

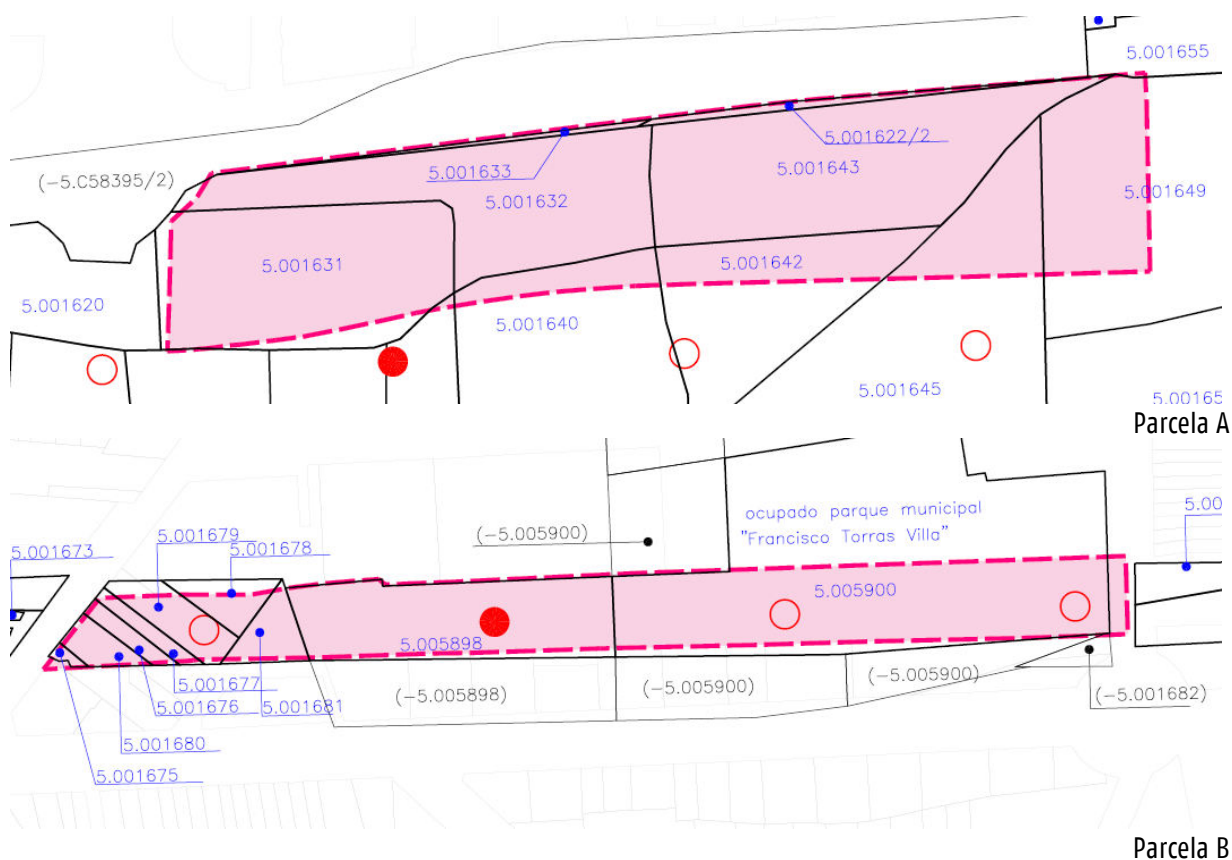
Manuel
Monfort
Pastor -
DNI
[REDACTED]
(AUT)

Motiu: Aprovat
definitivament
pel Ple del 4 de
març de 2025
Data:
2025.03.20
14:38:39
+01'00'

I. FINCA REGISTRAL i CADASTRAL

Informe de titularidad de los suelos incluidos en el ámbito del 110b_Granollers

El ámbito urbanístico 110b del término municipal de Granollers, afecta a dos bolsas de suelo. La primera de ellas corresponde a los suelos cercanos a la Estación de dicho término, actualmente ocupados por infraestructuras ferroviarias, en adelante parcela A, y los suelos actualmente ocupados por la vía en trinchera, que serán objeto de soterramiento, en adelante parcela B.



El origen expropiatorio de estos suelos corresponde a dos momentos históricos diferentes:

1. Una primera expropiación, del año 1852, realizada por la Sociedad Anónima titulada Camino de Hierro del Norte, que afecta a **tres cuotos** de los que se dispone de Escritura de Compraventa, inscritas en el antiguo Registro de Contadurías e Hipotecas, sin validez registral.

D.G. DE NEGOCIO Y OPERACIONES COMERCIALES
Dirección de Patrimonio y Urbanismo
Gerencia de Área Noreste

C/Ocata, s/n – Primera Planta
08003 Barcelona

Tel. (+34) 932 144 743
Fax. (+34) 932 144 752
er Ruiz@adif.es
www.adif.es



De dos de estas fincas, se ha llevado a cabo enajenación parcial mediante Escritura de Segregación y Permuta a favor de INCASOL, en 1995, previa inscripción del suelo a favor de RENFE mediante Certificación Administrativa de Dominio, fechada en 1994 e inscrita en 1995.

2. Una segunda expropiación llevada a cabo en los años 1928/29 y 1934, que afecta a **16 cuotos**, de los que **14 cuotos** corresponden a Hoja de medición, valoración y pago a favor de la Compañía de los Ferrocarriles de Madrid a Zaragoza y Alicante para la construcción de la doble vía, entre las Estaciones de Montmeló y Cardedeu, y ampliación y reforma de la estación de Granollers en algunos casos. Los **2 cuotos** restantes corresponden a sendas permutas realizadas en 1934.

Descripción y detalle documental

A)- PARCELA URBANA. - Parcela de terreno sita en el término municipal de **Granollers**, de forma irregular, situada al lado izquierdo de la vía, entre los puntos kilométricos 134/922 al 135/260 de la línea del ferrocarril de Tarragona a Barcelona y Francia por Maçanet - Massanes, con una extensión superficial de **VEINTE MIL CIENTO SESENTA Y CINCO METROS CUADRADOS (20.165m²)** y cuyos linderos son los que a continuación se relacionan:

NORTE: Suelos titularidad de ADIF ocupados por infraestructura ferroviaria;
SUR: Suelos titularidad de ADIF ocupados por infraestructura ferroviaria;
ESTE: Suelos titularidad de ADIF ocupados por infraestructura ferroviaria;
OESTE: Vialidad calle Esteve Terrades.

Los documentos que avalan la titularidad de esta parcela se exponen a continuación:

- **5.001631:** Hoja de medición, valoración y pago, sobre la finca a expropiar a Da. Josefa Duran y Torrents, a favor de la Compañía de los Ferrocarriles de Madrid a Zaragoza ya Alicante para la construcción de la doble vía entre las estaciones de Montmeló y Cardedeu y ampliación y reforma de la estación de Granollers, 4 de diciembre de 1928.
- **5.001632:** Hoja de medición, valoración y pago, sobre la finca a expropiar a los Herederos de Juan Sampera (Marqués de las Franquesas), a favor de la Compañía de los Ferrocarriles de Madrid a Zaragoza ya Alicante para la construcción de la doble vía entre las estaciones de Montmeló y Cardedeu y ampliación y reforma de la estación de Granollers, de fecha 1 de octubre de 1929.
- **5.001633:** Primera copia de la escritura de Compraventa otorgada por D. Antonio Codina a favor de la Compañía Anónima titulada Camino de hierro del Norte, de fecha 19 de junio de 1.852. En documento figuran 2.911,26m². Actualmente mide 425,26m² por haberse enajenado el resto, que se inscribió mediante Certificación Administrativa de Dominio.

D.G. DE NEGOCIO Y OPERACIONES COMERCIALES
Dirección de Patrimonio y Urbanismo
Gerencia de Área Noreste

C/Ocata, s/n - Primera Planta
08003 Barcelona

Tel. (+34) 932 144 743
Fax. (+34) 932 144 752
eruiz@adif.es
www.adif.es



- **5.001622/2:** Primera copia de la escritura de Compraventa otorgada por D. Mariano Sans y Bette, a favor de la Compañía titulada Camino de Hierro del Norte, de fecha 4 de junio de 1852.
En documento figuran 2.758,80m². Actualmente mide 516,8m² por haberse enajenado el resto, que se inscribió mediante Certificación Administrativa de Dominio.
- **5.001640:** Hoja de medición, valoración y pago, sobre la finca a expropiar a Da. Concepción Riera Irla, a favor de la Compañía de los Ferrocarriles de Madrid a Zaragoza ya Alicante para la construcción de la doble vía entre las estaciones de Montmeló y Cardedeu y ampliación y reforma de la estación de Granollers, en fecha 7 de diciembre de 1928.
- **5.001642:** Hoja de medición, valoración y pago, sobre la finca a expropiar a D. Miguel Iglesias y Rubí. a favor de la Compañía de los Ferrocarriles de Madrid a Zaragoza ya Alicante para la construcción de la doble vía entre las estaciones de Montmeló y Cardedeu y ampliación y reforma de la estación de Granollers, de 6 de diciembre de 1928.
- **5.001643:** Hoja de medición, valoración y pago, sobre la finca a expropiar a D. Ramón Plantada y Albiñana, a favor de la Compañía de los Ferrocarriles de Madrid a Zaragoza ya Alicante para la construcción de la doble vía entre las estaciones de Montmelo y Cardedeu, ampliación y reforma de la estación de Granollers, de fecha 13 de diciembre de 1928.
- **5.001645:** Hoja de medición, valoración y pago, sobre la finca a expropiar a D. Miguel Iglesias y Rubi, a favor de la Compañía de los Ferrocarriles de Madrid a Zaragoza ya Alicante para la construcción de la doble vía entre las estaciones de Montmelo y Cardedeu, ampliación y reforma de la estación de Granollers, de fecha 6 de diciembre de 1928.
- **5.001649:** Hoja de medición, valoración y pago, sobre la finca a expropiar a los Herederos de Juan Sampera . (Marqués de las Franquesas), a favor de la Compañía de los Ferrocarriles de Madrid a Zaragoza ya Alicante para la construcción de la doble vía entre las estaciones de Montmeló y Cardedeu, ampliación y reforma de la estación de Granollers, de fecha 1 de octubre de 1929.
- **5.001655:** Primera copia de la escritura de Compraventa otorgada por Da. Antonia Sampere y Torres (Vda. de D. Juan Sampere), a favor de la Sociedad Anónima titulada camino de hierro del Norte ante el Notario D. José Rigalt Alberch, de fecha 3 de julio de 1852.

Situación catastral: Los suelos no constan en catastro con referencia catastral asignada, a excepción de la huella del edificio de mantenimiento titularidad de ADIF (1057301DG4015G).

Situación registral: Si bien estos suelos alcanzaron inscripción registral, esta fue previa a la destrucción del correspondiente Registro de la Propiedad durante la Guerra Civil. Por este motivo será necesaria su nueva inmatriculación en el registro de la propiedad mediante el instrumento de gestión urbanística adecuado.

D.G. DE NEGOCIO Y OPERACIONES COMERCIALES
Dirección de Patrimonio y Urbanismo
Gerencia de Área Noreste

C/Ocata, s/n – Primera Planta
08003 Barcelona

Tel. (+34) 932 144 743
Fax. (+34) 932 144 752
eruz@adif.es
www.adif.es



B)- PARCELA URBANA. - Parcela de terreno sita en el término municipal de **Granollers**, de forma irregular, situada a ambos lados de la vía, entre los puntos kilométricos 135/854 al 136/217 de la línea del ferrocarril de Tarragona a Barcelona y Francia por Maçanet - Massanes, con una extensión superficial de **NUEVE MIL CIENTO SETENTA Y SIETE METROS CUADRADOS (9.177 m²)** y cuyos linderos son los que a continuación se relacionan:

NORTE: Vial Calle Agustí Vinyamala;
SUR: Vial Calle de Josep Umbert;
ESTE: Vial Travessera de la Muntanya y parcelas catastrales de referencia 1265512DG4016E, 1265503DG4016E, 1265511DG4016E, 1265501DG4016E y 1265502DG4016E ;
OESTE: Con parcelas catastrales de referencia 1165603DG4016E, 1165601DG4016E y 1165611DG4016E.

Los documentos que avalan la titularidad de esta parcela se exponen a continuación:

- **5.001675:** Hoja de medición, valoración y pago, sobre la finca a expropiar a D. Jose Pons y Pons, a favor de la Compañía de los Ferrocarriles de Madrid a Zaragoza ya Alicante para la construcción de la doble vía entre las estaciones de Montmeló y Cardedeu, de fecha 5 de agosto de 1929.
- **5.001676:** Hoja de medición, valoración y pago, sobre la finca a expropiar a D. Jose Clopes y Llovera, a favor de la Compañía de los Ferrocarriles de Madrid a Zaragoza ya Alicante para la construcción de la doble vía entre las estaciones de Montmeló y Cardedeu, de fecha 31 de julio de 1929.
- **5.001677:** Hoja de medición, valoración y pago, sobre la finca a expropiar a D. Alfredo Baró Grau, a favor de la Compañía de los Ferrocarriles de Madrid a Zaragoza ya Alicante para la construcción de la doble vía entre las estaciones de Montmeló y Cardedeu, de fecha 31 de julio de 1929.
- **5.001678:** Hoja de medición, valoración y pago, sobre la finca a expropiar a D. José Pont y Cañas, a favor de la Compañía de los Ferrocarriles de Madrid a Zaragoza ya Alicante para la construcción de la doble vía entre las estaciones de Montmeló y Cardedeu, de fecha 31 de mayo de 1934.
- **5.001679:** Hoja de medición, valoración y pago, sobre la finca a expropiar a D^a. Micaela Ribell y Puig (vda. de Gelabert), a favor de la Compañía de los Ferrocarriles de Madrid a Zaragoza ya Alicante para la construcción de la doble vía entre las estaciones de Montmeló y Cardedeu, de fecha 31 de mayo 1934.
- **5.001680:** Hoja de medición, valoración y pago, sobre la finca a expropiar a D. José Pont y Cañas, a favor de la Compañía de 108 Ferrocarriles de Madrid a Zaragoza ya Alicante para la construcción de la doble vía entre las estaciones de Montmeló y Cardedeu, de fecha 31 de julio de 1.929.

D.G. DE NEGOCIO Y OPERACIONES COMERCIALES
Dirección de Patrimonio y Urbanismo
Gerencia de Área Noreste

C/Ocata, s/n – Primera Planta
08003 Barcelona

Tel. (+34) 932 144 743
Fax. (+34) 932 144 752
eruiz@adif.es
www.adif.es



- **5.001681:** Hoja de medición, valoración y pago, sobre la finca a expropiar a D. Salvador Verdaguer Freixa, a favor de la Compañía de los Ferrocarriles de Madrid a Zaragoza ya Alicante para la construcción de la doble vía entre las estaciones de Montmeló y Cardedeu, de fecha 31 de julio de 1929.
- **5.005898:** Contrato, con medición, valoración y pago de la finca a permutar entre la Compañía de los Ferrocarriles de Madrid a Zaragoza ya Alicante y los Sres. D. Francisco y D. Paulino Torras en nombre de la Sra. Vda. de Juan Torras, de fecha 1 de agosto de 1934.
- **5.005900:** Acta de permuta entre la Compañía de los Ferrocarriles de Madrid a Zaragoza ya Alicante y el Ayuntamiento de Granollers, autorizada por O.M. de fecha 13 de febrero de 1.934.

Situación catastral: Los suelos no constan en catastro con referencia catastral asignada.

Situación registral: Si bien estos suelos alcanzaron inscripción registral, esta fue previa a la destrucción del correspondiente registro de la propiedad durante la Guerra Civil. Por este motivo será necesaria su nueva inmatriculación en el registro de la propiedad mediante el instrumento de gestión urbanística adecuado.

Barcelona, 23 de febrero de 2023

Firmado electrónicamente por: ELENA RUIZ FERRANDIZ
24.03.2023 08:49:01 CET

D.G. DE NEGOCIO Y OPERACIONES COMERCIALES
Dirección de Patrimonio y Urbanismo
Gerencia de Área Noreste

C/Ocata, s/n – Primera Planta
08003 Barcelona

Tel. (+34) 932 144 743
Fax. (+34) 932 144 752
erui@adif.es
www.adif.es





GOBIERNO DE ESPAÑA

VICEPRESIDENCIA PRIMERA DEL GOBIERNO

MINISTERIO DE HACIENDA

SECRETARÍA DE ESTADO DE HACIENDA

DIRECCIÓN GENERAL DEL CATASTRO

CONSULTA DESCRIPTIVA Y GRÁFICA DE DATOS CATASTRALES DE BIEN INMUEBLE

Referencia catastral: 1057301DG4015G0001GD

DATOS DESCRIPTIVOS DEL INMUEBLE

Localización:

PZ SERRAT I BONASTRE 15
08402 GRANOLLERS [BARCELONA]

Clase: URBANO

Uso principal: Residencial

Superficie construida: 6.985 m2

Año construcción: 1960

CONSTRUCCIÓN

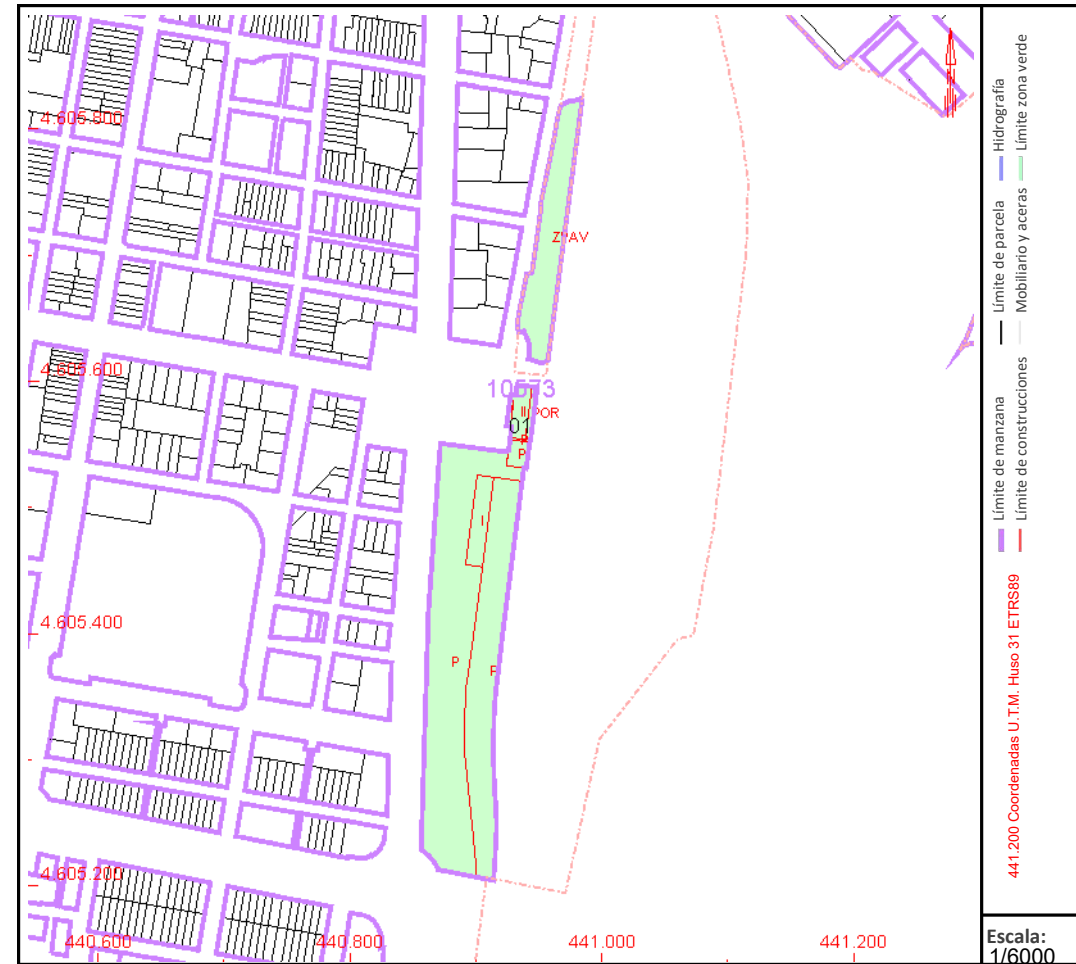
Destino	Escalera/Planta/Puerta	Superficie m ²
ALMACEN	/00/01	583
ALMACEN	/00/02	84
VIVIENDA	/01/	583
APARCAMIENTO	/00/03	4.446
APARCAMIENTO	/00/04	330
ALMACEN	/00/05	959

PARCELA

Superficie gráfica: 25.547 m2

Participación del inmueble: 100,00 %

Tipo: Parcela construida sin división horizontal



Este documento no es una certificación catastral, pero sus datos pueden ser verificados a través del "Acceso a datos catastrales no protegidos de la SEC"

II. CONVENIS URBANÍSTICS ENTRE L'AJUNTAMENT DE GRANOLLERS I ADIF

CONVENIO ENTRE EL AYUNTAMIENTO DE GRANOLLERS Y EL ADMINISTRADOR DE INFRAESTRUCTURAS FERROVIARIAS” (ADIF) PARA LA GESTION DEL SECTOR 110-b DEL POUM DE GRANOLLERS Y PARA LA INTEGRACIÓN DEL TRAZADO FERROVIARIO A SU PASO POR EL NÚCLEO URBANO DE LA CIUDAD

En Granollers, a la fecha de la última firma electrónica

REUNIDOS

Dña. MARÍA LUISA DOMÍNGUEZ GONZÁLEZ, en su condición de Presidenta de la entidad pública empresarial **Administrador de Infraestructuras Ferroviarias** (en adelante ADIF), en virtud del R.D 670/2021, de 27 de julio, actuando en nombre y representación ADIF y en el ejercicio de las facultades que tiene conferidas por el artículo 23.2.a) del Estatuto de ADIF, aprobado mediante Real Decreto 2395/2004, de 30 de diciembre. ADIF tiene su domicilio en la Calle Sor Angela de la Cruz nº 3 de Madrid y CIF Q2801660H.

Dña. ALBA BARNUSELL I ORTUÑO, Alcaldesa-Presidente del **Ayuntamiento de Granollers**, habiendo sido nombrado en el Pleno de la Corporación Municipal celebrado el 1 abril de 2022, que actúa en virtud de las competencias en materia de ordenación, gestión, ejecución y disciplina urbanística y de realización de actividades complementarias de las otras Administraciones Públicas, artículos 25.2 y 28, respectivamente, de la Ley 7/1985, de 2 de abril Reguladora de las Bases de Régimen Local.

Los reunidos se reconocen mutuamente la capacidad y competencia para formalizar el presente Convenio en nombre de la Administración y Entidad pública que representan y en consecuencia,

EXPONEN

I.- Que la Entidad Pública empresarial ADIF es un organismo público adscrito al Ministerio Transportes, Movilidad y Agenda Urbana y goza de personalidad jurídica propia, así como plena capacidad de obrar para el cumplimiento de sus fines y patrimonio propio, y se rige por lo establecido en la Ley 38/2015, de 29 de septiembre, del Sector Ferroviario, en la Ley 40/2015, de 1 de octubre, de Régimen Jurídico del Sector Público y sus normas de desarrollo, en su Estatuto y en la legislación presupuestaria y otras normas de aplicación.

En el ejercicio de sus funciones, ADIF actúa con autonomía de gestión, teniendo en cuenta, en todo caso, la garantía del interés público, la satisfacción de las necesidades sociales con la máxima calidad, la seguridad de los usuarios y la eficacia global del sistema ferroviario.

Que ADIF está legitimado para proceder a la suscripción del presente Convenio, al amparo de lo establecido en el artículo 4.2 del Real Decreto 2395/2004, de 30 de diciembre, ya citado, que faculta expresamente a esta entidad pública empresarial para poder celebrar convenios con la Administración General del Estado, con otras Administraciones Públicas, así como con cualquier otra entidad pública o privada.

II.- Que el Ayuntamiento de Granollers es, de acuerdo con la Ley 7/1985, de 2 de abril, Reguladora de las Bases del Régimen Local, titular de competencias en materia de planeamiento, gestión, ejecución y disciplina urbanística, pudiendo promover actividades y prestar servicios públicos que contribuyan a satisfacer las necesidades y aspiraciones de la comunidad, y ello sin perjuicio de las competencias que pudieran delegarle el Estado o la Comunidad Autónoma.

III. Con fecha de 15 de junio de 2006, el Ministerio de Fomento, la Generalitat de Catalunya, el Ayuntamiento de Granollers y el Administrador de Infraestructuras Ferroviarias (ADIF) suscribieron un Protocolo de Colaboración para la integración de la travesía urbana de la línea ferroviaria Tarragona-Barcelona-Francia en Granollers.

Los objetivos establecidos en el mencionado Protocolo se concretaban en el desarrollo coordinado de las actuaciones necesarias para llevar a cabo la integración de la línea ferroviaria Tarragona-Barcelona-Francia en la travesía urbana de la población de Granollers, y posibilitar la ejecución de la ordenación urbanística contemplada para la zona por el nuevo POUM de la localidad.

IV. En cumplimiento del mencionado Protocolo, el Ministerio de Fomento, a través de ADIF, redactó en abril de 2008 el Proyecto constructivo del cubrimiento, sin modificación de la rasante de las vías, de la travesía de la línea ferroviaria Tarragona-Barcelona-Francia a su paso por el término municipal de Granollers, entre la calle Francesc Ribas y la carretera de Mataró.

La Comisión de Seguimiento del Protocolo, en su reunión del día 3 de junio de 2009, otorgó el visto bueno al proyecto de cubrimiento de las vías, cuya redacción fue supervisada por la Subcomisión Técnica creada al efecto. Se incluyeron en esta conformidad, los proyectos complementarios de reposición de la base de mantenimiento de infraestructura ferroviaria y de las vías de cercanías que se especifican más adelante. En el año 2011 fueron actualizados dichos proyectos.

Este proyecto definía el cubrimiento de las vías en un tramo de aproximadamente 960 metros de longitud, sin modificar la rasante actual, y la accesibilidad al espacio urbano resultante. El presupuesto de ejecución por contrata (Presupuesto base de licitación (PBL), IVA incluido) de las obras de cubrimiento recogidas en el mencionado proyecto constructivo, una vez actualizados los

costes de los mismos y el porcentaje de aplicación del IVA entonces correspondiente, alcanzaba la cantidad de: 40,77 MM €, que corresponden 25,07 MM €. al cubrimiento del tramo 2 entre la calle de Agustí Vinyamata y la Avda. Francesc Ribas) y 15,70 MM €. al cubrimiento del tramo 1 (entre la Ctra. de Mataró y la Calle de Agustí Vinyamata).

Por otra parte, para poder ejecutar las obras de cubrimiento del tramo 1, era necesario realizar una serie de obras de reposición y traslado de instalaciones ferroviarias que estaban asociadas al cubrimiento de este tramo y que se han definido a su vez en dos proyectos complementarios al mismo, siendo éstos los siguientes:

- Proyecto de actuaciones varias en el recinto de Granollers (desmantelamiento y construcción de nuevas vías, demoliciones, traslado de la Base de Mantenimiento, nuevo vallado de cerramiento, centro de transformación, etc.) por importe de 3,47 MM € (PBL, IVA incluido)
- Proyecto de traslado de vías de cercanías a Sant Celoni (demoliciones, construcción de nave cuatro nuevas vías, andenes de mantenimiento de material, etc), por importe de 3,35 MM €. (PBL, IVA incluido)

V. Asimismo, el Ayuntamiento de Granollers tramitó el nuevo Plan de Ordenación Urbanística Municipal (POUM), que se aprobó definitivamente por parte de la Comisión Territorial de Urbanismo de Barcelona el 28 de septiembre de 2006, en el que se incluye la ordenación de **los sectores de suelo urbano 110-a** (asociado al cubrimiento del tramo 2) y **110-b** (asociado al cubrimiento del tramo 1).

VI. Que de acuerdo con lo previsto en el mencionado Protocolo de junio de 2006 el cubrimiento del ferrocarril en ambos tramos, las obras de urbanización de la nueva superficie creada y los costes de la reposición y traslado de instalaciones ferroviarias en esos dos sectores 110-a y 110-b debía financiarse con cargo a la enajenación de los aprovechamientos que habrían de corresponder a los suelos de ADIF, y concretarse en el proyecto reparcelatorio correspondiente.

Que con motivo de la pasada crisis económica e inmobiliaria del año 2008 y de las restricciones presupuestarias que aquejan a las Administraciones y entidades públicas desde entonces, así como a la vista los importes finalmente resultantes para la ejecución de los proyectos de cubrimiento y demás obras ferroviarias (que superan notoriamente las cantidades contempladas en el Protocolo de 2006), resultó patente para las partes, y así lo reconocieron expresamente, que no era posible para ADIF obtener los recursos económicos necesarios para la operación en los dos tramos previstos.

VII.- A la vista del interés público que la operación comportaba, las partes **suscribieron el 24 de octubre de 2011 un nuevo Convenio** con una fórmula que permitiera acometer al menos unos de

los dos tramos previstos. En este sentido, el Ayuntamiento de Granollers y ADIF consideraron que se podían acometer las actuaciones necesarias para la ejecución del cubrimiento en el ámbito del sector 110-b, dadas las características del mismo y demás condicionantes técnicos y económicos de esta actuación. Por otra parte, se acordó aplazar el cubrimiento de vías del Sector 110-a (en el que ADIF no era propietario único).

EL Ayuntamiento de Granollers se comprometió entonces a redactar mediante la Oficina de Gestión del POUM de la Área de Territorio y Ciudad, el **Plande Mejora Urbana del sector 110-b**) de acuerdo con los parámetros establecidos en el POUM de Granollers, aprobado definitivamente por la Comisión Territorial de Urbanismo el 28/09/2006, así como de acuerdo, igualmente, con los proyectos constructivos redactados por ADIF para este ámbito.

Las partes acordaron también que el Sector 110-b) tenía que ejecutarse por el sistema de reparcelación en la modalidad de compensación básica. Para facilitar la ejecución de ese ámbito urbanístico y la financiación de las obras de urbanización correspondientes, ambas partes consideraban conveniente que se incorporara a la Junta de Compensación a constituir una empresa o agente urbanizador, y ello de conformidad con lo previsto en el art. 130.5 de la Ley de Urbanismo de Cataluña. De este modo, se retribuiría a esa empresa urbanizadora a seleccionar con parte de los aprovechamientos urbanísticos del ámbito con las fincas de resultado que les sean inherentes (estableciendo un porcentaje de repercusión del coste de las cargas de urbanización sobre el valor de los solares resultantes ya urbanizados).

Asimismo, en este Convenio de 2011 se previó que, en el supuesto que la evaluación económica y financiera del PMU determinara la existencia de un desequilibrio económico, ambas partes se comprometían a revisar los parámetros necesarios para conseguir la viabilidad del PMU 110.b. En cualquier caso, en el Convenio se mantenía la salvaguarda para ADIF (ya incluida en el Protocolo de 2006) de que la inversión total no puede superar los rendimientos obtenidos por los aprovechamientos urbanísticos que le a esta entidad pública correspondan en el sector.

Las cargas urbanísticas asociadas a este sector no han permitido hasta la fecha conseguir que ninguna empresa, pública o privada, que se hiciera cargo de la su urbanización a cambio de ser retribuido con aprovechamientos urbanísticos, por lo que las partes, en el clima de franca y leal colaboración que ha venido presidiendo sus relaciones, han buscado una nueva fórmula que permita conseguir los objetivos fundamentales perseguidos desde el año 2006.

VIII.-Con vistas a analizar la viabilidad económica de la actuación, en diciembre de 2018, ADIF se comprometió con el Ayuntamiento a la redacción de un nuevo proyecto constructivo para cubrir el tramo del Sector 110b (unos 400 metros) y la reordenación de la estación de Granollers.

El Proyecto redactado se denomina “Proyecto Básico y de Construcción del cubrimiento sin modificación de la rasante de vías de las Líneas R2/R8 de Cercanías de Barcelona, entre la calle Josep Umbert i Ventura y la calle Agustí de Vinyamata, Sector 110-b, y de la reordenación de la Estación de Granollers Centre, en el término municipal de Granollers (Barcelona)”. Su redacción se licitó en junio de 2019 y se iniciaron los trabajos en marzo de 2020.

El Proyecto estaría dividido en dos áreas de actuación:

1.- Cubrimiento sin modificación de la rasante de vías entre las calles Josep Umbert i Ventura (estructura 1) y Agustí de Vinyamata (estructura 2), en el Sector 110-b.

El tramo objeto de este proyecto es el comprendido entre las estructuras 1 (y la estructura 2 del trazado ferroviario de la R-2 de Rodalies en el ámbito del sector 110-B a su paso por el municipio de Granollers. Consiste en la construcción de un falso túnel diáfano, de un solo vano transversal, con una única luz para todo el cubrimiento capaz de albergar 4 vías. La cubierta debe ser transitable, preparada para una carga de vehículo rodado y los hastiales deben ser cerrados para permitir el relleno hasta cota de cubrimiento en el futuro en todas las zonas en que sea posible.

2.- Reordenación de la estación de Granollers Centre, que consistirá en la retirada y traslado de las actuales instalaciones ferroviarias de mantenimiento de la actual playa de vías a una nueva campa lateral de 4.478 m² y construcción de nuevas vías.

El Proyecto Básico, que contempla las dos actuaciones referidas, se cerró con fecha 3 de junio de 2021 y se ha revisado por parte de todas las áreas afectadas por la actuación.

Para tener una mayor independencia en la ejecución de las obras se ha decidido dividir el proyecto básico en dos proyectos de construcción, conforme a las dos actuaciones indicadas anteriormente.

El Proyecto de Construcción de la reordenación de la Estación de Granollers ha sido aprobado por ADIF en el mes de enero de 2022. Su presupuesto asciende a 5.710.231,14 euros (IVA no incluido). Con fecha 16 de noviembre de 2021 se ha publicado en el BOE la relación de bienes y derechos afectados por esta obra a los efectos de expropiación. Las obras tienen un plazo de ejecución de 8 meses.

El Proyecto de Construcción del cubrimiento ya se ha redactado y está actualmente en fase de supervisión técnica. Su presupuesto se estima en aproximadamente 11.700.000 euros (IVA no incluido). Con fecha 18 de enero de 2022 se ha publicado en el BOE la relación de bienes y derechos afectados por esta obra a los efectos de expropiación. Las obras tienen un plazo de ejecución de 20 meses

Dichos proyectos no incluyen el coste de urbanización de la losa (estimado en su día en unos 2,6 M euros, a fecha actual estimado en unos 2,9 M), la asistencia técnica y la dirección de las obras y otros conceptos.

IX.-Desde 2018 el Ayuntamiento y ADIF han celebrado reuniones técnicas para dilucidar la conveniencia de abordar una nueva Modificación del planeamiento urbanístico para poder llegar al objetivo planteado en el Convenio de 2011.

El 22 de abril de 2021 se celebró una reunión de seguimiento del grupo trabajo para analizar la viabilidad del PMU110 B; en la misma el Ayuntamiento entregó a ADIF un nuevo Estudio de Viabilidad del cubrimiento del sector 110B y otro documento sobre las alternativas de ordenación del sector 110B. Este Estudio descarta la necesidad de incrementar la edificabilidad de 1,10 m²T/m² s a 1,37 m²T/m² s (planteado en Estudio de Viabilidad efectuado en diciembre de 2018).

Este último Estudio de Viabilidad del Ayuntamiento contempla una edificabilidad de 32.178 m² t junto a las vías de Cercanías, con un 30% de vivienda protegida y un 27% de uso comercial. La edificabilidad que correspondería a ADIF (el 90%) la valoran en **21,45 M€**. Los costes de la actuación se han estimado por el Ayuntamiento en **18,46 M€**.

Para viabilizar esta operación ahora ambas partes consideran conveniente repartir en alguna medida el riesgo que comporta la misma.

X.-Que en aplicación de lo dispuesto en el apartado primero de la Disposición Adicional Octava de Ley 40/2015, de Régimen Jurídico del Sector Público, el Convenio suscrito el 24 de octubre de 2011 ha de considerarse extinguido, al no haberse adaptado el Convenio a lo previsto en dicha Ley, dentro del plazo de los tres años de entrada en vigor de la misma.

A la vista de lo expuesto y al objeto de concretar la colaboración entre ambas entidades para la implementación de la mencionada actuación del sector 110-b, las partes suscriben el presente Convenio, que se registrá por las siguientes

CLÁUSULAS

PRIMERA: OBJETO DEL CONVENIO

El Ayuntamiento de Granollers y la Entidad Pública Empresarial Administrador de Infraestructuras Ferroviarias (ADIF), mantienen su compromiso de impulsar conjuntamente el desarrollo y ejecución del Sector 110-b del POUM de Granollers para la mejora de integración de la travesía urbana de la línea ferroviaria Tarragona-Barcelona-Francia en Granollers.

Con esta premisa, el presente Convenio tiene por objeto también actualizar los compromisos asumidos por las partes en los acuerdos precedentes adaptándolos a la actual situación de desarrollo y ejecución efectiva de los Convenios y acuerdos originarios

SEGUNDA: OBLIGACIONES DEL AYUNTAMIENTO DE GRANOLLERS

2.1. EL Ayuntamiento de Granollers se obliga a tramitar hasta su aprobación definitiva el Plan de Mejora Urbana del sector 110-b de acuerdo con los parámetros establecidos en el vigente POUM de Granollers. Dicho PMU deberá aprobarse definitivamente en el plazo máximo de 18 meses a contar desde la entrada en vigor del presente Convenio.

El sistema de ejecución a establecer en ese Plan de Mejora Urbana será el de expropiación. El justiprecio de los terrenos no se abonará a ADIF por el Ayuntamiento en efectivo sino en especie mediante la entrega de parcelas urbanizadas conforme lo previsto en los apartados 2.2 a 2.4. En consecuencia, el Ayuntamiento se hará cargo también de la redacción de los correspondientes proyectos de urbanización y parcelación.

El Ayuntamiento de Granollers se compromete a que los trabajos de redacción del PMU y de los proyectos de Urbanización y parcelación del Sector 110-b se realicen de forma coordinada y consensuada con ADIF.

2.2. La totalidad de los costes de urbanización ordinarios del Sector 110-b (incluyendo la urbanización de la losa de cubrimiento del ferrocarril en el tramo contemplado en el Proyecto mencionado en el expositivo VIII) serán de cuenta y cargo del Ayuntamiento de Granollers, siendo retribuidos los mismos con el aprovechamiento urbanístico lucrativo atribuido a los terrenos de ADIF conforme al valor económico establecido en el Estudio de Viabilidad redactado por el

Ayuntamiento en abril de 2021, que se adjunta como **ANEXO Nº 1**. Igualmente, el Ayuntamiento asume todos los costes de estos instrumentos urbanísticos (PMU, Proyecto de Urbanización y Proyecto de parcelación).

Se consideran “costes de urbanización extraordinarios” del Sector 110-b la ejecución del Proyecto mencionado en el Expositivo VIII, siendo el mismo asumido íntegramente por ADIF conforme a lo señalado en la cláusula siguiente. No obstante, tanto estos costes extraordinarios como los costes de urbanización antes mencionados serán tenidos en cuenta por el Ayuntamiento a la hora de determinar los aprovechamientos urbanísticos que han de ser atribuidos a ADIF y al Ayuntamiento en el Proyecto de parcelación.

2.3. El Ayuntamiento expropiará los suelos y vuelo desafectados por ADIF en el ámbito del Sector 110-b pagándole como justiprecio con las correspondientes parcelas de resultado urbanizadas. A tal efecto, las partes en desarrollo de este Convenio suscribirán un Convenio de fijación del justiprecio de mutuo acuerdo al amparo de lo previsto en el art. 24 de la Ley de Expropiación Forzosa en el que se instrumente este pago en especie. La expropiación deberá realizarse en el plazo máximo de 4 años a contar desde la entrada en vigor del presente Convenio.

2.4. El Ayuntamiento no podrá imputar a ADIF gastos o cargas de urbanización adicionales cuyo coste sea superior al globalmente establecido en el en el Estudio de Viabilidad redactado por el Ayuntamiento en abril de 2021, y que se adjunta como Anexo nº 1. En correspondencia, con la asunción de este compromiso y riesgo por parte del Ayuntamiento, ADIF se hará cargo de los eventuales sobrecostes de ejecución del Proyecto citado en el Expositivo VIII, para lo que se tramitará la correspondiente Adenda Modificativa.

2.5. El Ayuntamiento de Granollers, con arreglo a la Legislación Urbanística de aplicación, promoverán y tramitarán hasta su aprobación definitiva, los instrumentos urbanísticos necesarios para cumplir los objetivos citados y en especial, para la incorporación a la trama urbana de la losa de cubrimiento del ferrocarril, con superposición de las calificaciones urbanísticas en cota urbana de viario, zonas verdes, espacios libres o equipamientos públicos que no impliquen edificaciones, según los usos previstos sobre la misma y de Sistema General Ferroviario o equivalente en subsuelo.

En cualquier caso, el planeamiento tendrá en cuenta las limitaciones a la propiedad previstas en la Ley 38/2015 de 29 de septiembre, del Sector Ferroviario para la adecuada protección legal y efectiva del sistema ferroviario y demás legislación y normativa sectorial vigentes, teniendo en cuenta especialmente, que no es de aplicación la línea límite de edificación en los túneles y en las líneas férreas soterradas o cubiertas con losas.

2.6. El Ayuntamiento de Granollers aportará gratuitamente a ADIF libre de cargas los suelos necesarios para la actuación de integración (los correspondientes a los dos Proyectos Constructivos mencionados en el Expositivo VIII) y que vayan a ser ocupados definitivamente por instalaciones ferroviarias y sus accesos. El Ayuntamiento también pondrá a disposición de ADIF de forma gratuita los suelos de propiedad municipal que hayan de ser ocupados temporalmente con la ejecución de estos Proyectos.

2.7. En el caso de que el Ayuntamiento pretenda urbanizar, antes de su obtención formal, la superficie sobre la losa de cubrimiento, implantando viales, espacios libres u otros usos compatibles con el uso ferroviario en subsuelo, se formalizará un expediente de autorización de obras y de ocupación del dominio público ferroviario. Dicha ocupación se instrumentará jurídicamente mediante una concesión administrativa demanial de carácter gratuito, conforme a lo previsto en la Ley 33/2003, de Patrimonio de las Administraciones Públicas, hasta que el Ayuntamiento obtenga la titularidad de la cara superior de la losa los suelos mencionados, de conformidad con lo establecido en esta cláusula.

Desde el momento en el que sea otorgada la concesión administrativa que habilite al Ayuntamiento para la urbanización de la losa, el mantenimiento desde la cara inferior de la capa de impermeabilización de la losa de cobertura hacia abajo, será responsabilidad de ADIF y, en cualquier caso, la reparación de la capa de impermeabilización será responsabilidad de la entidad que con su actividad hubiera causado directa o indirectamente su deterioro.

TERCERA.- OBLIGACIONES DE ADIF.

3.1. ADIF se compromete a finalizar la redacción y aprobación del “Proyecto Básico y de Construcción del cubrimiento sin modificación de la rasante de vías de las Líneas R2/R8 de Cercanías de Barcelona, entre la calle Josep Umbert i Ventura y la calle Agustí de Vinyamata, Sector 110-b, y de la reordenación de la Estación de Granollers Centre, en el término municipal de Granollers (Barcelona)”.

3.2. ADIF se obliga a ejecutar a su costa el mencionado Proyecto en el plazo máximo de 4 años a contar desde la entrada en vigor del presente Convenio. Igualmente, ADIF asume a su cargo los costes de redacción de este Proyecto. Antes de iniciar la ejecución de este Proyecto deberá estar aprobado definitivamente el Plan de Mejora Urbana mencionado en la cláusula 2.1.

3.3. Una vez ejecutadas las obras de ese Proyecto, ADIF se compromete a desafectar los suelos y suelos innecesarios para el servicio ferroviario de interés general en el Sector 110-b, lo que permitirá que el Ayuntamiento proceda a aprobar el correspondiente Proyecto de parcelación por el sistema de expropiación.

No obstante, si la programación y ejecución de las obras lo permitiesen y se considerase conveniente por las partes, sería posible acomodar la desafectación de determinados suelos a dicha ejecución, pudiéndose adelantarse temporalmente a la finalización de la misma.

3.4. ADIF se compromete a otorgar, en su caso, la concesión administrativa mencionada en el Cláusula anterior (apartado 2.7).

CUARTA: FINANCIACIÓN DE LAS ACTUACIONES

La financiación de las obras de urbanización ordinarias, cuyo valor estimado por el Ayuntamiento es de **2,9 M€**, IVA no incluido, será asumida por el Ayuntamiento de Granollers.

La financiación de la ejecución del “Proyecto de Construcción del cubrimiento sin modificación de la rasante de vías de las Líneas R2/R8 de Cercanías de Barcelona, entre la calle Josep Umbert i Ventura y la calle Agustí de Vinyamata, Sector 110-b, y del Proyecto de Construcción “de la reordenación de la Estación de Granollers Centre, en el término municipal de Granollers (Barcelona)” será asumida por ADIF. El Proyecto Constructivo del cubrimiento en redacción tiene un presupuesto estimado de **11,7 M€**; el Proyecto de Construcción de la reordenación de la Estación de Granollers tiene un presupuesto asciende a **5,71M€** (IVA no incluido).

ORGANISMO	TOTAL
ADIF	17,41M €
Ayuntamiento de Granollers	2,9M €
TOTALES	20,31M €

La Comisión de Seguimiento del Convenio, cuya creación está prevista en la Cláusula Sexta, concretará, en función del desarrollo temporal de la ejecución de las actuaciones recogidas en el presente convenio, y para cada una de las partes intervinientes, la distribución anual final de las aportaciones totales de los importes del compromiso económico que asumen cada una para la ejecución del convenio, siempre que dicha distribución de anualidades no suponga un incremento económico de los importes recogidos en el Convenio, ni un incremento del plazo de su vigencia, en cuyo caso, será necesaria la tramitación de una Adenda Modificativa del Convenio.

ADIF abonará directamente al adjudicatario de los trabajos los importes de la obra ejecutada según se establezca en los pliegos de condiciones particulares que rijan la licitación.

El Ayuntamiento de Granollers abonará directamente al adjudicatario de los trabajos de las obras de urbanización ordinarias según se establezca en los pliegos de condiciones particulares que rijan la licitación.

QUINTA.- SUELOS DE ADIF DE LA TERMINAL INTERMODAL DE TRANSPORTE DE MERCANCÍAS DE GRANOLLERS.

Al otro lado de las vías de la estación de Granollers se sitúa la terminal intermodal de transporte de mercancías, con una superficie aproximada de 40.000 m².

Inicialmente está previsto que a medio plazo esa Terminal deje de ser necesaria para el servicio ferroviario al trasladarse su actividad a la Terminal e la Llagosta.

Para el Ayuntamiento esos terrenos constituyen una importante área de oportunidad para el desarrollo de la ciudad y también para la mejora de la integración urbana de las instalaciones ferroviarias que discurren por el municipio.

Cuando se hayan concretado, en su caso, los plazos para el traslado a otra ubicación de esas instalaciones ferroviarias, ambas partes se comprometen a constituir un grupo de trabajo específico para establecer conjuntamente las calificaciones y aprovechamientos urbanísticos lucrativos a atribuir a esos terrenos una vez liberados del servicio ferroviario, suscribiéndose a tal efecto un nuevo Convenio Urbanístico en el que se concreten los parámetros de la modificación del POUM a efectuar.

SEXTA: SEGUIMIENTO Y GESTIÓN DEL CONVENIO.

Para velar por el cumplimiento de las obligaciones asumidas por las partes, así como por la correcta ejecución de las actuaciones recogidas en el mismo, se creará una Comisión de Seguimiento formada por dos representantes del Ayuntamiento de Granollers y por dos representantes de ADIF a designar por los titulares de la Dirección General de Conservación y Mantenimiento y de la Dirección de General de Negocio y Operaciones Comerciales.

La mencionada Comisión asumirá las siguientes funciones:

- a) Llevar a cabo el seguimiento de las actuaciones incluidas en el presente Convenio.
- b) Informar el contenido y ejecución del planeamiento y de los Proyectos que desarrollen las actuaciones del Convenio.
- c) Promover la coordinación necesaria para la realización de estudios, desarrollando cuantas acciones se estimen necesarias y oportunas para la consecución de los objetivos del

Conveniosiempre que no afecte al contenido mínimo y esencial del Convenio, el cual no puede ser objeto de modificación en la Comisión de Seguimiento.

- d) Velar por el cumplimiento de los plazos que se fijen.
- e) Resolver las cuestiones que se susciten en la interpretación del presente Convenio.
- f) Informar a las partes de los retrasos e incidencias que se puedan presentar durante la ejecución del convenio.
- g) Concretar, en función del desarrollo temporal de la ejecución de las actuaciones recogidas en el presente convenio, y para la administración y entidad pública intervinientes, la distribución anual de las aportaciones totales de los importes del compromiso económico que asumen cada uno de los organismos para la ejecución del convenio. En caso de que el reajuste de anualidades expuesto en la Comisión de Seguimiento del Convenio implique ampliación del plazo de vigencia o incremento del presupuesto recogido en el presente Convenio, será necesaria la tramitación de una Adenda Modificativa del mismo.

Los miembros de la Comisión, o las personas en quien deleguen, se reunirán como mínimo, semestralmente, cuando lo requieran los asuntos a tratar o cuando lo solicite alguna de las partes, adoptándose los acuerdos que procedan por unanimidad de los miembros.

A dicha Comisión se podrán incorporar, por acuerdo de las partes, técnicos del Ayuntamiento de Granollers y de ADIF cuya presencia se considere conveniente para el cumplimiento de las funciones que la Comisión tiene encomendadas.

La Comisión de Seguimiento podrá delegar en una Subcomisión Técnica designada al efecto, el estudio de los aspectos técnicos pertinentes de los estudios y Proyectos, reservándose en todo caso la decisión final sobre los mismos.

La representación del Ayuntamiento presidirá la Comisión de Seguimiento del Convenio.

Las copias de las actas de las reuniones de esta comisión, así como los Convenios o informes que se emiten en el desarrollo y ejecución de las funciones asignadas a la comisión, serán remitidas a la Dirección de Patrimonio y Urbanismo de ADIF, Avenida Pio XII nº 110, Caracola 7, 28036, Madrid.

El régimen de funcionamiento de la Comisión se ajustará a lo dispuesto en la Ley 40/2015, de 1 de Octubre, de Régimen Jurídico del Sector Público o legislación que en adelante le sustituya.

SEPTIMA: VIGENCIA Y DURACIÓN

El presente Convenio se perfeccionará con su suscripción, adquiriendo el mismo plena validez y eficacia desde el momento de su inscripción, en el plazo de 5 días hábiles desde su formalización, en el Registro Electrónico estatal de Órganos e Instrumentos de Cooperación del sector público estatal, debiendo asimismo ser publicado, en el plazo de 10 días hábiles desde su formalización, en el «Boletín Oficial del Estado», sin perjuicio de su publicación facultativa en el Boletín Oficial de la Comunidad Autónoma; todo ello de conformidad con lo dispuesto en el artículo 48.8 de la Ley 40/2015, de 1 de octubre, de Régimen Jurídico del Sector Público.

En todo caso, el presente Convenio tendrá, con arreglo a lo dispuesto en el apartado 1º del artículo 49.h) de la Ley 40/2015, de 1 de octubre, de Régimen Jurídico del Sector Público, una vigencia máxima de 4 años, si bien, en el caso de que la ejecución de las actuaciones que se recogen en el presente Convenio requieran de un periodo superior de tiempo, las partes se comprometen a tramitar, con suficiente antelación al fin de dicha vigencia, su necesaria prórroga, de conformidad con lo previsto en el apartado 2º del artículo 49.h) de dicha Ley, observándose para ello el mismo procedimiento seguido para su autorización.

La modificación de los términos del presente Convenio y/o la prórroga de su vigencia requerirán el acuerdo unánime de las partes mediante la suscripción de la correspondiente adenda modificativa.

OCTAVA: CAUSAS DE EXTINCIÓN

El presente Convenio se extinguirá, además de por el cumplimiento o conclusión de todas las actuaciones contenidas en el mismo, por alguna de las siguientes causas de resolución:

- Por el transcurso del plazo de vigencia del presente Convenio sin haberse acordado la prórroga del mismo.
- Por mutuo acuerdo de las partes, del que quede la debida constancia en documento elaborado al efecto.
- Por incumplimiento por cualquiera de los firmantes de las concretas obligaciones establecidas en este Convenio, previamente puesto de manifiesto mediante comunicación escrita fehaciente, y con un plazo de antelación de, al menos, un mes, por la parte a quien le perjudique.

A tal efecto, se fija como criterio para determinar las posibles indemnizaciones, los costes en los que hubiera incurrido la parte perjudicada en el momento en que se produzca el eventual incumplimiento.

- Por decisión judicial declaratoria de la nulidad del presente Convenio.
- Cambios en la legislación que contravengan el contenido del presente convenio.
- La fuerza mayor que impida el cumplimiento de su objeto.

En caso de extinción por causa diferente a la conclusión de las actuaciones objeto del Convenio, la Comisión de Seguimiento propondrá las condiciones para la finalización de las actuaciones derivadas del presente Convenio que se hallen en ejecución, estableciendo un plazo improrrogable para su finalización, transcurrido el cual deberá realizarse la liquidación de las mismas en los términos establecidos en el artículo 52.2 de la Ley 40/2015, de 1 de octubre, de Régimen Jurídico del Sector Público.

Resuelto el Convenio por cualquier causa, todos los derechos y obligaciones nacidos con anterioridad a la extinción del mismo serán liquidados y cumplidos por todas las partes, sin perjuicio de los derechos y obligaciones que resulten de dicha extinción para las mismas, conforme a la Ley, o a lo dispuesto en el presente Convenio.

NOVENA.- RÉGIMEN JURÍDICO Y JURISDICCIÓN

El presente Convenio tiene carácter administrativo y estará sujeto a la normativa administrativa en vigor, siendo de aplicación, en todo lo no previsto en el mismo, la Ley 40/2015, de 1 de Octubre, de Régimen Jurídico del Sector Público o legislación que en adelante le sustituya.

Ambas partes acuerdan que las cuestiones que puedan surgir en la interpretación y/o cumplimiento del presente Convenio serán dirimidas en el seno de la Comisión de Seguimiento.

Las cuestiones litigiosas que puedan surgir en la interpretación o en el cumplimiento del presente Convenio se residenciarán en el orden jurisdiccional contencioso-administrativo.

Y en prueba de conformidad, se firma el presente documento en el lugar y fecha del encabezamiento.

POR EL AYUNTAMIENTO DE GRANOLLERS

POR ADIF

Alba Barnusell
Ortuño - DNI
53123112N
(TCAT)

Signat digitalment per
Alba Barnusell Ortuño -
DNI 53123112N (TCAT)
Data: 2022.06.27
14:16:22 +02'00'

MARIA LUISA
DOMINGUEZ
GONZALEZ - DNI
02624176Z

Firmado digitalmente por
MARIA LUISA DOMINGUEZ
GONZALEZ - DNI 02624176Z
Fecha: 2022.06.28 14:11:27
+02'00'

ANEXO 1

**ESTUDIO DE VIABILIDAD DE LA INTEGRACIÓN DE LA TRAVESÍA URBANA EN GRANOLLERS DE LA
LÍNEA DE FERROCARRIL BARCELONA-PORTBOU**

1 de 62 - + 60%

PROYECTO BÁSICO DE CUBRIMIENTO SIN MODIFICACIÓN DE LA RASANTE DE VÍAS DE LAS LÍNEAS R2/R8 DE CERCANÍAS DE BARCELONA, ENTRE LAS CALLES JOSEP UMBERT I VENTURA Y AGUSTI DE VINYAMATA, SECTOR 110-b, Y DE LA REORDENACIÓN DE LA ESTACIÓN DE GRANOLLERS CENTRE, EN EL TÉRMINO MUNICIPAL DE GRANOLLERS (BARCELONA)

Provincia: Barcelona

Diciembre 2020

DOCUMENTO Nº 1 MEMORIA Y ANEJOS

ANEJO Nº 1 ANTECEDENTES



IntegracióndelatravesíaurbanaenGranollersdelalíneaderrocarrilBarcelona-Portbou

Análisisdeviabilidad

AyuntamientodeGranollersAbril2021

Integración de la travesía urbana en Granollers de la línea de ferrocarril Barcelona-Portbou

Gestión de proyecto.

Índice de contenidos

1.-Ámbitos del POUM–PMU110b–PMU110a

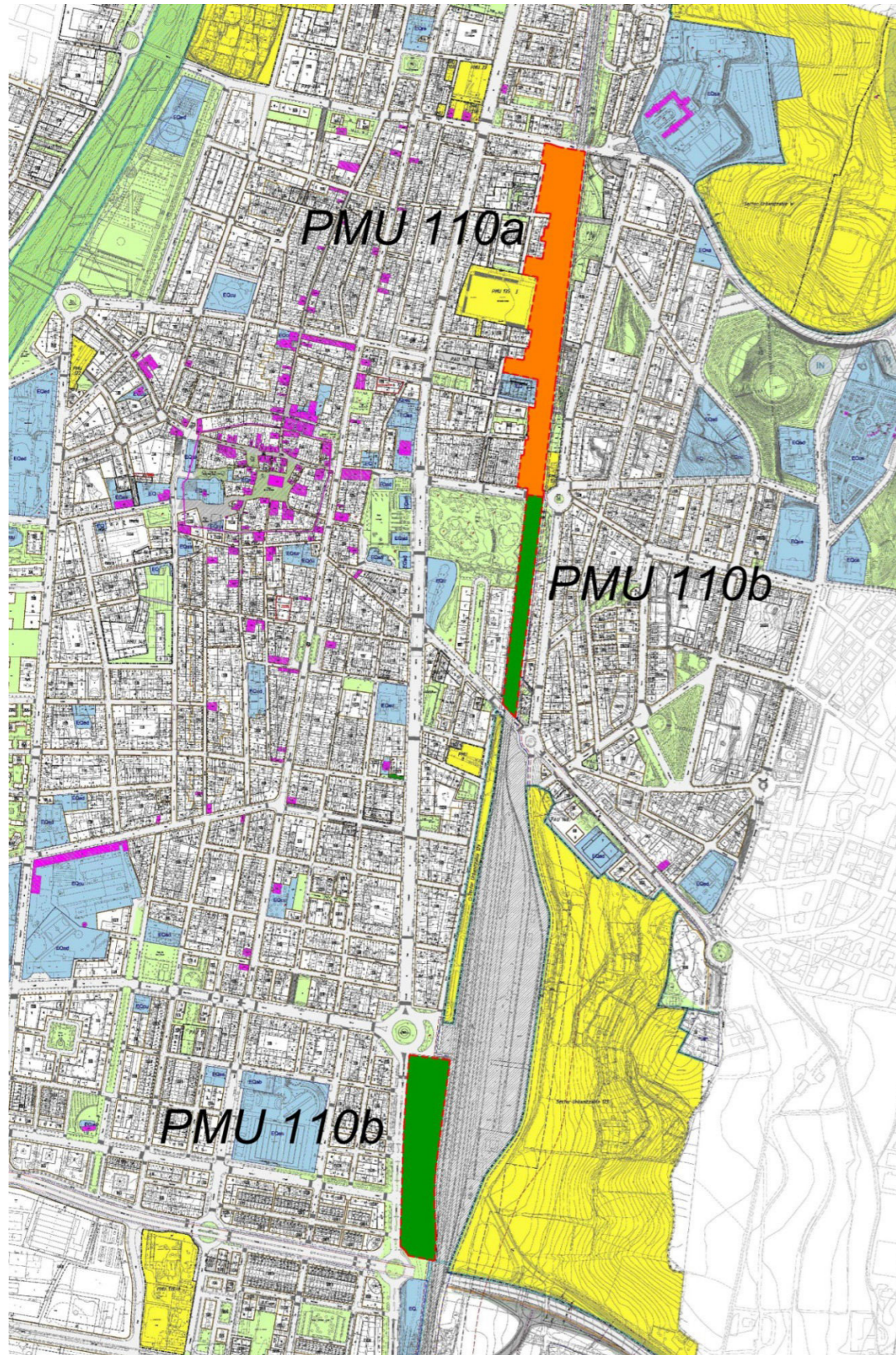
2.-Desarrollo del PMU vigente 110-b. Encaje previo 2012.

3.-Nuevo proyecto de cubrimiento 2020 del tramo entre las calles Josep Umbert y Agustí Vinyamata, ámbito sector 110b. 4.-

Desarrollo del PMU vigente 110-b. Encaje actual reestudio 2021

5.-Viabilidad urbanística y económica. Análisis 2021. Resumen.

1.-Àmbitos del POUM-PMU 110b sur-PMU 110a norte



2.-DesarrollodelPMUvigente110-bsur.Encajeprevio2012.



El sector 110bsur, es un sector discontinuo con los parámetros del POUM vigente, aplicando 1,10m²/m² suelo, y sobre la ordenación orientativa factible que se propone, se obtienen 32.178m² de techo construable:

3.-NuevoprojectodecubrimientoentrelascallesJosepUmbertyAgustíVinyamata,àmbitodelsector110b

PROYECTOCONSTRUCTIVODELCUBRIMIENTOSINMODIFICACIÓNDELARASANTEDEVIASDELASLÍNEASR2/R8DECERCANÍASDEBARCELONA,ENTRELASCALLESJOSEPUMBERTYAGUSTÍVINYAMANTAENELTERMINOMUNICIPALDEGRANOLLERS

	REORDENACIÓN	
	CUBRIMIENTO	ESTACIÓN
PresupuestodeejecuciónmaterialPEM	8.049.759,32€	3.416.638,52€
Pasoinferiorvíasestación		1.000.000,00€
Gastosgenerales13%	1.046.468,71€	574.163,01€
Beneficioindustrial6%	482.985,56€	264.998,31€
	<u>9.579.213,59€</u>	<u>5.255.799,84€</u>
TotalPEMdelos2ámbitos		14.835.013,43€
Redacciónproyectosyassist.Tècnica		850.000,00€
PatrimonioHistóricoArtístico(1%PEM)		114.663,98€
TOTALproyectede2020		15.799.677,41€

COSTEDELSPROYECTOS

Proyectoconstructivodecubrimiento	€
Cubrimiento yreordenaciónestación	15.799.677,41€
Costesdelsector	
Urbanizacióndelsector 110b(precio 2020)	2.660.348,74€
TOTALcostesaimputar sector110b	18.460.026,15€

ResumendecostessinIVA:estación+cobertura+asistenciatècnicaDF+proyectedeurbanización:**18,46M€**

IvaexcluidoImporteaconfrontarconelestudiodelosaprovechamientosderivadosdelsector110b.

Topogràficosituaciónactual.Viabilidadtècnica distanciasavías.

ElAyuntamientodeGranollersencoordinaciónyautorizacióndeADIFharealizadounlevantamientotopogràficodelàmbitodelPMU110BsurenlaestacióndeGranollerscentro,conelobjetivodecomprobarelencajedeunanuevaordenaciónurbanísticayladistanciasalasvías5y7quesemantendránparaelserviциodecercanías.EstaordenaciónurbanísticaseharásoloapartirdelescompromisosyacuerdospreviamentenecesariosentreADIFyelAyuntamientodeGranollers.

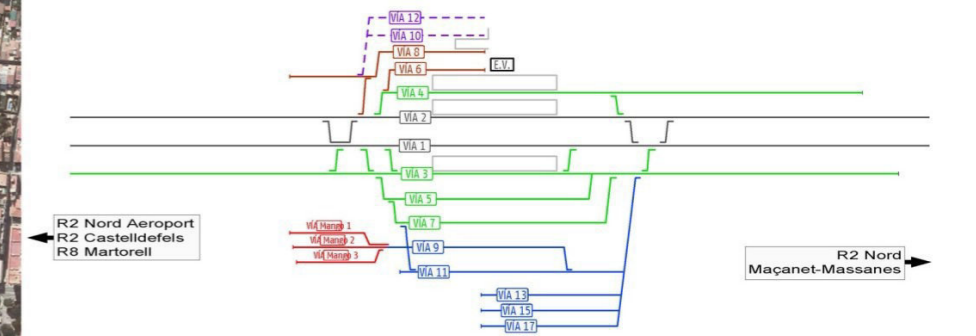
Seconfirma la viabilidad tècnica y urbanística, dado que semantiene encualquier puntodelàmbito110-

Bunadistancia mínimade20metros hasta elandén exterior delavía7delserviциodecercaníasdelaslíneasqueoperanenGranollersR2yR8.



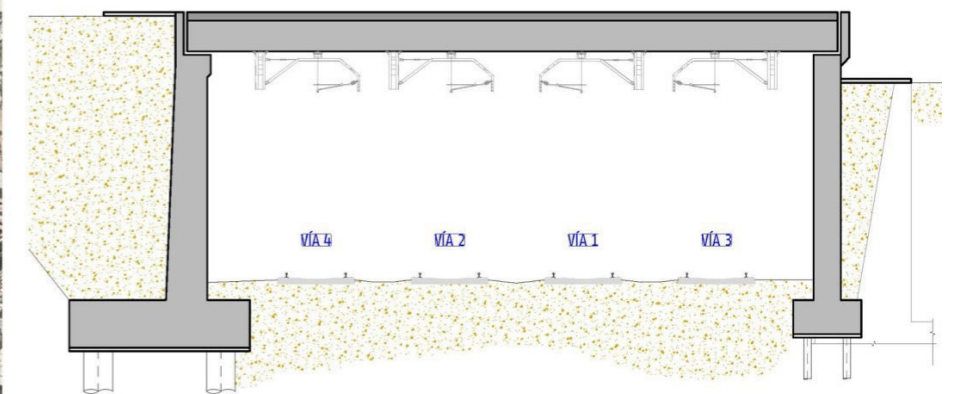
La nave de la base de mantenimiento y las vías 9 y 11 se desplazarán al sector levantado de la estación, en el marco del “Proyecto Básico y de Construcción del cubrimiento sin modificación del araso de las vías de las líneas R2/R8 de Cercanías de Barcelona, entre las calles Josep Umbert y Agustí de Vinyamata, Sector 110-By de la Reordenación de la estación de Granollers Centre, en el término municipal de Granollers (Barcelona)”.

Ámbitos y componentes del proyecto 2020

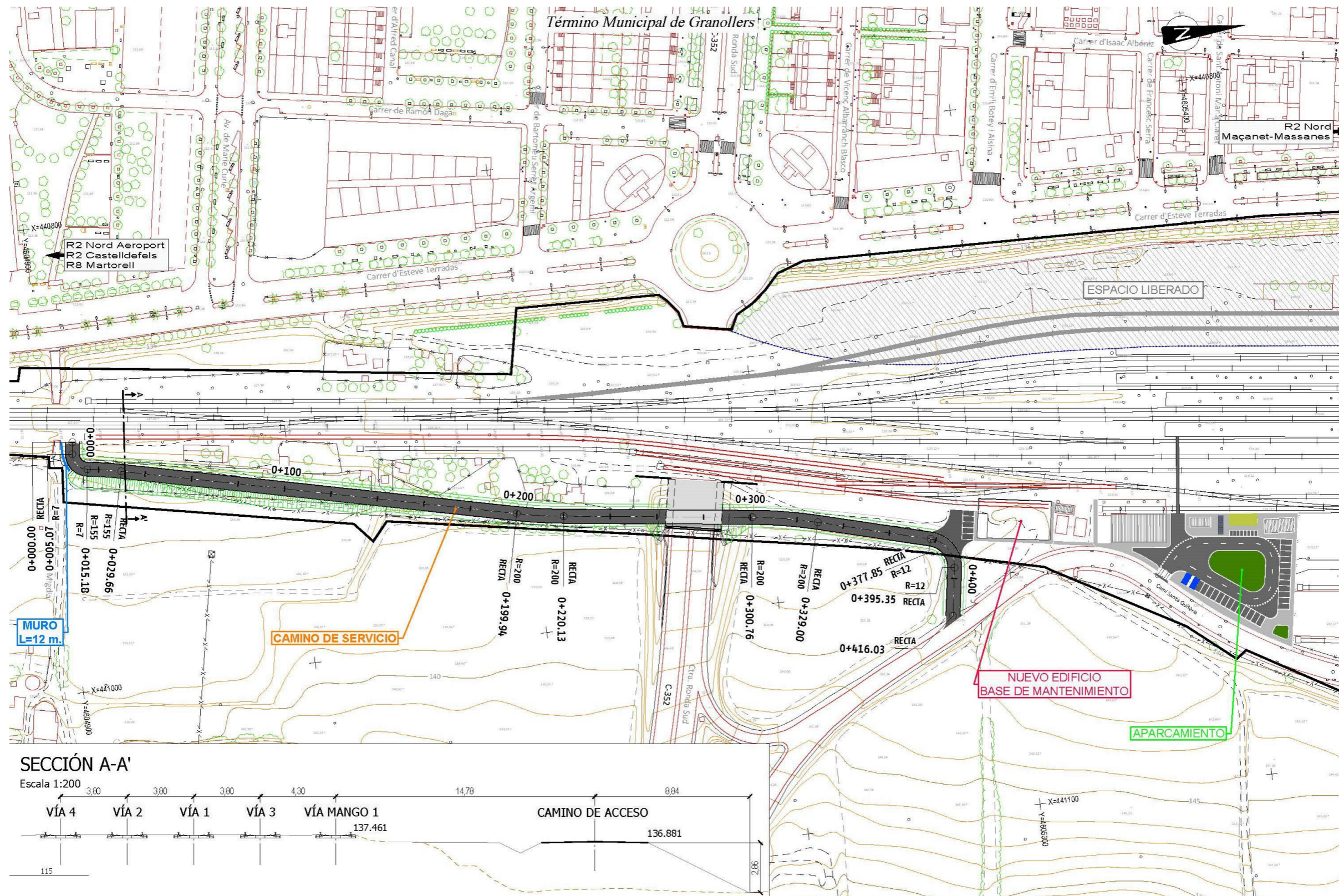


LEYENDA

- Vías Generales
- Vías de la terminal de mercancías
- Vías desviadas
- Vías para maniobras
- - - Vías para estacionamiento (a demoler)
- - - Vías para estacionamiento (nuevas)



Reordenación de la estación Granollers-Centre



4.-DesarrollodelPMUvigentesector110b.Encaje2021.

Valordelaprovechamientourbanísticodelsector110b:

DATOSECONÓMICOSDERIVADOSDELPROTOCOLOPARALAINTEGRACIÓDELATRAVESIAURB
ANADELALINEAFERROVIARIATAR-BCN-FRAENGRANOLLERS

ORDENACIÓNURBANÍSTICA		sector110-b	
superficialdelámbitos uelopúblicoedificabili dad		mínimo	29.253,00m ² 60,00%
densidaddeviviendas			1,10m ² st/m ² s 32.178,30 m ² st
cesiónporaprovechamientourbanísticote cho			160,viv/ha 10%
aportaciónADIF			32.178,00m ²
suelopropiedadADIFte		ADIFasumiráelcostedecubrimientosinqueeltotal delainversiónpuedasuperarlosrendimientosurbanísticos	
chopropiedadADIF			100% 29.253,00m ² 32.178,00m ²

VALORECONÓMICOSUELO					
		superficie de techo	superf.Útil	Repercusión solar	Valorsuelo
techoresidenciallibre	70,00%	16.909,90 m ² st		819,29€/m ² st	13.854.039,50€
techoVPPrégimengeneraltecho	20,00%	4.831,40 m ² st		740,42€/m ² st	3.577.265,19€
VPOrégimenconcertadotecho comercialenPB	10,00%	2.415,70 m ² st		729,26€/m ² st	1.761.677,10€
	27,42%	8.021,00 m ² st		578,57€/m ² st	4.640.721,43€
		32.178,00 m ² st			23.833.703,22€
90%ADIF				90%	21.450.332,89€
10%Ayuntamiento				10%	2.383.370,32€
				Aprovechamiento ADIF M€	21,45

Referenciaspreciosdelsuelo	Valorventa	CosteConstr.	F	
VPPrégimen general	1.908,50€/m ² st *	850,00€/m ² st	1,2	740,42€/m ² st
VPPconcertadozonaA(DOGC2010)	2.183,04€/m ² st	950,00€/m ² st	1,3	729,26€/m ² st
Residenciallibre				
Datosdelsector dela viviendaCataluña2020				
Granollers	2.687,00€/m ² st **	1.100,00€/m ² st	1,4	819,29€/m ² st
Comercial	1.650,00€/m ² st	600,00€/m ² st	1,4	578,57€/m ² st

(*)segonselsnousmòdulsdeldL50/2020,de9dedesembre,demesuresurgentsperestimularlapromoció'd'habitatgeambproteccióoficialdelloguer

(**)https://habitatge.gencat.cat/ca/dades/estadistiques_publicacions/indicadors_estadistiques/estadistiques_de_construccio_i_mercat_immobiliari/estadistica-de-les-compravendes

PROYECTO CONSTRUCTIVO DEL CUBRIMIENTO SIN MODIFICACIÓN DEL RASANTE DE VÍAS DE LAS LÍNEAS R2/R8 DE CERCA DE BARCELONA, ENTRE LAS CALLES JOSEP UMBERT Y AGUSTÍ VINYA MANTA EN EL TERMINO MUNICIPAL DE GRANOLLERS

	CUBRIMIENTO	REORDENACIÓN ESTACIÓN
Presupuesto de ejecución material PEM	8.049.759,32€	3.416.638,52€
Paso inferior vías estación		1.000.000,00€
Gastos generales 13%	1.046.468,71€	574.163,01€
Beneficio industrial 6%	482.985,56€	264.998,31€
	<u>9.579.213,59€</u>	<u>5.255.799,84€</u>
Total PEM de los 2 ámbitos		14.835.013,43€
Redacción proyectos y assist. Técnica		850.000,00€
Patrimonio Histórico Artístico (1% PEM)		114.663,98€
TOTAL proyecto de 2020		15.799.677,41€

COSTE DE LOS PROYECTOS

Proyecto constructivo de cubrimiento	€
Cubrimiento y reordenación estación	15.799.677,41€
<u>Costes del sector</u>	
Urbanización del sector 110b (precio 2020)	2.660.348,74€
TOTAL costes a imputar sector 110b	18.460.026,15€

M€ 18,46

MARGEN DE MANIOBRA ECONOMICO M€ 2,99

5.- Viabilidad urbanística y económica. Análisis 2021. Resumen.

- 1- El coste de los proyectos (cubrimiento, estación, urbanización) ha sido ajustado entorno a los 18,5M€ (Iva excluido).
- 2- La ordenación urbanística es viable técnicamente, se cumplen las distancias mínimas requeridas a las vías y equipamientos ferroviarios.
- 3- Los proyectos aportan la certeza de los costes, posibilitan los traslados ferroviarios y la adaptación del tramo a cubrir a los requerimientos técnicos de seguridad e interoperatividad.
- 4- Se han adaptado a datos 2020, los valores de módulos de VPP en Cataluña (DL 50/2020) y el valor del residencial libre en Granollers, para el cálculo del valor del aprovechamiento urbanístico del sector 110b.
- 5- La adjudicación a ADIF del 90% del aprovechamiento según condiciones del IPOUM, permite estimar en 21,4M€ el valor del suelo, lo que posibilita afrontar los proyectos.
- 6- En definitiva la operación es técnica, urbanística y económicamente viable.

Granollers, 21 de abril de 2021