

juny 2014



Ajuntament de  
Santa Coloma de Gramenet

### III. Annexes

1. Relatori de les propietats dels sòls
2. Fitxes de la inspecció dels edificis
3. Fitxes de càlcul de pressupost previst i pes de ocupació
- 4. Memòria de viabilitat econòmica**
5. Annexament de fitxes

ÀREA DE CONSERVACIÓ I REHABILITACIÓ  
AL CARRER PIRINEUS





## ÀREA DE CONSERVACIÓ I REHABILITACIÓ AL CARRER PIRINEUS

### ANNEX 4: MEMÒRIA DE VIABILITAT ECONÒMICA

#### 1. INTRODUCCIÓ

L'article 10.1 de la Llei 8/2013 de Rehabilitació, regeneració i renovació urbanes (LRRR) estableix que les actuacions de rehabilitació edificatòria i les de regeneració i renovació urbanes que no requereixin alteració de l'ordenació urbanística vigent, precisaran la delimitació i aprovació d'un àmbit d'actuació conjunta.

El present document de delimitació de l'Àrea de Conservació i Rehabilitació al carrer Pirineus, constitueix l'àmbit d'actuació conjunta d'un àrea de rehabilitació edificatòria segons el contingut de l'article anterior i no preveu cap modificació de l'ordenació urbanística vigent.

L'article 11 de la Llei 8/2013 estableix que l'ordenació i execució de les actuacions referides a l'article 10 requerirà la realització d'una memòria que asseguri la seva viabilitat econòmica. El mateix article estableix el contingut mínim de la memòria.

#### 2. ACTUACIONS

Les actuacions a realitzar consisteixen en operacions de rehabilitació edificatòria en els edificis existents al carrer Pirineus, entre els carrers Bruc i Olot, per tal de millorar les situacions d'insuficiència i/o degradació dels requisits bàsics de funcionalitat, seguretat i habitabilitat de les edificacions, en compliment del deure legal de conservació i manteniment per part dels propietaris.

Les operacions de rehabilitació a executar es centren en la millora dels requisits bàsics de seguretat estructural, salubritat, estalvi d'energia (aïllament tèrmic) i accessibilitat, els quals es consideren prioritaris per garantir la seguretat i habitabilitat dels edificis.

#### 3. JUSTIFICACIÓ DE LA VIABILITAT ECONÒMICA

En relació al contingut de l'article 11 de la Llei 8/2013 cal dir que:

- La rendibilitat de les actuacions a realitzar no es considera quantificable en termes numèrics, tenint en compte que consisteixen en la millora l'habitabilitat i seguretat dels edificis residencials existents. La rendibilitat aconseguida tindrà un component fonamental de millora del confort i qualitat de vida dels residents, així com de millora del paisatge urbà i revitalització del teixit comercial i associatiu del barri.
- L'adequació del cost de les actuacions al límit del deure legal de conservació, està garantida tenint en compte la definició que se'n fa a l'article 9.1 del Text Refós de la Llei del Sòl (RDL 2/2008). En cap dels casos se supera el límit del cost de les obres imposat per aquest precepte.
- L'equilibri entre beneficis i càrregues es considera adequat. El cost d'inversió serà assumit en part pels propietaris i en part per l'administració mitjançant subvencions. Els beneficis obtinguts socials i mediambientals revertiran en el municipi d'una banda i en els propietaris i residents d'altra, a través de la millora del confort, qualitat de vida i revalorització dels habitatges.

#### 4. CONTINGUT

En relació als elements que ha de contenir la Memòria de viabilitat econòmica segons l'article 11 de la Llei 8/2013 cal dir que:

1. Respecte l'estudi comparat dels paràmetres urbanístics existents i els proposats, cal dir que l'actuació de rehabilitació edificatòria prevista no comporta la modificació dels paràmetres urbanístics existents i per tant no suposa cap variació de l'edificabilitat, els usos, les tipologies edificatòries ni les xarxes públiques.
2. Respecte les determinacions econòmiques bàsiques relatives als valors de repercussió de cada ús urbanístic proposat, cal dir el mateix que al paràgraf anterior i per tant l'actuació no suposa cap variació respecte els valors de repercussió del sòl.
3. Respecte l'estimació de l'import d'inversió, cal dir que a l'apartat 11.4 de la memòria del present document es recull el quadre resum amb l'import previst de les obres, així com el cost previst per a cadascun dels edificis. En el mateix quadre s'inclou l'import de les subvencions previstes procedents d'altres administracions i el cost final previst un cop deduïdes les subvencions. Igualment a l'Annex 3 s'inclouen les fitxes amb el càlcul del pressupost per a cadascun dels edificis en funció de les obres de rehabilitació a realitzar. No està prevista la necessitat d'indemnitzacions ni tampoc la necessitat de costejar xarxes públiques.
4. Respecte l'anàlisi de la inversió que pugui atreure l'actuació, s'ha de considerar que les operacions incloses dintre de l'Àrea de Conservació i Rehabilitació tenen com a objectiu la millora de les condicions d'habitabilitat i seguretat del parc edificatori residencial. Es preveu que aquestes actuacions repercutiran en una millora del teixit comercial, del paisatge urbà i sobretot de la qualitat de vida dels residents, conceptes difícils de quantificar.  
  
D'altra banda la transformació física proposada no consisteix en una operació de renovació urbana (segons definició continguda a la Llei 8/2013) i tampoc modifica els paràmetres urbanístics ni genera plusvàlues urbanístiques que puguin finançar parcial o totalment la rehabilitació. En conseqüència el cost d'inversió (un cop deduïdes les subvencions) haurà de ser assumit pels propietaris en compliment del seu deure de conservació, dintre dels límits del deure legal.
5. Respecte l'horitzó temporal per garantir l'amortització de les inversions i el finançament de les operacions no es pot quantificar, doncs es tracta d'operacions de rehabilitació edificatòria que milloren les condicions d'habitabilitat dels edificis d'habitatges.
6. Respecte l'avaluació de la capacitat pública per assegurar el finançament i manteniment de les xarxes públiques que hagin de ser finançades per l'Administració, cal dir que en aquest cas no es creen ni es modifiquen xarxes públiques de cap tipus.



Àrea d'Urbanisme, Serveis Municipals, Espai Públic, Civisme i Sostenibilitat  
Gabinet d'Acció Territorial

S'adjunta a continuació el quadre resum de la inversió prevista:

	TOTAL COST REHAB (PEC)	SUBVENCIÓ PREVISTA (*)	COST FINAL (SENSE IVA)
PIRINEUS 89	40.801,53 €	9.000,00 €	31.801,53 €
PIRINEUS 85-87	186.370,61 €	65.229,71 €	121.140,90 €
PIRINEUS 83	71.613,43 €	25.064,70 €	46.548,73 €
PIRINEUS 79-81	96.979,88 €	30.585,44 €	66.394,44 €
PIRINEUS 77	73.373,02 €	25.680,56 €	47.692,46 €
DR PAGES 95	103.630,91 €	33.126,54 €	70.504,37 €
PTGE SANT PASQUAL 22	29.830,15 €	10.440,55 €	19.389,60 €
PTG SANT PASQUAL 18-20	121.111,30 €	42.388,95 €	78.722,34 €
PIRINEUS 120	18.651,29 €	6.527,95 €	12.123,34 €
PIRINEUS 116	40.317,20 €	14.111,02 €	26.206,18 €
PTGE PIRINEUS 10	37.856,28 €	13.249,70 €	24.606,58 €
PTGE PIRINEUS 8	18.576,67 €	6.501,84 €	12.074,84 €
PTGE PIRINEUS 6	38.231,96 €	13.381,19 €	24.850,78 €
PTGE PIRINEUS 4	16.591,58 €	4.000,00 €	12.591,58 €
PIRINEUS 110	18.780,88 €	6.573,31 €	12.207,57 €
PIRINEUS 108	123.855,62 €	43.349,47 €	80.506,15 €
PIRINEUS 106	37.620,66 €	13.167,23 €	24.453,43 €
PIRINEUS 104	53.220,67 €	18.627,23 €	34.593,43 €
PIRINEUS 102	71.491,04 €	25.021,86 €	46.469,17 €
PIRINEUS 100	13.381,91 €	2.000,00 €	11.381,91 €
PIRINEUS 94-96	118.048,24 €	40.722,31 €	77.325,92 €
PIRINEUS 90	56.490,16 €	19.771,55 €	36.718,60 €
PIRINEUS 88	40.952,07 €	14.333,22 €	26.618,84 €
PIRINEUS 86	41.156,92 €	14.404,92 €	26.752,00 €
PIRINEUS 80 - OLOT 13	33.887,39 €	11.860,59 €	22.026,80 €
PIRINEUS 53 - OLOT 11	17.870,47 €	6.000,00 €	11.870,47 €
PIRINEUS 55	29.878,94 €	10.457,63 €	19.421,31 €
PIRINEUS 63 - FLOR Í CEL 24	44.191,97 €	11.629,42 €	32.562,55 €
PIRINEUS 67	17.109,94 €	6.000,00 €	11.109,94 €
PIRINEUS 69	2.579,38 €	902,78 €	1.676,60 €
PIRINEUS 71	17.082,45 €	3.000,00 €	14.082,45 €
PIRINEUS 75 - DR PAGES 126	53.818,23 €	18.836,38 €	34.981,85 €
<b>TOTAL</b>	<b>1.685.352,72 €</b>	<b>565.946,07 €</b>	<b>1.119.406,65 €</b>

Santa Coloma de Gramenet, a 17 de juny de 2014