

REVISION DEL PLAN ESPECIAL DE REHABILITACION EN CASCO HISTORICO
/ Ziekoko Herrigune Historikoa Birgaitzeko Plan Bereziaren Berrikusket

AVANCE/ AURRERAPENA

ELCIEGO / ZIEKO

ÁLAVA / ARABA

ESTUDIO ECONOMICO-
FINANCIERO

PROGRAMA DE
ACTUACIÓN

ABRIL/APIRILA 2014



INDICE

ESTUDIO ECONOMICO FINANCIERO	5
1. COSTES DE INTERVENCION.....	5
2. COSTES DE INTERVENCIONES URBANIZADORAS Y PARA EQUIPAMIENTOS	5
2.1. COSTE DE INTERVENCIONES URBANIZADORAS DE REHABILITACION	6
2.2. COSTE DE ADQUISICION DE SUELO Y EDIFICIOS PARA EQUIPAMIENTOS COMUNITARIOS	7
2.3. COSTE DE INTERVENCION CONSTRUCTIVA DE REHABILITACION DE EDIFICIOS DE EQUIPAMIENTOS COMUNITARIOS.....	8
3. CUADRO RESUMEN DE COSTES DE INTERVENCIÓN PÚBLICA (12 AÑOS).....	9
4. COSTE DE INTERVENCIONES CONSTRUCTIVAS DE REHABILITACION RESIDENCIAL.....	9
4.1. INVERSIONES PARA LAS INTERVENCIONES DE REHABILITACION RESIDENCIAL PUBLICA	14
4.2. EVALUACION DE COSTES PARA LA CONSECUION DEL NIVEL 1	15
4.3. EVALUACION DE INVERSIONES PARA LAS INTERVENCIONES CONSTRUCTIVAS DE REHABILITACION RESIDENCIAL PRIVADA	15
4.4. EVALUACION DE COSTES DE LAS AYUDAS A LAS INTERVENCIONES DE REHABILITACION RESIDENCIAL PRIVADA	16
PROGRAMA DE ACTUACION	21
1. DEFINICION.....	21
2. CUATRIENIOS.....	21
2.1. PRIMER CUATRIENIO	21
2.2. SEGUNDO CUATRIENIO	23
2.3. TERCER CUATRIENIO	24
3. DERECHOS DE LOS BENEFICIARIOS DE LA REHABILITACION Y AYUDASECONOMICO-FINANCIERAS	24

ESTUDIO ECONOMICO FINANCIERO

1. COSTES DE INTERVENCION

Los costes de intervención vienen determinados por:

1.-Costes de Intervenciones Urbanizadoras y para Equipamientos

1.- Costes de las Intervenciones Urbanizadoras de Rehabilitación

2.- Costes de Adquisición de suelo y edificios para Equipamiento Comunitario y Espacios Libres

3.- Costes de las Intervenciones Constructivas de Rehabilitación de los Edificios de Equipamiento Comunitario

2.- Costes de las Intervenciones Constructivas Rehabilitadoras de Edificios Residenciales

Siguiendo la filosofía del Plan vigente, con la presente revisión se ha pretendido que, con su diseño estos costes tengan la mínima repercusión sobre la gestión pública (Ayuntamiento, Diputación Foral y Gobierno vasco) y sobre la gestión privada (particulares).

Los Agentes Públicos tienen el cometido de ejecutar las Intervenciones de Urbanización y la consecución de Equipamiento comunitario. (En el caso de Elciego no es necesario esto último ya que se dispone actualmente del Equipamiento comunitario suficiente para las cubrir sus necesidades). También tienen el cometido de incentivar a los particulares a realizar Intervenciones de Rehabilitación de Edificios Residenciales, disponiendo de los subsidios previstos en el Decreto de Gobierno Vasco.

Para ello se ha flexibilizado las intervenciones de rehabilitación en las Unidades Edificatorias, con la intención de animar a los particulares a actuar sobre su propiedad, y de igual manera se han localizado los espacios públicos en zonas de coste mínimo para las arcas municipales, eliminando los pequeños espacios públicos que no aportaban categoría ni calidad al espacio existente y que tenían que ser expropiados a particulares. Además, hay que tener en cuenta que en este tiempo de vigencia del Plan el Ayuntamiento no ha tenido necesidad ni interés de adquirirlas.

2. COSTES DE INTERVENCIONES URBANIZADORAS Y PARA EQUIPAMIENTOS

Las obras se harán en función del grado de actuación previsto (Conservación, Reposición, Reforma y Nueva Edificación) y del tipo de tratamiento (Restaurador, Integrador Blando, Integrador Duro y Ambiental), previsto en cada unidad.

La ley 2/2006 de 30 de junio, de suelo y urbanismo incorpora una serie de instrumentos de gestión urbanística para posibilitar la acción eficaz de las administraciones públicas. De esta forma,

recupera la regulación de los ámbitos sometidos a los derechos de tanteo y retracto para operaciones de regeneración y rehabilitación urbana y para la constitución de patrimonios públicos de suelo.

Esta Ley habilita a las administraciones públicas de un derecho preferencial de tanteo para la ejecución de las previsiones del planeamiento urbanístico sobre determinados barrios o zonas con objeto de fomentar su rehabilitación o reforma urbana, así como la flexibilidad en el uso de la tradicional figura de la delimitación autónoma de unidades de ejecución en suelo urbano.

2.1. COSTE DE INTERVENCIONES URBANIZADORAS DE REHABILITACION

Las intervenciones de Urbanización del Área de Rehabilitación Integrada tendrá acceso a las ayudas previstas , ya que se consideran intervenciones de rehabilitación protegida.

La totalidad de las obras deberá ser asumida por la Diputación Foral de Alava, como subsidiario del Ayuntamiento de Elciego.

La previsión de intervenciones a realizar son:

- Reforma de la Plaza del Crucero. (436,41 m2)
- Reforma del espacio llamado "balcón", contiguo a la iglesia de San Andrés. (96,58 m2)
- Calle Eras (73,15 m2)
- Calle Hospital entre las manzanas 6 y 7 (210,01 m2)
- Tramo que entra en la manzana 18 (163,50 m2)
- Tramo que entra en la manzana 21 (52,69 m2)
- Calle Monjío (918,54 m2)
- Zona verde entre las manzanas 1 y 2 (124,23 m2)
- Calle Bajada de las Huertas (1.823,31 m2)
- Calle Hospital (1.834,14 m2)
- Mantenimiento para impedir la degradación de pavimentos y mobiliario urbano en las calles y espacios públicos existente. (14.767,12 m2)

No se incluye en estas reformas los espacios públicos que forman parte de las unidades de ejecución.

EVALUACION DEL COSTE DE OBRAS Y MANTENIMIENTO DE LAS INTERVENCIONES URBANIZADORAS

	Superficie m2	€/m2	Nº de años	Coste Total
Reforma de la Plaza del Crucero	436,41	100	1	43.641,00
Reforma del espacio llamado "balcón"	96,58	75	1	7.243,50
Calle Eras	73,15	75	1	5.486,25
Calle Hospital entre las manzanas 6 y 7	210,01	75	1	15.750,75
Tramo que entra en la manzana 18	163,5	75	1	12.262,50
Tramo que entra en la manzana 21	52,69	75	1	3.951,75
Calle Monjío	918,54	120	1	110.224,80
Zona verde entre las manzanas 1 y 2	124,23	35	1	4.348,05
Calle Bajada de las Huertas	1.823,31	100	1	182.331,00
Calle Hospital	1.834,14	120	1	220.096,80
Total				605.336,40
Mantenimiento de pavimentos, instalaciones y mobiliario urbano (anual)	14.767,12	5	12	886.027,20
Coste total de las intervenciones y mantenimiento				1.491.363,60

2.2. COSTE DE ADQUISICION DE SUELO Y EDIFICIOS PARA EQUIPAMIENTOS COMUNITARIOS

No se han planteado nuevas necesidades de adquisición edificios para equipamientos comunitarios por parte del Ayuntamiento, al tener cubiertos estos servicios.

La "Casa Cural" de la Manzana 2, U.E. 1, no es necesaria como equipamiento comunitario. Se trata de una propiedad privada. Si el obispado accede a su cesión al Ayuntamiento, esto no supondrá un desembolso al mismo.

Se plantea la necesidad de suelo para vial público, incluido en Unidades de Ejecución, que carece de urbanización consolidada por ser de nueva apertura. Es una actuación sostenible que no supone gasto al Ayuntamiento, ya que se trata de suelo urbano no consolidado que se gestiona desde una unidad de ejecución, y cuya cesión al Ayuntamiento es gratuita, totalmente urbanizada por parte de los propietarios.

2.3. COSTE DE INTERVENCION CONSTRUCTIVA DE REHABILITACION DE EDIFICIOS DE EQUIPAMIENTOS COMUNITARIOS

Rehabilitación de las diferentes Unidades Edificatorias:

"Casa Sindical" C/ Monjío nº 2. Manzana 27 U.E. 1. Adaptación de la fachada a la normativa del PERICH.

El Ayuntamiento no ha ampliado el edificio donde se ubica ya que no necesita una segunda planta, por lo que en esta previsión se ha eliminado.

La casa cural permanecerá en manos privadas por no ser necesaria como equipamiento.

El resto de los edificios de equipamientos comunitarios han sido rehabilitados durante los últimos 12 años o no necesitan obras de rehabilitación, únicamente de mantenimiento y de actualización de las instalaciones para su adaptación medio-ambiental al certificado energético.

El coste de las obras deberá ser asumido por la Diputación Foral de Álava, con la correspondiente ayuda del Gobierno Vasco, siendo el Ayuntamiento subsidiario.

Evaluación del coste

	Superficie	€/m2	Coste Total
"Antiguas escuelas" (pequeñas reformas de adecuación)	799,86	20	15.997,20 €
"Casa Sindical" (obras fachada para cumplir con el PERICH)	377,97	200	75.594,00 €
"Casa Cultural" (pequeñas reformas de adecuación)	232,68	20	4.653,60 €
"Ayuntamiento" (pequeñas reformas de adecuación)	473,68	20	9.473,60 €
Coste total de las intervenciones de mantenimiento y rehabilitación de edificios para equipamientos en un periodo de 12 años			105.718,40 €

3. CUADRO RESUMEN DE COSTES DE INTERVENCIÓN PÚBLICA (12 AÑOS)

1.1	Intervenciones urbanísticas	1.491.363,60 €
1.2	Adquisición de suelo y edificios para equipamientos comunitarios y espacios libres	0,00 €
1.3	Intervenciones Constructivas y/o Rehabilitadoras de edificios de Equipamiento Comunitario	105.718,40 €
	Coste Total	1.597.082,00 €

4. COSTE DE INTERVENCIONES CONSTRUCTIVAS DE REHABILITACION RESIDENCIAL

La totalidad de las obras de rehabilitación previstas en el Plan Especial tienen el carácter de Intervenciones Constructivas de Rehabilitación Residencial.

La ley 2/2006 de Suelo y Urbanismo aborda este tema en sus artículos del 199 al 203. En el artículo 199 se limita el deber de conservación y rehabilitación de los propietarios:

"2.–El deber de los propietarios de edificios alcanza hasta el importe de los trabajos y las obras que no rebase el límite de su contenido normal, representado por:

a) En el supuesto de actuaciones aisladas, el 60% del coste de reposición del edificio.

b) En el supuesto de actuaciones integradas, el 50% del coste de reposición del edificio.

Todos los valores dispuestos en este apartado se calcularán sin ninguna consideración del valor del suelo.

3.– Cuando la administración ordene o imponga al propietario la ejecución de obras de conservación o rehabilitación que excedan del referido límite, éste podrá requerir de aquélla que sufrague el exceso. En todo caso, la Administración podrá establecer ayudas públicas, en las condiciones que estime oportunas, mediante convenio u otros instrumentos, en que podrá contemplarse la explotación conjunta del inmueble."

En el artículo 200 se establece como obligatoria la inspección periódica de construcciones y edificaciones:

"1.– Los propietarios de toda construcción o edificación catalogada o protegida, así como de toda edificación de uso residencial de antigüedad superior a cincuenta años, deberán encomendar a un técnico facultativo, cada diez años, la realización de una inspección dirigida a determinar el estado de conservación de la construcción o edificación.

2.– Los informes técnicos que se emitan a results de las inspecciones deberán consignar el resultado de la inspección, con descripción de:

a) Los desperfectos y las deficiencias apreciadas, sus posibles causas y las medidas recomendadas, en su caso priorizadas, para asegurar la estabilidad, la seguridad, la estanqueidad y la consolidación estructural, así como para mantener o recuperar las condiciones de habitabilidad o de uso efectivo según el destino propio de la construcción o edificación.

b) El grado de ejecución y efectividad de las medidas adoptadas y de los trabajos y obras realizadas para cumplimentar las recomendaciones contenidas en los informes técnicos anteriores.

3.- A efectos administrativos, la eficacia de los informes técnicos requerirá el visado colegial y la presentación de copia de los mismos en el ayuntamiento.

4.- Los ayuntamientos podrán requerir de los propietarios la exhibición de los informes técnicos resultantes de las inspecciones periódicas, y, en caso de comprobar que éstas no se han realizado, ordenar su práctica o realizarlas en sustitución y a costa de los obligados.

5.- Los informes técnicos emitidos por aplicación de lo dispuesto en este artículo formarán parte de la documentación legalmente exigible al edificio por aplicación de la legislación vigente."

Al efectuar los costes no se tiene en cuenta las edificaciones que se encuentran en buen estado, así como las que se encuentran en el Área de Ordenación Diferida.

Las categorías de gestión privada se podrán llevar a cabo mediante la presentación de un Proyecto de Edificación, que además de contener los elementos propios del mismo, incorporarán:

- Justificación del cumplimiento de la Normativa de ADECUACION URBANISTICA y de la Ordenanza de la Edificación que le corresponde en función de la intervención a realizar.
- Informe de inspección técnica de las construcciones y edificaciones previa a la intervención rehabilitadora.
- Determinar las cesiones obligatorias en conformidad con lo previsto en el plano de ordenación y la legislación vigente.
- Aceptar, por parte de los propietarios, que la intervención de Rehabilitación se llevará a cabo según lo previsto en el Proyecto.

Por otra parte el Ayuntamiento puede dictar órdenes para la ejecución de las obras de reparación, conservación y rehabilitación de los edificios y construcciones deteriorados o en condiciones deficientes para su uso efectivo legítimo, según el artículo 203 de la Ley 2/2006:

"1.- Los ayuntamientos deberán dictar órdenes para la ejecución de obras de reparación, conservación y rehabilitación de los edificios y construcciones deteriorados o en condiciones deficientes para su uso efectivo legítimo.

2.- Los ayuntamientos estarán habilitados, además, para dictar órdenes de ejecución de obras de reparación, conservación, rehabilitación y mejora en toda clase de edificios para el aseguramiento estructural del edificio, para evitar riesgos a terceros o para disponer de los servicios urbanísticos mínimos de suministro de agua, energía eléctrica y red de aguas, en las

condiciones fijadas por la ordenación urbanística, así como para el cumplimiento de la normativa de accesibilidad. Los trabajos y las obras ordenadas deberán fijar plazos y condiciones para su ejecución.

3.– Los ayuntamientos además deberán dictar órdenes de ejecución cuando constaten la realización de actos o el desarrollo de usos no previstos o no permitidos por la ordenación territorial y urbanística, para la minimización del impacto de unos y otros y la reposición al estado originario.

4.– Las órdenes de ejecución tendrán carácter ejecutivo. El incumplimiento injustificado de las órdenes de ejecución habilitará a la administración actuante para adoptar cualquiera de estas medidas:

a) Ejecución subsidiaria a costa del obligado y hasta el límite del deber normal de conservación.

b) Imposición de hasta diez multas coercitivas con periodicidad mínima mensual, por valor máximo, cada una de ellas, del 10% del coste estimado de las obras ordenadas. En todo caso, transcurrido el plazo para el cumplimiento voluntario derivado de la última multa coercitiva impuesta, la administración actuante estará obligada a ejecutar subsidiariamente la reposición de la realidad física alterada, con cargo al infractor.

c) Incoación del expediente de expropiación forzosa.

d) Formulación de un programa de rehabilitación y adjudicación, mediante procedimiento concursal de acuerdo a lo establecido en el artículo 190 de esta ley, a un agente rehabilitador, para la ejecución sustitutoria de las obras de rehabilitación en aquellos supuestos en que dichas obras sirvieran para corregir las deficiencias estructurales de la edificación que pudieran llevarla a la situación legal de ruina, según lo establecido en la presente ley."

En los elementos o partes del edificio que queden fuera de ordenación, y mientras no se actúe de forma inmediata, se autorizan obras de consolidación y estanqueidad que ayuden a evitar la ruina del mismo, siempre que no estuviese prevista la expropiación o demolición del inmueble en un plazo determinado y que dichas obras no afecten a una parte superior al 20% de los elementos estructurales, teniendo el propietario que renunciar al incremento del valor del edificio por dichas obras a efectos de expropiación, según aplicación del artículo 101 de la Ley 2/2006 de 30 de junio de Suelo y Urbanismo, que dice:

"(...)

5.– No serán autorizables las obras de modernización, consolidación, aumento de volumen o mejora en construcciones y edificios declarados fuera de ordenación, ni en los preexistentes en áreas o sectores pendientes de ordenación pormenorizada. No obstante, no tendrán esta consideración las obras que estén destinadas y se consideren necesarias para el mantenimiento del edificio en las mínimas condiciones de habitabilidad y salubridad y las dirigidas a evitar daños a terceros, todo ello sin perjuicio del régimen legal de la ruina definido en esta ley.

6.– Sin embargo, en casos excepcionales podrán autorizarse obras parciales y circunstanciales de consolidación, cuando no estuviese prevista la expropiación o demolición del inmueble en el plazo

de 15 años, a contar desde la fecha en que se pretendiese realizarlas, sin que dichas obras puedan suponer revalorización del inmueble."

Aquellas Unidades en que el Plan prevea la demolición y nueva planta de edificios que no cumplan tipológica y estéticamente con lo establecido en la Normativa, siendo unidades de reciente construcción, podrán postergar su rehabilitación dando paso a otras actuaciones de mayor necesidad.

Las ayudas previstas para todo tipo de intervenciones de rehabilitación serán las fijadas en el Decreto 317/2002, de 30 de diciembre, sobre actuaciones protegidas de rehabilitación del patrimonio urbanizado y edificado.

Para calcular el coste de las intervenciones se sigue la misma clasificación que en el Plan vigente, por su naturaleza e intensidad, y en función del estado de conservación de los mismos, quedando de la siguiente manera:

-Rehabilitación Intensa R1

Cuando el estado de conservación del edificio es malo, cuyo coste medio se estima en el máximo protegible para los niveles 2,3 y 4 (que viene a ser el 75% del coste de construcción de una Nueva Edificación de características similares).

-Rehabilitación Media R2

Intervención de recuperación de edificios en estado de conservación regular, cuyo coste medio se estima en el 50% del coste de construcción de una Nueva Edificación de características similares.

-Rehabilitación Ligera R3

Intervención de recuperación de edificios en estado de conservación mediano, cuyo coste medio se estima en el 25% del coste de construcción de una Nueva Edificación de características similares.

-Sustitución S

Intervención sobre edificios en estado ruinoso, o que las condiciones para su rehabilitación no son las adecuadas, para los que se prevé la sustitución, cuyo coste medio se estima en el coste de la construcción de una Nueva Edificación, incrementando el coste del derribo.

-Nueva Edificación

Intervención dirigida a construir los nuevos edificios previstos por el PERICH, cuyo coste medio se estima en el coste fijado por el COAVN (865,80€/m²) para una vivienda de categoría media. No se

incluyen las acciones consistentes en la adquisición de las edificaciones calificadas Fuera de Ordenación Subvencionada, así como el suelo ocupado por ellas.

Se prevé que, de la Rehabilitación del total de 172 viviendas, el 20% (35 viviendas) será llevado a cabo por Agentes Públicos, Gobierno Vasco y Diputación Foral, actuando subsidiariamente por el Ayuntamiento, de las cuales dos tercios (24 viviendas) corresponden al Gobierno Vasco y un tercio (11 viviendas) a las Diputación Foral.

Se establece como hipótesis que las viviendas a rehabilitar por los Agentes Públicos, serán las que estén en peor estado de conservación.

Haciendo un cálculo estimativo de las viviendas que se pueden realizar de Nueva Edificación, tomando como superficie media 120 m² (máxima superficie del presupuesto protegido VPO), en todas las zonas vacías y lonjas, resulta que se podrían edificar 84 viviendas, algo poco probable para las previsiones de crecimiento dentro del Casco Antiguo y la situación socio-económica actual, teniendo en cuenta además que en los últimos 12 años, con condiciones económicas mucho mejores, solo se han construido 47 nuevas viviendas, un 22,5% del total previsto. Eso sin contar las viviendas vacías que existen, por lo que podríamos estimar que en los próximos 12 años se edificarán un 18%, es decir 15 viviendas, de las que el 25% (4 viviendas) correspondería construir las a los Agentes Públicos.

Tipo de Intervención	R1	R2	R3	S	N.E.	Total
Gobierno Vasco	12 66,66%	9 66,66%	--	--	3 20,00%	24 13,95%
Diputación Foral	5 33,33%	5 33,33%	--	--	1 6,67%	11 6,40%
Total Rehab.Pública	17 100%	14 36,84%	--	--	4 26,67%	35 20,35%
Rehab. Privada	--	24 63,16%	69 100%	33 100%	11 73,33%	137 79,65%
TOTAL	17 100%	38 100%	69 100%	33 100%	15 100%	172 100%

El cálculo de los costes e inversiones de las Intervenciones Constructivas de Rehabilitación se efectúa en:

- 1.- Evaluación de Inversiones para la Rehabilitación Residencial Pública
- 2.- Evaluación de costes para la consecución Nivel I
- 3.- Evaluación de Inversiones para la Rehabilitación Residencial Privada
- 4.- Evaluación de costes para las Ayudas a la Rehabilitación Privada

Para el cálculo de los diferentes costes se ha partido de los siguientes supuestos:

La orden 317 de 29 de diciembre de 2006, del Consejero de Vivienda y Asuntos Sociales, sobre medidas financieras para rehabilitación de vivienda dice que en Áreas de Rehabilitación Integrada, no se tendrá en cuenta la superficie máxima computable para la determinación del límite máximo del presupuesto protegible, establecida en el apartado anterior. Todo ello sin perjuicio de la obligación de respetar lo dispuesto en el correspondiente Plan Especial de Rehabilitación.

El precio medio de construcción por m2t. de vivienda se ha calculado según el módulo del COAVN (370.-), y aplicándolo sobre una vivienda de calidad media, lo que nos da un resultado de 865,80 €/m2t.

El precio medio de construcción de local, aplicando el mismo módulo nos da un resultado de 222,00 €/m2.

El precio medio de derribo se calcula en 55,70 €/m2.

El precio de la repercusión del suelo, con la previsión de que las edificaciones serán de planta baja + 2, según los precios de venta, tanto de vivienda como de local, y según los costos de urbanización, será de 85 €/m2 en la zona Consolidada y de 110 €/m2 en la zona de Nueva Ordenación.

SUPERFICIES Y VALORACIONES

Tipo de intervención	SUPERFICIE			EDIFICIOS		VALORACION	
	m2 Locales	m2 Residencial	m2 Sup.Total	Nº de edificios	Nº de viviendas	€/m2 valor edif.	€/m2 coste intervenc.
R3	2.331,02	18.097,30	20.428,32	69	80	387,88	129,29
R2	767,62	10.618,92	11.386,54	38	52	258,59	258,59
R1	520,3	6.179,40	6.699,70	17	22	129,29	387,88
S	2.768	5.537	8.306	33	51	--	572,87
N.E	1.802	3.605	5.407	--	33	--	517,17

4.1. INVERSIONES PARA LAS INTERVENCIONES DE REHABILITACION RESIDENCIAL PUBLICA

El coste de adquisición de edificios se calcula a partir del valor de la edificación actual, incrementando la repercusión del suelo.

Edificios:

R1	6.699,70 m ² x (129,29€/m ² const. + 75 €/m ² urban.) x 1 =	1.368.681,71 €
R2	11.386,54 m ² x (258,59€/m ² const. + 75 €/m ² urban.) x 0,3684 =	1.399.343,78 €

Solares:

N.E.	5.407 m ² x 0,30 x 0,25 x 110 €/m ² =	44.607,75 €
TOTAL		1.443.951,53 €

Para el cálculo de las inversiones de las operaciones constructivas de Rehabilitación y Nueva Edificación, se parte del cuadro de superficies y valoraciones y de los porcentajes de participación.

R1	6.699,70 m ² x 1 x 387,88 €/m ² =	2.598.679,64 €
R2	11.386,54 m ² x 0,3684 x 258,59 €/m ² =	1.084.733,68 €
N.E.	5.407 m ² x 0,25 x 517,17 €/m ² =	699.084,55 €
TOTAL		4.382.497,86 €
TOTAL INVERSION EN REHABILITACION PUBLICA		5.826.449,38 €
	Gobierno Vasco	3.884.299,20 €
	Diputación Foral	1.942.150,18 €

4.2.EVALUACION DE COSTES PARA LA CONSECUION DEL NIVEL 1

Los costes de las actuaciones para conseguir el Nivel I, no se han considerado, ya que prácticamente no existen o son mínimas en comparación con el costo total.

4.3. EVALUACION DE INVERSIONES PARA LAS INTERVENCIONES CONSTRUCTIVAS DE REHABILITACION RESIDENCIAL PRIVADA

R2	11.386,54 m ² x 0,6316 x 258,59 €/m ² =	1.859.711,70 €
R3	20.428,32 m ² x 1 x 129,29 €/m ² =	2.641.177,49 €
S	8.306 m ² x 1 x 572,87 €/m ² =	4.758.258,22 €
N.E.	5.407 m ² x 0,75 x 517,17 €/m ² =	2.097.253,64 €
TOTAL		11.356.401,06 €

Estos costes serán disminuidos a la Iniciativa Privada, en función de las ayudas establecidas por el Decreto del Gobierno Vasco y el PERICH.

4.4. EVALUACION DE COSTES DE LAS AYUDAS A LAS INTERVENCIONES DE REHABILITACION RESIDENCIAL PRIVADA

Las ayudas son las previstas en el Decreto del Gobierno Vasco, de las que se puede beneficiar la iniciativa privada, estableciéndose en el PERICH que la Diputación Foral de Alava (actuando subsidiariamente el Ayuntamiento de Elciego) dispondrá de ayudas de igual naturaleza y de la mitad de su cuantía.

Las ayudas serán las previstas en el artículo 5 del Proyecto de Decreto 317/2002, de 30 de diciembre, sobre actuaciones protegidas de rehabilitación del patrimonio urbanizado y edificado, concedidas preferentemente a las actuaciones de Rehabilitación en edificios cuyo destino principal sea el de vivienda.

No se tienen en cuenta aquellas actuaciones de adquisición de edificios para su rehabilitación y su posterior venta.

Las ayudas podrán ser:

a) Financiación cualificada al tipo de interés que se fije en el correspondiente Convenio con las Entidades de Crédito:

- Prestamos directos de las Entidades de Crédito.
- Descuentos bancarios de certificaciones de obra de las Entidades de Crédito.

b) Ayudas económicas directas:

- Subvenciones otorgadas por la Administración General de la Comunidad Autónoma del País Vasco.
- Subsidiación parcial por la Administración General de la Comunidad Autónoma del País Vasco del tipo de interés de los préstamos cualificados.

c) Cualquier otra que pueda establecer el Gobierno Vasco, mediante Decreto, teniendo en cuenta el desarrollo y ejecución de lo dispuesto en el proyecto de Decreto 314/2002, y en particular para atender de forma diferenciada las actuaciones de rehabilitación destinadas a grupos específicos de población.

Según el tipo de intervención, la composición familiar con sus ingresos y los niveles 2,3 y 4 que se pretenden conseguir tenemos los siguientes costes:

REHABILITACIÓN INTENSA R1

Coste de la intervención: $0,80 \times 0,80 \times 0,70 \times 865,80 \text{ €/m}^2 = 387,88 \text{ €/m}^2$

Niveles	Coste Int./m2c.	Coeficiente	Base
Nivel 2	128	1,00	128,00
Nivel 3	195	0,75	146,25
Nivel 4	64,88	0,50	32,44
	387,88		306,69

Rehabilitación de vivienda:

Subvención	$306,69 \times 28\% =$	85,87 €/m ²
Préstamo	$387,88 - 85,87 =$	302,01 €/m ²

Rehabilitación de local:

Subvención	$12,5\% \text{ de } 387,88 =$	46,55 €/m ²
Préstamo	$0,80 \times 387,88 =$	310,30 €/m ²

REHABILITACIÓN MEDIA R2

Coste de la intervención: 258,59 €/m²

Niveles	Coste Int./m2c.	Límite subvencionable	Coef.	Base
Nivel 2	87,00	$<30\% \times 80\% = 37,5\% =$ 92,32	1,00	87,00
Nivel 3	132,00	$>40\% \times 80\% = 50\% =$ 129,30	0,75	99,00
Nivel 4	39,59	$>10\% \times 80\% = 12,5\% =$ 32,32	0,50	19,80
	258,59			205,80

Rehabilitación de vivienda:

Subvención	$18\% \text{ de } 205,80 =$	37,04 €/m ²
Préstamo	$0,80 \times 258,59 =$	206,87 €/m ²

Rehabilitación de local:

Subvención	$12,5\% \text{ de } 258,59 =$	32,32 €/m ²
Préstamo	$0,80 \times 258,59 =$	206,87 €/m ²

REHABILITACIÓN LIGERA R3Coste de la intervención: 129,29 €/m²

Niveles	Coste Int./m ² c.	Límite subvencionable	Coef.	Base
Nivel 2	42,00	<30%x80%=37,5% = 48,48	1,00	42,00
Nivel 3	68,00	>40%x80%=50% = 64,65	0,75	51,00
Nivel 4	19,29	>10%x80%=12,5% = 16,16	0,50	9,65
	129,29			102,65

Rehabilitación de vivienda:

Subvención	18% de 102,65=	18,48 €/m ²
Préstamo	0,80 x 129,29 =	103,43 €/m ²

Rehabilitación de local:

Subvención	12,5% de 129,29 =	16,16 €/m ²
Préstamo	0,80 x 129,29 =	103,43 €/m ²

SUSTITUCIONCoste de la intervención: 572,87 €/m²

Niveles	Coste Int./m ² c.	Límite subvencionable	Coef.	Base
Derribo	55,70			
Nivel 2	185,00	<30%x80%=37,5% = 145,38	1,00	185,00
Nivel 3	260,00	>40%x80%=50% = 193,84	0,75	195,00
Nivel 4	72,17	>10%x80%=12,5% = 48,46	0,50	36,09
	572,87	387,68		416,09

Rehabilitación de vivienda:

Subvención	28% de 416,09=	116,51 €/m ²
Préstamo	0,80 x 572,87 =	458,30 €/m ²

Rehabilitación de local:

Subvención	12,5% de 387,68 =	48,46 €/m ²
Préstamo	0,80 x 387,68 =	310,14 €/m ²

NUEVA EDIFICACION N.E.Coste de la intervención: 517,17 €/m²

Niveles	Coste Int./m ² c.	Límite subvencionable	Coef.	Base
Nivel 2	185,00	<30%x80%=37,5% = 145,38	1,00	185,00
Nivel 3	260,00	>40%x80%=50% = 193,84	0,75	195,00
Nivel 4	72,17	>10%x80%=12,5% = 48,46	0,50	36,09
	517,17	387,68		416,09

Rehabilitación de vivienda:

Subvención	28% de 416,09=	116,51 €/m ²
Préstamo	0,80 x 517,17 =	413,74 €/m ²

Rehabilitación de local:

Subvención	12,5% de 387,68 =	48,46 €/m ²
Préstamo	0,80 x 387,68 =	310,14 €/m ²

Préstamos sin interés convertibles en subvención.

Vivienda:

R2	10.618,92 x 0,6316 x 37,04 =	248.423,94 €
R3	18.097,30 x 1 x 18,48=	334.438,10 €
S	5.537,00 x 1 x 116,51=	645.115,87 €
N.E	3.605,00 x 1 x 116,51 =	420.018,55 €

TOTAL		1.647.996,47 €
-------	--	----------------

Gobierno Vasco	1.647.996,47 €
Diputación Foral	823.998,24 €

Locales:

R2	767,62 x 0,6316 x 32,32 =	15.669,67 €
R3	2.331,02 x 1 x 16,16 =	37.669,28 €
S	280 x 1 x 48,46 =	13.568,80 €
N.E	1.802 x 1 x 48,46 =	87.324,92 €

TOTAL		154.232,67 €
-------	--	--------------

Gobierno Vasco	154.232,67 €
Diputación Foral	77.116,34 €

(Se ha previsto 280 m2 de locales a Sustituir de los 2.768 existentes, ya que la mayoría son lonjas y no es factible que se edifique en todas ellas, de mismo modo que se ha previsto que se edifiquen 33 viviendas de Nueva Edificación).

Subvención de puntos de interés al crédito hipotecario

Vivienda:

R2	$10.618,92 \times 0,6316 \times 206,87 =$	1.387.458,45 €
R3	$18.097,30 \times 1 \times 103,43 =$	1.871.803,74 €
S	$5.537,00 \times 1 \times 458,30 =$	2.537.607,10 €
N.E	$3.605,00 \times 1 \times 413,74 =$	1.491.532,70 €

TOTAL		7.288.401,98 €
-------	--	----------------

Locales:

R2	$767,62 \times 0,6316 \times 206,87 =$	100.296,53 €
R3	$2.331,02 \times 1 \times 103,43 =$	241.097,40 €
S	$280 \times 1 \times 310,14 =$	86.839,20 €
N.E	$1.802 \times 1 \times 310,14 =$	558.872,28 €

TOTAL		987.105,41 €
-------	--	--------------

TOTAL DE LA CUANTIA DE CREDITOS CON INTERES SUBVENCIONABLES		8.275.507,40 €
--------------------------------------------------------------------	--	-----------------------

PROGRAMA DE ACTUACION

1. DEFINICION

Se prevé un periodo amplio, superior al planteado por la Ley del Suelo, para conseguir la mayor Rehabilitación del Casco Histórico, debido a las características complejas del PERICH, contando que la mayoría de la Rehabilitación irá gestionada por iniciativa particular.

Como ya se ha dicho anteriormente, las gestiones de actuación privada son complicadas de cuantificar, sobre todo aquellos que necesitaban una pronta rehabilitación. En el plazo de estos últimos doce años las intervenciones de rehabilitación en edificios residenciales se han realizado en un 85% de los casos. No ha ocurrido lo mismo con los edificios que se encontraban en buen estado, ni muchos de los que requerían demolición y obra nueva, como es el caso de lonjas y patios, de los que tampoco se preveía su próxima rehabilitación.

El nº de viviendas previstas para rehabilitar es de 172, de las que se estima que 35 (20 %) se rehabiliten o construyan por iniciativa pública (Gobierno Vasco y Diputación Foral) y 137 por iniciativa particular.

Conjuntamente a la rehabilitación de las unidades residenciales, se deberá realizar las actuaciones de gestión pública necesarias para la obtención de los nuevos espacios libres, así como de las obras de urbanización y de los servicios urbanos.

2. CUATRIENIOS

2.1. PRIMER CUATRIENIO

Intervenciones Urbanizadoras:

En el Casco Antiguo se vienen realizando obras de acondicionamiento de los viales públicos, por lo que se quiere seguir con este criterio en las pequeñas zonas que quedan sin intervenir, y para ello en este cuatrienio se tiene previsto el arreglo de lo que queda de la calle Hospital, con los consiguientes cambios de saneamiento, agua potable, energía eléctrica, alumbrado, pavimentación, etc., del mismo modo que la calle Bajada de las Huertas, la calle Eras, el tramo de calle que entra en la manzana 18, el tramo de calle que entra en la manzana 21 y el tramo de la calle Monjío que queda por hacer. También se contemplan obras de pavimentación del tramo situado entre la manzana 13 y la iglesia de San Andrés, en la zona verde situada entre las manzanas 1 y 2 y la Plaza del Crucero.

- Calle Hospital entre las manzanas 6 y 7	15.750,75 €
- Calle Bajada de las Huertas junto a la manzana 1	16.955,00 €
- Tramo que entra en la manzana 18	12.262,50 €
- Tramo que entra en la manzana 21	3.951,75 €
- Calle Monjío	110.224,80 €
- Pavimentación tramo entre la manzana 13 y la iglesia de San Andrés	7.243,50 €
- Zona verde entre las manzanas 1 y 2	4.348,05 €
- Mantenimiento de pavimentos, instalaciones y mobiliario urbano	259.342,40 €
TOTAL	430.078,75 €

Intervención de Rehabilitación puntual y mantenimiento de edificios de Equipamientos Comunitarios:

Estas rehabilitaciones ya se han ejecutado en los últimos años y solo es necesario una partida de mantenimiento y pequeñas obras de adecuación de usos.

- Casa Cultural	4.653,60 €
- Ayuntamiento	9.473,60 €
TOTAL	14.127,20 €

Rehabilitación de edificios Residenciales:

En esta primera fase se prevé la rehabilitación de 43 viviendas con sus locales, de las cuales 34 serán de iniciativa privada y 9 de iniciativa pública.

Rehabilitación Pública Residencial:

6 viviendas (Gobierno Vasco)	1.013.295,44 €
3 viviendas (Diputación Foral)	485.537,54 €

Rehabilitación Privada Residencial:

Préstamos Gobierno Vasco	450.557,28 €
Préstamos Diputación Foral	220.272,45 €
Subvención de Crédito	2.053.775,56 €

2.2. SEGUNDO CUATRIENIOIntervenciones Urbanizadoras:

- Plaza del Crucero	43.641,00 €
- Calle Bajada de las Huertas	165.376,00 €
- Mantenimiento de pavimentos, instalaciones y mobiliario urbano	259.342,40 €
TOTAL	468.359,40 €

Intervención de Rehabilitación puntual y mantenimiento de edificios de Equipamientos Comunitarios:

- Antiguas escuelas (Biblioteca)	15.997,20 €
TOTAL	15.997,20 €

Rehabilitación de edificios Residenciales:

En esta segunda fase se prevé la rehabilitación de 52 viviendas con sus locales, de las cuales 42 serán de iniciativa privada y 10 de iniciativa pública.

Rehabilitación Pública Residencial:

7 viviendas (Gobierno Vasco)	1.182.178,02 €
3 viviendas (Diputación Foral)	485.537,54 €

Rehabilitación Privada Residencial:

Préstamos Gobierno Vasco	548.504,52 €
Préstamos Diputación Foral	280.346,76 €
Subvención de Crédito	2.537.016,87 €

2.3. TERCER CUATRIENIO

Intervenciones Urbanizadoras:

- Calle Hospital	220.096,80 €
- Calle Eras	5.486,25 €
- Mantenimiento de pavimentos, instalaciones y mobiliario urbano	259.342,40 €
TOTAL	484.925,45 €

Intervención de Rehabilitación puntual y mantenimiento de edificios de Equipamientos Comunitarios:

- Casa Sindical	75.594,00 €
TOTAL	75.594,00 €

Rehabilitación de edificios Residenciales:

En esta tercera fase se prevé la rehabilitación de 77 viviendas con sus locales, de las cuales 61 serán de iniciativa privada y 16 de iniciativa pública.

Rehabilitación Pública Residencial:

10 viviendas (Gobierno Vasco)	1.688.825,74 €
6 viviendas (Diputación Foral)	971.075,09 €

Rehabilitación Privada Residencial:

Préstamos Gobierno Vasco	803.167,33 €
Préstamos Diputación Foral	400.495,37 €
Subvención de Crédito	3.684.714,97 €



3. DERECHOS DE LOS BENEFICIARIOS DE LA REHABILITACION Y AYUDASECONOMICO-FINANCIERAS

Los derechos de los beneficiarios de la rehabilitación son el aprovechamiento edificatorio establecido por el PERICH y el acceso a las Ayudas de Financiación previstas en el Decreto R.P.U.E. 317/2002 de 30 de diciembre del Gobierno Vasco y las dispuestas por la Sociedad de Gestión de los Cascos Históricos de Alava Arabarri, dependiente de la Diputación Foral, así como a los que pueda establecer el Ayuntamiento de Elciego.

Se trata de buscar todas aquellas medidas, que juntamente con las anteriores, puedan incentivar a la iniciativa privada para que se puedan llevar a cabo todas las acciones de rehabilitación, consensuándolas con las Administraciones u Organismos competentes, tales como:

- Tasas de Licencia Municipal
- Acogerse a la Legislación de Vivienda de Protección Oficial
- Contribución Urbana
- Impuesto sobre radicación
- Impuesto del Valor Añadido y sobre la Renta de las Personas Físicas

Elciego, abril de 2.014

			
Fdo. Esperanza Rabanaque Mallén Arquitecta	Fdo. Nuria Herranz Pascual Abogada	Fdo. María Dolores Bueno Lena Arquitecta	