

**Agenda**

**i**

**Estudi econòmic i financer**

TEXT REFÓS del POUM de Granollers  
que incorpora les prescripcions d'ofici  
de l'acord de la CTU de 28/09/2006.

**2012**



<b>1. INTRODUCCIÓ.....</b>	<b>4</b>
<b>2. DELIMITACIÓ DE LES ACTUACIONS.....</b>	<b>4</b>
<b>3. POLÍGONS I SECTORS DE DESENVOLUPAMENT URBANÍSTIC.....</b>	<b>5</b>
POLÍGONS EN SÒL URBÀ (PAU).....	5
SECTORS EN SÒL URBÀ (PMU).....	6
<b>4. PLANS PARCIAIS RESIDENCIALS I INDUSTRIALS. ....</b>	<b>7</b>
<b>6. LLISTAT D'ACTUACIONS I VALORACIÓ DE DESPESES.....</b>	<b>8</b>
<b>7. TERMINIS. ....</b>	<b>9</b>
<b>8. ESTIMACIÓ DE LES INVERSIONS EN L'EXECUCIÓ DEL PLA .....</b>	<b>9</b>
<b>9. ESTUDI ECONÒMIC I FINANCER.....</b>	<b>10</b>
9.1. INVERSIONS TOTALS D'ENS PÚBLICS. ....	10
9.2. INVERSIONS A CÀRREC DE L'AJUNTAMENT.....	10
9.3. SOBRE LA INVERSIÓ PRIVADA. ....	11

## **1. INTRODUCCIÓ.**

L'Agenda del Pla d'ordenació urbanística municipal de Granollers té per objecte relacionar les actuacions urbanístiques a realitzar, i determinar l'agent, públic o privat, encarregat de la seva promoció i de la seva execució.

També estableix quina és la iniciativa en el desenvolupament de les actuacions i l'ens executor.

L'Agenda també relaciona aquelles actuacions per l'obtenció d'equipaments i espais lliures, segons les necessitats detectades i justificades a la Memòria del POUM.

Finalment estableix els períodes en què s'han d'executar les actuacions.

L'estudi econòmic i financer estableix la capacitat de l'Ajuntament per portar a terme les actuacions de les quals n'és responsable en la seva execució.

## **2. DELIMITACIÓ DE LES ACTUACIONS**

Les actuacions que es generen per l'aplicació del present POUM i que comporten inversió urbanística són les següents:

- Poligons en sòl urbà. (PAU)
- Sectors en sòl urbà.(PMU)
- Plans Parciais Residencials.
- Plans Parciais Industrials.
- Obra pública (vialitat, espais lliures, equipaments, infraestructures de serveis tècnics) aliena a les zones anteriors:
  - Actuacions urbanes
  - Actuacions no urbanes.

Els agents inversors que intervenen són:

- Privats.
- Públics:
  - Ajuntament
  - Altres

Donades les característiques de cada actuació s'estableixen les previsions temporals de desenvolupament en cada cas.

L'Agenda ajusta els requeriments de desenvolupament de les actuacions i la financiació atribuïda a cadascuna d'elles amb especial detall de la municipal.

L'Agenda, té caràcter normatiu, no obstant és simplement indicativa per a altres administracions o agents urbanístics públics.

### 3. POLÍGONS I SECTORS DE DESENVOLUPAMENT URBANÍSTIC.

El llistat i característiques principals de polígons i sectors són els següents:

#### POLÍGONS EN SÒL URBÀ (PAU)

nom	zonificacio	m <sup>2</sup> àmbit	ieib teòric	m <sup>2</sup> sostre teòric	densitat(hab/ha)	habitatges totals
PAU 1B	1B	3.295	1,14	3.750	130	43
PAU 14A	1C3	1.356	2,03	2.750	190	26
PAU 25A	1B	1.751	2,03	3.556	250	44
PAU 25B	1B	3.132	2,25	7.047	250	78
PAU 25C	1B	1.833	2,23	4080	250	46
PAU 25D	1B	3.161	2,15	6.796	250	79
PAU 27	1C10	16.879	1,03	17.336	-	173
PAU 28A	1B	2.536	2,43	6.156	200	51
PAU 28B	1B	1.627	2,34	3.808	200	33
PAU 28D	1B	1.814	1,57	2.855	200	36
PAU 34	1B	7.179	1,03	7.400	120	86
PAU 41	1B	1.333	2,00	2.660	220	29
PAU 55	1B	2.041	1,50	3.065	160	33
PAU 100	1C8	830	1,33	1.103	120	10
PAU 101	1B	862	2,81	2.422	300	26
PAU 103	1B	433	3,76	1.626	350	15
PAU 104	1B	1.427	2,42	3.448	300	43
PAU 105	1B	942	3,72	3.500	350	33
PAU 107	1B	924	1,95	1.803	150	14
PAU 115	1B	1.371	1,88	2.572	200	27
PAU 116	1A	718	1,63	1.170	200	14
PAU 117	1B	6.375	1,39	8.885	165	105
PAU 118	1B	5.770	1,35	7.787	165	95
PAU 119	1B	6.613	1,79	11.824	200	132
PAU 124	7	8.437	-	-	-	-
PAU 131	1B	4.277	2,03	8.682	250	107
PAU 141	Vialitat	1.000	-	-	-	-
PAU 145	4A1	29.476	0,60	-	-	-
PAU 146	1B	2.140	1,42	3042	180	39
PAU 149	6I	9.240	0,50	4.620	60	55
		<b>127.942</b>	-	<b>111.787</b>	-	<b>1.472</b>

SECTORS EN SÒL URBÀ (PMU)

nom	zonificacio	m2 àmbit	ieb teòric	m2 sostre teòric	densitat(hab./Ha)	habitatges totals
PMU 8	1B	2.427	1,50	3.641	190	46
PMU 14B	1B	13.600	1,32	17.952	200	272
PMU 28C	1B	4.801	1,65	7.922	200	96
PMU 29	1B	3.695	1,50	5.543	190	70
PMU 36A	1B	11.954	1,50	17.931	150	179
PMU 102	1B	2.166	1,70	3.682	200	43
PMU 108	1B	2.439	1,90	4.634	180	44
PMU 110A	1B	30.604	1,50	45.906	160	490
PMU 110B	1B	29.253	1,10	32.178	160	468
PMU 122	1B	2.230	2,70	6.021	300	67
PMU 128	1B	43.578	0,65	28.326	70	305
PMU 134	1B	19.979	1,00	19.979	125	250
PMU 135	1B	10.968	1,60	17.549	220	241
PMU 136A	1B	16.712	1,00	16.712	65	109
PMU 136B	1A	27.965	1,00	27.965	65	182
PMU 150	1B	1.357	1,00	1.357	120	16
		<b>163.871</b>	-	<b>257.297</b>	-	<b>2.878</b>

#### 4. PLANS PARCIALS RESIDENCIALS I INDUSTRIALS.

El POUM estableix un total de set sectors urbanitzables delimitats, i un sector urbanitzable (residencial) no delimitat. Quatre residencials i tres industrials, previstos inicialment a desenvolupar pel sistema de reparcel·lació, modalitat compensació bàsica.

Per tant, corre a càrrec dels propietaris la realització de les inversions, les cessions dels espais públics, i la cessió del 10% de l'aprofitament urbanístic a l'Ajuntament.

En tots els cassos serà obligatòria la constitució d'una Entitat de Conservació que assoleixi el manteniment.

nom	zonificació	m2 àmbit	ieb teòric	m2 sostre teòric	densitat(hab./Ha)	habitatges totals
<b>Sector 112</b>	Industrial (Clau 4A1)	150.391	0,50	75.196	-	-
<b>Sector 125</b>	Industrial (Clau 4A1)	557.393	0,50	278.697	-	-
<b>Sector 126 *</b>	Residencial unifamiliar	71.234	0,25	17.809	10	-
<b>Sector 129</b>	Residencial (Clau 1B)	213.352	0,65	138.679	75	1600
<b>Sector U</b>	Residencial (Clau 5Bu)	157.133	0,24	37.716	8	126
<b>Sector V2</b>	Industrial (Clau 4A1)	126.647	0,50	63.324	-	-
<b>Sector W</b>	Residencial	96.400	0,30	28.920	45	434
<b>Sector X</b>	Residencial (Clau 5B*)	195.843	0,65	125.387	55	1061
		<b>864.917</b>	-	<b>602.623</b>	-	<b>3221</b>
				<b>Sostre residencial</b>		<b>185.407</b>
				<b>Sostre industrial</b>		<b>417.216</b>

#### 5. VALORACIÓ DE COSTOS

Als efectes de valoració de costos, s'ha partit dels preus unitaris següents:

m <sup>2</sup> aparcament a l'aire lliure	45.- euros
m <sup>2</sup> vial urbà	110.- euros
m <sup>2</sup> vial no urbà	80.- euros
m <sup>2</sup> camí	30.- euros
m <sup>2</sup> pont	400.- euros
m <sup>2</sup> espai lliure no urbà	10.- euros
m <sup>2</sup> petit espai lliure urbà	120.- euros
m <sup>2</sup> gran espai lliure urbà	70.- euros
m <sup>2</sup> edificació equipaments	1.000.- euros

## 6. LLISTAT D'ACTUACIONS I VALORACIÓ DE DESPESES.

S'adjunta llistat de les actuacions en obra pública externa a sectors prevista, amb la seva valoració en funció dels preus unitaris establerts a l'apartat 5.

### A) Obra pública

Intervencions d'obra pública de vialitat				
Descripció	Característiques	Agent	Pressupost €	Etape
Rotonda a la carretera del Masnou (Sector Z1- UA 6U)	1.080 m2	Ajuntament	647.880	1
Avinguda Prat de la Riba, entre Ronda i Roger de Flor	8.926 m2	Ajuntament	535.560	1
Vials paral·lels a l'autopista AP-7 (Carretera C-35)	48.960 m2	Generalitat	0	Fora de POUM
Nus carretera del Masnou-Carretera de Montmeló BP-5003-Carretera C35		Generalitat	0	Fora de POUM
Vial desdoblament de Carretera del Masnou a llevant de la via de ferrocarril	24.618 m2	Generalitat	0	Fora de POUM
Vial del camí de Can Ninou, de connexió de Sector Urbanitzable 125 a Avinguda Sant Julià	6.234 m2	Ajuntament	498.720	2
Vial de connexió de Sector Urbanitzable 125 a Via Interpolar (Càrrega externa del Sector 125)	5.279 m2	Càrrega externa Sector 125	422.230	2
Vial de nus de la C-17 a nus del Circuit de Catalunya i Via Interpolar	11.931 m2	Generalitat	0	Fora de POUM
Pont per connectar Camí de Can Bassa a l'Avinguda Sant Julià	6.111 m2	Ajuntament + altres ajudes (50%)	3.056.500	2
Pont per connectar Camp de les Morenes, Avinguda Sant Julià i Passeig de la Conca del Besòs	1.532 m2	Ajuntament + altres ajudes (50%)	766.000	1
Pont per connectar carrer Joan Camps i Passeig Conca del Besòs	2.100 m2	Ajuntament + altres ajudes (50%)	1.050.000	1
Vial i rotonda per connectar carrer Joan Camps i carrer Pius XII	1.977 m2	Ajuntament	118.620	2
Prolongació del carrer Torras i Bages fins Passeig de la Muntanya	1.002 m2	Ajuntament	360.240	1
Rotonda davant hospital (Passeig de la Muntanya-C/Ramón Llull)	1.700 m2	PAU 27	204.000	1
Rotonda davant hospital (Passeig de la Muntanya-C/Ramón Llull)	1.200 m2	Ajuntament	160.000	1
Prolongació carrer Esteve Terrades pel seu pas per Can Bassa	3.533 m2	Ajuntament	423.960	1
Passarel·la de connexió del Carrer Puig de les Forques i Sector Urbanitzable V2	2.534 m2	Ajuntament	1.267.000	2
Prolongació del carrer Girona fins la Ronda Nord	2.004 m2	Ajuntament	240.480	1
Connexió de la carretera BV-1432 a Lliçà d'Amunt i C-17	15.942 m2	Generalitat	0	Fora de POUM
Prolongació del Passeig Conca del Besòs fins Avinguda Sant Julià al marge dret del Riu Congost	16.990 m2	Ajuntament + altres ajudes (50%)	2.026.900	1
Vorera a la carretera C-251, des de carrer Josep Ma de Segarra fins límit terme	2.088 m2	Ajuntament	125.260	1
Prolongació del carrer Rafael de Casanovas (dins del Sector X)	10.420 m2	A càrrec del Sector X	1.250.400	1
Prolongació del carrer Rafael de Casanovas (dins del Sector 128)	5.405 m2	Càrrega externa Sector X	648.800	2
Vial dins del Sector Urbanitzable 125 de connexió entre Sector G1256 i intervenció V-7	7.115 m2	A càrrec del Sector 125	853.800	1
Vial de connexió entre la intervenció V-9 i el vial de prolongació del carrer Esteve Terrades	9.000 m2	Ajuntament	540.000	1
Vial de connexió entre la intervenció V-9 i el vial de prolongació del carrer Esteve Terrades	22.064 m2	Ajuntament	1.091.000	1
Vial de connexió entre Passeig de la Muntanya i Ronda Sud per dins del Sector 129	18.565 m2	A càrrec del Sector 129	2.227.800	2
		<b>Pressupost Ajuntament</b>		
		Etape 1	5.258.492	
		Etape 2	2.778.590	

### B) Obra pública ferroviària

Intervencions d'obra pública ferroviària				
Descripció	Característiques	Agent	Pressupost €	Etape
Millora de l'Estació del Nord (aparcament)	5.700 m2	Renfe		Fora de POUM
Cobertura de les vies del ferrocarril	44.380 m2	Ajuntament (1) + Renfe		
Línia ferroviària orbital	59.400 m2	Generalitat		Fora de POUM
Desdoblament de la línia Barcelona-Puigcerdà i nova estació a l'Avinguda Sant Julià	13.125 m2	Renfe		Fora de POUM
Nou baixador al Circuit de Catalunya		Renfe		Fora de POUM
(1) A càrrec del Sector 110				

### C) Espais lliures

Intervencions a espais lliures				
Descripció	Característiques	Agent	Pressupost €	Etape
Adaptació a espai lliure dels terrenys d'atermenament a l'Avinguda Sant Julià entre intervenció V-9 i carretera interpolar	116.675 m2	Ajuntament	2.333.500	
Adaptació a espai lliure dels terrenys d'atermenament a l'Avinguda Sant Julià entre intervenció V-9 i pont de la Ronda Sud	30.741 m2	Ajuntament	614.820	
		<b>Pressupost Ajuntament</b>		
		Etape 1		
		Etape 2	2.333.500	

### D) Equipaments

Intervencions d'equipaments				
Descripció	Característiques	Agent	Pressupost €	Etape
Ampliació del cementiri dins del Sector V2	4.215 m2	Generalitat (50%) + Ajuntament (50%)	900.000	2
Escola nova dins del Sector X	9.085 m2	Generalitat		1
Nou camp de futbol dins el Sector 128	11.700 m2	Càrrega externa del Sector 135	4.000.000	1
Ampliació de l'Escola Mestres Muntanya al Sector Z1	m2	Generalitat		Fora de POUM
Nous jutjats (Unitat d'Actuació "La Bòvila")	3.500 m2	Generalitat		1
		<b>Pressupost Ajuntament</b>		
		Etape 1		
		Etape 2	450.000	

Total pressupost a càrrec de l'Ajuntament:

1a. Etape: 5.258.492 €  
2a. Etape: 5.562.090 €



## 7. TERMINIS.

Les actuacions urbanístiques es programen, en dues etapes de 6 anys cadascuna, d'acord amb les taules següents:

nom_figura_poum_tr	Etapa d'execució	ús	nom_figura_poum_tr	Etapa d'execució	ús	nom_figura_poum_tr	Etapa d'execució	ús
PAU 1B	2	R	PAU 100	2	R	Sector urbanitzable 125	1	I
PMU 8	1	R	PAU 101	1	R	Sector urbanitzable 126	2	R
PAU 14A	2	R	PMU 102	2	R	PMU 128	1	R
PMU 14B	1	R	PAU 103	2	R	Sector urbanitzable 129	1	R
PAU 25A	1	R	PAU 104	2	R	PAU 131	1	R
PAU 25B	2	R	PAU 105	2	R	PMU 134	1	R
PAU 25C	2	R	PAU 107	2	R	PMU 135	2	R
PAU 25D	2	R	PMU 108	2	R	PMU 136A	2	R
PAU 27	1	R	PMU 110A	1	R	PMU 136B	2	R
PAU 28A	1	R	PMU 110B	1	R	PAU 141	2	R
PAU 28B	1	R	Sector urbanitzable 112	1	I	PAU 145	2	I
PMU 28C	1	R	PAU 115	2	R	PAU 146	2	R
PAU 28D	2	R	PAU 116	1	R	PAU 149	1	R
PMU 29	1	R	PAU 117	2	R	PMU 150	2	R
PAU 34	2	R	PAU 118	1	R	Sector urbanitzable U	1	R
PMU 36A	1	R	PAU 119	1	R	Sector urbanitzable V2	2	I
PAU 41	2	R	PMU 122	1	R	Sector urbanitzable W	2	R
PAU 55	2	R	PAU 124	2	I	Sector urbanitzable X	1	R

  

Llegenda			
1	Etapa 1	R	Residencial
2	Etapa 2	I	Industrial

## 8. ESTIMACIÓ DE LES INVERSIONS EN L'EXECUCIÓ DEL PLA

Les actuacions en infraestructures viàries, d'obtenció d'espais lliures urbanitzats per la creació dels parcs i d'obtenció de sòl per els equipaments proposats seran en part a càrrec del desenvolupament del sòl urbanitzable delimitat previst en el POUM, però hi ha un remanent important que és a càrrec de l'Ajuntament en quant a l'execució de les obres, en no ser imputable a sectors (5.258.492 € en primera etapa i 5.562.090 € en segona).

La construcció dels equipaments docents és finançada pel Departament d'Ensenyament de la Generalitat de Catalunya.

Per la construcció de l'ampliació del cementiri municipal s'estima una inversió a càrrec de l'Ajuntament d'uns 450.000 € en segona etapa. L'adaptació a espais lliures dels terrenys de l'atermenament a Avda. Sant Julià entre el nou pont cap a Can Bassa i la interpolar, comportarà una inversió municipal de uns 2.335.500 euros en segona etapa. Ambdues inversions estan comptabilitzades a l'anterior xifra de despesa en segona etapa.

La millora de la xarxa de sanejament, de la xarxa d'abastament d'aigua i contra incendis i en general l'adequació i manteniment de la urbanització, ha de valorar-se en una xifra d'aproximadament 2.000.000 €/any.

El total de l'inversió municipal en l'execució del Pla s'estima en uns 17.250.000 € en primera etapa, i 17.600.000 € a la segona, amb un promig de l'ordre de 2.000.000 €/any en ambdues etapes.

No s'ha comptabilitzat despeses de gestió, col·laboració, etc..., per dur a bon terme les inversions que seran a càrrec de particulars i d'altres administracions.

## 9. ESTUDI ECONÒMIC I FINANCER

### 9.1. Inversions totals d'ens públics.

Les inversions previstes en el present Pla, per a l'horitzó de sis anys (1a. etapa) i que es preveuen a càrrec de l'Ajuntament, sumen aproximadament 17,25 milions d'euros. Els particulars, en el marc de les seves obligacions urbanístiques, i els altres ens públics, en el marc de les seves competències, completaran les inversions necessàries.

### 9.2. Inversions a càrrec de l'Ajuntament.

Constitueix la part més important de l'estudi, per tal com és la capacitat econòmica de l'Ajuntament la que determinarà, abans que cap altre factor, la viabilitat del POUM.

Les necessitats d'inversió contingudes en els sis anys de durada del Programa d'Actuació, i que són de càrrec de l'Ajuntament, signifiquen un total de 17,25 milions d'euros.

Els criteris rectors utilitzats per al present estudi són els següents:

#### Sobre l'estalvi net:

L'estalvi net previsible en el període horitzó de sis anys és de 16,5 M€.

Les hipòtesis de càlcul d'aquest estalvi són les següents:

Quant a despeses:

- Es manté el rati d'endeutament per habitant
- Es considera un increment de la despesa corrent (capítol II) de l'IPC previst més un 5% de les inversions que es vagin realitzant.
- Quant al capítol I, es considera un increment de l'IPC (manteniment del poder adquisitiu dels salaris) més un increment de plantilla de 5 persones/any amb un cost mitjà de 21.000 €.
- Es mantenen constants les transferències corrents de despesa

Quant a ingressos:

- Es calcula un increment de 300 rebuts d'IBI anuals, a partir del tercer any del període, amb una mitjana de 540 €/rebut.
- La Participació en els ingressos de l'Estat es preveu correlativa a l'increment previst de la població (horitzó de càlcul: 61.249 habitants l'any 2010), i és actualment i és actualment de l'ordre de 9,5 M €/any.
- Les taxes evolucionen segons l'IPC, i avui s'aproximen a 20 M€ any.
- Els ingressos patrimonials es suposen constants

#### Sobre l'endeutament.

El nou endeutament permet accedir a 3,5 M€ de financiació, sota les hipòtesis següents:

- Es manté el rati d'endeutament per habitant
- El nou deute es retribueix al 4% anual d'interès, sense carència, i amb termini d'amortització de 20 anys, vida estimada útil de les inversions.

#### Sobre les transferències de capital (ingressos)

Es consideren en una mitjana de 350.000 €/any, atenent a dades històriques.

#### Sobre la repercussió de costos d'inversió en les tarifes per prestació de serveis.

La millora de la xarxa de sanejament i la de la xarxa d'abastament d'aigua i contra incendis, tenen un cost global previst de 4 M€ per a la primera etapa.

L'amortització d'aquests costos hauria de ser repercutit via tarifa sobre els usuaris. La repercussió considerant un termini d'amortització de 20 anys, ofereix resultats acceptables.

Sobre el patrimoni municipal de sòl i les cessions d'aprofitament a l'Administració:

Hem considerat que es tracta d'un patrimoni separat que, legalment, no pot alienar-se per aplicar-ne el producte a altres finalitats. Per tant, no es consideren ingressos per alienació de patrimoni de sòl, sense perjudici del que es dirà a l'epígraf següent.

Sobre les contribucions especials:

No les hem considerat aquí per aplicació del criteri de prudència. La seva aplicació vindria a millorar el quadre que resulta d'aquest estudi.

Sobre la inversió per a habitatges de protecció oficial:

Hem considerat que no genera necessitats econòmiques per tal com el sòl ha d'ésser objecte de cessió gratuïta (10% AU.) i el cost de l'edificació és recuperable per la venda o lloguer dels habitatges.

Conclusió:

Per a les finalitats d'inversió que la Corporació decideixi, es troben disponibles, en un termini de 6 anys, 22,1 M€ (16,5 per estalvi net, 3,5 per nou deute, i 2,1 per transferències de capital).

Aquestes inversions han de destinar-se a sufragar els 17,25 M€ d'inversions del POUM (hem descomptat les inversions que poden finançar-se via tarifa). La resta es troba disponible per altres inversions i, eventualment, per atenuar la repercussió via tarifa de les inversions en xarxes d'aigua i sanejament.

En definitiva, la situació econòmica de l'Ajuntament de Granollers permet afirmar que les inversions previstes en el POUM són econòmicament realitzables en el termini horitzó de sis anys, sense necessitat d'incrementar el saldo viu del deute, amb ple respecte al patrimoni municipal de sòl i sense comprometre les restants inversions municipals ni el funcionament econòmic de la Corporació, de forma que el Pla d'Ordenació Urbanística Municipal és perfectament viable econòmicament.

9.3. Sobre la inversió privada.

La inversió privada es destinarà a la urbanització dels polígons d'actuació i sectors segons la legislació urbanística i està garantida pel valor en venda de les finques resultants de cada actuació, sense que calgui, en aquest document, cap verificació.