

#### 4- ESTUDIO DE VIABILIDAD ECONOMICA

Dado que el número de viviendas que resulta en este Avance de Plan Especial de Reforma Interior es sensiblemente mayor a las que existen en el actual barrio de Errekaleor—lo que es coherente con nuestro propósito de configurar un foco de urbanidad en el Sureste del ensanche de Salburúa—se podrá producir el realojamiento íntegro de todas las familias que lo deseen en el nuevo barrio remodelado sin comprometer la viabilidad financiera de la operación.

El resto de las viviendas podrán comercializarse en el mercado libre (incluso, como se verá más adelante, un cierto porcentaje destinarse a los programas de vivienda de Protección Pública) como forma de financiar los gastos de derribo, reurbanización y reedificación. Se supone que no existen costes del suelo, ya que los actuales propietarios de viviendas aportan la totalidad del suelo del barrio como contribución a la operación urbanística de remodelación integral.

A continuación se presenta un avance de "Costes y Beneficios" de la operación que, evidentemente, debería perfilarse con una mayor aproximación a la vista de ulteriores detalles que se aporten en el documento definitivo de Plan Especial de Reforma Interior y de las concretas negociaciones con los actuales moradores de Errekaleor.

Las cifras que se exponen a continuación, en el mismo orden en el que ya se expusieron en la propuesta a concurso, están ahora modificadas ligeramente, similares a las de otras promociones de iniciativa municipal, con las superficies y parámetros que se reflejan en la Memoria del Avance del Plan Especial y así,

#### 4.1.- Costes Aproximados de la Operación de Remodelación Integral. (En Miles de Euros)

Derribos y Demoliciones (*1)	
Bloques de viviendas	610,00
Otras Edificaciones Existentes	102,00
Adaptación Topográfica (*2)	118,00
Tratamiento de Calzadas, Aceras y	
Aparcamientos en Superficie (*3)	363,00
Urbanización, Siembra de Arbolado	
y Ajudinamiento de Zonas Libres Públicas (*4)	290,00
Instalaciones Urbanas en Zonas Públicas (*5)	1.510,00
Señalización	208,00
<b>Total Aproximado Ejecución Material</b>	<b>3.201,00</b>
Construcción de 192 viviendas para el realojo(*6)	14.489,00
Construcción Alojamientos Dotacionales (*7)	775,00
Coste Aprox. de 200 plazas de garaje-aparc. (*8)	1.800,00
<b>Total</b>	<b>17.064,00</b>
19 % Beneficio Industrial s/16.503	3.655,00
<b>Total</b>	<b>20.719,00</b>
18% IVA s/18.446	3.730,00
<b>Total</b>	<b>24.449,00</b>
Honorarios, Geotecnia, Topografía Gastos	
Financieros y de Gestión 18% s/24.449	4.401,00
<b>Total General</b>	<b>28.850,00</b>

DILIGENCIA que se extiende para hacer constar que esta hoja forma parte del PLAN ESPECIAL DE ORDENACIÓN URBANA DE ERREKALEOR "PEOU 16" aprobada definitivamente por acuerdo de 30 de diciembre de 2010 del Ayuntamiento de Vitoria-Gasteiz y publicado en el Boletín Oficial del Territorio Histórico de Álava el 24 de enero de 2011.

La Directora del Departamento Municipal de Urbanismo  
D<sup>a</sup>. Susana Vizcarra Sarasola

(\*1) Demolición de 16 bloques de 3 plantas, 12 viviendas y 774 m2 construidos por bloque, incluyendo traslados de vertidos y demolición de 4 edificaciones complementarias con una superficie construida aproximada de 1654 m2.

(\*2) Se refiere este apartado al coste de adaptación del movimiento general de Tierras, en cuanto a viario y zonas libres de edificación.

(\*3) Se considera un precio promedio de 87 €/m2

(\*4) Se considera un precio promedio de 55 €/m2

(\*5) Incluyendo además de las usuales instalaciones de alumbrado, riego y recogida separada de aguas, el tratamiento para el reciclaje de las aguas de riego y las que filtren los terrenos de la lluvia, así como el sistema ya establecido en Vitoria Gastéis para la recogida de basuras y su clasificación para el reciclaje de residuos.

(\*6) Un promedio de 98 m2 construidos por vivienda y 74 m2 útiles ( a un coste aproximado en Ejecución Material de 770€/m2c) incluyendo el correspondiente trastero.

(\*7) Se consideran los 1006 m2 máximos establecidos en la edificabilidad de este apartado, incluyendo el correspondiente trastero. Podrían construirse entre 8 y 12 unidades de vivienda, al mismo coste que el resto de las Viviendas destinadas al realojo (770€/m2c).

(\*8) Una plaza de garaje- aparcamiento por vivienda (incluidps los correspondientes a los alojamientos dotacionales) con un promedio de 25 m2 por plaza (a un coste aproximado de Ejecución Material de 360 €/m2).

#### 4.2.- Saldo Previsible de la Operación para el Promotor Público. (En Miles de Euros)

Los resultados económicos derivan básicamente de la venta de las parcelas edificables que no se requieren para la operación de realojamiento, o, en su caso, de las viviendas construidas no necesarias para dicha operación.

Puesto que el balance estimado de la operación sería de aproximadamente 183 viviendas, suponiendo una superficie media edificada de 105 m2 por vivienda se podrían comercializar 19.215 m2 de repercusión de superficie edificable residencial, además de aproximadamente 8.500 m2 de locales comerciales/oficinas, incluyendo una superficie comercial unitaria de tamaño medio y espacios en Planta Baja y Primera destinados a Oficinas o Comercio. Suponiendo repercusiones netas medias de 900 €/m2 para la superficie residencial y de 1.500 €/ m2 para la superficie comercial y terciaria, se podrían obtener unos beneficios brutos de:

19.215 m2 x 900 €/m2=	17.294,00
<u>8.500 m2 x 1.500 €/m2=</u>	<u>12.750,00</u>
Total	30.044,00
<u>Coste Estimado Inversión -</u>	<u>28.850,00</u>
<b>Diferencia</b>	<b>1.194,00 €</b>

Esto supone en líneas generales, y con una previsión prudente -sin contar por ejemplo la comercialización de las plazas de garaje para viviendas que superen el número de las actuales a demoler y para el terciario- que la operación puede ser financieramente viable, para realojar los usuarios de las actuales 192 viviendas y dotar al conjunto de unos servicios urbanos de gran calidad e incluso poder financiar la construcción e instalaciones de parte de los equipamientos previstos en las zonas destinadas a estos usos..

Dado el importante superávit económico que estimamos podría alcanzarse, se podría plantear comercializar tan sólo una parte del excedente de viviendas (aproximadamente 100) en el mercado libre, reservando las restantes 83 viviendas posibles en el ámbito para políticas públicas de vivienda protegida en programas específicos, sin imputarle ningún tipo de costes fuera de los estrictamente derivados de la edificación y la urbanización. Aún atendiendo a esta consideración, la operación seguiría siendo viable.

DILIGENCIA que se extiende para hacer constar que esta hoja forma parte del PLAN ESPECIAL DE ORDENACIÓN URBANA DE RECALIFICACIÓN "PEOU 18" aprobado definitivamente por acuerdo de 30 de diciembre de 2010 del Ayuntamiento de Vitoria-Gasteiz y publicado en el Boletín Oficial del Territorio Histórico de Álava el 24 de enero de 2011.

La Directora del Departamento Municipal de Urbanismo  
D<sup>a</sup>. Susana Vizcarra Saracola