

6 AGENDA I AVALUACIÓ ECONÒMICA

Aprovació provisional

Abril 2011



PLA D'ORDENACIÓ URBANÍSTICA MUNICIPAL DE RIELLS I VIABREA

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

ÍNDEX

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.....	14
3.1 CRITERIS DE PRIORITAT EN EL DESENVOLUPAMENT	14
3.2 AGENDA DE DESENVOLUPAMENT URBANÍSTIC.....	14
3.3 OFERTA DE SÒL RESIDENCIAL I D'ACTIVITATS	16
3.4 RESERVA D'HABITATGES PROTEGITS.....	17
4. AGENDA DE LES ACTUACIONS DIRECTES DE L'ADMINISTRACIÓ.....	19
4.1 CRITERIS GENERALS	19
4.2 ACTUACIONS PREVISTES.....	21
4.3 AGENDA D'ACTUACIONS DIRECTES	22
5. RECURSOS FINANCERS DEL MUNICIPI.....	24
5.1 RECURSOS PROVINENTS DEL DESENVOLUPAMENT URBANÍSTIC.....	24
5.2 LES INVERSIONS DE RECURSOS PROPIS I ENDEUTAMENT	24
5.3 CONCLUSIÓ	24

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 solars 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

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 ingressos 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:

Plans Parciais

PPr-1 Pla del Ferrocarril		Sostre Anàlisi de costos i beneficis				
Clau	Descripció	Superf.	%	Total	Valor unitari	Valor total
2	Habitatge plurifamiliar alineat	6.702	15,00%	11.393	1.270 €/m2st	12.540.072 €
3	Habitatge unifamiliar alineat	2.234	5,00%	2.681	890 €/m2st	2.385.862 €
8c	Centre comercial	4.468	10,00%	4.468	350 €/m2st	1.563.767 €
TOTAL ZONES		13.404	30,00%	18.542		16.489.702 €
E5	Reserva per equipaments	4.468	10,00%		/m2	
V1	Espais lliures, parcs i places	13.404	30,00%		-90 €/m2	-1.206.335 €
X	Sistema viari	10.276	23,00%		-150 €/m2	-1.541.428 €
X3	Sistema viari, Xarxa de vianants	3.128	7,00%		-150 €/m2	-469.130 €
TOTAL SISTEMES		31.275	70,00%			-3.216.892 €
HPC	Plurifamiliar alineada: habitatge concertat	10,00% del sostre residencial			-940 €/m2st	-1.108.756 €
HPP	Plurifamiliar alineada: habitatge protegit	22,00% del sostre residencial			-1.110 €/m2st	-2.880.406 €
Altres càrregues		m2				
Càrregues específiques						-3.989.161 €
		Superfície total	Superfície aportada	sostre total	€/m2 brut	Rendiment
TOTAL APROFITAMENT		44.679	44.308	18.542	210 €/m2	9.283.648 €

PPr-2 La Rajoleria		Sostre Anàlisi de costos i beneficis				
Clau	Descripció	Superf.	%	Total	Valor unitari	Valor total
2	Habitatge plurifamiliar alineat	9.017	23,00%	13.525	1.270 €/m2st	14.886.330 €
TOTAL ZONES		9.017	0	13.525		14.886.330 €
E1	Equipament Docent	7.840	20,00%		/m2	
E3	Equipament socio-cultural o administratiu	1.960	5,00%		/m2	
V1	Espais lliures, parcs i places	5.096	13,00%		-90 €/m2	-458.668 €
V2	Espais lliures de protecció	1.960	5,00%		-20 €/m2	-39.202 €
H	Sistema hidràulic	1.568	4,00%		-20 €/m2	-31.362 €
X	Sistema viari	9.801	25,00%		-150 €/m2	-1.470.090 €
X3	Sistema viari, Xarxa de vianants	1.960	5,00%		-150 €/m2	-294.018 €
TOTAL SISTEMES		30.186	77,00%			-2.293.341 €
HPC	Plurifamiliar alineada: habitatge concertat	10,00% del sostre residencial			-940 €/m2st	-1.017.067 €
HPP	Plurifamiliar alineada: habitatge protegit	22,00% del sostre residencial			-1.110 €/m2st	-2.642.211 €
pr	Pont per circul·lació rodada	200	m2		-1.500 €/m2st	-300.000 €
pr	Pont per circul·lació rodada	200	m2		-1.500 €/m2st	-300.000 €
Càrregues específiques						-4.259.278 €
		Superfície total	Superfície aportada	sostre total	€/m2 brut	Rendiment
TOTAL APROFITAMENT		39.202	38.460	13.525	217 €/m2	8.333.711 €

PPr-3 Torrent de Sant Llop		Sostre Anàlisi de costos i beneficis				
Clau	Descripció	Superf.	%	Total	Valor unitari	Valor total
2	Habitatge plurifamiliar alineat	13.088	20,83%	17.621	1.270 €/m2st	22.378.670 €
3	Habitatge unifamiliar alineat	1.220	1,94%	1.260	890 €/m2st	1.121.400 €
5a	Habitatge unifamiliar aïllat (200)	9.200	14,64%	5.000	690 €/m2st	3.450.000 €
TOTAL ZONES		23.508	37,41%	23.881		26.950.070 €
E2	Equipament Esportiu	11.938	19,00%		/m2	
HD	Habitatge dotacional	1.885	3,00%		/m2	
V1	Espais lliures, parcs i places	3.770	6,00%		-90 €/m2	-339.286 €
V3	Espais de connexió ecològica	3.142	5,00%		-20 €/m2	-62.831 €
H	Sistema hidràulic	4.398	7,00%		-20 €/m2	-87.963 €
X	Sistema viari	12.252	19,50%		-150 €/m2	-1.837.801 €
X3	Sistema viari, Xarxa de vianants	1.571	2,50%		-150 €/m2	-235.616 €
TOTAL SISTEMES		38.955	62,00%			-2.563.497 €
HPC	Plurifamiliar alineada: habitatge concertat	10,00% del sostre residencial			-940 €/m2st	-2.244.814 €
HPP	Plurifamiliar alineada: habitatge protegit	15,00% del sostre residencial			-1.110 €/m2st	-3.976.187 €
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						-6.701.001 €
		Superfície total	Superfície aportada	sostre total	€/m2 brut	Rendiment
TOTAL APROFITAMENT		62.831	57.387	23.881	308 €/m2	17.685.572 €

PPr-4 Riera de Breda				Sostre Anàlisi de costos i beneficis		
Clau	Descripció	Superf.	%	Total	Valor unitari	Valor total
2	Habitatge plurifamiliar alineat	2.593	14,00%	3.111	1.270 €/m2st	3.951.216 €
3	Habitatge unifamiliar alineat	1.296	7,00%	1.685	890 €/m2st	1.499.855 €
5a	Habitatge unifamiliar aïllat (200)	1.111	6,00%	889	690 €/m2st	613.350 €
TOTAL ZONES		5.000	27,00%	5.685		6.064.420 €
E5	Reserva per equipaments	1.296	7,00%		/m2	
V1	Espais lliures, parcs i places	8.148	44,00%		-90 €/m2	-733.353 €
X	Sistema viari	4.074	22,00%		-150 €/m2	-611.127 €
TOTAL SISTEMES		13.519	73,00%			-1.344.480 €
HPC	Plurifamiliar alineada: habitatge concertat	10,00%		del sostre residencial	-940 €/m2st	-534.422 €
HPP	Plurifamiliar alineada: habitatge protegit	0		del sostre residencial	-1.110 €/m2st	-1.388.359 €
Altres càrregues		m2				
Càrregues específiques						-1.922.781 €
		Superfície total	Superfície aportada	sostre total	€/m2 brut	Rendiment
TOTAL APROFITAMENT		18.519	14.482	5.685	193 €/m2	2.797.160 €

PPa-1 Les Ferreries				Sostre Anàlisi de costos i beneficis		
Clau	Descripció	Superf.	%	Total	Valor unitari	Valor total
7a	Indústria aïllada (1000)	9.594	43,00%	6.236	220 €/m2st	1.371.894 €
TOTAL ZONES		9.594	43,00%	6.236		1.371.894 €
E5	Reserva per equipaments	1.116	5,00%		/m2	
V1	Espais lliures, parcs i places	2.231	10,00%		-90 €/m2	-200.798 €
X	Sistema viari	9.371	42,00%		/m2	
TOTAL SISTEMES		12.717	57,00%			-200.798 €
Altres càrregues		m2				
Càrregues específiques						
		Superfície total	Superfície aportada	sostre total	€/m2 brut	Rendiment
TOTAL APROFITAMENT		22.311	16.733	6.236	70 €/m2	1.171.096 €

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	3.960	14,00%	7.128	1.270 €/m2st	7.845.018 €
3	Habitatge unifamiliar alineat	4.243	15,00%	3.394	890 €/m2st	3.020.709 €
5b	Habitatge unifamiliar aïllat (400)	5.091	18,00%	3.055	700 €/m2st	2.138.255 €
TOTAL ZONES		13.293	47,00%	13.576		13.003.982 €
V1	Espais lliures, parcs i places	2.263	8,00%		-90 €/m2	-203.643 €
V3	Espais de connexió ecològica	3.111	11,00%		-20 €/m2	-62.224 €
H	Sistema hidràulic	2.546	9,00%		-20 €/m2	-50.911 €
X	Sistema viari	7.071	25,00%		-150 €/m2	-1.060.642 €
TOTAL SISTEMES		14.990	53,00%			-1.377.421 €
HPC	Plurifamiliar alineada: habitatge concertat	10,00% del sostre residencial			-940 €/m2st	-1.142.167 €
HPP	Plurifamiliar alineada: habitatge protegit	22,00% del sostre residencial			-1.110 €/m2st	-2.967.205 €
ei	Indemnització edifici industrial	6.053 m2st			-200 €/m2st	-1.210.600 €
Càrregues específiques						-5.319.972 €
		Superfície total	Superfície aportada	sostre total	€/m2 brut	Rendiment
TOTAL APROFITAMENT		28.284	26.226	13.576	240 €/m2	6.306.589 €

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	2.207	10,00%		-90 €/m2	-198.659 €
V2	Espais lliures de protecció	5.077	23,00%		-20 €/m2	-101.537 €
X	Sistema viari	5.960	27,00%		-150 €/m2	-893.965 €
TOTAL SISTEMES		15.451	70,00%			-1.194.160 €
HPC	Plurifamiliar alineada: habitatge concertat	10,00% del sostre residencial			-940 €/m2st	-700.272 €
HPP	Plurifamiliar alineada: habitatge protegit	22,00% del sostre residencial			-1.110 €/m2st	-1.819.218 €
act	Trasllat d'activitats industrials	6.727 m2st			-410 €/m2st	-2.757.981 €
Càrregues específiques						-5.277.471 €
		Superfície total	Superfície aportada	sostre total	€/m2 brut	Rendiment
TOTAL APROFITAMENT		22.073	17.685	9.933	228 €/m2	4.040.730 €

PMU-3 Nuova Fima				Sostre	Anàlisi de costos i beneficis	
Clau	Descripció	Superf.	%	Total	Valor unitari	Valor total
2	Habitatge plurifamiliar alineat	5.471	40,00%	6.292	1.270 €/m2st	6.659.082 €
TOTAL ZONES		5.471	40,00%	6.292		6.659.082 €
E2	Equipament Esportiu	2.052	15,00%		/m2	
V3	Espais de connexió ecològica	2.736	20,00%		-20 €/m2	-54.713 €
H	Sistema hidràulic	684	5,00%		-20 €/m2	-13.678 €
X	Sistema viari	2.736	20,00%		-150 €/m2	-410.351 €
TOTAL SISTEMES		8.207	60,00%			-478.743 €
HPC	Plurifamiliar alineada: habitatge concertat	10,00% del sostre residencial			-940 €/m2st	-443.589 €
HPP	Plurifamiliar alineada: habitatge protegit	22,00% del sostre residencial			-1.110 €/m2st	-1.152.388 €
act	Trasllat d'activitats industrials	2.105 m2st			-615 €/m2st	-1.294.421 €
Càrregues específiques						-2.890.398 €
		Superfície total	Superfície aportada	sostre total	€/m2 brut	Rendiment
TOTAL APROFITAMENT		13.678	11.235	6.292	293 €/m2	3.289.941 €

PMU-4 Joan Maragall		Sostre Anàlisi de costos i beneficis				
Clau	Descripció	Superf.	%	Total	Valor unitari	Valor total
2	Habitatge plurifamiliar alineat	10.503	22,60%	15.230	1.270 €/m2st	19.341.640 €
3	Habitatge unifamiliar alineat	3.718	8,00%	4.833	890 €/m2st	4.301.664 €
TOTAL ZONES		14.221	30,60%	20.063		23.643.304 €
E3	Equipament sòcio-cultural o administratiu	1.580	3,40%		/m2	
V1	Espais lliures, parcs i places	16.731	36,00%		-90 €/m2	-1.505.768 €
H	Sistema hidràulic	2.324	5,00%		-20 €/m2	-46.474 €
X	Sistema viari	10.689	23,00%		-150 €/m2	-1.603.364 €
X3	Sistema viari, Xarxa de vianants	929	2,00%		-150 €/m2	-139.423 €
TOTAL SISTEMES		32.253	69,40%			-3.295.030 €
HPC	Plurifamiliar alineada: habitatge concertat	10,00% del sostre residencial			-940 €/m2st	-1.885.919 €
HPP	Plurifamiliar alineada: habitatge protegit	20,00% del sostre residencial			-1.110 €/m2st	-4.453.979 €
pr	Pont sobre riera (1)	200 m2			-1.500 €/m2	-300.000 €
Càrregues específiques						-6.639.898 €
		Superfície total	Superfície aportada		€/m2 brut	Rendiment
TOTAL APROFITAMENT		46.474	43.226		317 €/m2	13.708.376 €

PMU-5 Arbresa		Sostre Anàlisi de costos i beneficis				
Clau	Descripció	Superf.	%	Total	Valor unitari	Valor total
7b	Indústria aïllada (2000)	20.844	91,23%	13.548	220 €/m2st	2.980.649 €
TOTAL ZONES		20.844	91,23%	13.548		2.980.649 €
H	Sistema hidràulic	2.003	8,77%		-20 €/m2	-40.052 €
TOTAL SISTEMES		2.003	8,77%			-40.052 €
pr	Millora d'accesos	120	m2		-1.500 €/m2	-180.000 €
Càrregues específiques						-180.000 €
		Superfície total	Superfície aportada	sostre total	€/m2 brut	Rendiment
TOTAL APROFITAMENT		22.846	22.846	13.548	121 €/m2	2.760.597 €

PMU-6 Lacpur		Sostre Anàlisi de costos i beneficis				
Clau	Descripció	Superf.	%	Total	Valor unitari	Valor total
2	Habitatge plurifamiliar alineat	3.425	19,00%	1.884	1.270 €/m2st	2.392.689 €
3	Habitatge unifamiliar alineat	7.392	41,00%	4.065	890 €/m2st	3.618.285 €
TOTAL ZONES		10.817	60,00%	5.949		6.010.974 €
H	Sistema hidràulic	2.704	15,00%		-20 €/m2	-54.086 €
X	Sistema viari	4.507	25,00%		-150 €/m2	-676.079 €
TOTAL SISTEMES		7.212	40,00%			-730.165 €
HPC	Plurifamiliar alineada: habitatge concertat	10,00% del sostre residencial			-940 €/m2st	-559.253 €
HPP	Plurifamiliar alineada: habitatge protegit	22,00% del sostre residencial			-1.110 €/m2st	-1.452.867 €
pr	Pont per circul·lació rodada	108	m2		-1.500 €/m2	-162.000 €
ca	Cession adscrites al sector en SNU	2.984	m2		-10 €/m2	-29.842 €
Càrregues específiques						-2.203.962 €
		Superfície total	Superfície aportada	sostre total	€/m2 brut	Rendiment
TOTAL APROFITAMENT		18.029	15.190	5.949	203 €/m2	3.076.847 €

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	2.662	46,46%	3.140	1.270 €/m2st	3.987.203 €
TOTAL ZONES		2.662	46,46%	3.140		3.987.203 €
V1	Espais lliures, parcs i places	919	16,04%		-90 €/m2	-82.740 €
E3	Equipament socio-cultural o administratiu	224	3,91%		/m2	
X	Sistema viari	1.799	31,40%		-150 €/m2	-269.899 €
X3	Sistema viari, Xarxa de vianants	126	2,19%		-150 €/m2	-18.839 €
TOTAL SISTEMES		3.068	53,54%			-371.477 €
HPC	Plurifamiliar alineada: habitatge concertat	10,00% del sostre residencial			-940 €/m2st	-295.116 €
HPP	Plurifamiliar alineada: habitatge protegit	20,00% del sostre residencial			-1.110 €/m2st	-696.976 €
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						-1.695.551 €

		Superfície total	Superfície aportada	sostre total	€/m2 brut	Rendiment
TOTAL	APROFITAMENT	5.730	4.915	3.140	391 €/m2	1.920.174 €

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-2 Pla del Mercat				Sostre	Anàlisi de costos i beneficis	
Clau	Descripció	Superf.	%	Total	Valor unitari	Valor total
8a	Comercial i oficines	1.722	83,48%	2.358	480 €/m2st	1.131.855 €
TOTAL ZONES		1.722	83,48%	2.358		1.131.855 €
X	Sistema viari	341	16,52%		-150 €/m2	-51.133 €
TOTAL SISTEMES		341	16,52%			-51.133 €
Altres càrregues		m2				
Càrregues específiques						

		Superfície total	Superfície aportada	sostre total	€/m2 brut	Rendiment
TOTAL	APROFITAMENT	2.063	2.063	2.358	524 €/m2	1.080.722 €

PAa-3 Plemen				Sostre	Anàlisi de c	
Clau	Descripció	Superf.	%	Total	Valor unita	Valor total
6	Indústria entre mitgeres	29.852	59,44%	29.852	320 €/m2st	9.552.675 €
TOTAL ZONES		29.852	59,44%	29.852		9.552.675 €
V1	Espais lliures, parcs i places	6.190	12,33%		-90 €/m2	-557.144 €
H	Sistema hidràulic	711	1,41%		-20 €/m2	-14.213 €
X	Sistema viari	13.468	26,82%		-150 €/m2	-2.020.211 €
TOTAL SISTEMES		20.369	40,56%			-2.591.567 €
x	Adequació del vial d'accés des de l'estació	2.176	m2		-150 €/m2	-326.400 €
Càrregues específiques						-326.400 €

		Superfície total	Superfície aportada	sostre total	€/m2 brut	Rendiment
TOTAL	APROFITAMENT	50.221	50.221	29.852	132 €/m2	6.634.708 €

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		Valor total	Valor mig
		total	residencial	activitats		
PAc-1	Carrer Comerç	1.694	514	1.028	1.857.061 €	1.096 €
PAc-2	Carrer de les Vinyes	4.645	2.099	0	1.297.025 €	279 €
PAc-3	Carrer Guillerries	3.490	1.539	0	1.061.832 €	304 €
PAc-4	Els Pins	12.135	5.820	0	3.708.235 €	320 €
PAc-5	Carretera de Breda	10.772	1.046	0	463.259 €	43 €
PAc-6	Carrer de la Surera	7.561	2.034	0	1.236.953 €	164 €
PAc-7	Ordenació Riells i Viabrea	597.309	134.651	0	84.537.639 €	142 €
PAc-8	Carrer Xaloc	2.660	526	0	351.510 €	132 €
Pac-9	Can Sarradenya	31.896	3.373	0	1.786.837 €	56 €
PAC	Polígons d'Actuació en sòl urbà consolidat	640.268	148.228	1.028	149.256	
PAm-a	Júnior Park	919.660	243.723	0	153.262.210 €	167 €
PAm-b	Can Hosta	261.351	36.853	0	22.188.133 €	85 €
PAm-c	Fogueres de Montsoriu	238.976	75.092	0	49.859.428 €	209 €
PAM	Polígons d'Actuació d'urbanitzacions	1.419.987	355.668	0	355.668	
TOTAL	SECTORS EN SOL URBÀ CONSOLIDAT	2.060.255	503.895	1.028	504.923	
PAR-1	Carrer de Baix - Pere Ribot	5.730	3.140	0	1.920.174 €	391 €
PAR-2	Terranova	35.053	9.605	0	4.967.021 €	145 €
PAa-1	Sanofi	52.686	0	32.513	7.099.466 €	135 €
PAa-2	Pla del Mercat	2.063	0	2.358	1.080.722 €	524 €
PAa-3	Plemen	50.221	0	29.852	6.634.708 €	132 €
PAR	Polígons d'Actuació de reforma	145.754	12.744	64.723	77.467	
PMU-1	Lark	28.284	12.151	1.426	6.306.589 €	240 €
PMU-2	Gres Breda	22.073	7.450	2.483	4.040.730 €	228 €
PMU-3	Nuova Fima	13.678	4.719	1.573	3.289.941 €	293 €
PMU-4	Joan Maragall	46.474	20.063	0	13.708.376 €	317 €
PMU-5	Arbresa	22.846	0	13.548	2.760.597 €	121 €
PMU-6	Lacpur	18.029	5.949	0	3.076.847 €	203 €
PMU	Plans de Millora Urbana	151.385	50.332	19.030	69.362	
TOTAL	SECTORS EN SOL URBÀ NO CONSOLIDAT	297.139	63.076	83.753	146.829	
PPr-1	Pla del Ferrocarril	44.679	11.795	6.747	9.283.648 €	210 €
PPr-2	La Rajoleria	39.202	10.820	2.705	8.333.711 €	217 €
PPr-3	Torrent de Sant Lloç	62.831	23.881	0	17.685.572 €	308 €
PPr-4	Riera de Breda	18.519	5.685	0	2.797.160 €	193 €
PPa-1	Les Ferreries	22.311	0	6.236	1.171.096 €	70 €
PP	Plan parcials	187.542	52.181	15.687	67.869	
TOTAL	SECTORS EN SOL URBANITZABLE DELIMITAT	187.542	52.181	15.687	67.869	
SUND-1	Alba de Liste	34.633	10.528	0	8.333.515 €	267 €
SUND	Ambits de SUND	34.633	10.528	0	10.528	
TOTAL	SECTORS EN SOL URBANITZABLE NO DELIMITAT	34.633	10.528	0	10.528	
TOTAL	SECTORS	2.579.569	629.682	100.468	730.150	

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 dóna 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 dóna 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 dóna 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 exitar despeses innecessàries al municipi.

Els polígons que es proposa desenvolupar són els següents:

PAr-2 Terranova
PAa-1 Sanofi
PAa-2

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:

PAr-1 Carrer de Baix - Pere Ribot
PAa-3 Plemen
PMU-1 Lark
PPr-1 Pla del ferrocarril

- 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-2 Gres Breda
PMU-5 Arbresa
PPr-2 Pla del Ferrocarril
PPr-4 Riera de Breda

- Quarta Etapa: En aquesta etapa s'impulsarà el pla parcial del Torrent de Sant Llop per donar compliment al conveni de cessió del Camp de futbol. Finalment es desenvoluparan la resta de sectors, que 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-3 Torrent de Sant Llop
PPa-1 Les Ferreries

Finalment, es preveu un entorn de sòl urbanitzable no delimitat a l'àmbit d'Alba de Liste per tal d'habilitar el sòl d'equipaments escolars (es preveu la construcció d'un institut). Quan l'augment de població derivat de les actuacions anteriors justifiqui la ubicació d'un IES al municipi aquest es podrà desenvolupar d'acord amb l'establert a la fitxa de l'àmbit.

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-2	Terranova	35.053	9.605	0	44.658	0,27	24	6,85
PAa-1	Sanofi	52.686	0	32.513	85.199	0,00	0	0,00
PAa-2	Pla del Mercat	2.063	0	2.358	4.421	0,00	0	0,00
PMU-4	Joan Maragall	46.474	20.063	0	66.537	0,43	203	43,68
1a	Primera etapa	136.277	29.668	34.871	200.816	1,47	227	16,66
PAr-1	Carrer de Baix - Pere Ribot	5.730	3.140	0	8.870	0,55	34	59,33
PAa-3	Plemen	50.221	0	29.852	80.073	0,00	0	0,00
PMU-1	Lark	28.284	12.151	1.426	41.860	0,43	99	35,00
PPr-1	Pla del Ferrocarril	44.679	11.795	6.747	63.221	0,26	120	26,86
2a	Segona etapa	128.915	27.086	38.024	194.024	1,51	253	19,63
PMU-2	Gres Breda	22.073	7.450	2.483	32.006	0,34	82	37,15
PMU-5	Arbresa	22.846	0	13.548	36.395	0,00	0	0,00
PPr-2	La Rajoleria	39.202	10.820	2.705	52.727	0,28	120	30,61
PPr-4	Riera de Breda	18.519	5.685	0	24.204	0,31	51	27,54
3a	Tercera etapa	102.641	23.955	18.737	145.332	1,42	253	24,65
PMU-3	Nuova Fima	13.678	4.719	1.573	19.970	0,35	52	38,02
PMU-6	Lacpur	18.029	5.949	0	23.978	0,33	49	27,18
PPr-3	Torrent de Sant Lloç	62.831	23.881	0	86.712	0,38	195	31,04
PPa-1	Les Ferreries	22.311	0	6.236	28.547	0,00	0	0,00
4e	Quarta etapa	116.849	34.550	7.809	159.207	1,36	296	25,33
TOTAL	SECTORS	484.681	115.258	99.440	699.379	1,44	1.029	21,23

Resulta una oferta d'habitatges d'entre 2250 i 300 habitatges per període. Això implica una mitjana de **64 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 65 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-2	Terranova	0	0	0	0	557.078 €	
PAa-1	Sanofi	0	0	0	0		715.280 €
PAa-2	Pla del Mercat	0	0	0	0		113.185 €
PMU-4	Joan Maragall	4.013	44	2.006	22	2.364.330 €	
1a	Primera etapa	4.013	44	2.006	22	2.921.409 €	828.465 €
PAr-1	Carrer de Baix - Pere Ribot	628	6	314	3	398.720 €	
PAa-3	Plemen	0	0	0	0		955.268 €
PMU-1	Lark	2.673	29	1.215	13	1.300.398 €	
PPr-1	Pla del Ferrocarril	2.595	28	1.180	13	1.648.970 €	
2a	Segona etapa	5.896	63	2.709	29	3.348.089 €	955.268 €
PMU-2	Gres Breda	1.639	18	745	8	1.051.236 €	
PMU-5	Arbresa	0	0	0	0		298.065 €
PPr-2	La Rajoleria	2.380	26	1.082	12	1.488.633 €	
PPr-4	Riera de Breda	1.251	13	569	6	606.442 €	
3a	Tercera etapa	5.270	57	2.395	26	3.146.311 €	298.065 €
PMU-3	Nuova Fima	1.038	11	472	5	665.908 €	
PMU-6	Lacpur	1.309	14	595	6	601.097 €	
PPr-3	Torrent de Sant Llop	3.582	34	2.388	23	2.695.007 €	
PPa-1	Les Ferreries	0	0	0	0		137.189 €
4e	Quarta etapa	5.929	59	3.455	34	3.962.013 €	137.189 €
TOTAL	SECTORS	21.108	223	10.565	111	13.377.821 €	2.218.987 €

En conjunt es genera una reserva mitjana de sòl per a habitatges protegits d'uns 21 habitatges anuals, considerant que cada etapa dura 4 anys.

El valor del 10% de l'aprofitament mig dels sectors residencials és de 13.377.821 €

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 3.311.960 €

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 10.065.862 €

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 15.830.942 €

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	SU	1	11.900	120	1.428.000 €	0%		0 € 100% ADIF
Passeig del Ferrocarril	Obra civil, ponts	SU	1	280	1.500	420.000 €	0%		0 € 100% ADIF
Enllaç Av. Montseny Pg. Ferrocarril	Millora viari rodat	SU	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	SU	2	6.240	120	748.800 €	50%	374.400 €	50% Diputació de Girona
Pas sota ferrocarril al carrer de Sant Ilop	Obra civil, pas inferior	SU	4	1.200	2.400	2.880.000 €	30%	864.000 €	70% Diputació de Girona
Xarxa de Carrils bici	Adequació carril bici	SU	2	7.200	45	324.000 €	30%	97.200 €	70% Diputació de Girona
Camí de la via	Urbanització camí vianants/bici	SU	1	7.200	60	432.000 €	0%		0 € 100% ADIF
Peatonalització nucli de l'estació	Urbanització àrea de vianants	SU	3	3.400	150	510.000 €	50%	255.000 €	50% Diputació de Girona
Itinerari Riera de Can Plana	Urbanització camí vianants/bici	SU	2	10.500	60	630.000 €	50%	315.000 €	50% Diputació de Girona
Itinerari Riera del Sot Gran	Urbanització camí vianants/bici	SU	3	7.250	60	435.000 €	50%	217.500 €	50% Diputació de Girona
Camí i 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	SU	1	37.009	20	740.180 €	50%	370.090 €	25% Diputació Gi 25% Contribucions
Roureda del carrer de les Escoles	Urbanització parc, intensitat baixa	SU	2	32.047	20	640.940 €	50%	320.470 €	25% Diputació Gi 25% Contribucions
Bosc del Sot de la Coma	Urbanització parc, intensitat baixa	SU	3	55.259	20	1.105.180 €	50%	552.590 €	25% Diputació Gi 25% Contribucions
Parc Junior	Urbanització parc, intensitat baixa	SU	4	50.092	20	1.001.840 €	50%	500.920 €	25% Diputació Gi 25% Contribucions
Bosquet de la Badia de Riells	Urbanització parc,	SU	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:

Etapa	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 €
PAa-2	Pla del Mercat	113.185 €
1a	Primera etapa	828.465 €
PAa-3	Plemen	961.866 €
2a	Segona etapa	961.866 €
PMU-5	Arbresa	298.065 €
3a	Tercera etapa	298.065 €
PPa-1	Les Ferreries	116.868 €
4e	Quarta etapa	116.868 €
TOTAL	SECTORS	2.205.265 €

D'aquest quadre es dedueix que l'ajuntament obtindrà 137.829 €/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 137.829 €/any, el que implica que serà necessari destinar aproximadament 162.600 €/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.
Director de l'equip redactor del POUM

Núria Colomé Montull, arquitecta

Riells i Viabrea a abril de 2011