



# **AZKOITIKO HIRIGUNE HISTORIKOA BIRGAITZEKO PLAN BEREZIAREN 1. ALDAKETA**

## **1ª MODIFICACION DEL PLAN ESPECIAL DE REHABILITACIÓN DEL CASCO HISTORICO DE AZKOITIA**



**EKONOMI eta FINANTZA-AZTERKETA, JARDUKETA PROGRAMA  
ESTUDIO ECONOMICO-FINANCIERO, PROGRAMA DE ACTUACION**

**2010 ABENDUA  
DICIEMBRE 2010**

**AITOR GABILONDO RUIZ (ABOGADO)**



**AZKOITIKO HIRIGUNE HISTORIKOA  
BIRGAITZEKO PLAN BEREZIAREN  
1. ALDAKETA**

**1ª MODIFICACION DEL  
PLAN ESPECIAL DE REHABILITACIÓN  
DEL CASCO HISTORICO DE AZKOITIA**

**EKONOMI eta FINANTZA-AZTERKETA, JARDUKETA PROGRAMA  
ESTUDIO ECONOMICO-FINANCIERO, PROGRAMA DE ACTUACION**

**2010 ABENDUA  
DICIEMBRE 2010**

**AITOR GABILONDO RUIZ (ABOGADO)**

## **DOCUMENTO F. ESTUDIO DE VIABILIDAD ECONOMICO FINANCIERA**

### **I.- INTRODUCCION**

Dada la limitación a actuaciones muy concretas que prevé la presente modificación del Plan Especial de Rehabilitación del Casco Histórico de Azkoitia, el presente Estudio realizara una evaluación económica de las actuaciones previstas.

Por un lado, se procederá a cuantificar el coste económico que puede suponer la instalación de un ascensor en el edificio sito en Aingeru Kalea nº 14 (Ficha F-1), en base al presupuesto presentado por la propiedad cuando fue solicitada la correspondiente licencia de obras; y por otro lado, se presentara el resumen de costes previstos para las actuaciones en las Parcelas P, los cuales se adicionarán a los costes estimados en el Estudio contenido en el documento del propio Plan Especial de Rehabilitación.

### **II. EVALUACION COSTES ACTUACION AINGERU KALEA Nº 14 (FICHA INDIVIDUALIZADA F-1)**

De conformidad con la solicitud de licencia de obras presentada por la propiedad, la citada instalación, a sufragar por el sector privado, asciende a la suma de 85.473,64 €.

### **III. EVALUACION COSTES ACTUACIONES EN KLARA DONEA Nº 47, 49, 51, 53, 57 Y 59 (FICHAS INDIVIDUALIZADAS P-5 A P-10)**

La evaluación de costes que a continuación se refleja, toma en consideración, por un lado, el uso previsto en las edificaciones en planta baja a desarrollar (Uso garaje), y por otro lado, la superficie total que va a ser ejecutada en cada una de las parcelas. El cuadro que a continuación se expone, recoge en una primera columna, el coste de las intervenciones edificatorias reflejado en el vigente Plan Especial de Rehabilitación para las parcelas afectadas, al cual se añade una columna con el coste de las nuevas intervenciones, y, en último lugar, el importe final.

**1ª Modificación del Plan Especial de Rehabilitación del Casco Histórico de Azkoitia - Azkoitiko Hirigune Historikoa Birgaitzeko Plan Bereziaren 1. Aldaketa**

Teniendo en cuenta el uso previsto, se ha calculado un coste de 360 €/m2 construido. Todas las intervenciones siguen siendo de carácter privado.

<b>EVALUACION ECONOMICA MANZANA P</b>				
<b>MANZANA</b>	<b>UNIDAD EDIFICATORIA</b>	<b>EVALUACION PER</b>	<b>EVALUACION MODIFICACION PER</b>	<b>TOTAL COSTE</b>
<b>P</b>	P-5	6.000 €	6.508, 80 €	12.508, 80 €
	P-6	456.000 €	6.051, 60 €	462.051, 60 €
	P-7	557.000 €	12.164, 40 €	569.164, 40 €
	P-8	125.000 €	37.357, 20 €	162.357, 20 €
	P-9	416.000 €	12.085, 20 €	428.085, 20 €
	P-10	444.000 €	9.608, 40 €	453.608, 40 €

Asimismo, de conformidad con lo dispuesto en el artículo 56, 1, f) de la Ley 2/2.006, de 30 de Junio, de Suelo y Urbanismo, se procede al establecimiento de los coeficientes de ponderación de usos que, en cualquier caso, podrán ser actualizados por los instrumentos de equidistribución que pudieran redactarse, o bien, en el momento en que se soliciten las correspondientes licencias de obras. Debe tenerse en cuenta que las actuaciones previstas en las precedentes parcelas, son actuaciones de dotación de las definidas en el art. 137 del citado texto legal. El levantamiento de las cargas dotacionales establecidas en el art. 2 del Decreto 105/2.008, de 3 de Junio, de medidas urgentes de la citada Ley de Suelo, tienen una relación directa con el incremento de la edificabilidad urbanística ponderada que se propone, por lo que resulta necesario establecer dichos coeficientes.

A efectos de valoración de suelo, y la consiguiente fijación de los coeficientes, se tiene en cuenta lo dispuesto en la Disposición Transitoria Tercera del R.D. Leg. 2/2.008, de 20 de Junio, por el que se aprueba el texto refundido de la Ley de Suelo, y la valoración se realiza según las normas contenidas en la Orden ECO/805/2003, de 27 de Marzo. Se valorará, en primer lugar, el uso predominante en las parcelas (Uso residencial), al que se dará un coeficiente 1, y posteriormente el uso previsto en el citado crecimiento.

**1ª Modificación del Plan Especial de Rehabilitación del Casco Histórico de  
Azkoitia -  
Azkoitiko Hirigune Historikoa Birgaitzeko Plan Bereziaren 1. Aldaketa**

**Uso residencial:**

**VRSU:**  $V_v \times (1-0, 18) - (C_c+0, 15\%)$ .

**VRSU:**  $(2.400 \times 0, 82) - (1.150): 818 \text{ €}$

**Coeficiente: 1**


**Uso garaje:**

**VRSU:**  $V_v \times (1-0, 20) - (C_c+0, 15\%)$ .

**VRSU:**  $(800 \times 0, 80) - (414): 226 \text{ €}$

**Coeficiente: 0, 27**

En Azkoitia, Diciembre de 2.010.



**Aitor Gabilondo Ruiz**

**Abogado**