

**PLAN ESPECIAL DE REHABILITACION DEL CASCO  
HISTÓRICO Y ARRABALES DE ARRASATE**

**ESTUDIO ECONOMICO-FINANCIERO**

ENERO 2013

## **0.- INTRODUCCIÓN**

---

Según lo indicado por el Título III, capítulo II sección IV de la Ley 2/2006 de suelo y urbanismo, los Planes Especiales deberán contar, entre otros documentos, con el correspondiente Estudio de viabilidad Económico-Financiera.

Así pues, este documento servirá para determinar el montante de la inversión pública necesaria para desarrollar las previsiones contenidos en el Plan Especial y en la vigente legislación urbanística.

Actualmente, los trabajos de obtención y urbanización del suelo libre destinado a equipamientos, viales y espacios de uso público ya han sido ejecutados.

Por lo tanto, de acuerdo con los objetivos establecidos en el planeamiento, la evaluación de costes de las actuaciones aisladas previstas en el P.E.R., se centrará en cuatro capítulos:

- 1.- Obtención de suelo libre en cárcavas.
- 2.- Coste de urbanización del suelo libre de cárcavas.
- 3.- Determinación del coste de la construcción de los equipamientos previstos.
- 4.- Determinación del importe de rehabilitación a realizar por el sector privado.

## **1. OBTENCIÓN DE SUELO.**

---

### **CÁRCAVAS A OBTENER POR DESOCUPACION**

Las cárcavas se encuentran ubicadas en suelo de titularidad pública y uso restringido. Sin embargo, históricamente estos espacios en algunos casos han sido ocupados y el objetivo del Plan Especial es volver a liberarlos, es decir, desocuparlos.

La normativa vigente no establece indemnización alguna para la desocupación, es decir, el Ayuntamiento no tiene obligación de realizar ningún abono para conseguir liberar las zonas de cárcava ocupadas ilegalmente.

Sin embargo, el presente documento es un plan posibilista que quiere permitir la viabilidad del mismo, conseguir su efectividad, y alcanzar los objetivos propuestos. Por lo tanto, se ha decidido abonar una cuantía determinada que facilite la desocupación.

Por lo tanto, a efecto de actuaciones aisladas (cárcavas), el valor unitario de la superficie construida u ocupada por la edificación, para cada una de las plantas afectadas, es el siguiente:

$$V_{rsc} = 140 \text{ €/ m}^2$$

Por otro lado, tal y como se señala en el Plan de Etapas, se acometerán las actuaciones de liberación de las cárcavas en función de la implantación de nuevas actividades y/o cambio de titularidad de las preexistentes. Sin embargo, cabe la posibilidad de realizar en cualquier momento y mediante expropiación tramos complementarios de cárcava que permitan unir zonas ya desocupadas o terminar de liberar en su totalidad el espacio público de uso restringido correspondiente a una manzana. Se estima que dichas expropiaciones podrían ser necesarias en el 25% de las liberaciones de cárcava restantes.

En dichos casos de expropiación, además, puede ser necesario el tener que acometer trabajos de derribo de edificios o eliminar partes de algunos por parte del Ayuntamiento. Para ello, se establece un valor fijo (470 €/ m<sup>2</sup>), que engloba los costos estimados de derribo, apuntalamiento, recogida, transporte y escombrera.

Restitución de la fachada del edificio al que se la ha expropiado una parte;

Se establece un valor fijo (590 €/ m<sup>2</sup>), que engloba los costos estimados de ejecución de la nueva fachada con todos sus costes y los ajustes precisos de la estructura e instalaciones del edificio. Cuando el derribo afecte a un añadido de la edificación que no incida fuertemente en la estructura del edificio, se reducirá el precio considerado en un 60%; 235 €/ m<sup>2</sup>. Incluso, cuando la afección sobre el edificio principal sea de escasa entidad, no se considerará este aspecto.

Así pues, analizado el estado real y actual de las cárcavas, la estimación de la inversión pública necesaria para obtener la desocupación de la totalidad de las cárcavas existentes en el ámbito del Plan Especial, es la siguiente:

<b>INVERSION PUBLICA ESTIMADA PARA LA DESOCUPACION TOTAL DE LAS CARCAVAS</b>	
DESOCUPACIÓN DE SUPERFICIE DE CARCAVA OCUPADA	752.000 €
RESTITUCIÓN DE FACHADAS EN EDIFICIOS PARCIALMENTE EXPROPIADOS	185.000 €
<b>INVERSION PUBLICA TOTAL</b>	<b>937.000 €</b>

## **2.- OBRAS DE URBANIZACIÓN**

---

### **URBANIZACIÓN DE CÁRCAVA**

Se ha fijado un costo de urbanización fijo para este concepto:

70 €/m<sup>2</sup>.

## **3. CONSTRUCCIÓN DE EQUIPAMIENTOS**

---

Se establece un precio fijo por m<sup>2</sup> de equipamiento con dos variantes: de nueva construcción 2075 €/ m<sup>2</sup> y de rehabilitación 1625 €/ m<sup>2</sup>.

## **4.- VALORACIÓN DEL MONTANTE DE LA INVERSIÓN PRIVADA EN OBRAS DE REHABILITACIÓN CONTEMPLADAS EN EL PER**

---

Aquí se consideran todas las obras de rehabilitación contempladas por el PER, que deberán ser realizadas por los Propietarios de la edificación, en función de la clasificación de cada edificio y el tipo de obras permitido, considerándose la posibilidad más estricta de las existentes. Se han establecido dos precios tipo:

Edificios CM, CE ó PB ..... precio de rehabilitación 1625 €/ m<sup>2</sup>

Edificios CA..... precio de rehabilitación 1090 €/ m<sup>2</sup>

