.110 €/m2st	-2.943.394 €
Altres càrregues		m2				
Càrregues específiques						-4.135.509 €
		Superfície total	Superfície aportada	sostre total	€/m2 brut	Rendiment
TOTAL	APROFITAMENT	43.671	43.300	18.123	207 €/m2	8.968.863 €

PPr-3 La Rajoleria				Sostre	Anàlisi de costos i beneficis	
Clau	Descripció	Superf.	%	Total	Valor unitari	Valor total
2	Habitatge plurifamiliar alineat	8.969	23,00%	13.454	1.270 €/m2st	14.808.509 €
TOTAL ZONES		8.969	0	13.454		14.808.509 €
E1	Equipament Docent	7.799	20,00%		/m2	
E3	Equipament sòcio-cultural o administratiu	1.950	5,00%		/m2	
V1	Espais lliures, parcs i places	5.070	13,00%		-90 €/m2	-456.270 €
V2	Espais lliures de protecció	1.950	5,00%		-20 €/m2	-38.997 €
H	Sistema hidràulic	1.560	4,00%		-20 €/m2	-31.198 €
X	Sistema viari	9.749	25,00%		-150 €/m2	-1.462.405 €
X3	Sistema viari, Xarxa de vianants	1.950	5,00%		-150 €/m2	-292.481 €
TOTAL SISTEMES		30.028	77,00%			-2.281.352 €
HPC	Plurifamiliar alineada: habitatge concertat	11,00% del sostre residencial			-940 €/m2st	-1.112.925 €
HPP	Plurifamiliar alineada: habitatge protegit	23,00% del sostre residencial			-1.110 €/m2st	-2.747.871 €
pr	Pont per circul·lació rodada	200	m2		-1.500 €/m2st	-300.000 €
pv	Passarel·la per vianants	160	m2		-1.200 €/m2st	-192.000 €
pr	Pont per circul·lació rodada	200	m2		-1.500 €/m2st	-300.000 €
Càrregues específiques						-4.652.796 €
		Superfície total	Superfície aportada	sostre total	€/m2 brut	Rendiment
TOTAL	APROFITAMENT	38.997	38.255	13.454	206 €/m2	7.874.361 €

PPr-4 Torrent de Sant Lloç				Sostre	Anàlisi de costos i beneficis	
Clau	Descripció	Superf.	%	Total	Valor unitari	Valor total
2	Habitatge plurifamiliar alineat	13.177	21,30%	17.657	1.270 €/m2st	22.424.260 €
3	Habitatge unifamiliar alineat	1.175	1,90%	1.211	890 €/m2st	1.077.484 €
5b	Habitatge unifamiliar aïllat (400)	9.156	14,80%	4.600	700 €/m2st	3.220.000 €
TOTAL ZONES		23.508	38,00%	23.468		26.721.745 €
E2	Equipament Esportiu	11.754	19,00%		/m2	
E3	Equipament socio-cultural o administratiu	619	1,00%		/m2	
HD	Habitatge dotacional	619	1,00%		/m2	
V1	Espais lliures, parcs i places	3.712	6,00%		-90 €/m2	-334.059 €
V3	Espais de connexió ecològica	3.093	5,00%		-20 €/m2	-61.863 €
H	Sistema hidràulic	5.568	9,00%		-20 €/m2	-111.353 €
X	Sistema viari	12.991	21,00%		-150 €/m2	-1.948.680 €
TOTAL SISTEMES		38.355	62,00%			-2.455.956 €
HPC	Plurifamiliar alineada: habitatge concertat	10,00%	del sostre residencial		-940 €/m2st	-2.205.950 €
HPP	Plurifamiliar alineada: habitatge protegit	15,00%	del sostre residencial		-1.110 €/m2st	-3.907.348 €
pr	Pont per circul·lació rodada	200	m2		-1.500 €/m2st	-300.000 €
pr	Pont per circul·lació rodada	120	m2		-1.500 €/m2st	-180.000 €
Càrregues específiques						-6.593.298 €
		Superfície total	Superfície aportada	sostre total	€/m2 brut	Rendiment
TOTAL APROFITAMENT		61.863	56.419	23.468	313 €/m2	17.672.491 €

PPr-5 Riera de Breda				Sostre	Anàlisi de costos i beneficis	
Clau	Descripció	Superf.	%	Total	Valor unitari	Valor total
2	Habitatge plurifamiliar alineat	2.597	13,00%	3.116	1.270 €/m2st	3.957.109 €
3	Habitatge unifamiliar alineat	1.398	7,00%	1.818	890 €/m2st	1.617.637 €
5a	Habitatge unifamiliar aïllat (200)	1.198	6,00%	959	690 €/m2st	661.515 €
TOTAL ZONES		5.193	26,00%	5.892		6.236.261 €
E5	Reserva per equipaments	3.795	19,00%		/m2	
V1	Espais lliures, parcs i places	6.192	31,00%		-90 €/m2	-557.255 €
F	Sistema ferroviari	100	0,50%		/m2	
X	Sistema viari	4.694	23,50%		-150 €/m2	-704.059 €
TOTAL SISTEMES		14.780	74,00%			-1.261.313 €
HPC	Plurifamiliar alineada: habitatge concertat	10,00%	del sostre residencial		-940 €/m2st	-553.859 €
HPP	Plurifamiliar alineada: habitatge protegit	0	del sostre residencial		-1.110 €/m2st	-1.438.856 €
Altres càrregues			m2			
Càrregues específiques						-1.992.715 €
		Superfície total	Superfície aportada	sostre total	€/m2 brut	Rendiment
TOTAL APROFITAMENT		19.973	15.936	5.892	187 €/m2	2.982.232 €

PPa-1 Les Ferreries				Sostre	le costos i beneficis	
Clau	Descripció	Superf.	%	Total	Valor unitari	Valor total
7a	Indústria aïllada (1000)	17.844	75,00%	11.598	220 €/m2st	2.551.622 €
TOTAL ZONES		17.844	75,00%	11.598		2.551.622 €
E5	Reserva per equipaments	1.190	5,00%		/m2	
V1	Espais lliures, parcs i places	2.379	10,00%		-90 €/m2	-214.122 €
X	Sistema viari	2.379	10,00%		-150 €/m2	-356.870 €
TOTAL SISTEMES		5.948	25,00%			-570.992 €
Altres càrregues			m2			
Càrregues específiques						
		Superfície total	Superfície aportada	sostre total	€/m2 brut	Rendiment
TOTAL APROFITAMENT		23.791	17.844	11.598	111 €/m2	1.980.630 €

Anàlisi econòmic dels Plans de Millora Urbana:

PMU-1 Lark				Sostre	Anàlisi de costos i beneficis	
Clau	Descripció	Superf.	%	Total	Valor unitari	Valor total
2	Habitatge plurifamiliar alineat	3.842	14,00%	6.915	1.270 €/m2st	7.610.946 €
5b	Habitatge unifamiliar aïllat (400)	9.055	33,00%	5.433	700 €/m2st	3.803.168 €
TOTAL ZONES		12.897	47,00%	12.348		11.414.114 €
V1	Espais lliures, parcs i places	2.195	8,00%		-90 €/m2	-197.567 €
V3	Espais de connexió ecològica	3.018	11,00%		-20 €/m2	-60.368 €
H	Sistema hidràulic	2.470	9,00%		-20 €/m2	-49.392 €
X	Sistema viari	6.860	25,00%		-150 €/m2	-1.028.996 €
TOTAL SISTEMES		14.543	53,00%			-1.336.322 €
HPC	Plurifamiliar alineada: habitatge concertat	10,00% del sostre residencial			-940 €/m2st	-1.030.708 €
HPP	Plurifamiliar alineada: habitatge protegit	23,00% del sostre residencial			-1.110 €/m2st	-2.799.359 €
ei	Indemnització edifici industrial	6.053 m2st			-200 €/m2st	-1.210.600 €
Càrregues específiques						-5.040.667 €
		Superfície total	Superfície aportada	sostre total	€/m2 brut	Rendiment
TOTAL APROFITAMENT		27.440	25.382	12.348	198 €/m2	5.037.125 €

PMU-2 Gres Breda				Sostre	Anàlisi de costos i beneficis	
Clau	Descripció	Superf.	%	Total	Valor unitari	Valor total
2	Habitatge plurifamiliar alineat	6.622	30,00%	9.933	1.270 €/m2st	10.512.362 €
TOTAL ZONES		6.622	30,00%	9.933		10.512.362 €
E5	Reserva per equipaments	2.207	10,00%		/m2	
V1	Espais lliures, parcs i places	1.104	5,00%		-90 €/m2	-99.329 €
V2	Espais lliures de protecció	4.856	22,00%		-20 €/m2	-97.122 €
X	Sistema viari	5.739	26,00%		-150 €/m2	-860.855 €
X3	Sistema viari, Xarxa de vianants	1.545	7,00%		-150 €/m2	-231.769 €
TOTAL SISTEMES		15.451	70,00%			-1.289.075 €
HPC	Plurifamiliar alineada: habitatge concertat	10,00% del sostre residencial			-940 €/m2st	-700.272 €
HPP	Plurifamiliar alineada: habitatge protegit	23,00% del sostre residencial			-1.110 €/m2st	-1.901.910 €
act	Trasllat d'activitats industrials	6.727 m2st			-410 €/m2st	-2.757.981 €
Càrregues específiques						-5.360.163 €
		Superfície total	Superfície aportada	sostre total	€/m2 brut	Rendiment
TOTAL APROFITAMENT		22.073	17.685	9.933	218 €/m2	3.863.124 €

PMU-3 Nuova Fima				Sostre	Anàlisi de costos i beneficis	
Clau	Descripció	Superf.	%	Total	Valor unitari	Valor total
2	Habitatge plurifamiliar alineat	5.486	40,00%	6.309	1.270 €/m2st	6.676.506 €
TOTAL ZONES		5.486	40,00%	6.309		6.676.506 €
E2	Equipament Esportiu	4.114	30,00%		/m2	
V3	Espais de connexió ecològica	686	5,00%		-20 €/m2	-13.714 €
H	Sistema hidràulic	686	5,00%		-20 €/m2	-13.714 €
X	Sistema viari	1.920	14,00%		-150 €/m2	-287.997 €
X3	Sistema viari, Xarxa de vianants	823	6,00%		-150 €/m2	-123.427 €
TOTAL SISTEMES		4.114	60,00%			-438.853 €
HPC	Plurifamiliar alineada: habitatge concertat	13,00% del sostre residencial			-940 €/m2st	-578.175 €
HPP	Plurifamiliar alineada: habitatge protegit	25,00% del sostre residencial			-1.110 €/m2st	-1.312.959 €
act	Trasllat d'activitats industrials	2.105 m2st			-615 €/m2st	-1.294.421 €
Càrregues específiques						-3.185.554 €
		Superfície total	Superfície aportada	sostre total	€/m2 brut	Rendiment
TOTAL APROFITAMENT		13.714	11.270	6.309	271 €/m2	3.052.099 €

PMU-4 Joan Maragall		Sostre Anàlisi de costos i beneficis				
Clau	Descripció	Superf.	%	Total	Valor unitari	Valor total
2	Habitatge plurifamiliar alineat	10.201	22,44%	14.852	1.270 €/m2st	18.862.166 €
3	Habitatge unifamiliar alineat	3.678	8,09%	4.743	890 €/m2st	4.221.389 €
TOTAL ZONES		13.879	30,53%	19.595		23.083.555 €
E3	Equipament socio-cultural o administratiu	2.565	5,64%		/m2	
V1	Espais lliures, parcs i places	17.081	37,57%		-90 €/m2	-1.537.254 €
H	Sistema hidràulic	2.361	5,19%		-20 €/m2	-47.211 €
X	Sistema viari	9.389	20,65%		-150 €/m2	-1.408.380 €
X3	Sistema viari, Xarxa de vianants	188	0,41%		-150 €/m2	-28.140 €
TOTAL SISTEMES		31.583	69,47%			-3.020.985 €
HPC	Plurifamiliar alineada: habitatge concertat	10,00% del sostre residencial			-940 €/m2st	-1.841.952 €
HPP	Plurifamiliar alineada: habitatge protegit	20,00% del sostre residencial			-1.110 €/m2st	-4.350.142 €
pr	Pont sobre riera (1)	120	m2		-1.500 €/m2	-180.000 €
pr	Pont sobre riera (1)	200	m2		-1.500 €/m2	-300.000 €
Càrregues específiques						-6.672.093 €
		Superfície total	Superfície aportada	sostre total	€/m2 brut	Rendiment
TOTAL APROFITAMENT		45.462	42.214	19.595	317 €/m2	13.390.476 €

PMU-5 Riells de Montseny		Sostre Anàlisi de costos i beneficis				
Clau	Descripció	Superf.	%	Total	Valor unitari	Valor total
5f	Habitatge unifamiliar de Riells	17.557	37,41%	5.267	1.390 €/m2st	7.321.289 €
TOTAL ZONES		17.557	37,41%	5.267		7.321.289 €
E3	Equipament socio-cultural o administratiu	2.825	6,02%		/m2	
E5	Reserva per equipaments	3.190	6,80%		/m2	
V2	Espais lliures de protecció	17.200	36,65%		-20 €/m2	-343.998 €
X	Sistema viari	6.157	13,12%		-150 €/m2	-923.554 €
TOTAL SISTEMES		29.372	62,59%			-1.267.552 €
HPC	Plurifamiliar alineada: habitatge concertat	del sostre residencial			-1.060 €/m2st	
HPP	Plurifamiliar alineada: habitatge protegit	del sostre residencial			-1.230 €/m2st	
Aportacions als serveis urbanístics col·lectius						-750.000 €
Càrregues específiques						-750.000 €
		Superfície total	Superfície aportada	sostre total	€/m2 brut	Rendiment
TOTAL APROFITAMENT		46.929	46.929	5.267	113 €/m2	5.303.737 €

PMU-6 Lacpur		Sostre Anàlisi de costos i beneficis				
Clau	Descripció	Superf.	%	Total	Valor unitari	Valor total
2	Habitatge plurifamiliar alineat	3.185	18,00%	1.751	1.270 €/m2st	2.224.377 €
3	Habitatge unifamiliar alineat	7.431	42,00%	4.087	890 €/m2st	3.637.235 €
TOTAL ZONES		10.615	60,00%	5.838		5.861.612 €
H	Sistema hidràulic	2.654	15,00%		-20 €/m2	-53.075 €
X	Sistema viari	2.654	15,00%		-150 €/m2	-398.063 €
TOTAL SISTEMES		5.308	30,00%			-451.138 €
HPC	Plurifamiliar alineada: habitatge concertat	10,00% del sostre residencial			-940 €/m2st	-548.796 €
HPP	Plurifamiliar alineada: habitatge protegit	23,00% del sostre residencial			-1.110 €/m2st	-1.490.508 €
pr	Pont per circul·lació rodada	108	m2		-1.500 €/m2	-162.000 €
ca	Cession adscrites al sector en SNU	41.725	m2		-10 €/m2	-417.255 €
Càrregues específiques						-2.618.559 €
		Superfície total	Superfície aportada	sostre total	€/m2 brut	Rendiment
TOTAL APROFITAMENT		17.692	14.853	5.838	188 €/m2	2.791.915 €

PMU-7 Plemen				Sostre	Anàlisi de costos i beneficis	
Clau	Descripció	Superf.	%	Total	Valor unitari	Valor total
6	Indústria entre mitgeres	34.088	60,00%	34.088	320 €/m2st	10.908.083 €
TOTAL ZONES		34.088	60,00%	34.088		10.908.083 €
S	Serveis tècnics	1.136	2,00%		/m2	
H	Sistema hidràulic	1.704	3,00%		-20 €/m2	-34.088 €
V1	Espais lliures, parcs i places	3.409	6,00%		-90 €/m2	-306.790 €
X4	Sistema viari, Aparcaments	6.249	11,00%		-60 €/m2	-374.965 €
X	Sistema viari	10.226	18,00%		-150 €/m2	-1.533.949 €
TOTAL SISTEMES		22.725	40,00%			-2.249.792 €
Cessions externes adscrites		m2				
Càrregues específiques						
		Superfície total	Superfície aportada	sostre total	€/m2 brut	Rendiment
TOTAL	APROFITAMENT	56.813	56.813	34.088	152 €/m2	8.658.291 €

Anàlisi econòmic dels Polígons d'actuació en sòl urbà no consolidat:

PAr-1 Carrer de Baix - Pere Ribot				Sostre	Anàlisi de costos i beneficis	
Clau	Descripció	Superf.	%	Total	Valor unitari	Valor total
2	Habitatge plurifamiliar alineat	2.053	38,33%	3.128	1.270 €/m2st	3.972.343 €
TOTAL ZONES		2.053	38,33%	3.128		3.972.343 €
E5	Reserva per equipaments	315	5,89%		/m2	
V1	Espais lliures, parcs i places	979	18,28%		-90 €/m2	-88.098 €
X	Sistema viari	2.008	37,50%		-150 €/m2	-301.178 €
TOTAL SISTEMES		3.302	61,67%			-389.275 €
HPC	Plurifamiliar alineada: habitatge concertat	10,00% del sostre residencial			-940 €/m2st	-294.016 €
HPP	Plurifamiliar alineada: habitatge protegit	20,00% del sostre residencial			-1.110 €/m2st	-694.378 €
eh	Indemnització edifici habitatges	320 m2st			-940 €/m2st	-300.800 €
ec	Indemnització edifici comercial	142 m2st			-670 €/m2st	-95.140 €
sh	Indemnització solar habitatges	320 m2st			-890 €/m2st	-284.800 €
sc	Indemnització solar comercial	142 m2st			-160 €/m2st	-22.720 €
Càrregues específiques						-1.691.854 €
		Superfície total	Superfície aportada	sostre total	€/m2 brut	Rendiment
TOTAL APROFITAMENT		5.355	4.540	3.128	417 €/m2	1.891.214 €

PAr-2 Terranova				Sostre	Anàlisi de costos i beneficis	
Clau	Descripció	Superf.	%	Total	Valor unitari	Valor total
5e	Habitatge unifamiliar aïllat, Terranova (800)	19.210	54,80%	9.605	580 €/m2st	5.570.784 €
TOTAL ZONES		19.210	54,80%	9.605		5.570.784 €
E3	Equipament socio-cultural o administratiu	2.070	5,91%		/m2	
V2	Espais lliures de protecció	3.970	11,33%		-20 €/m2	-79.404 €
S	Serveis tècnics	6.308	17,99%		/m2	
X	Sistema viari	3.496	9,97%		-150 €/m2	-524.359 €
TOTAL SISTEMES		15.844	45,20%			-603.763 €
HPC	Plurifamiliar alineada: habitatge concertat	del sostre residencial			-250 €/m2st	
HPP	Plurifamiliar alineada: habitatge protegit	del sostre residencial			-420 €/m2st	
Càrregues específiques						
		Superfície total	Superfície aportada	sostre total	€/m2 brut	Rendiment
TOTAL APROFITAMENT		35.053	34.238	9.605	145 €/m2	4.967.021 €

PAa-1 Sanofi				Sostre	Anàlisi de costos i beneficis	
Clau	Descripció	Superf.	%	Total	Valor unitari	Valor total
7c	Gran Indústria (Sanofi)	50.020	95,25%	32.513	220 €/m2st	7.152.799 €
TOTAL ZONES		50.020	95,25%	32.513		7.152.799 €
H	Sistema hidràulic	2.496	4,75%		-20 €/m2	-49.910 €
TOTAL SISTEMES		2.496	4,75%			-49.910 €
Càrregues específiques			m2			
		Superfície total	Superfície aportada	sostre total	€/m2 brut	Rendiment
TOTAL APROFITAMENT		52.515	52.515	32.513	135 €/m2	7.102.889 €

Per concloure aquest capítol es resumeixen els resultats en el següent quadre, on es pot comprovar la viabilitat de tots els sectors.

Codi	Nom	Superfície	Sostre	Sostre	sostre total	Valor total	Valor mig
		total	residencial	activitats			
PAc-1	Carrer Comerç	1.694	514	1.028	1.542	1.856.864 €	1.096 €
PAc-2	Pla del mercat	2.143	0	2.217	2.217	908.768 €	424 €
PAc-3	Joan Margall	4.412	1.377	0	1.377	646.144 €	146 €
PAc-4	Els pins	12.162	5.823	0	5.823	3.707.892 €	320 €
PAc-5	Carretera de Breda	10.772	1.039	0	1.039	457.217 €	42 €
PAc-6	Hostal Belloc (Riells del Montseny)	7.798	575	2.149	2.724	922.621 €	118 €
PAc	Polígons d'Actuació en sòl urbà consolidat	38.981	9.328	5.393	14.721		
PAm-a	Júnior Park	917.517	243.799	0	243.799	153.452.508 €	167 €
PAm-b1	Can Plana 1	139.888	29.328	0	29.328	18.393.453 €	131 €
PAm-b2	Can Plana 2	95.973	30.832	0	30.832	20.008.915 €	208 €
PAm-b3	Can Plana 3	160.330	40.342	0	40.342	25.426.128 €	159 €
PAm-b4	Carrer de la Surera (Can Plana)	7.778	2.034	0	2.034	1.204.420 €	155 €
PAm-c1	Bosc de la Batllòria 1	211.138	84.064	0	84.064	52.620.391 €	249 €
PAm-c2	Bosc de la Batllòria 2	109.808	43.065	0	43.065	27.136.487 €	247 €
PAm-c3	Bosc de la Batllòria 3	42.297	19.406	0	19.406	12.621.170 €	298 €
PAm-d1	Ordenació Riells i Viabrea	597.309	134.781	0	134.781	84.550.571 €	142 €
PAm-d2	Can Sarradenya (Ordenació)	31.896	3.373	0	3.373	1.786.837 €	56 €
PAm-e1	Can Salvà 1	222.075	79.670	0	79.670	48.636.174 €	219 €
PAm-e2	Can Salvà 2	133.037	34.452	0	34.452	22.190.565 €	167 €
PAm-f	Can Hosta	261.351	36.853	0	36.853	22.188.480 €	85 €
PAm-g1	Residencial Riells II	237.497	43.256	0	43.256	23.738.051 €	100 €
PAm-g2	Carrer Xaloc (Riells 2)	2.660	526	0	526	351.510 €	132 €
PAm-h	Fogueres de Montsoriu	218.585	67.856	0	67.856	44.829.966 €	205 €
PAm	Polígons d'Actuació d'urbanitzacions	3.389.140	893.635	0	893.635		
TOTAL	SECTORS EN SOL URBÀ CONSOLIDAT	3.428.121	902.963	5.393	908.356		
PAR-1	Carrer de Baix - Pere Ribot	5.355	3.128	0	3.128	1.891.214 €	417 €
PAR-2	Terranova	35.053	9.605	0	9.605	4.967.021 €	145 €
PAa-1	Sanofi	52.515	0	32.513	32.513	7.102.889 €	135 €
PAR	Polígons d'Actuació de reforma	92.923	12.733	32.513	45.245		
PMU-1	Lark	27.440	10.965	1.383	12.348	5.037.125 €	198 €
PMU-2	Gres Breda	22.073	7.450	2.483	9.933	3.863.124 €	218 €
PMU-3	Nuova Fima	13.714	4.731	1.577	6.309	3.052.099 €	271 €
PMU-4	Joan Maragall	45.462	19.595	0	19.595	13.390.476 €	317 €
PMU-5	Riells de Montseny	46.929	5.267	0	5.267	5.303.737 €	113 €
PMU-6	Lacpur	17.692	5.838	0	5.838	2.791.915 €	188 €
PMU-7	Plemen	56.813	0	34.088	34.088	8.658.291 €	152 €
PMU	Plans de Millora Urbana	230.122	53.847	39.531	93.378		
TOTAL	SECTORS EN SOL URBÀ NO CONSOLIDAT	323.045	66.579	72.044	138.623		
PPr-1	Alba de Liste	59.185	16.114	0	16.114	11.684.059 €	210 €
PPr-2	Pla del Ferrocarril	43.671	11.529	6.594	18.123	8.968.863 €	207 €
PPr-3	La Rajoleria	38.997	10.763	2.691	13.454	7.874.361 €	206 €
PPr-4	Torrent de Sant Llop	61.863	23.468	0	23.468	17.672.491 €	313 €
PPr-5	Riera de Breda	19.973	5.892	0	5.892	2.982.232 €	187 €
PPa-1	Les Ferreries	23.791	0	11.598	11.598	1.980.630 €	111 €
TOTAL	SECTORS EN SOL URBANITZABLE	247.481	67.767	20.883	88.650		
TOTAL	SECTORS	3.998.647	1.037.309	98.320	1.135.629		

3. AGENDA DELS SECTORS DE DESENVOLUPAMENT

3.1 CRITERIS DE PRIORITAT EN EL DESENVOLUPAMENT

Aquest document estableix l'ordre de prioritats en el desenvolupament, tant dels sectors de planejament com dels polígons de gestió d'acord amb els següents criteris:

- Estat actual de la gestió. Es dona prioritat als polígons que tinguin iniciats processos de planejament o de gestió d'acord amb el planejament vigent.
- Situació en relació al nucli actual. Es dona prioritat als nuclis que tendeixen a la consolidació del centre urbà o als que consoliden buits urbans, en relació als que són de caràcter expansiu.
- Necessitats d'infraestructures lligades a cada sector. Es dona prioritat als polígons que tenen per objecte l'execució d'infraestructures d'interès general per a la població
- Regulació de l'oferta d'habitatges i d'activitats. Finalment s'estableixen els períodes d'execució regulant la creació d'oferta d'habitatges i de sòl destinat a altres activitats, així com la generació de solars destinats a habitatges de protecció.

D'acord amb aquest criteris l'agenda distribueix les accions en **4 etapes** que en principi es calculen de 4 anys. Es planteja donar una certa flexibilitat a aquesta agenda pel que es permetrà un escenari que consideri els períodes de tres anys a l'hora d'autoritzar l'inici d'una actuació determinada d'iniciativa privada. Altrament si considerant períodes de 5 anys alguna actuació d'interès del municipi no hagués estat iniciada, l'ajuntament podrà modificar el sistema d'actuació per tal de desenvolupar-lo a partir de la iniciativa pública.

Els polígons d'actuació en sol urbà consolidat (PAc), així com els polígons d'actuació de millora de les urbanitzacions (Pam), no es consideren en aquesta agenda, sent la seva execució de caràcter lliure. Es considera que es millor que la seva execució s'adequi a les necessitats de cada sector i a les oportunitats de gestió que puguin donar-se.

3.2 AGENDA DE DESENVOLUPAMENT URBANÍSTIC

- Primera Etapa: Aquesta primera etapa es reserva per a l'execució de sectors que es troben en vies d'execució en el moment actual o bé la seva gestió està en tràmits avançats

Únicament s'afegeix el polígon PAr-1 per tractar-se d'un ajust urbà del que resultarà l'obtenció d'un equipament ja construït que pot evitar despeses innecessàries al municipi.

Els polígons que es proposa desenvolupar són els següents:

PAr-1	Carrer de Baix - Pere Ribot
PAr-2	Terranova
PAa-1	Sanofi

PMU-4 Joan Maragall

- Segona Etapa: Es pretindrà iniciar la consolidació del nou centre urbà de Riells i Viabrea, i per tant es proposa donar prioritat al desenvolupament dels sectors de sòl urbà situats al mig de la trama actual. També s'impulsarà el pla parcial del Torrent de Sant Llop per donar compliment al conveni de cessió del Camp de futbol.

Per altra banda es proposa impulsar el sector PMU-7 Plemen per tal de mantenir l'equilibri pel que fa a sòl destinat a activitats.

Els polígons que es proposa desenvolupar són els següents:

PMU-1 Lark
PMU-2 Gres Breda
PMU-7 Plemen
PPr-4 Torrent de Sant Llop

- Tercera Etapa: Aquest període té per objecte completar la consolidació del nou centre urbà. Així doncs, es proposa desenvolupar els plans parcials que componen aquest centre.

Per mantenir el nivell de creació de sòl d'activitats es proposa el desenvolupament del sector PPa-1 Les Ferreries.

Finalment es proposa iniciar la gestió de la millora del Nucli de Riells de Montseny.

Els polígons que es proposa desenvolupar són els següents:

PMU-5 Riells de Montseny
PPr-2 Pla del Ferrocarril
PPr-3 La Rajoleria
PPa-1 Les Ferreries

- Quarta Etapa: Finalment s'haurà d'executar l'àmbit d'Alba de Liste per tal d'habilitar el sòl d'equipaments escolars (es preveu la construcció d'un institut) ja que l'augment de població derivat de les actuacions anteriors ja justificarà la ubicació d'un IES al municipi.

La resta de sectors són aquells que requereixen de la substitució d'activitats existents o els que completen la trama en la perifèria.

Els polígons que es proposa desenvolupar són els següents:

PMU-3 Nuova Fima
PMU-6 Lacpur
PPr-1 Alba de Liste
PPr-5 Riera de Breda

3.3 OFERTA DE SÒL RESIDENCIAL I D'ACTIVITATS

Els resultats obtinguts per cada quadrienni en quant a l'oferta de sòl residencial i d'activitats, així com del nombre total d'habitatges es resumeix a continuació:

Codi	Nom	Superfície total	Sostre residencial	Sostre activitats	sostre total	Edific. bruta	Total Habitat.	Densitat
PAr-1	Carrer de Baix - Pere Ribot	5.355	3.128	0	8.482	0,58	34	63,50
PAr-2	Terranova	35.053	9.605	0	44.658	0,27	24	6,85
PAa-1	Sanofi	52.515	0	32.513	85.028	0,00	0	0,00
PMU-4	Joan Maragall	45.462	19.595	0	65.057	0,43	198	43,55
1a	Primera etapa	138.385	32.328	32.513	203.225	1,47	256	18,50
PMU-1	Lark	27.440	10.965	1.383	39.788	0,40	83	30,25
PMU-2	Gres Breda	22.073	7.450	2.483	32.006	0,34	82	37,15
PMU-7	Plemen	56.813	0	34.088	90.901	0,00	0	0,00
PPr-4	Torrent de Sant Llop	61.863	23.468	0	85.330	0,38	191	30,87
2a	Segona etapa	168.189	41.882	37.954	248.025	1,47	356	21,17
PMU-5	Riells de Montseny	46.929	5.267	0	52.196	0,11	14	2,98
PPr-2	Pla del Ferrocarril	43.671	11.529	6.594	61.795	0,26	116	26,56
PPr-3	La Rajoleria	38.997	10.763	2.691	52.452	0,28	119	30,51
PPa-1	Les Ferreries	23.791	0	11.598	35.390	0,00	0	0,00
3a	Tercera etapa	153.388	27.560	20.883	201.831	1,32	249	16,23
PMU-3	Nuova Fima	13.714	4.731	1.577	20.023	0,35	52	37,92
PMU-6	Lacpur	17.692	5.838	0	23.530	0,33	48	27,13
PPr-1	Alba de Lliste	59.185	16.114	0	75.300	0,27	178	30,08
PPr-5	Riera de Breda	19.973	5.892	0	25.865	0,30	51	25,53
4e	Quarta etapa	110.564	32.576	1.577	144.718	1,31	329	29,76
TOTAL	SECTORS	570.526	134.346	92.927	797.799	1,40	1.190	20,86

Resulta una oferta d'habitatges d'entre 250 i 350 habitatges per període. Això implica una mitjana de **75 habitatges anuals**.

Aquesta oferta s'equilibra amb una oferta d'entre 20.000 m² i 40.000 m² de sostre destinat a activitats (industrials o terciàries) concentrats en els tres primers períodes per compensar la mancança actual d'aquests tipus de sòl. Resulta una mitjana de **7.500 m² anuals de sostre destinat a activitats** en les dues etapes intermèdies, donat que en la primera etapa es consolida Sanofi que ja existeix.

En conjunt, descomptant el sostre de Sanofi, es creen uns 50 m² d'activitats per cada habitatge dels nous sectors.

3.4 RESERVA D'HABITATGES PROTEGITS

La política d'habitatge s'haurà de concretar amb el corresponent Pla Local d'Habitatge (PLH). Tot i això aquest POUM preveu que el seu desenvolupament generi una reserva suficient, d'acord amb la memòria social. Aquesta reserva s'obtindrà de manera esglaonada en el temps.

El PLH estudiarà i proposarà a què destinar el 10% dels aprofitaments mitjans que l'ajuntament rebrà, ja siguin obtenint sòl per a habitatges de protecció o sòl lliure per invertir en la política d'habitatge.

De les valoracions establertes en l'apartat 2.1 aquest estudi es pot deduir que el 10% de l'aprofitament equival al 30% del sostre destinat a habitatge de protecció. Això vol dir que l'ajuntament podria mantenir la propietat de la totalitat de l'habitatge protegit i gestionar-lo mitjançant promoció pública o mitjançant cessions d'ús, aconseguint d'aquesta manera un ràpid increment del patrimoni municipal de sòl.

A continuació exposem les reserves d'habitatge de protecció pública que es generen en cada etapa així com la valoració de l'aprofitament de cessió a l'ajuntament. L'aprofitament se separa en el provinent de sectors residencials i industrials, ja que aquest últim pot ser destinat a altres intervencions urbanístiques o de reequipament mentre que el residencial només es pot destinar a política d'habitatge.

Codi	Nom	Sostre HPP	Nombre HPP	Sostre HPC	Nombre HPC	10% valor residencial	10% valor activitats
PAr-1	Carrer de Baix - Pere Ribot	626	6	313	3	397.234 €	
PAr-2	Terranova	0	0	0	0	557.078 €	
PAa-1	Sanofi	0	0	0	0		715.280 €
PMU-4	Joan Maragall	3.919	43	1.960	21	2.308.355 €	
1a	Primera etapa	4.545	49	2.272	24	3.262.668 €	715.280 €
PMU-1	Lark	2.522	28	1.096	12	1.141.411 €	
PMU-2	Gres Breda	1.713	19	745	8	1.051.236 €	
PMU-7	Plemen	0	0	0	0		1.090.808 €
PPr-4	Torrent de Sant Llop	3.520	39	2.347	26	2.672.174 €	
2a	Segona etapa	7.756	86	4.188	46	4.864.822 €	1.090.808 €
PMU-5	Riells de Montseny	0	0	0	0	732.129 €	
PPr-2	Pla del Ferrocarril	2.652	29	1.268	14	1.611.767 €	
PPr-3	La Rajoleria	2.476	27	1.184	13	1.480.851 €	
PPa-1	Les Ferreries	0	0	0	0		255.162 €
3a	Tercera etapa	5.127	56	2.452	27	3.824.747 €	255.162 €
PMU-3	Nuova Fima	1.183	13	615	6	667.651 €	
PMU-6	Lacpur	1.343	14	584	6	586.161 €	
PPr-1	Alba de Liste	3.706	41	1.773	19	2.046.539 €	
PPr-5	Riera de Breda	1.296	14	589	6	623.626 €	
4e	Quarta etapa	7.528	82	3.561	37	3.923.977 €	0 €
TOTAL	SECTORS	24.956	273	12.473	134	15.876.215 €	2.061.250 €

En conjunt es genera una reserva mitjana de sòl per a habitatges protegits d'uns 25 habitatges anuals, considerant que cada etapa dura 4 anys.

El valor del 10% de l'aprofitament mig dels sectors residencials és de 15.876.215 €

El valor de la totalitat de les parcel·les destinades a habitatges protegits en règim general, d'acord amb l'estudi de valors es de 3.915.688 €

Això vol dir que si l'ajuntament es queda, com a 10% de l'aprofitament, la totalitat de les parcel·les destinades a sostre de protecció oficial, encara s'hauria de quedar, per aquell concepte, parcel·les per valor de 11.960.526 €

La construcció dels habitatges protegits en règim general considerant un cost de construcció de 750€/m² (20% menys del considerat en l'estudi econòmic per als habitatges lliures) ascendeix a un total de 18.716.723 €

Per tant, en el supòsit descrit en els paràgrafs anteriors, amb la monetarització del sòl d'habitatges lliures, l'ajuntament podrà finançar l'edificació del 64% del total dels habitatges de protecció de règim general i mantenir la propietat del 40% restant.

Amb tot això podem concloure:

- L'ajuntament podrà apropiarse amb càrrec al 10% de l'aprofitament de cessió de cada sector, la totalitat del sostre destinat a habitatges protegits en règim general i la resta dels drets en sol destinat a habitatges lliures.
- Amb la monetarització del sol destinat a habitatges lliures podrà promocionar aproximadament el 60% del habitatges de protecció, podent mantenir la propietat dels mateixos i destinar-los a lloguer.
- El 40% restant del sòl destinat a habitatges de protecció en règim general es podrà promocionar amb l'ajuda d'altres administracions o adjudicar-lo a cooperatives o a promotores. Aquestes adjudicacions es poden fer en règim de cessió d'ús per tal d'evitar la disminució del patrimoni de sòl municipal.

4. AGENDA DE LES ACTUACIONS DIRECTES DE L'ADMINISTRACIÓ

4.1 CRITERIS GENERALS

Aquest capítol vol analitzar exclusivament les intervencions d'iniciativa municipal o d'altres administracions en l'estructura viària i d'espais lliures de Riells i Viabrea. No inclou les actuacions en matèria d'edificació d'equipaments públics, ja que s'entén que la tasca urbanística plantejada pel POUM és l'obtenció del sòl necessari per a la ubicació d'aquests equipaments.

El POUM ha volgut imputar el major nombre de millores de la xarxa viària i dels espais lliures a l'execució dels sectors de planejament derivat o dels polígons d'actuació urbanística.

Tot i això, hi ha un conjunt d'actuacions de millora que han quedat fora dels sectors i polígons de gestió i que han de realitzar-se amb càrrec a les diverses administracions públiques. Es tracta d'actuacions de millora del sòl urbà existent que no es considera viable imputar als plans de millora de les urbanitzacions.

Les principals d'aquestes actuacions es resumeixen a continuació:

Viari rodat

- Variant de la carretera GI-552. desafectant el nou centre urbà.
- Passeig del ferrocarril.
- Enllaç avinguda Montseny amb Passeig del Ferrocarril
- Enllac carrer de Falla amb camí de Can Planas
- Enllaç del Camí de les Aigües amb el Camí de Ponent (Can Hosta)
- Pas sota el ferrocarril. En el perllongament del torrent de Sant Llop

Xarxa de Vianants i bicicletes

- Xarxa de carrils bici
- Camí de la via
- Peatonalització del Nucli de l'estació
- Itinerari de la riera de Can Plana
- Itinerari de la Riera del Sot Gran
- Camí i carril bici de la riera de Breda
- Millora de camins transversals: Can Pujol – Can Tries
- Millora de camins transversals: Eix del mig

Zones verdes

- Bosc de la Batllòria
- Roureda del carrer de les escoles
- Bosc del Sot de la Coma

- Zona verda “Junior”
- Bosquet de la badia de Riells

A efectes de valorar el cost d'aquestes actuacions s'han agrupat segons el tipus d'obres a realitzar, i seguidament s'ha elaborat una taula de costos unitaris mitjos estimats per a cada tipus d'actuació.

Expropiació SNU	12 €/m2
Obra civil, pas inferior	2400 €/m2
Obra civil, ponts	1500 €/m2
Obra civil, passarel·les	1200 €/m2
Urbanització àrea de vianants	150 €/m2
Urbanització viari rodat sense serveis	120 €/m2
Urbanització aparcaments	90 €/m3
Urbanització camí vianants/bici	60 €/m2
Millora viari rodat	90 €/m2
Millora camí rodat	30 €/m2
Adequació carril bici	45 €/m2
Urbanització parc,	30 €/m2
Urbanització parc, intensitat baixa	20 €/m2

4.2 ACTUACIONS PREVISTES

A partir de les dades exposades en l'apartat anterior s'ha elaborat una estimació de costos i s'han proposat els percentatges d'intervenció d'altres administracions en funció de les circumstàncies específiques i l'interès municipal o supramunicipal de cada actuació.

D'acord amb aquests criteris s'ha elaborat la taula d'actuacions següent:

Actuació	Tipus d'Actuació	Classif.	Eta	Superfície	Cost /m2	Cost total	%	total	Administracions
Variante de carretera GI-552:	Urbanització viari rodat sense serveis	SNU	1	6.020	120	722.400 €	0%	0 €	50% DGC, 50% Diputació de Girona
Variante de carretera GI-552:	Expropiació SNU	SNU	1	10.320	12	123.840 €	100%	123.840 €	
Variante de carretera GI-552:	Obra civil, ponts	SNU	1	200	1.500	300.000 €	0%	0 €	50% DGC, 50% Diputació de Girona
Passeig del Ferrocarril	Urbanització viari rodat sense serveis	SJ	1	11.900	120	1.428.000 €	0%	0 €	100% ADIF
Passeig del Ferrocarril	Obra civil, ponts	SJ	1	280	1.500	420.000 €	0%	0 €	100% ADIF
Enllaç Av. Montseny Pg. Ferrocarril	Millora viari rodat	SJ	2	2.700	90	243.000 €	30%	72.900 €	70% Diputació de Girona
Enllaç c. Falla - camí Can Plana	Expropiació SNU	SNU	3	1.500	12	18.000 €	50%	9.000 €	50% Diputació de Girona
Enllaç c. Falla - camí Can Plana	Urbanització viari rodat sense serveis	SNU	3	2.200	120	264.000 €	50%	132.000 €	50% Diputació de Girona
Enllaç camí de les Aigües - camí de Ponent	Urbanització viari rodat sense serveis	SJ	2	6.240	120	748.800 €	50%	374.400 €	50% Diputació de Girona
Passota ferrocarril al carrer de Sant Ilop	Obra civil, pas inferior	SJ	4	1.200	2.400	2.880.000 €	30%	864.000 €	70% Diputació de Girona
Xarxa de Carrils bici	Adequació carril bici	SJ	2	7.200	45	324.000 €	30%	97.200 €	70% Diputació de Girona
Camí de la via	Urbanització camí vianants/bici	SJ	1	7.200	60	432.000 €	0%	0 €	100% ADIF
Peatonalització nucli de l'estació	Urbanització àrea de vianants	SJ	3	3.400	150	510.000 €	50%	255.000 €	50% Diputació de Girona
Itinerari Riera de Can Plana	Urbanització camí vianants/bici	SJ	2	10.500	60	630.000 €	50%	315.000 €	50% Diputació de Girona
Itinerari Riera del Sot Gran	Urbanització camí vianants/bici	SJ	3	7.250	60	435.000 €	50%	217.500 €	50% Diputació de Girona
Camí carril bici de Riera de Breda	Urbanització camí vianants/bici	SNU	1	10.200	60	612.000 €	30%	183.600 €	70% Diputació de Girona
Camí transversal, Can Pujol - Can Tries	Millora camí rodat	SNU	2	33.900	30	1.017.000 €	25%	254.250 €	50% Medi Ambient, 25% Diputació Gi.
Camí transversal, Eix del mig	Millora camí rodat	SNU	3	15.420	30	462.600 €	25%	115.650 €	50% Medi Ambient, 25% Diputació Gi.
Bosc de la Batllòria	Urbanització parc, intensitat baixa	SJ	1	37.009	20	740.180 €	50%	370.090 €	25% Diputació Gi 25% Contribucions
Roureda del carrer de les Escoles	Urbanització parc, intensitat baixa	SJ	2	32.047	20	640.940 €	50%	320.470 €	25% Diputació Gi 25% Contribucions
Bosc del Sot de la Coma	Urbanització parc, intensitat baixa	SJ	3	55.259	20	1.105.180 €	50%	552.590 €	25% Diputació Gi 25% Contribucions
Parc Junior	Urbanització parc, intensitat baixa	SJ	4	50.092	20	1.001.840 €	50%	500.920 €	25% Diputació Gi 25% Contribucions
Bosquet de la Badia de Riells	Urbanització parc,	SJ	1	3.233	30	96.990 €	50%	48.495 €	50% Diputació Giirona
TOTAL ACTUACIONS						15.155.770 €		4.806.905 €	

4.3 AGENDA D'ACTUACIONS DIRECTES

Per tal de decidir l'ordre aconsellable de les actuacions previstes s'han tingut en compte els següents aspectes:

- Prioritat estratègica de cada actuació. S'han anteposat aquelles intervencions que faciliten el desenvolupament de la resta d'aspectes del POUM, com pot ser les intervencions relatives a la variant de la GI-552
- Diversificació de les inversions. S'ha procurat que en cada període hi hagi intervencions relatives a la xarxa rodada, a la xarxa de bicicletes i vianants i a la millora d'espais verds.
- Manteniment de la quantia de les inversions. L'ordre d'execució s'ha establert considerant el manteniment d'una inversió uniforme per part del municipi.

Els períodes que s'estableixen són en principi de quatre anys.

Les actuacions proposades per cada període són les següents:

1a etapa:

Variant de carretera GI-552:	Urbanització viari rodat sense serveis
Variant de carretera GI-552:	Expropiació SNU
Variant de carretera GI-552:	Obra civil, ponts
Passeig del Ferrocarril	Urbanització viari rodat sense serveis
Passeig del Ferrocarril	Obra civil, ponts
Camí de la via	Urbanització camí vianants/bici
Camí i carril bici de Riera de Breda	Urbanització camí vianants/bici
Bosc de la Batllòria	Urbanització parc, intensitat baixa
Bosquet de la Badia de Riells	Urbanització parc,

2a etapa:

Enllaç Av. Montseny Pg. Ferrocarril	Millora viari rodat
Enllaç camí de les Aigües - camí de Ponent	Urbanització viari rodat sense serveis
Xarxa de Carrils bici	Adequació carril bici
Itinerari Riera de Can Plana	Urbanització camí vianants/bici
Camí transversal, Can Pujol - Can Tries	Millora camí rodat
Roureda del carrer de les Escoles	Urbanització parc, intensitat baixa

3a etapa:

Enllaç c. Falla - camí Can Plana	Expropiació SNU
Enllaç c. Falla - camí Can Plana	Urbanització viari rodat sense serveis
Peatonalització nucli de l'estació	Urbanització àrea de vianants
Itinerari Riera del Sot Gran	Urbanització camí vianants/bici
Camí transversal, Eix del mig	Millora camí rodat
Bosc del Sot de la Coma	Urbanització parc, intensitat baixa

4a etapa:

Pas sota ferrocarril al carrer de Sant Ilop	Obra civil, pas inferior
Parc Junior	Urbanització parc, intensitat baixa

En conclusió, calculem la inversió total necessària en cada quadrienni per a les actuacions directes de l'administració en execució o millora de la xarxa viària o espais públics que estableix el POUM.

Els resultats es resumeixen en el quadre següent:

Etapla	Cost Total	Aportació municipal	
		%	Total
1	4.875.410 €	15%	726.025 €
2	3.603.740 €	40%	1.434.220 €
3	2.794.780 €	46%	1.281.740 €
4	3.881.840 €	35%	1.364.920 €
TOTAL	15.155.770 €	32%	4.806.905 €

Es conclou que l'ajuntament haurà de destinar 300.432 € anuals a l'execució de xarxa viària o d'espais públics, al marge de les actuacions que s'hagin d'executar amb càrrec a contribucions especials o quotes d'urbanització.

5. RECURSOS FINANCERS DEL MUNICIPI

5.1 RECURSOS PROVINENTS DEL DESENVOLUPAMENT URBANÍSTIC

D'acord amb la LUC els recursos provinents del 10% de l'aprofitament dels sectors de desenvolupament urbanístic s'ha de destinar a la realització de la política d'habitatges. Aquests recursos s'han resumit en l'apartat 3.4 d'aquest document.

El 10% de l'aprofitament dels sectors no residencials es pot destinar al desenvolupament urbanístic o a l'execució dels equipaments.

En el quadre següent es resumeix l'aprofitament generat per a cada sector no residencial:

Codi	Nom	10% valor activitats
PAa-1	Sanofi	715.280 €
1a	Primera etapa	715.280 €
PMU-7	Plemen	1.090.808 €
2a	Segona etapa	1.090.808 €
PPa-1	Les Ferreries	255.162 €
3a	Tercera etapa	255.162 €
4e	Quarta etapa	0 €
TOTAL	SECTORS	2.061.250 €

D'aquest quadre es dedueix que l'ajuntament obtindrà 128.828 €/any en concepte d'aprofitament mig de sectors d'activitats.

5.2 LES INVERSIONS DE RECURSOS PROPIS I ENDEUTAMENT

Tal i com hem vist en l'apartat 4.3 les inversions municipals necessàries per a l'execució del POUM ascendeixen a uns 300.432 € anuals, sempre que s'aconsegueixi el nivell de subvenció establert en el quadre de l'apartat 4.2.

Del 10% de l'aprofitament mig obtenim uns recursos de 128.828 €/any, el que implica que serà necessari destinar aproximadament 172.000 €/any procedents dels recursos ordinaris o de l'endeutament.

D'acord amb l'estudi de l'economia municipal dels últims anys incorporat en l'annex 2 d'aquest document podem entendre que aquesta inversió és viable i acceptable d'acord amb la capacitat econòmica de l'ajuntament.

5.3 CONCLUSIÓ

Com a conclusió del present estudi es dedueix:

- La viabilitat i l'equilibri dels sectors de desenvolupament urbanístic i dels àmbits de gestió delimitats pel POUM.
- La capacitat de desenvolupament a partir de la iniciativa pública del 60% dels habitatges de protecció en règim general previstos.
- La viabilitat econòmica de les actuacions directes de l'administració per a l'execució de POUM.

José González Baschwitz, Arquitecte
Coordinador de l'equip redactor

Riells i Viabrea, 9 de Novembre de 2009