

PLA D'ORDENACIÓ URBANÍSTICA MUNICIPAL

BIGUES I RIELLS



AGENDA I AVALUACIÓ ECONÒMICA

1.-	VIABILITAT DE LES ACTUACIONS PREVISTES EN EL POUM	2
1.1.-	CRITERIS GENERALS D'AVUACIÓ	2
1.2.-	PMU 1 VALLBLANCA.....	3
1.3.-	PMU 2 CAN CASTANYER.....	3
1.4.-	PMU 3 CAN VIVER	4
1.5.-	PMU 6 CAN GAJETÀ - CA L'AINÉ.....	4
1.6.-	PMU 7 CAN VILANOVA	5
1.7.-	PMU 8 CAN MASGRAU – EL TURÓ	5
1.8.-	PPU 1 AVDA. FRANCESC MASPONS.....	6
1.9.-	PPU 2 LA CALSINA	6
1.10.-	PPU 3.2 EL RIERAL SECTOR 2.....	7
1.11.-	PPU 5 CAMÍ DEL BANDÀ.....	7
1.12.-	PPU 6 CAN BARRI INDUSTRIAL 2.....	8
1.13.-	PPU 7 REGASOL.....	8
2.-	LA HISENDA MUNICIPAL I LA SEVA CAPACITAT INVERSORA.....	9
2.1.-	INTRODUCCIÓ	9
2.2.-	L'ESTALVI CORRENT I L'ESTALVI NET	9
2.3.-	EL NOU ENDEUTAMENT	9
2.4.-	LES TRANSFERÈNCIES DE CAPITAL.....	9
3.-	DESENVOLUPAMENT DEL PLA	10
3.1.-	DESENVOLUPAMENT DELS POLÍGONS D'ACTUACIÓ EN L'ÀREA	
URBANA	10	
3.2.-	DESENVOLUPAMENT DELS SECTORS DE PLA DE MILLORA	
URBANA	10	
3.3.-	DESENVOLUPAMENT DELS SECTORS DE SÒL URBANITZABLE	10
3.4.-	DESENVOLUPAMENT DELS PLANS ESPECIALS.....	10

1.- VIABILITAT DE LES ACTUACIONS PREVISTES EN EL POUM

1.1.-CRITERIS GENERALS D'AVUACIÓ

El Decret Legislatiu 1/2005, de 26 de juliol, pel qual s'aprova el Text refós de la Llei d'urbanisme (en endavant DL 1/2005) estableix el criteri de garantir la sostenibilitat i viabilitat per al conjunt de sectors i polígons que delimita el nou POUM.

El compliment d'ambdós criteris té la seva raó d'ésser en la mesura de garantir un equilibri entre les càrregues i els beneficis que afloren al llarg del cicle de transformació del sòl dels nous sectors i polígons que defineix el POUM.

Amb l'entrada en vigor del DL 1/2005, malgrat ja estava present en l'antiga Llei 2/2002 i la posterior modificació de la Llei 10/2004, el marc en el que es dona la transformació del sòl urbà i del sòl urbanitzable s'altera degut a un conjunt de factors que varien les regles del joc entre els diferents agents partícips del procés urbanitzador. Entre d'altres destaquem:

- la cessió gratuïta i obligatòria de part de l'aprofitament urbanístic a l'Ajuntament,
- l'obligació de destinar obligatòriament part del sostre residencial a habitatges de protecció pública,
- l'obligació de real·lotjar a les famílies que puguin ésser afectades com a conseqüència del desenvolupament d'un sector o polígon i
- l'obligació d'assumir els costos derivats de les infraestructures de transport.

Incorporar aquest nou marc en una conjuntura alcista del mercat immobiliari, forçosament ha de comportar algunes tensions en els preus ja que el rendiment privat del sòl pot tendir a disminuir per al seu titular mentre que el rendiment social del sòl és susceptible d'augmentar al generar-se productes immobiliaris de caràcter social.

Són aquests factors els que requereixen d'una anàlisi acurada per tal de garantir un equilibri entre tots els nous paràmetres que interactuen en el procés urbanitzador i establir uns escenaris específics per a cada sector o polígon que garanteixin la seva viabilitat i sostenibilitat.

El POUM aposta per un creixement diferenciat entre el centre de Bigues i la resta d'urbanitzacions colindants. El centre de Bigues incorpora aquells sectors amb una major concentració d'habitatges potencials (entre ells, la reserva d'habitatge protegit) i un major volum d'infraestructures amb l'objectiu últim de generar un centre de vila amb entitat pròpia. D'altra banda, el creixement previst en el conjunt d'urbanitzacions es preveu més sostingut i limitat amb la finalitat de cohesionar-les i consolidar-les.

Aquesta estratègia dual que proposa el POUM requereix que l'anàlisi dels diferents sectors garanteixi, a més de l'equilibri econòmic del propi sector, l'equilibri entre el conjunt de sectors i polígons que conformen el POUM.

Així doncs, els criteris que s'han tingut en compte a l'hora d'analitzar la viabilitat econòmica dels sectors i polígons del POUM han estat:

- Garantir la viabilitat econòmica dels sectors i polígons mitjançant la metodologia del valor residual dinàmic. En aquest sentit, tots els sectors i polígons avaluats presenten un VAN (Valor Actual Net) positiu.
- Garantir l'equilibri entre els diferents sectors que conformen el POUM. Des d'aquest punt de vista, tots els sectors i polígons avaluats assoleixen una TIR (Taxa interna de Rendibilitat) que oscil·la entre 10% i el 11%.

- Avaluar el sector assumint un període global del cicle urbanístic de ± 5 anys (redacció i procés de reparcel·lació, procés d'urbanització, procés de construcció i procés de comercialització).
- Assumir una taxa d'inflació del 3,50% anual i una taxa de descompte del 5,50%.
- Tenir en compte la cessió obligatòria del 10% d'aprofitament privat a l'Ajuntament i la reserva del 20% del sostre residencial per habitatge públic protegit així com el 10% de reserva de sostre residencial addicional per habitatge a preu concertat.
- Posar especial atenció als sectors ubicats en el centre del municipi i que assumeixen gran part del volum de infraestructures i de reserves d'habitatge públic protegit del municipi garantint l'equilibri de càrregues i beneficis.

S'adjunten les fitxes descriptives individualitzades per a cada sector objecte d'avaluació.

1.2.- PMU 1 VALLBLANCA

PARÀMETRES URBANÍSTICS

Superfície total (m ²)	28.782,40
Sistemes (m ²)	
Vials	12,00%
Parc urbà	10,00%
Equipaments	6,00%
Zones (m ²)	
Zona Residencial	72,00%
Zona hotelera	0,00%
Zona activitats econòmiques	0,00%
Ús predominant	Residencial unifamiliar aïllat i agrupat
Índex edificabilitat bruta (m ² st / m ² sòl brut)	0,30
Sostre màxim (m ²)	8.634,72
Sostre habitatge renda lliure	8.634,72
Sostre habitatge protecció pública	0,00
Sostre habitatge preu concertat	0,00
Densitat bruta màxima (hab./ha.)	12,5

PARÀMETRES ECONÒMICS

	PREU (€/ m ²)	Càrrega addic. (€)	TEMPS
Redacció PMU i Procés de Reparcel·lació (Preu x m ² sòl privat)	3,00		1 any
Costos d'Urbanització (Preu x m ² sistemes)			
Urbanització vials	120,00		
Urbanització Parc urbà	40,00		1 any
Costos de Construcció (Preu x m ² sostre màxim)	800,00		1 any
Despeses Generals (Honoraris fac. i despeses leg.) (% x [Costos d'urbanització + Costos de construcció])	20%		
Ingrés Preu habitatge renda lliure (Preu x m ² sup. construïda habitatge renda lliure)	2.250,00		
Ingrés Preu habitatge protecció pública (Preu x m ² sup. útil habitatge protecció pública)	0,00		2 anys
Ingrés Preu habitatge preu concertat (Preu x m ² sup. útil habitatge preu concertat)	0,00		
Despeses de Comercialització (% x Volum d'ingressos totals)	10%		

RESULTATS FINANCERS

IPC	TAXA ACTUALITZACIÓ	VAN	TIR
3,50%	5,50%	+	10,85%

1.3.- PMU 2 CAN CASTANYER

PARÀMETRES URBANÍSTICS

Superfície total (m ²)	91.517,40
Sistemes (m ²)	
Vials	5,00%
Parc urbà	42,60%
Equipaments	0,00%
Zones (m ²)	
Zona Residencial	52,40%
Zona hotelera	0,00%
Zona activitats econòmiques	0,00%
Ús predominant	Residencial unifamiliar aïllat i agrupat
Índex edificabilitat bruta (m ² st / m ² sòl brut)	0,12
Sostre màxim (m ²)	10.982,09
Sostre habitatge renda lliure	10.982,09
Sostre habitatge protecció pública	0,00
Sostre habitatge preu concertat	0,00
Densitat bruta màxima (hab./ha.)	5,00

PARÀMETRES ECONÒMICS

	PREU (€/ m ²)	Càrrega addic. (€)	TEMPS
Redacció PMU i Procés de Reparcel·lació (Preu x m ² sòl privat)	3,00		1 any
Costos d'Urbanització (Preu x m ² sistemes)			
Urbanització vials	120,00		
Urbanització Parc urbà	40,00		1 any
Càrrega rotonda (€ total inversió)		120.000	
Costos de Construcció (Preu x m ² sostre màxim)	800,00		1 any
Despeses Generals (Honoraris fac. i despeses leg.) (% x [Costos d'urbanització + Costos de construcció])	20%		
Ingrés Preu habitatge renda lliure (Preu x m ² sup. construïda habitatge renda lliure)	2.250,00		
Ingrés Preu habitatge protecció pública (Preu x m ² sup. útil habitatge protecció pública)	0,00		2 anys
Ingrés Preu habitatge preu concertat (Preu x m ² sup. útil habitatge preu concertat)	0,00		
Despeses de Comercialització (% x Volum d'ingressos totals)	10%		

RESULTATS FINANCERS

IPC	TAXA ACTUALITZACIÓ	VAN	TIR
3,50%	5,50%	+	9,86%

1.4.- PMU 3 CAN VIVER

PARÀMETRES URBANÍSTICS

Superfície total (m ²)	6.900,00
Sistemes (m ²)	
Vials	4,00%
Parc urbà	14,00%
Equipaments	12,00%
Zones (m ²)	
Zona Residencial	70,00%
Zona hotelera	0,00%
Zona activitats econòmiques	0,00%
Ús predominant	Residencial unifamiliar i plurifamiliar
Índex edificabilitat bruta (m ² st / m ² sòl brut)	0,65
Sostre màxim (m ²)	4.485,00
Sostre habitatge renda lliure	4.485,00
Sostre habitatge protecció pública	0,00
Sostre habitatge preu concertat	0,00
Densitat bruta màxima (hab./ha.)	20,00

PARÀMETRES ECONÒMICS

	PREU (€/ m ²)	Càrrega addic. (€)	TEMPS
Redacció PMU i Procés de Reparcel·lació (Preu x m ² sòl privat)	3,00		1 any
Costos d'Urbanització (Preu x m ² sistemes)			
Urbanització vials	120,00		
Urbanització Parc urbà	40,00		1 any
Costos de Construcció (Preu x m ² sostre màxim)	800,00		1 any
Despeses Generals (Honoraris fac. i despeses leg.) (% x [Costos d'urbanització + Costos de construcció])	20%		
Ingrés Preu habitatge renda lliure (Preu x m ² sup. construïda habitatge renda lliure)	2.250,00		
Ingrés Preu habitatge protecció pública (Preu x m ² sup. útil habitatge protecció pública)	0,00		2 anys
Ingrés Preu habitatge preu concertat (Preu x m ² sup. útil habitatge preu concertat)	0,00		
Despeses de Comercialització (% x Volum d'ingressos totals)	10%		

RESULTATS FINANCERS

IPC	TAXA ACTUALITZACIÓ	VAN	TIR
3,50%	5,50%	+	11,16%

1.5.- PMU 6 CAN GAJETÀ - CA L'AINÉ

PARÀMETRES URBANÍSTICS

Superfície total (m ²)	12.870,00
Sistemes (m ²)	
Vials	5,00%
Parc urbà	5,00%
Equipaments	0,00%
Zones (m ²)	
Zona Residencial	90,00%
Zona hotelera	0,00%
Zona activitats econòmiques	0,00%
Ús predominant	Residencial unifamiliar i plurifamiliar
Índex edificabilitat bruta (m ² st / m ² sòl brut)	0,60
Sostre màxim (m ²)	7.722,00
Sostre habitatge renda lliure	5.405,40
Sostre habitatge protecció pública	1.544,40
Sostre habitatge preu concertat	772,20
Densitat bruta màxima (hab./ha.)	Habitatge Renda Lliure 1 hab. / 100 m ² construïts Habitatge Protecció Pública 1 hab. / 70 m ² construïts

PARÀMETRES ECONÒMICS

	PREU (€/ m ²)	Càrrega addic. (€)	TEMPS
Redacció PMU i Procés de Reparcel·lació (Preu x m ² sòl privat)	3,00		1 any
Costos d'Urbanització (Preu x m ² sistemes)			
Urbanització vials	120,00		
Urbanització Parc urbà	40,00		1 any
Costos de Construcció (Preu x m ² sostre màxim)	800,00		1 any
Despeses Generals (Honoraris fac. i despeses leg.) (% x [Costos d'urbanització + Costos de construcció])	20%		
Ingrés Preu habitatge renda lliure (Preu x m ² sup. construïda habitatge renda lliure)	2.800,00		
Ingrés Preu habitatge protecció pública (Preu x m ² sup. útil habitatge protecció pública)	1.052,91		2 anys
Ingrés Preu habitatge preu concertat (Preu x m ² sup. útil habitatge preu concertat)	1.350,00		
Despeses de Comercialització (% x Volum d'ingressos totals)	10%		

RESULTATS FINANCERS

IPC	TAXA ACTUALITZACIÓ	VAN	TIR
3,50%	5,50%	+	11,16%

1.6.- PMU 7 CAN VILANOVA

PARÀMETRES URBANÍSTICS

Superfície total (m ²)	30.333,00	
Sistemes (m ²)		
Vials	25,00%	
Parc urbà	10,00%	
Equipaments	5,00%	
Zones (m ²)		
Zona Residencial	90,00%	
Zona hotelera	0,00%	
Zona activitats econòmiques	0,00%	
Ús predominant	Residencial unifamiliar i plurifamiliar	
Índex edificabilitat bruta (m ² st / m ² sòl brut)	0,55	
Sostre màxim (m ²)	16.683,15	
Sostre habitatge renda lliure	11.678,21	
Sostre habitatge protecció pública	3.336,63	
Sostre habitatge preu concertat	1.668,31	
	Habitatge Renda Lliure	Habitatge Protecció Pública
Densitat bruta màxima (hab./ha.)	1 hab. / 100 m ² construïts	1 hab. / 70 m ² construïts

PARÀMETRES ECONÒMICS

	PREU (€/ m ²)	Càrrega addic. (€)	TEMPS
Redacció PMU i Procés de Reparcel·lació (Preu x m ² sòl privat)	3,00		1 any
Costos d'Urbanització (Preu x m ² sistemes)			
Urbanització vials	120,00		
Urbanització Parc urbà	40,00		
Càrrega pont peatonal (€ total inversió)		450.000	1 any
Càrrega parc fluvial (€ total inversió)		1.000.000	
Costos de Construcció (Preu x m ² sostre màxim)	800,00		1 any
Despeses Generals (Honoraris fac. i despeses leg.) (% x [Costos d'urbanització + Costos de construcció])	20%		
Ingrés Preu habitatge renda lliure (Preu x m ² sup. construïda habitatge renda lliure)	2.800,00		
Ingrés Preu habitatge protecció pública (Preu x m ² sup. útil habitatge protecció pública)	1.052,91		2 anys
Ingrés Preu habitatge preu concertat (Preu x m ² sup. útil habitatge preu concertat)	1.350,00		
Despeses de Comercialització (% x Volum d'ingressos totals)	10%		

RESULTATS FINANCERS

IPC	TAXA ACTUALITZACIÓ	VAN	TIR
3,50%	5,50%	+	10,28%

1.7.- PMU 8 CAN MASGRAU – EL TURÓ

PARÀMETRES URBANÍSTICS

Superfície total (m ²)	28.653,00	
Sistemes (m ²)		
Vials	15,00%	
Parc urbà	18,00%	
Equipaments	0,00%	
Zones (m ²)		
Zona Residencial	67,00%	
Zona hotelera	0,00%	
Zona activitats econòmiques	0,00%	
Usos predominants	Residencial unifamiliar aïllat i agrupat	
Índex edificabilitat bruta (m ² st / m ² sòl brut)	0,50	
Sostre màxim (m ²)	14.326,50	
Sostre habitatge renda lliure	14.326,50	
Sostre habitatge protecció pública	0,00	
Sostre habitatge preu concertat	0,00	
Densitat bruta màxima (hab./ha.)	20,00	

PARÀMETRES ECONÒMICS

	PREU (€/ m ²)	Càrrega addic. (€)	TEMPS
Redacció PMU i Procés de Reparcel·lació (Preu x m ² sòl privat)	3,00		1 any
Costos d'Urbanització (Preu x m ² sistemes)			
Urbanització vials	120,00		
Urbanització Parc urbà	40,00		
Costos de Construcció (Preu x m ² sostre màxim)	800,00		1 any
Despeses Generals (Honoraris fac. i despeses leg.) (% x [Costos d'urbanització + Costos de construcció])	20%		
Ingrés Preu habitatge renda lliure (Preu x m ² sup. construïda habitatge renda lliure)	2.250,00		
Ingrés Preu habitatge protecció pública (Preu x m ² sup. útil habitatge protecció pública)	0,00		2 anys
Ingrés Preu habitatge preu concertat (Preu x m ² sup. útil habitatge preu concertat)	0,00		
Despeses de Comercialització (% x Volum d'ingressos totals)	10%		

RESULTATS FINANCERS

IPC	TAXA ACTUALITZACIÓ	VAN	TIR
3,50%	5,50%	+	10,94%

1.8.- PPU 1 AVDA. FRANCESC MASPONS

PARÀMETRES URBANÍSTICS

Superfície total (m ²)	125.651,72	
Sistemes (m ²)		
Vials	23,00%	
Parc urbà	10,00%	
Equipaments	17,00%	
Zones (m ²)		
Zona Residencial	50,00%	
Zona hotelera	0,00%	
Zona activitats econòmiques	0,00%	
Ús predominant	Residencial unifamiliar i plurifamiliar	
Índex edificabilitat bruta (m ² st / m ² sòl brut)	0,40	
Sostre màxim (m ²)	50.260,69	
Sostre habitatge renda lliure	37.182,49	
Sostre habitatge protecció pública	10.052,13	
Sostre habitatge preu concertat	5.026,07	
	Habitatge Renda Lliure	Habitatge Protecció Pública
Densitat bruta màxima (hab./ha.)	1 hab. / 100 m ² construïts	1 hab. / 70 m ² construïts

PARÀMETRES ECONÒMICS

	PREU (€/ m ²)	Càrrega addic. (€)	TEMPS
Redacció PPU i Procés de Reparcel·lació (Preu x m ² sòl privat)	3,00		1 any
Costos d'Urbanització (Preu x m ² sistemes)			
Urbanització vials	120,00		
Urbanització Parc urbà	40,00		
Càrrega pont camí de Can Ribes (€ total inversió)		600.000	1 any
Costos de Construcció (Preu x m ² sostre màxim)	800,00		1 any
Despeses Generals (Honoraris fac. i despeses leg.) (% x [Costos d'urbanització + Costos de construcció])	20%		
Ingrés Preu habitatge renda lliure (Preu x m ² sup. construïda habitatge renda lliure)	2.500,00		
Ingrés Preu habitatge protecció pública (Preu x m ² sup. útil habitatge protecció pública)	1.052,91		2 anys
Ingrés Preu habitatge preu concertat (Preu x m ² sup. útil habitatge preu concertat)	1.350,00		
Despeses de Comercialització (% x Volum d'ingressos totals)	10%		

RESULTATS FINANCERS

IPC	TAXA ACTUALITZACIÓ	VAN	TIR
3,50%	5,50%	+	10,23%

1.9.- PPU 2 LA CALSINA

PARÀMETRES URBANÍSTICS

Superfície total (m ²)	100.489,00	
Sistemes (m ²)		
Vials	6,40%	
Parc urbà	48,80%	
Equipaments	5,00%	
Zones (m ²)		
Zona Residencial	39,80%	
Zona hotelera	0,00%	
Zona activitats econòmiques	0,00%	
Usos predominants	Residencial unifamiliar aïllat i agrupat	
Índex edificabilitat bruta (m ² st / m ² sòl brut)	0,17	
Sostre màxim (m ²)	17.083,13	
Sostre habitatge renda lliure	17.083,13	
Sostre habitatge protecció pública	0,00	
Sostre habitatge preu concertat	0,00	
		9,80
Densitat bruta màxima (hab./ha.)		

PARÀMETRES ECONÒMICS

	PREU (€/ m ²)	Càrrega addic. (€)	TEMPS
Redacció PPU i Procés de Reparcel·lació (Preu x m ² sòl privat)	3,00		1 any
Costos d'Urbanització (Preu x m ² sistemes)			
Urbanització vials	120,00		
Urbanització Parc urbà	40,00		
Càrrega vial accés institut (€ total inversió)		305.000	1 any
Càrrega rotonda (€ total inversió)		100.000	
Costos de Construcció (Preu x m ² sostre màxim)	800,00		1 any
Despeses Generals (Honoraris fac. i despeses leg.) (% x [Costos d'urbanització + Costos de construcció])	20%		
Ingrés Preu habitatge renda lliure (Preu x m ² sup. construïda habitatge renda lliure)	2.250		
Ingrés Preu habitatge protecció pública (Preu x m ² sup. útil habitatge protecció pública)	0,00		2 anys
Ingrés Preu habitatge preu concertat (Preu x m ² sup. útil habitatge preu concertat)	0,00		
Despeses de Comercialització (% x Volum d'ingressos totals)	10%		

RESULTATS FINANCERS

IPC	TAXA ACTUALITZACIÓ	VAN	TIR
3,50%	5,50%	+	10,04%

1.10.- PPU 3.2 EL RIERAL SECTOR 2

PARÀMETRES URBANÍSTICS

Superfície total (m ²)	121.285,00	
Sistemes (m ²)		
Vials	17,00%	
Parc urbà	15,00%	
Equipaments	10,00%	
Zones (m ²)		
Zona Residencial	58,00%	
Zona hotelera	0,00%	
Zona activitats econòmiques	0,00%	
Ús predominant	Residencial plurifamiliar	
Índex edificabilitat bruta (m ² st / m ² sòl brut)	0,65	
Sostre màxim (m ²)	78.835,25	
Sostre habitatge renda lliure	55.184,67	
Sostre habitatge protecció pública	15.767,05	
Sostre habitatge preu concertat	7.883,53	
	Habitatge Renda Lliure	Habitatge Protecció Pública
Densitat bruta màxima (hab./ha.)	1 hab. / 100 m ² construïts	1 hab. / 70 m ² construïts

PARÀMETRES ECONÒMICS

	PREU (€/ m ²)	Càrrega addic. (€)	TEMPS
Redacció PPU i Procés de Reparcel·lació (Preu x m ² sòl privat)	3,00		1 any
Costos d'Urbanització (Preu x m ² sistemes)			
Urbanització vials	120,00		
Urbanització Parc urbà	40,00		
Càrrega pont peatonal (€ total inversió)		450.000	1 any
Càrrega pont rodat (€ total inversió)		600.000	
Càrrega parc fluvial (€ total inversió)		1.080.000	
Costos de Construcció (Preu x m ² sostre màxim)	800,00		1 any
Despeses Generals (Honoraris fac. i despeses leg.) (% x [Costos d'urbanització + Costos de construcció])	20%		
Ingrés Preu habitatge renda lliure (Preu x m ² sup. construïda habitatge renda lliure)	2.800,00		
Ingrés Preu habitatge protecció pública (Preu x m ² sup. útil habitatge protecció pública)	1.052,91		2 anys
Ingrés Preu habitatge preu concertat (Preu x m ² sup. útil habitatge preu concertat)	1.350,00		
Despeses de Comercialització (% x Volum d'ingressos totals)	10%		

RESULTATS FINANCERS

IPC	TAXA ACTUALITZACIÓ	VAN	TIR
3,50%	5,50%	+	10,82%

1.11.- PPU 5 CAMÍ DEL BANDÀ

PARÀMETRES URBANÍSTICS

Superfície total (m ²)	123.688,00	
Sistemes (m ²)		
Vials	15,00%	
Parc urbà	15,00%	
Equipaments	10,00%	
Zones (m ²)		
Zona Residencial	60,00%	
Zona hotelera	0,00%	
Zona activitats econòmiques	0,00%	
Usos predominants	Residencial unifamiliar aïllat i en filera	
Índex edificabilitat bruta (m ² st / m ² sòl brut)	0,35	
Sostre màxim (m ²)	43.290,80	
Sostre habitatge renda lliure	43.290,80	
Sostre habitatge protecció pública	0,00	
Sostre habitatge preu concertat	0,00	
Densitat bruta màxima (hab./ha.)	14,00	

PARÀMETRES ECONÒMICS

	PREU (€/ m ²)	Càrrega addic. (€)	TEMPS
Redacció PPU i Procés de Reparcel·lació (Preu x m ² sòl privat)	3,00		1 any
Costos d'Urbanització (Preu x m ² sistemes)			
Urbanització vials	120,00		
Urbanització Parc urbà	40,00		
Costos de Construcció (Preu x m ² sostre màxim)	800,00		1 any
Despeses Generals (Honoraris fac. i despeses leg.) (% x [Costos d'urbanització + Costos de construcció])	20%		
Ingrés Preu habitatge renda lliure (Preu x m ² sup. construïda habitatge renda lliure)	2.250		
Ingrés Preu habitatge protecció pública (Preu x m ² sup. útil habitatge protecció pública)	0,00		2 anys
Ingrés Preu habitatge preu concertat (Preu x m ² sup. útil habitatge preu concertat)	0,00		
Despeses de Comercialització (% x Volum d'ingressos totals)	10%		

RESULTATS FINANCERS

IPC	TAXA ACTUALITZACIÓ	VAN	TIR
3,50%	5,50%	+	10,82%

1.12.- PPU 6 CAN BARRI INDUSTRIAL 2

PARÀMETRES URBANÍSTICS

Superfície total (m^2)	137.386,00
Sistemes (m^2)	
Vials	12,00%
Parc urbà	20,00%
Equipaments	20,00%
Zones (m^2)	
Zona Residencial	0,00%
Zona hotelera	0,00%
Zona activitats econòmiques	48,00%
Usos predominants	Industrial
Índex edificabilitat bruta (m^2 st / m^2 sòl brut)	0,48
Sostre màxim (m^2)	65.945,28
Sostre habitatge renda lliure	0,00
Sostre habitatge protecció pública	0,00
Sostre habitatge preu concertat	0,00
Densitat bruta màxima (hab./ha.)	---

PARÀMETRES ECONÒMICS

	PREU (€/ m^2)	Càrrega addic. (total €)	TEMPS
Redacció PPU i Procés de Reparcel·lació (Preu x m^2 sòl privat)	3,00		1 any
Costos d'Urbanització (Preu x m^2 sistemes)			
Urbanització vials	120,00		
Urbanització Parc urbà	40,00		1 any
Càrrega pont camí de Flix (€total inversió)		300.000	
Costos de Construcció (Preu x m^2 sostre màxim)	450,00		1 any
Despeses Generals (Honoraris fac. i despeses leg.) (% x [Costos d'urbanització + Costos de construcció])	20%		
Ingrés Preu habitatge renda lliure (Preu x m^2 sup. construïda habitatge renda lliure)	1.100		
Ingrés Preu habitatge protecció pública (Preu x m^2 sup. útil habitatge protecció pública)	0,00		2 anys
Ingrés Preu habitatge preu concertat (Preu x m^2 sup. útil habitatge preu concertat)	0,00		
Despeses de Comercialització (% x Volum d'ingressos totals)	10%		

RESULTATS FINANCERS

IPC	TAXA ACTUALITZACIÓ	VAN	TIR
3,50%	5,50%	+	10,03%

1.13.- PPU 7 REGASOL

PARÀMETRES URBANÍSTICS

Superfície total (m^2)	93.620,00
Sistemes (m^2)	
Vials	20,00%
Parc urbà	40,00%
Equipaments	5,00%
Zones (m^2)	
Zona Residencial	35,00%
Zona hotelera	0,00%
Zona activitats econòmiques	0,00%
Usos predominants	Residencial unifamiliar aïllat i agrupat
Índex edificabilitat bruta (m^2 st / m^2 sòl brut)	0,13
Sostre màxim (m^2)	12.170,60
Sostre habitatge renda lliure	12.170,60
Sostre habitatge protecció pública	0,00
Sostre habitatge preu concertat	0,00
Densitat bruta màxima (hab./ha.)	5,00

PARÀMETRES ECONÒMICS

	PREU (€/ m^2)	Càrrega addic. (total €)	TEMPS
Redacció PPU i Procés de Reparcel·lació (Preu x m^2 sòl privat)	3,00		1 any
Costos d'Urbanització (Preu x m^2 sistemes)			
Urbanització vials	120,00		
Urbanització Parc urbà	40,00		1 any
Costos de Construcció (Preu x m^2 sostre màxim)	800,00		1 any
Despeses Generals (Honoraris fac. i despeses leg.) (% x [Costos d'urbanització + Costos de construcció])	20%		
Ingrés Preu habitatge renda lliure (Preu x m^2 sup. construïda habitatge renda lliure)	2.250		
Ingrés Preu habitatge protecció pública (Preu x m^2 sup. útil habitatge protecció pública)	0,00		2 anys
Ingrés Preu habitatge preu concertat (Preu x m^2 sup. útil habitatge preu concertat)	0,00		
Despeses de Comercialització (% x Volum d'ingressos totals)	10%		

RESULTATS FINANCERS

IPC	TAXA ACTUALITZACIÓ	VAN	TIR
3,50%	5,50%	+	9,15%

2.- LA HISENDA MUNICIPAL I LA SEVA CAPACITAT INVERSORA

2.1.- INTRODUCCIÓ

L'Aprovació d'un POUM pot arribar a tenir una transcendència econòmica i financera important en la hisenda municipal depenen de la estratègia definida en la figura de planejament. No només des d'un punt de vista de compromisos de despesa futura en inversió municipal sinó també en la possibilitat de configurar nous escenaris d'ingrés municipal que ajudin a equilibrar i millorar la gestió de la hisenda local.

L'Ajuntament de Bigues i Riells té aprovat amb data 7 de gener de 2.004 un pla de sanejament financer amb l'objectiu principal de recuperar la ràtio legal d'estalvi net i regularitzar el seu romanent de tresoreria informat favorablement pel Departament de Política Financera de la Generalitat de Catalunya. Aquest pla de sanejament afronta les previsions d'ingressos i despeses dels exercicis pressupostaris compresos entre els anys 2.003 i 2.007.

Amb data 14 de juliol de 2.005, s'aprovà en ple extraordinari una modificació del Pla de Sanejament pels exercicis 2.005 – 2.007 que alterava el contingut inicial del mateix.

Tenint en compte que la decisió de redactar i aprovar el POUM s'ubica en aquest període, l'equip redactor assumeix que s'han fet les previsions d'ingrés i despesa pressupostària tenint en compte els drets i obligacions que, en termes generals, se'n puguin derivar de l'aprovació d'aquesta figura de planejament.

A més a més, les limitacions econòmiques i financeres que presenta avui per avui la hisenda local de Bigues i Riells han fet que el POUM s'hagi articulat i dissenyat sota la premissa d'evitar l'assumpció de qualsevol càrrega d'inversió per part de l'Ajuntament.

És per això que il·lustrem les principals fonts de finançament definides en la modificació del pla de sanejament per tal de que aquestes puguin sufragar el mínim de despesa general que se'n pugui derivar del POUM.

Tal i com mostrem en els apartats següents, la capacitat inversora total derivada de les tres principals fonts de finançament municipals es xifra entre el 2.005 i el 2.007 en 3.167.335 €, xifra que ha de garantir tant la mínima despesa general que se'n pugui derivar del desenvolupament del POUM així com la resta d'inversions i projectes municipals que l'Ajuntament prevegui:

• Estalvi net	2.042.140 €
• Nou endeutament	3.000 €
• Transferències de capital	1.122.195 €
TOTAL	3.167.335 €

2.2.- L'ESTALVI CORRENT I L'ESTALVI NET

L'Evolució de l'estalvi corrent s'ha previst que s'incrementi dels 647.945 € l'any 2.005 als 1.317.200 € l'any 2.007, assolint una xifra acumulada de 3.028.895 € en tres anys. La xifra acumulada total d'estalvi net se situa en els 2.042.140 € degut a l'amortització anual del deute fins l'any 2.007 que preveu el pla.

Taula 1: Evolució de l'estalvi corrent i l'estalvi net previst (2.005 – 2.007)

	2.005	2.006	2.007
(1) Ingressos per operacions corrents	5.784.982	6.313.850	6.703.300
(2) Despeses per operacions corrents	5.137.037	5.250.100	5.386.100
(3) Estalvi corrent (1 - 2)	647.945	1.063.750	1.317.200
(4) Passius financers (cap. 9 despeses)	321.755	325.000	340.000
Estalvi net (3 - 4)	326.190	738.750	977.200

Font: Modificació Pla de sanejament (2.005 – 2.007), 14/07/05

2.3.- EL NOU ENDEUTAMENT

L'Endeutament previst en el pla de sanejament es resumeix en la taula 2 on es plasma el capítol 9 d'ingressos que representa el nou endeutament contret en cada exercici pressupostari.

La xifra total prevista entre els anys 2.005 i 2.007 és de 3.000 €

Taula 2: Evolució del nou endeutament previst (2.005 – 2.007)

	2.005	2.006	2.007
Passius financers (Cap. 9 Ingressos)	1.000	1.000	1.000

Font: Modificació Pla de sanejament (2.005 – 2.007), 14/07/05

2.4.- LES TRANSFERÈNCIES DE CAPITAL

El finançament via transferències de capital es plasma en el capítol 7 del pressupost d'ingrés. Es preveu un ingrés via transferència de capital de 1.122.195 € entre els anys 2.005 i 2.007.

Taula 3: Evolució de les transferències de capital previstes (2.005 – 2.007)

	2.005	2.006	2.007
Transferències de capital (Cap. 7 Ingressos)	447.195	375.000	300.000

Font: Modificació Pla de sanejament (2.005 – 2.007), 14/07/05

3.- DESENVOLUPAMENT DEL PLA

3.1.- DESENVOLUPAMENT DELS POLÍGONS D'ACTUACIÓ EN L'ÀREA URBANA

Atenent a les característiques dels polígons d'actuació l'agenda del desenvolupament d'aquests és la següent:

PERÍODE 2006 - 2012 Nom	Règim del sòl	Superfície (ha)	Cessions Total %	Gestió
PAU 2 font dels Ermots	SNC	0,98		Compensació
PAU 4 la Sagrera	SNC	0,20		Compensació
PAU 5 carrer Nou	SNC	1,76		Compensació
PAU 6 can Guerri	SNC	0,61		Compensació
PAU 7 mossèn Jaume	SNC	1,22		Compensació
PAU 9 ca la Maria	SNC	1,09		Compensació
PAU 1 font de la Pedra	SUC	1,20		Compensació
PAU 3 Riells	SUC	29,82		Cooperació
PAU 8 Mossèn Jaume Industrial	SUC	2,29		Compensació
PAU 10 camí de la Pineda	SUC	4,79		Compensació
PAU 11 la Pinassa	SUC	1,45		Compensació
PAU 12 can Boneto	SUC	1,79		Compensació
PAU 13 Santiago Rusiñol	SUC	1,41		Compensació
PAU 14 font de l'Alzinella	SUC	6,29		Compensació
PAU 15 can Yañez	SUC	1,32		Compensació
PAU 16 castell de Montbui	SUC	60,70		Cooperació
PAU 17 carrer de la Surera	SUC	0,26		Compensació
PAU 18 carrer de l'Arboç	SUC	0,18		Compensació
PAU 19 can Traver vell	SUC	17,16		Cooperació
PAU 20 can Pruna	SUC	0,42		Compensació
PAU 21 plaça del Mercat	SUC	0,32		Compensació
PAU 22 can Badell - Montparadís	SUC	5,11		Compensació
PAU 23 carrer Bonavista	SUC	0,19		Compensació
PAU 24 ca n'Adzet	SUC	1,24		Compensació
PAU 25 carrer del Llobregat	SUC	1,06		Compensació
PAU can Barri industrial	SUC	30,51		Cooperació

26

3.2.- DESENVOLUPAMENT DELS SECTORS DE PLA DE MILLORA URBANA

Atenent als tipus de plans de millora urbana i als sistemes d'actuació proposats, l'agenda de desenvolupament d'aquests és la següent:

PERÍODE 2006 - 2012 Nom	Règim del sòl	Superfície (ha)	Cessions Total %	Gestió
PMU 3 can Viver	SNC	0,68		Compensació
PMU 7 can Vilanova	SNC	3,03		Compensació
PMU 8 can Masgrau - el Turó	SNC	2,87		Compensació
PMU 9 celler de can Barri	SNC	1,34		Compensació
PMU 1 Vallblanca	SUC	2,88		Compensació
PMU 2 can Castanyer	SUC	9,15		Compensació
PMU 4 can Carreras	SUC	1,37		Compensació
PMU 5 can Traver - restaurant	SUC	1,01		Compensació
PMU 6 can Gaietà - ca n'Ainé	SUC	1,22		Compensació

PERÍODE 2006 - 2012 Nom	Règim del sòl	Superfície (ha)	Cessions Total %	Gestió
PPU 2 la Calsina	SUD	10,02		Compensació
PPU 3.1 el Rieral Sector 1	SUD	2,88		Compensació
PPU 3.2 el Rieral Sector 2	SUD	6,18		Compensació
PPU 4 can Corominas	SUD	9,62		Compensació

3.3.- DESENVOLUPAMENT DELS SECTORS DE SÒL URBANITZABLE

Atenent als tipus de sectors de sòl urbanitzable i als sistemes d'actuació proposats, l'agenda de desenvolupament d'aquests és la següent:

PERÍODE 2012 - 2018 Nom	Règim del sòl	Superfície (ha)	Pressupos t estimat (€)	Gestió
PPU 1 Av. Francesc Maspons	SUD	12,57		Compensació
PPU 3.2 el Rieral Sector 2	SUD	6,18		Compensació
PPU 5 camí del Bandà	SUD	12,57		Compensació
PPU 6 can Barri industrial 2	SUD	13,74		Compensació
PPU 7 Regasol	SUD	9,36		Compensació

3.4.- DESENVOLUPAMENT DELS PLANS ESPECIALS

Atenent als tipus de plans especials i als sistemes d'actuació proposats, l'agenda de desenvolupament d'aquests és la següent:

PERÍODE 2006 - 2012	Règim	Superfície	Cessions	Gestió
---------------------	-------	------------	----------	--------

10

Nom		del sòl	(ha)	Total %	
PEU 1	can Ribes	SNU	10,77		Compensació
PEU 2	el Calderí	SNU	0,62		Compensació