

DILIGENCIA DE APROBACIÓN: Que la hago yo, el Secretario-Interventor, a los efectos de lo establecido en el art. 39.2 del Decreto 55/2006, de 9 de mayo, para hacer constar que el presente documento denominado TOMO_II_MO_ANEJO_1_ESTUDIO_ECONOMICO que consta de 32 páginas, forma parte del Documento del Plan General de Ordenación de El Pinar de El Hierro, aprobado DEFINITIVAMENTE por el Pleno Corporativo de este Ayuntamiento en sesión ordinaria de fecha 31 de mayo de 2022, acordando, entre otros extremos someterlo a los trámites de publicación, publicitación y notificación.

MEMORIA DE ORDENACIÓN TOMO II Anejo 1. Estudio Económico

PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN EL PINAR



Abril 2022



Plan General de Ordenación
T.M. de El Pinar

Anejo 1.
Estudio Económico

EQUIPO TECNICO DE GESPLAN S.A.
Abril 2022



Equipo Redactor

Equipo Redactor del PGO del Pinar:

Arquitectos

Cristina García Bouza

María Ángeles Morales Castañares

Ágora Perdigón Alvarado

Patricia Carmen González Fernández

Geógrafo

Jorge Cebrián Ramos

Geógrafo en prácticas de fin de grado.

Olmo Balcells Loaisa

Economista

Oliver Hernández Pérez

Miguel Rubén Sánchez Guardia

Ruth Mary Cortés Méndez

Jurista

Margarita Fernández Vega

Delineante

Tomás Domínguez Hernández

Administrativo

Juan Roberto López Velázquez



Índice del Estudio Económico

1.	ORGANIZACIÓN DE LA EJECUCIÓN PÚBLICA DEL PLAN	5
1.1.	INTRODUCCIÓN	6
1.2.	OBJETIVOS DEL DESARROLLO Y EJECUCIÓN DEL PLAN	6
1.3.	PROGRAMACIÓN DE LA EJECUCIÓN DEL PLAN GENERAL: VALORACIÓN Y PROGRAMACIÓN DE LAS ACTUACIONES	7
1.3.1.	ACTUACIONES URBANÍSTICAS AISLADAS EN SUELO URBANO CONSOLIDADO	8
1.3.2.	UNIDADES DE ACTUACIÓN EN SUELO URBANO NO CONSOLIDADO Y EN SECTORES DE SUELO URBANIZABLE	10
1.3.3.	LOS NUEVOS SISTEMAS GENERALES PROGRAMADOS POR EL PLAN	11
1.4.	VALORACIÓN Y PROGRAMACIÓN DE LOS INSTRUMENTOS DE DESARROLLO	12
1.5.	VIABILIDAD ECONOMICA DE LOS AMBITOS DE DESARROLLO	12
1.5.1.	INTRODUCCIÓN A LA MEMORIA DE VIABILIDAD ECONÓMICA	12
1.5.2.	UNIDADES DE ACTUACIÓN Y SECTORES	14
1.5.3.	UMBRAL MÍNIMO DE RENTABILIDAD	14
1.5.4.	VALOR RESIDUAL DE SUELO.	16
1.5.5.	RESULTADO DE LA MEMORIA DE VIABILIDAD ECONÓMICA	17
2.	INFORME DE SOSTENIBILIDAD ECONÓMICA	18
2.1.	INTRODUCCIÓN	19
2.2.	IMPACTO EN LA HACIENDA PÚBLICA MUNICIPAL	19
2.2.1.	ESTUDIO DE LA LIQUIDACIÓN DEL PRESUPUESTO MUNICIPAL REPERCUSIÓN DE GASTOS-INGRESOS CORRIENTE POR HABITANTE	19
2.2.2.	ESTIMACIÓN DE LA INVERSIÓN PÚBLICA MUNICIPAL E INCREMENTO PATRIMONIAL DE LA NUEVA ORDENACIÓN.	21
2.2.3.	ESTIMACIÓN DE LOS GASTOS E INGRESOS CORRIENTES, TRAS LA RECEPCIÓN DE LAS OBRAS DE LA NUEVA ORDENACIÓN.	24
2.2.4.	CONCLUSIÓN	29
2.2.5.	SUFICIENCIA Y ADECUACIÓN DE SUELO DESTINADO A USOS PRODUCTIVOS	29



1. ORGANIZACIÓN DE LA EJECUCIÓN PÚBLICA DEL PLAN



1.1. INTRODUCCIÓN

La programación y evaluación del Plan General de Ordenación de El Pinar de El Hierro se plantea como el marco del establecimiento de prioridades e iniciativa de las actuaciones que desarrollen el plan.

La práctica habitual del desarrollo de las actuaciones públicas en coordinación entre administraciones, especialmente bajo la dirección del Cabildo Insular de El Hierro, plantea dificultades a la hora de adjudicar a la Administración municipal las actuaciones, especialmente las de mayor carga económica. Por tanto, en el presente documento se establecen las principales actuaciones y prioridades de desarrollo, y se distinguen las iniciativas públicas o privadas de dicho desarrollo y su evaluación económica, para que la coordinación interadministrativa planifique las posibilidades de ejecución material.

1.2. OBJETIVOS DEL DESARROLLO Y EJECUCIÓN DEL PLAN

Elección de los sistemas de ejecución.

Es un hecho que los sistemas de ejecución privados de los sectores de suelos urbanizables y ámbitos de suelo urbano no consolidado definidos en el anterior Plan General de Ordenación de Frontera no se han gestionado, por cuestiones económicas financieras y ausencia de iniciativas privadas externas.

Esta inactividad ha ocasionado que muchos vecinos que tenían necesidades de edificar no hayan podido hacerlo, siempre a la espera de una gestión urbanística dependiente de que un grupo de propietarios se pongan de acuerdo o de la iniciativa empresarial externa que nunca llega.

Tal y como consta en la Memoria de Información no se han dado iniciativas privadas para el desarrollo de ningún ámbito.

Al no desarrollarse ningún ámbito del planeamiento vigente y no contemplarse ninguno en la delimitación de suelo urbano previa de 1993, no ha habido nuevos suelos de cesión para dotaciones y espacios libres distintos a los ya existentes en 1993, que estaban constituidos por las áreas deportivas, administrativas y culturales de El Pinar y La Restinga. Las iniciativas de modificación puntual de las unidades de actuación UA-P1 y UA-R1, encaminadas a obtener suelo para sendos centros de salud mediante el cambio de categoría de suelo urbano de no consolidado a consolidado fueron únicas estrategias planteadas hasta ahora para la obtención de nuevos suelos de cesión.

Si no estuviésemos ante la redacción de un nuevo plan, el Art. 17 del Reglamento de Gestión y Ejecución del Sistema de Planeamiento de Canarias (Decreto 183/2004) contempla que cuando la actividad de ejecución del planeamiento se realice por un sistema de ejecución privada, el transcurso de los plazos máximos legitima a la Administración Pública actuante para sustituir el sistema de ejecución por otro de ejecución pública, actuación que además no es considerada modificación del instrumento de planeamiento según el artículo 55 de dicho Reglamento.

En este sentido y, dado el déficit con el que cuenta el municipio en lo que a servicios públicos se refiere, el presente PGO, este Plan ha optado por los sistemas de ejecución públicos frente a los privados en los suelos con intención de desarrollo inmediato, como son los de uso mixto residencial - dotacional. Del mismo modo se establece el sistema de ejecución público en los dos sectores de uso industrial al tratarse de suelos de titularidad pública en gran parte de su superficie.



En lo que al desarrollo del suelo turístico en La Restinga se refiere, el presente PGO ha optado por el sistema de ejecución privado, tanto en el ámbito de suelo urbano no consolidado, como en el sector de suelo urbanizable, en ambos casos, previo desarrollo del Plan Parcial.

Para la obtención del suelo preciso para la ejecución de las Actuaciones Urbanísticas Aisladas en suelo urbano consolidado se plantea la expropiación, sin perjuicio de que puedan ser obtenidos por otros mecanismos según legislación vigente.

1.3. PROGRAMACIÓN DE LA EJECUCIÓN DEL PLAN GENERAL: VALORACIÓN Y PROGRAMACIÓN DE LAS ACTUACIONES

A continuación, se presenta la programación temporal de los de los ámbitos de desarrollo en suelo urbano y urbanizable.

Las Actuaciones Urbanísticas Aisladas en suelo urbano consolidado se valoran en la tabla siguiente, el suelo preciso para su desarrollo se obtendrá por expropiación, sin perjuicio de que puedan ser obtenidos por otros mecanismos según legislación vigente.



1.3.1. ACTUACIONES URBANÍSTICAS AISLADAS EN SUELO URBANO CONSOLIDADO

CODIGO	AUA	ZONA DE ORDENACION	SUP (m²)	OBJETO ACTUACION	TITULARIDAD DE ORIGEN	OBTENCION DEL SUELO	SUPERFICIE (m²)			VALORACIÓN ECONÓMICA			PROGRAMACIÓN		AGENTE
							PÚBLICA	PRIVADA	TOTAL	COSTE SUELO	COSTE EJECUCIÓN	COSTE TOTAL	PRIMER CUATRIENIO	SEGUNDO CUATRIENIO	
R1049	AUA-DOT01	Dotación	786,56	EJECUCIÓN DE NUEVA DOTACION	PRIVADA	PUBLICA	0	786,559	786,56	35.395,15 €	629.247,10 €	664.642,25 €		664.642,25 €	GOBIERNO DE CANARIAS
P1019	AUA-EL01	Espacio Libre de uso público	635,86	MEJORA DE ESPACIO LIBRE EXISTENTE	PUBLICA-PRIVADA	PUBLICA	147,42	488,43	635,85	2.210,75 €	25.434,20 €	37.644,95 €	37.644,95 €		AYUNTAMIENTO
P3016	AUA-EL02	Espacio Libre de uso público	389,82	EJECUCIÓN DE NUEVO ESPACIO LIBRE	PUBLICA-PRIVADA	PUBLICA	15,53	374,2932	389,82	9.357,33 €	15.592,93 €	24.950,26 €	24.950,26 €		AYUNTAMIENTO
P3100	AUA-EL03	Espacio Libre de uso público	480,85	EJECUCIÓN DE NUEVO ESPACIO LIBRE	PRIVADA	PUBLICA	0	480,852	480,85	12.021,30 €	19.234,08 €	31.255,38 €	31.255,38 €		AYUNTAMIENTO
R1051	AUA-EL04	Espacio Libre de uso público	155,71	EJECUCIÓN DE NUEVO ESPACIO LIBRE	PRIVADA	PUBLICA	0	155,7097	155,71	7.006,94 €	6.228,39 €	13.235,32 €		13.235,32 €	AYUNTAMIENTO
R1003	AUA-EL05	Espacio Libre de uso público	4.168,69	EJECUCIÓN DE NUEVO ESPACIO LIBRE	PRIVADA	PUBLICA	0	4168,686	4.168,69	187.590,90 €	166.747,40 €	354.338,30 €		354.338,30 €	AYUNTAMIENTO
P1029	AUA-V01	Viario rodonal (de compatibilidad peatonal y rodado)	967,18	MEJORA DE URBANIZACIÓN EXISTENTE	PUBLICA-PRIVADA	PUBLICA	899,8477	67,33	967,18	1.683,25 €	69.636,80 €	71.320,05 €	71.320,05 €		AYUNTAMIENTO
P2080	AUA-V02	Viario peatonal	182,26	EJECUCIÓN DE NUEVO VIARIO	PRIVADA	PUBLICA	0	182,26	182,26	4.556,50 €	13.122,72 €	17.679,22 €	17.679,22 €		AYUNTAMIENTO
P2049	AUA-V03	Viario rodado	861,43	EJECUCIÓN DE NUEVO VIARIO	PRIVADA	PUBLICA	0	861,4258	861,43	21.535,65 €	62.022,66 €	83.558,31 €		83.558,31 €	AYUNTAMIENTO
P2059	AUA-V04	Viario rodonal (de compatibilidad peatonal y rodado)	499,44	MEJORA DE URBANIZACIÓN EXISTENTE	PUBLICA-PRIVADA	PUBLICA	302,9198	196,52	499,44	4.913,00 €	35.959,66 €	40.872,66 €	40.872,66 €		AYUNTAMIENTO
P3019	AUA-V05	Viario rodado	792,60	EJECUCIÓN DE NUEVO VIARIO	PRIVADA	PUBLICA	0	792,6025	792,60	19.815,06 €	57.067,38 €	76.882,44 €		76.882,44 €	AYUNTAMIENTO
P3028	AUA-V06	Viario rodado	395,93	MEJORA DE URBANIZACIÓN EXISTENTE	PUBLICA-PRIVADA	PUBLICA	223,1355	172,79	395,93	4.319,75 €	28.506,64 €	32.826,39 €	32.826,39 €		AYUNTAMIENTO
P3031	AUA-V07	Viario rodonal (de compatibilidad peatonal y rodado)	376,98	MEJORA DE URBANIZACIÓN EXISTENTE	PUBLICA-PRIVADA	PUBLICA	218,9123	158,07	376,98	3.951,75 €	27.142,72 €	31.094,47 €	31.094,47 €		AYUNTAMIENTO



P3029	AUA-V08	Viario peatonal	192,70	MEJORA DE URBANIZACIÓN EXISTENTE	PUBLICA-PRIVADA	PUBLICA	162,2415	30,46	192,70	761,50 €	13.874,51 €	14.636,01 €	14.636,01 €	AYUNTAMIENTO
P3030	AUA-V09	Viario peatonal	183,04	MEJORA DE URBANIZACIÓN EXISTENTE	PUBLICA-PRIVADA	PUBLICA	89,53606	93,5	183,04	2.337,50 €	13.178,60 €	15.516,10 €	15.516,10 €	AYUNTAMIENTO
P3129	AUA-V10	Viario rodonal (de compatibilidad peatonal y rodado)	192,23	MEJORA DE URBANIZACIÓN EXISTENTE	PUBLICA-PRIVADA	PUBLICA	169,7114	22,52	192,23	563,00 €	13.840,66 €	14.403,66 €	14.403,66 €	AYUNTAMIENTO
P3118	AUA-V11	Viario peatonal	591,29	MEJORA DE URBANIZACIÓN EXISTENTE	PUBLICA-PRIVADA	PUBLICA	416,5305	174,76	591,29	4.369,00 €	42.572,92 €	46.941,92 €	46.941,92 €	AYUNTAMIENTO
R1086	AUA-V12	Viario rodado	369,12	EJECUCIÓN DE NUEVO VIARIO	PRIVADA	PUBLICA	0	369,1247	369,12	16.610,61 €	26.576,97 €	43.187,58 €	43.187,58 €	AYUNTAMIENTO
R1109	AUA-V13	Viario peatonal	181,06	EJECUCIÓN DE NUEVO VIARIO	PRIVADA	PUBLICA	0	181,0591	181,06	8.147,66 €	13.036,25 €	21.183,91 €	21.183,91 €	AYUNTAMIENTO
R1089	AUA-V14	Viario rodado	386,53	EJECUCIÓN DE NUEVO VIARIO	PRIVADA	PUBLICA	0	386,5375	386,54	17.393,74 €	27.829,98 €	45.223,72 €	45.223,72 €	AYUNTAMIENTO
TOTAL			12.789,27 m ²				2.645,78 m ²	10.143,49 m ²	12.789,27 m ²	374.540,33 €	1.306.852,57 €	1.681.392,90 €	488.736,28 €	1.192.656,62 €

1.3.2. UNIDADES DE ACTUACIÓN EN SUELO URBANO NO CONSOLIDADO Y EN SECTORES DE SUELO URBANIZABLE

CÓDIGO	CATEGORIZACIÓN	NOMBRE	USO CARACTERÍSTICO	SUPERFICIES							EVALUACIÓN ECONÓMICA Y PROGRAMACIÓN		SISTEMA DE EJECUCIÓN
				ÁMBITO (m ²)	SUPERFICIE EDIFICABLE (m ^{2c})	USO CARACT (m ²)	EQUIPAMIENTOS (m ²)	ESPACIO LIBRE (m ²)	DOTACIONES (m ²)	VIARIO (m ²)	1º CUATRIENIO	2º CUATRIENIO	
											EJECUCIÓN	EJECUCIÓN	
UA-05	SUNCO	RESTINGA OESTE	TURÍSTICO	25.052	6.764	7.500	2.800	3.131,50	3.131,50	-	751.560 €		PRIVADO
TOTAL				25.052	6.764	7.500	2.800	3.132	3.132	-	751.560		

CÓDIGO	CATEGORIZACIÓN	NOMBRE	USO CARACTERÍSTICO	SUPERFICIES							EVALUACIÓN ECONÓMICA Y PROGRAMACIÓN		SISTEMA DE EJECUCIÓN
				SECTOR (m ²)	USO CARACT (m ²)	EQUIPAMIENTOS (m ²)	ESPACIO LIBRE (m ²)	DOTACIONES (m ²)	VIARIO (m ²)	SG INSCRITOS (m ²)	1º CUATRIENIO	2º CUATRIENIO	
											EJECUCIÓN	EJECUCIÓN	
SECTOR 1	SUOR	POLIGONO NORTE	INDUSTRIAL	19.460	9.473	1.902	2.877	510	4.676	-		583.807,00 €	PUBLICO POR COOPERACIÓN
SECTOR 2	SUOR	VENTICOTAS	INDUSTRIAL	23.359	11.182	1.579	3.203	890	6.578	-	700.761,00 €		PUBLICO POR COOPERACIÓN
SECTOR 3	SUNOR	OESTE 1	RESIDENCIAL-SERVICIOS	23.461	12.769	-	1.750	1.750	-	2.500	703.823,00 €		PUBLICO POR COOPERACIÓN
SECTOR 4	SUNOR	OESTE 2	RESIDENCIAL-SERVICIOS	30.801	17.141	-	2.250	2.250	-	3.000		924.023,00 €	PUBLICO POR COOPERACIÓN
SECTOR 5	SUNOR	RESTINGA ESTE	TURÍSTICO	62.683	18.300		7.835	7.835	-	-		1.880.482,00 €	PRIVADO
				159.764	68.865	3.481	17.915	13.235	11.254	5.500	1.404.584,00 €	3.388.312,00 €	

CÓDIGO	CATEGORIZACIÓN	NOMBRE	USO CARACTERÍSTICO	SUPERFICIES							EVALUACIÓN ECONÓMICA Y PROGRAMACIÓN		SISTEMA DE EJECUCIÓN
				UA (m ²)	USO CARACT (m ²)	EQUIPAMIENTOS (m ²)	ESPACIO LIBRE (m ²)	DOTACIONES (m ²)	VIARIO (m ²)	SG INSCRITOS (m ²)	1º CUATRIENIO	2º CUATRIENIO	
											EJECUCIÓN	EJECUCIÓN	
UA-01	SUOR	ERA NORTE	RESIDENCIAL	6.263	4.301,51	-	871,07	-	1.090,11	-	187.881 €	-	PRIVADO
UA-02	SUOR	ERA SUR	RESIDENCIAL	7.150	4.412,16	-	907,28	-	1.309,61	-	214.503 €	-	PRIVADO
UA-03	SUOR	LUCIA MACHINA NORTE	RESIDENCIAL	10.773	6.770,95	-	1.385,77	-	2.616,75	-	323.204 €	-	PRIVADO
UA-04	SUOR	LUCIA MACHINA SUR	RESIDENCIAL	4.824	3.079,94	-	616,94	-	1.127,41	-	144.729 €	-	PRIVADO
TOTAL				29.010	18.565	0	3.781	0	6.144	0	870.317,00 €	- €	



1.3.3. LOS NUEVOS SISTEMAS GENERALES PROGRAMADOS POR EL PLAN

CÓDIGO	NOMBRE	TITULARIDAD DE ORIGEN	OBTENCIÓN SUELO	SUPERFICIE (m2)			VALORACIÓN ECONÓMICA			PROGRAMACIÓN		AGENTE
				PÚBLICA	PRIVADA	TOTAL	COSTE SUELO	COSTE EJECUCIÓN	COSTE TOTAL	PRIMER CUATRI	SEGUNDO CUATRI	
SG-EL-03	Parque sector 3	PRIVADA	INSCRIPCIÓN		2.500,00	2.500,00		100.000,00 €	100.000,00 €	100.000,00 €		AYUNTAMIENTO
SG-EL-04	Parque sector 4	PRIVADA	INSCRIPCIÓN		3.000,00	3.000,00		120.000,00 €	120.000,00 €		120.000,00 €	AYUNTAMIENTO
SG-EL-02	Parque al este de La Restinga	PUBLICA-PRIVADA	EXPROPIACIÓN	1.239,10	1.444,00	2.683,10	46.208,00 €	107.324,00 €	153.532,00 €	153.532,00 €		AYUNTAMIENTO
SG-EL-01	Parque al norte de La Restinga	PUBLICA-PRIVADA	EXPROPIACIÓN	158,51	4.471,00	4.629,51	143.072,00 €	185.180,40 €	328.252,40 €	328.252,40 €		AYUNTAMIENTO
TOTAL SG ESPACIOS LIBRES				1.397,61	11.415,00	12.812,61	189.280,00	512.504,40	701.784,40	581.784,40	120.000,00	
SG-EQ-06	Ampliación del cementerio	PUBLICA-PRIVADA	EXPROPIACIÓN	16,54	2.622,00	2.638,54	7.866,00 €	527.708,00 €	535.574,00 €		535.574,00 €	AYUNTAMIENTO
SG-EQ-05	Equipamiento en zona deportiva y cultural de La Restinga	PRIVADA	EXPROPIACIÓN	32,72	993	1.025,72	426,99 €	205.144,00 €	205.570,99 €		205.570,99 €	AYUNTAMIENTO
SG-EQ-09	Área Recreativa de Tacorón	PUBLICA-PRIVADA	EXPROPIACIÓN	1.780,28	35.608,20	37.388,48	905,85 €	479.629,20 €	480.535,05 €	480.535,05 €		CABILDO DE EL HIERRO
TOTAL SG EQUIPAMIENTO				1.829,54	39.223,20	41.052,74	9.198,84	1.212.481,20	1.221.680,04	480.535,05	741.144,99	
SG-IS-10	Viario de Venticotas	PUBLICA-PRIVADA	EXPROPIACIÓN	1.280,05	1.619,00	2.899,05	4.857,00 €	231.924,00 €	236.781,00 €	236.781,00 €		CABILDO DE EL HIERRO
SG-IS-09	Desdoble de la HI-4	PUBLICA-PRIVADA	EXPROPIACIÓN	1.107,45	998	2.105,45	2.994,00 €	168.436,00 €	171.430,00 €		171.430,00 €	CABILDO DE EL HIERRO
TOTAL SG INFRAESTRUCTURAS Y SERVICIOS				2.387,50	2.617,00	5.004,50	7.851,00	400.360,00	408.211,00	236.781,00	171.430,00	
TOTAL SISTEMAS GENERALES				5.614,65	53.255,20	58.869,85	206.329,84	2.125.345,60	2.331.675,44	1.299.100,45	1.032.574,99	
COSTE A CARGO DEL AYUNTAMIENTO										581.784,40 €	861.144,99 €	



1.4. VALORACIÓN Y PROGRAMACIÓN DE LOS INSTRUMENTOS DE DESARROLLO

Los instrumentos de planeamiento que deberán desarrollar algunos aspectos de este Plan General se enumeran, valoran y programan en la siguiente tabla:

Instrumento de planeamiento	Precio estimado	PROGRAMACIÓN	
	(euros)	PRIMER CUATRI	SEGUNDO CUATRI
Plan Especial de Ordenación para edificaciones no amparadas por licencia que contenga el catálogo de las edificaciones censadas al amparo del Decreto 11/97, de 31 de enero.	30.000,00 €		30.000,00 €
Estudio de Detalle de las edificaciones afectadas por la zona de servidumbre de protección marítima de 20 metros	22.500,00 €	22.500,00 €	
Catálogo municipal de bienes patrimoniales culturales	35.000,00 €	35.000,00 €	
Catálogo de impactos	20.000,00 €		20.000,00 €
Ordenanzas de Edificación y Urbanización	15.000,00 €	15.000,00 €	
TOTAL	122.500,00 €	72.500,00 €	50.000,00 €

1.5. VIABILIDAD ECONOMICA DE LOS AMBITOS DE DESARROLLO

1.5.1. INTRODUCCIÓN A LA MEMORIA DE VIABILIDAD ECONÓMICA

La memoria de viabilidad económica supuso una innovación legal que estableció el Real Decreto Legislativo 7/2015, de 30 de octubre, por el que se aprueba el texto refundido de la Ley de Suelo y Rehabilitación Urbana. Concretamente en su artículo 22 "Evaluación y seguimiento de la sostenibilidad del desarrollo urbano, y garantía de la viabilidad técnica y económica de las actuaciones sobre el medio urbano" que recoge en su punto 5 lo siguiente:

"5. La ordenación y ejecución de las actuaciones sobre el medio urbano, sean o no de transformación urbanística, requerirá la elaboración de una memoria que asegure su viabilidad económica, en términos de rentabilidad, de adecuación a los límites del deber legal de conservación y de un adecuado equilibrio entre los beneficios y las cargas derivados de la misma, para los propietarios incluidos en su ámbito de actuación."

La mencionada innovación se refleja en el DECRETO 183/2018, de 26 de diciembre, por el que se aprueba el Reglamento de Planeamiento de Canarias. Este decreto en su artículo 18 "Requisitos para delimitar unidades de actuación." se establece:

"5. Las unidades de actuación deberán responder en su delimitación a la finalidad de hacer viable la ejecución del planeamiento, el cumplimiento de los deberes y obligaciones urbanísticas y la distribución equitativa de los beneficios y cargas entre los propietarios incluidos en su ámbito."



6. En cualquier caso, al delimitar unidades de actuación deberán aplicarse criterios de racionalidad y proporcionalidad, debiendo justificar su viabilidad técnica, económica y de gestión, así como la capacidad para garantizar en su caso el realojo de los ocupantes legítimos de viviendas que tengan derecho al mismo.”

Por lo tanto, a la hora de delimitar las unidades de actuación se ha de justificar su viabilidad de la ejecución de planeamiento técnico, económico y de gestión. Y esto se interpreta como una regla general básica que caracteriza cualquier actividad productiva de una actividad de mercado que para ser viable económicamente garantice que los ingresos derivados de la venta del producto resulten superiores a los costes de producción. Pero siempre aplicando criterios de racionalidad y proporcionalidad para cumplimiento de los deberes y obligaciones urbanísticas y la distribución equitativa de los beneficios y cargas entre los propietarios.

Los ámbitos establecidos en este plan general que albergan unidades de actuación y sectores que requieren un análisis para determinar su viabilidad económica se encuentran descritos en la Memoria de Ordenación (Tomo II, apartado 5) de este documento.

En la siguiente tabla se recoge su codificación, nombre, categoría en la ordenación vigente (CatV), la categoría que establece este plan general (Cat) y su superficie total (ST).

CÓDIGO	NOMBRE	CatV	Cat	ST (m ²)
UA-01	ERA NORTE	SUOR	SUOR	6.263
UA-02	ERA SUR	SUOR	SUOR	7.150
UA-03	LUCIA MACHINA NORTE	SUOR	SUOR	10.773
UA-04	LUCIA MACHINA SUR	SUOR	SUOR	4.824
UA-05	RESTINGA OESTE	SRPN	SUNCO	25.052
SECTOR 1	POLIGONO NORTE	SRPAG	SUNOR	19.460
SECTOR 2	VENTICOTAS	SRPAG	SUNOR	23.359
SECTOR 3	OESTE 1	SUCO	SUNOR	23.461
SECTOR 4	OESTE 2	SRPAG	SUNOR	30.801
SECTOR 5	RESTINGA ESTE	SUNOR	SUNOR	62.683

Así se para determinar la viabilidad económica de actuaciones y sectores se habrán de cumplir una serie de condiciones como las que prevea el planeamiento en términos de ejecución en plazo o implantación de los usos que establece la satisfacción de los deberes de cesión.

También la del establecimiento de un beneficio razonable y proporcionado en concepto de retribución de la propiedad y para el caso de que el promotor u propiedad fueran diferentes, también para el promotor.

Por lo tanto y en relación a esta última condición el desarrollo de la actuación habrá de generar un valor suficiente y razonable del producto final para cubrir la retribución de la propiedad y los costes de producción de este.

La situación que determinan las unidades de actuación y sectores recogidas aquí son las derivadas de una actuación de nueva urbanización, dado que todos esos espacios delimitados se encuentran sin urbanizar, por lo que el planeamiento propone su transformación a urbano clasificándolos como urbanizables.



A continuación, se establecen los criterios utilizados para la determinación de su viabilidad técnica, económica y de gestión.

1.5.2. UNIDADES DE ACTUACIÓN Y SECTORES

En primer lugar, se indica el sistema de gestión (SG), la propiedad de suelo (Propiedad), el uso característico (Uso) y tipología (Tipología) propuestos para unidades y sectores.

Código	Nombre	Cat	SG	ST (m ²)	PROPIEDAD		Uso	Tipología
					Privado	Público		
UA-01	ERA NORTE	SUOR	PRIVADO	6.262,68	6.262,68	-	Residencial	Ciudad Jardín
UA-02	ERA SUR	SUOR	PRIVADO	7.150,09	7.150,09	-	Residencial	Ciudad Jardín
UA-03	LUCIA MACHINA NORTE	SUOR	PRIVADO	10.773,47	10.773,47	-	Residencial	Ciudad Jardín
UA-04	LUCIA MACHINA SUR	SUOR	PRIVADO	4.824,31	4.824,31	-	Residencial	Ciudad Jardín
UA-05	RESTINGA OESTE	SUNCO	PRIVADO	25.051,83	25.051,83	-	Turístico	Turístico Edificación Abierta (H*)
SECTOR 1	POLIGONO NORTE	SUNOR	PUB. COOP	19.460,23	11.850,25	7.609,98	Industrial	Nave Industrial
SECTOR 2	VENTICOTAS	SUNOR	PUB. COOP	23.358,69	23.358,69	-	Industrial	Nave Industrial
SECTOR 3	OESTE 1	SUNOR	PUB. COOP	23.460,76	23.460,76	-	Residencial Servicios	Vivienda Unifamiliar Libre
			PUB. COOP					VPO Privada
SECTOR 4	OESTE 2	SUNOR	PUB. COOP	30.800,78	30.800,78	-	Residencial Servicios	Vivienda Unifamiliar Libre
			PUB. COOP					VPO Privada
SECTOR 5	RESTINGA ESTE	SUNOR	PRIVADO	62.682,74	62.682,74	-	Turístico	Turístico Edificación Abierta (H*)

1.5.3. UMBRAL MÍNIMO DE RENTABILIDAD

En este apartado propone la obtención de un valor razonable a manera de Umbral Mínimo de Viabilidad que venga a compensar a la propiedad con un valor mínimo que comporte que el propietario aporte los suelos a la actuación y así se haga viable su ejecución.

El Umbral Mínimo de Viabilidad (UmV) suma el valor inicial del suelo (ViS), el coste estimado de ejecución de la urbanización (Cu), así como los gastos y beneficio del para el promotor (G y Bº Promotor).

El valor inicial del suelo (ViS) se determina en base a que la situación inicial y que se ha determinado como la de suelo rustico improductivo por lo que se aplica el artículo 16 del Real



Decreto 1492/2011, de 24 de octubre, por el que se aprueba el Reglamento de valoraciones de la Ley de Suelo, que establece su valoración mediante el método de capitalización de la renta para el caso de imposible explotación.

$$V = \frac{R_0}{r_1}$$

Para este método se han utilizado el valor de la renta teórica recabada del canon arrendamiento medio en la Comunidad Autónoma de Canarias que publica el Ministerio de Agricultura, Pesca y Alimentación concretamente el último dato disponible en marzo de 2022 y el tipo de capitalización en base al interés promedio de los tres últimos años disponibles en esa misma fecha, reportado por las obligaciones del estado a 30 años y publicado por el Banco de España.

1.5.3.1. CÁLCULO DE LOS COSTES DE URBANIZACIÓN.

Para el coste estimado de la urbanización se aplica al área en metros cuadrados a urbanizar, se corresponde con la superficie de la unidad de actuación o sector, de un módulo constructivo para urbanización de 30 euros/m², valor actualizado obtenido de la base de datos de la Demarcación de Tenerife, La Gomera y El Hierro del Colegio Oficial de Arquitectos de Canarias.

1.5.3.2. CÁLCULO DE LOS GASTOS GENERALES, FINANCIEROS Y BENEFICIO DEL AGENTE URBANIZADOR.

En tercer lugar, se aplica un porcentaje del 40 % a ese coste para estimar gastos generales, financieros y beneficio del agente urbanizador establecido en la Norma Técnica 16 de la Normativa Catastral del Real Decreto 1020/1993, de 25 de junio, por el que se aprueban las normas técnicas de valoración y el cuadro marco de valores del suelo y de las construcciones para determinar el valor catastral de los bienes inmuebles de naturaleza urbana.

El valor del Umbral Mínimo de Viabilidad se obtiene dividiendo el total de la inversión (ViS+ Cu + G y Bº Promotor) entre el 90% del aprovechamiento y este se obtiene la edificabilidad otorgada por el plan para cada unidad de actuación y sector. Es decir, es el valor mínimo que habrá de obtener el propietario del promotor del producto final para cubrir los costes para la obtención del solar.

Los resultados obtenidos se muestran en la siguiente tabla.

Código	Nombre	Cat	ST (m ²)	ViS (€/m ² s)	Cu	G y Bº Promotor	UmV
UA-01	ERA NORTE	SUOR	6.262,68	20.864,42	187.880,40	75.152,16	146,67
UA-02	ERA SUR	SUOR	7.150,09	23.820,87	214.502,70	85.801,08	138,68
UA-03	LUCIA MACHINA NORTE	SUOR	10.773,47	35.892,33	323.204,10	129.281,64	160,29
UA-04	LUCIA MACHINA SUR	SUOR	4.824,31	16.072,42	144.729,30	57.891,72	157,79
UA-05	RESTINGA OESTE	SUNCO	25.051,83	83.461,36	751.554,90	300.621,96	186,55
SECTOR 1	POLIGONO NORTE	SUNOR	19.460,23	39.479,68	778.409,20	311.363,68	125,91
SECTOR 2	VENTICOTAS	SUNOR	23.358,69	77.820,59	934.347,60	373.739,04	137,71
SECTOR 3	OESTE 1	SUNOR	23.460,76	78.160,64	938.430,40	375.372,16	121,35
SECTOR 4	OESTE 2	SUNOR	30.800,78	102.614,27	1.232.031,20	492.812,48	120,53
SECTOR 5	RESTINGA ESTE	SUNOR	62.682,74	208.830,53	2.507.309,60	1.002.923,84	313,05



1.5.4. VALOR RESIDUAL DE SUELO.

Una vez obtenido este umbral se ha de calcular el valor del suelo una vez desarrollado el producto que asigna el planeamiento a cada uno de las unidades y sectores, este valor se obtiene mediante el método residual que se establece en el artículo 22 “Valoración en situación de suelo urbanizado no edificado” del Real Decreto 1492/2011 de 24 de octubre, por el que se aprueba el Reglamento de valoraciones de la Ley de Suelo.

$$VRS = \frac{Vv}{K} - Vc$$

Dada la casi total ausencia de dinámica inmobiliaria del municipio nos hace aplicar los valores de mercado de estos productos finales (Vv) en base al precio máximo de vivienda protegida para el año 2022 que establece el Instituto Canario de la Vivienda¹ de VPO Privada en Régimen especial Canarias No Capitalinas.

Valor en venta del metro cuadrado de edificación del uso considerado del producto inmobiliario acabado (Vv) para VPO Privada en régimen especial para Canarias en islas no capitalinas.

Este valor es el precio máximo de venta establecido por el Instituto Canario de la Vivienda para 2022 y que ascendía a 1.217,50 €

Valor en venta del metro cuadrado de edificación del uso considerado del producto inmobiliario acabado (Vv) resto de tipologías: Vivienda Unifamiliar Libre, Ciudad Jardín, Nave Industrial y Turístico Edificación Abierta (H*).

Para el resto de tipologías el valor de venta se establece en relación al valor de venta de la VPO Privada en régimen especial para Canarias en islas no capitalinas. En la siguiente tabla se incluyen los precios de producto final para las tipologías contempladas en las actuaciones y sectores mediante el empleo de equivalencias determinadas por sus respectivos coeficientes.

Tipología	Coefficientes	Precio (Vv)
VPO PRIVADA	0,8	1.217,50 €
VIVIENDA UNIFAMILIAR LIBRE	1	1.521,88 €
VIVENDA CIUDAD JARDIN	1	1.521,88 €
NAVE INDUSTRIAL	0,65	989,22 €
TURISTICO EDIFICACIÓN ABIERTA (H*)	1,2	1.826,25 €

Para la obtención de los valores de construcción (Vc) se utilizan módulos procedentes de la base de datos de la Demarcación de Tenerife, La Gomera y El Hierro del Colegio Oficial de Arquitectos de Canarias.

Tipología	MBC
Modulo Construccion Turistico Edificación Abierta (H*)	957,25 €
Modulo Construccion Nave Industrial	549,01 €
Modulo Construccion Vivienda libre	915,02 €
Modulo Construccion Ciudad Jardín	915,02 €

¹ http://www.gobiernodecanarias.org/vivienda/tasas/precio_maximo.jsp



Así mismo se emplea el coeficiente K que es un coeficiente que pondera la totalidad de los gastos generales, incluidos los de financiación, gestión y promoción, así como el beneficio empresarial normal de la actividad de promoción inmobiliaria necesaria para la materialización de la edificabilidad. Dicho coeficiente K, que tiene con carácter general un valor de 1,40 pero se ha reducido a 1.20 siguiendo el criterio establecido en el Decreto 1492/2011 en su artículo 22.2.a) y recogido a continuación.

“Podrá reducirse hasta un mínimo de 1,20 en el caso de terrenos en situación de urbanizado destinados a la construcción de viviendas unifamiliares en municipios con escasa dinámica inmobiliaria, viviendas sujetas a un régimen de protección que fije valores máximos de venta que se aparten de manera sustancial de los valores medios del mercado residencial, naves industriales u otras edificaciones vinculadas a explotaciones económicas, en razón de factores objetivos que justifiquen la reducción del componente de gastos generales como son la calidad y la tipología edificatoria, así como una menor dinámica del mercado inmobiliario en la zona.

1.5.5. RESULTADO DE LA MEMORIA DE VIABILIDAD ECONÓMICA

El resultado de la viabilidad económica de las actuaciones y sectores se determina en base a si los valores residuales del suelo (VRS) obtenidos son superiores a sus respectivos Umbrales Mínimos de Viabilidad. Así si son superiores se garantizaría la viabilidad de las unidades de actuación y sectores añadiendo que su diferencia supone el margen que tendrá el promotor para retribuir al propietario más allá del valor inicial del suelo (ViS) lo que supondría un incentivo añadido.

A los valores residuales del suelo (VRS) que se les ha aplicado un coeficiente del 0,80 para ajustar estos valores a la superficie útil computable dado que los valores de venta (Vv) se calculan por Instituto Canario de Vivienda respecto a esa superficie.

A continuación, se muestran los resultados de los valores residuales del suelo (VRS) y su relación con los respectivos umbrales que hacen que se justifique la viabilidad de las unidades de actuación y sectores.

Código	Nombre	Tipología	VRS	UmV
UA-01	ERA NORTE	Ciudad Jardín	283 €	147 €
UA-02	ERA SUR	Ciudad Jardín	283 €	139 €
UA-03	LUCIA MACHINA NORTE	Ciudad Jardín	283 €	160 €
UA-04	LUCIA MACHINA SUR	Ciudad Jardín	283 €	158 €
UA-05	RESTINGA OESTE	Turístico Edificación Abierta (H*)	452 €	187 €
SECTOR 1	POLIGONO NORTE	Nave Industrial	220 €	126 €
SECTOR 2	VENTICOTAS	Nave Industrial	220 €	138 €
SECTOR 3	OESTE 1	Vivienda Unifamiliar	283 €	121 €
		VPO Privada	146 €	121 €
SECTOR 4	OESTE 2	Vivienda Unifamiliar	283 €	121 €
		VPO Privada	146 €	121 €
SECTOR 5	RESTINGA ESTE	Turístico Edificación Abierta (H*)	452 €	313 €



2. INFORME DE SOSTENIBILIDAD ECONÓMICA



2.1. INTRODUCCIÓN

En cumplimiento del artículo 22, en su apartado 4, del Real Decreto Legislativo 7/2015, de 30 de octubre, por el que se aprueba el Texto Refundido de la Ley del Suelo y rehabilitación urbana se hace necesario elaborar también en este documento un informe de sostenibilidad económica, en el que se ponderará, en particular:

“el impacto de la actuación en las Haciendas Públicas afectadas por la implantación y el mantenimiento de las infraestructuras necesarias o la puesta en marcha y la prestación de los servicios resultantes, así como la suficiencia y adecuación de suelo destinado a usos productivos”.

Para ello la Secretaría general de vivienda y actuaciones urbanas del propio Ministerio de fomento ha publicado recientemente una guía metodológica para su redacción, donde define que los contenidos oportunos.

2.2. IMPACTO EN LA HACIENDA PÚBLICA MUNICIPAL

Para valorar «el impacto de la actuación en las Haciendas Públicas afectadas por la implantación y el mantenimiento de las infraestructuras necesarias o la puesta en marcha y la prestación de los servicios resultantes», la guía publicada por el Ministerio de Fomento, propone un método

2.2.1. ESTUDIO DE LA LIQUIDACIÓN DEL PRESUPUESTO MUNICIPAL REPERCUSIÓN DE GASTOS-INGRESOS CORRIENTE POR HABITANTE

Los datos disponibles para el municipio de El Pinar provistos por el Ministerio de Hacienda y Función Pública² se han recopilado a continuación para los últimos cuatro presupuestos liquidados disponibles (2017-2021), en su clasificación económica por capítulos de ingresos y gastos y con ellos se han elaborado diferentes indicadores por habitante.

El desglose de los capítulos es el siguiente:

² <https://serviciostelematicosext.hacienda.gob.es/SGFAL/CONPREL>



**PLAN GENERAL DE
ORDENACIÓN DE EL PINAR**

PRESUPUESTOS LIQUIDADOS (2017 - 2020)						
Cod.	Capítulo	2017	2018	2019	2020	PROMEDIO
INGRESOS						
1	Impuestos directos	418.523,51 €	402.977,87 €	442.258,36 €	417.896,46 €	420.414,05 €
2	Impuestos indirectos	989.129,86 €	1.122.709,57 €	1.038.183,67 €	705.795,62 €	963.954,68 €
3	Tasas y otros ingresos	174.817,62 €	166.437,51 €	202.408,44 €	1.976.827,50 €	630.122,77 €
4	Transferencias corrientes	1.430.556,67 €	1.745.738,22 €	2.011.740,94 €	1.976.827,50 €	1.791.215,83 €
5	Ingresos patrimoniales	3.960,00 €	3.960,00 €	3.960,00 €	3.300,00 €	3.795,00 €
6	Enajenación de inversiones reales	0,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €
7	Transferencias de Capital	513.673,40 €	622.501,37 €	314.622,42 €	536.274,34 €	496.767,88 €
8	Activos financieros	0,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €
9	Pasivos financieros	0,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €
T	TOTAL INGRESOS	3.530.661,06 €	4.064.324,54 €	4.013.173,83 €	5.616.921,42 €	4.306.270,21 €
GASTOS						
1	Gastos de personal	920.937,09 €	974.031,11 €	1.029.917,74 €	1.054.227,71 €	994.778,41 €
2	Gastos en bienes corrientes y servicios	1.043.997,69 €	1.432.635,54 €	1.610.097,35 €	1.451.120,93 €	1.384.462,88 €
3	Gastos financieros	298,90 €	1.357,15 €	286,56 €	546,86 €	622,37 €
4	Transferencias Corrientes	88.742,28 €	136.364,11 €	141.969,71 €	416.662,56 €	195.934,67 €
6	Inversiones Reales	478.815,16 €	584.716,87 €	1.052.074,45 €	890.530,82 €	751.534,33 €
7	Transferencias de capital	0,00 €	0,00 €	2.887,89 €	0,00 €	721,97 €
8	Activos financieros	2.394,00 €	0,00 €	0,00 €	1.800,00 €	1.048,50 €
9	Pasivos financieros	111.843,81 €	223.687,71 €	0,00 €	0,00 €	83.882,88 €
T	TOTAL GASTOS	2.647.028,93 €	3.352.792,49 €	3.837.233,70 €	3.814.888,88 €	3.412.986,00 €
SF	BALANZA FISCAL	883.632,13 €	711.532,05 €	175.940,13 €	1.802.032,54 €	893.284,21 €
INDICADORES POR HABITANTE						
G/hab.	Gasto persona, bienes, servicios y financieros por habitante	1.106,55 €	1.319,47 €	1.411,93 €	1.323,07 €	1.290,25 €
R/hab.	Recaudación por habitante (Imp. Dir. e ind.)	792,60 €	835,99 €	791,68 €	593,29 €	753,39 €
Inv/hab.	Inversión por	269,60 €	320,39 €	564,15 €	470,19 €	406,08 €



	habitante (Inv. Real + Transf capital)					
Gt/hab.	Gasto total por hab.	1.490,44 €	1.837,15 €	2.052,00 €	2.014,20 €	1.848,45 €
Gc/hab.	Gasto corriente por hab.	1.156,52 €	1.394,19 €	1.487,85 €	1.543,06 €	1.395,40 €
Gopc/hab	Gasto operaciones de capital por hab.	333,93 €	442,96 €	564,15 €	471,14 €	453,04 €
It/hab	Ingresos totales por hab.	1.987,98 €	2.227,03 €	2.146,08 €	2.965,64 €	2.331,68 €
loc/hab.	Ingresos operaciones corrientes por hab.	1.698,75 €	1.885,93 €	1.977,83 €	2.682,50 €	2.061,25 €
loc/hab.	Ingresos operaciones de capital por hab.	289,23 €	341,10 €	168,25 €	283,14 €	270,43 €
hab.	Nº habitantes	1.776	1.825	1.870	1.894	1.841

Hay que resaltar que el municipio dispone de los equipamientos necesarios para prestar servicios a sus ciudadanos y que con este PGO no contempla realizar actuaciones que impliquen unos gastos asociados nuevos de funcionamiento y que casi todos ellos tienen un nivel de conservación muy controlado.

La metodología que hemos seguido se basa en la Guía metodológica para la redacción de informes de sostenibilidad económica editada por el del Ministerio de Fomento para el año 2011, tratando de analizar los parámetros que ella recomienda.

La reciente constitución del municipio a la hora de disponer de datos económicos y su trayectoria para su adecuado análisis, la condición de municipio menor de 5.000 habitantes, aparejada con su condición de doble insularidad simplifica la obtención de las siguientes conclusiones sobre la sostenibilidad del PGO.

Se observa de sus balanzas fiscales y de la capacidad de inversión ejecutada en años anteriores que el presupuesto municipal puede afrontar con una secuencia ponderada anual, el plan de inversiones previstas en el PGO sin contar con los recursos o ingresos derivados de la ejecución del plan que se han detallado anteriormente.

2.2.2. ESTIMACIÓN DE LA INVERSIÓN PÚBLICA MUNICIPAL E INCREMENTO PATRIMONIAL DE LA NUEVA ORDENACIÓN.

A.- Inversión pública municipal: Obtención de suelo, ejecución de las obras de urbanización y ejecución en el espacio público

En la siguiente tabla se resume las actuaciones que debe acometer directamente el Ayuntamiento para realizar las previsiones del Plan General.



RESUMEN EJECUCION PUBLICA MUNICIPAL			
	EVALUACIÓN ECONÓMICA Y PROGRAMACIÓN		TOTAL
	CUATRIENIO 1º	CUATRIENIO 2º	
ACTUACIONES URBANÍSTICAS AISLADAS	488.736,28 €	528.014,37 €	1.016.750,65 €
ESPACIO LIBRE DE USO PÚBLICO	93.850,59 €	367.573,62 €	439.369,28 €
VIARIO	394.885,69 €	160.440,75 €	115.957,16 €
SIST GENERALES DE EJECUCIÓN MUNICIPAL	581.784,40 €	861.144,99 €	1.442.929,39 €
SG DE ESPACIOS LIBRES	581.784,40 €	120.000,00 €	701.784,40 €
SG EQUIPAMIENTOS	-	741.144,99 €	1.047.931,53 €
INSTRUMENTOS DE DESARROLLO	72.500,00 €	50.000,00 €	122.500,00 €
Plan Especial de Ordenación para edificaciones no amparadas por licencia que contenga el catálogo de las edificaciones censadas al amparo del Decreto 11/,97, de 31 de enero.	-	30.000,00 €	30.000,00 €
Estudio de Detalle de las edificaciones afectadas por la zona de servidumbre de protección marítima de 20 metros	22.500,00 €	-	22.500,00 €
Catálogo municipal de bienes patrimoniales culturales	35.000,00 €	-	35.000,00 €
Catálogo de impactos	-	20.000,00 €	20.000,00 €
Ordenanzas de Edificación y Urbanización	15.000,00 €	-	15.000,00 €
TOTAL	1.143.020,68 €	1.439.159,36 €	2.582.180,04 €

La inversión total estimada es **de 2.582.180,04 euros** y los precios con los que se ha realizado la estimación de costes son los siguientes:

- Precio para la obtención de suelo en SUCO: se ha optado por un precio homogéneo para todas las parcelas de 30 €/m², como valor intermedio entre los calificados como suelo urbano en las áreas centrales y periféricas de los núcleos de población.
- Para la obtención de suelo rústico, como por ejemplo la ampliación de cementerio, se valora en 10 €/m² de suelo.
- Respecto a los precios de urbanización de también se han utilizado distintas ratios, que varían según se trate de un espacio libre con tratamiento de jardín 35 €/m² a una urbanización media 80€/m² o completa con calzada diferenciada, en pendiente y con la inclusión de todos los servicios a 100 €/m²
- Respecto a los precios de ejecución de de los sistemas generales de espacios libres y equipamientos se han utilizados módulos básicos de 200 €/m²c, de baja intensidad teniendo en cuenta que las actuaciones tanto de los espacios libres como los equipamientos son principalmente abiertas y de muy baja edificación.



B.- Incremento patrimonial

Los incrementos de patrimonio derivado del desarrollo de la nueva ordenación serán los siguientes:

- Los espacios libres que vaya a obtener el Ayuntamiento, así como las parcelas para la ampliación del sistema de equipamientos y dotaciones municipales.
- El viario que se vaya a obtener.
- Todas las parcelas de cesión provenientes de las actuaciones en suelo urbano consolidado y el desarrollo del ámbito no consolidado y sectores de suelo urbanizable, así como el aprovechamiento lucrativo.

Los aumentos patrimoniales que se producen son los derivados del aprovechamiento urbanístico de las parcelas lucrativas. Como administración actuante, recibirá parcelas edificables urbanizadas para soportar el 10% del aprovechamiento urbanístico en SUNCO y Suelos Urbanizables. Estas parcelas podrán ser enajenadas con las restricciones reguladas por ley, obteniendo así fondos para la ejecución de inversiones reales previstas en este plan.

El valor del aprovechamiento estimado de las parcelas lucrativas a lo largo del desarrollo del plan es de 2.621.343,42 euros, que se desglosa como sigue:

- Aprovechamiento en las Unidades de Actuación en suelo urbanizable ordenado de uso residencial UA-01, UA-02, UA-03 y UA-04: el 10% de aprovechamiento del total (9.573,37 Udas) es igual a 957,53 Udas.

Se estima un precio de repercusión del suelo de 283 €/m², aproximadamente 270.981 euros.

- Aprovechamiento en la Unidad de Actuación en suelo urbano no consolidado de uso turístico UA-05 Restinga Oeste: el 10% del aprovechamiento total (9.720,00) es igual a 972,00 Udas.

Se estima un precio de repercusión del suelo de 452 €/m², aproximadamente 439.344 euros.

- Aprovechamiento en suelo urbanizable ordenado de uso industrial Sector 1 y 2: el 10% del aprovechamiento total (14.475,61) Udas es igual a 1.447,56 Udas.

Se estima un precio de repercusión del suelo de 220 €/m², aproximadamente 318.463,2 euros.

- Aprovechamiento en suelo urbanizable no ordenado de uso residencial y servicios Sector 3 y 4: el 10% del aprovechamiento total (18.394,27) es igual a 1.839,42 Udas.

Se estima un precio de repercusión del suelo de 283 €/m², aproximadamente 520.555,86 euros.

- Aprovechamiento en suelo urbanizable no ordenado de uso turístico Sector 5: el 10% del aprovechamiento total (23.716,80) es igual a 2.371,68 Udas.



Se estima un precio de repercusión del suelo de 452 €/m², aproximadamente 1.071.999,36 euros.

2.2.3. ESTIMACIÓN DE LOS GASTOS E INGRESOS CORRIENTES, TRAS LA RECEPCIÓN DE LAS OBRAS DE LA NUEVA ORDENACIÓN.

Estimar el gasto público destinado al mantenimiento de las infraestructuras de nueva creación y a la prestación de los servicios resultantes y, complementariamente, se cuantificarán los siguientes ingresos.

A.- Estimación de gastos corrientes de la Hacienda Pública Municipal

En Pinar se propone la ampliación de servicios existentes y mantenimiento de su forma de gestión, con lo que se puede aplicar el valor de referencia actual.

Las cuentas municipales tal como figuran en los presupuestos liquidados de que se disponen, se encuentran saneadas, a pesar de sufrir un importante incremento entre los años 2008 y 2009 de los gastos de personal y de bienes y servicios. Este incremento es debido a que la estructura de personal de este nuevo Ayuntamiento se ha ajustado a sus nuevas necesidades.

En cualquier caso, es necesario prever lo que supondrá el mantenimiento y conservación de los nuevos ámbitos de desarrollo que propone el plan, así como la colmatación y terminación de la trama urbana en suelo urbano consolidado.

Para ello, los costes anuales de mantenimiento y conservación se calculan como un porcentaje sobre el coste de ejecución material de los viarios y espacios libres, tomando como referencia para ello la vida útil máxima establecida en el Anexo III del Real Decreto 1492/2011: 40 años para los viales y 20 años para los parques, de donde se deducen unos porcentajes anuales de amortización lineal de 2,5% y 5%, respectivamente.

No obstante, y teniendo en cuenta que los costes de urbanización se han calculado mediante la aplicación de un único módulo de valoración de los elementos de la urbanización, espacios libres y viario, se opta por tomar como coste anual de mantenimiento un porcentaje del 3,00%, que se aplica sobre la superficie no lucrativa de la unidad de actuación.



ACTUACIONES			SUPERFICIE (m2)	Presupuesto Ejecución Material	Estimación costes de mantenimiento y conservación anuales 3,00% PEM
ACTUACIONES URBANÍSTICAS AISLADAS					
ESPACIO LIBRE DE USO PÚBLICO			5.830,93 €	233.237,00 €	6.997,11 €
VIARIO			6.171,78 €	444.368,47 €	13.331,05 €
SIST GENERALES DE EJECUCIÓN MUNICIPAL					
SG DE ESPACIOS LIBRES			12.812,61	512.504,40 €	15.375,13 €
SG EQUIPAMIENTOS			3.664,26	732.852,00 €	21.985,56 €
EN SUELO URBANO NO CONSOLIDADO					
UA-05	RESTINGA OESTE	TURÍSTICO	25.052,00	751.560,00 €	22.546,80 €
EN SUELO URBANIZABLE					
UA-01	ERA NORTE	RESIDENCIAL	6.263,00	187.881,00 €	5.636,43 €
UA-02	ERA SUR	RESIDENCIAL	7.150,00	214.503,00 €	6.435,09 €
UA-03	LUCIA MACHINA NORTE	RESIDENCIAL	10.773,00	323.204,00 €	9.696,12 €
UA-04	LUCIA MACHINA SUR	RESIDENCIAL	4.824,00	144.729,00 €	4.341,87 €
SECTOR 1	POLIGONO NORTE	INDUSTRIAL	19.460,00	583.807,00 €	17.514,21 €
SECTOR 2	VENTICOTAS	INDUSTRIAL	23.359,00	700.761,00 €	21.022,83 €
SECTOR 3	OESTE 1	RESIDENCIAL-SERVICIOS	23.461,00	703.823,00 €	21.114,69 €
SECTOR 4	OESTE 2	RESIDENCIAL-SERVICIOS	30.801,00	924.023,00 €	27.720,69 €
SECTOR 5	RESTINGA ESTE	TURÍSTICO	62.683,00	1.880.482,00 €	56.414,46 €
TOTAL			242.305,58	8.337.734,87 €	250.132,05 €

Por tanto, los costes de mantenimiento y conservación anuales de los nuevos suelos propuestos por el plan se estiman en torno a los **250.132,05 euros**.

B. Estimación de ingresos corrientes de la Hacienda PÚBLICA Municipal.

Se distinguen dos tipos de impuestos que cuyo valor se estima por separado que son derivados de las nuevas determinaciones establecidas por el plan y contribuyen al sostenimiento de la financiación necesaria para la sostenibilidad económica de la hacienda municipal. Estos datos se obtienen del portal institucional de ministerio de Hacienda y Función Pública y se corresponden con lo establecido en los presupuestos aprobados entre los años 2017 y 2020:

B.1. Tributos relacionados directamente con los inmuebles y la actividad inmobiliaria:

Impuesto de bienes inmuebles: IBI

DESGLOSE DE INGRESOS IMPUESTOS SOBRE BIENES INMUEBLES (IBI)					
	2017	2018	2019	2020	PROMEDIO
IBI RUSTICO	5.672,71 €	5.644,83 €	6.648,98 €	8.860,68 €	6.706,80 €
IBI URBANO	339.072,92 €	330.395,48 €	236.327,95 €	352.574,83 €	314.592,80 €
TOTAL IBI	344.745,63 €	336.040,31 €	242.976,93 €	361.435,51 €	321.299,60 €

Los tipos impositivos que tiene El Pinar son del 0.45% para el suelo urbano y de 0.60% para el suelo rústico.



Aunque este es un impuesto de gran relevancia en los municipios, se hace notar que con una recaudación en promedio (2017-2020) de 321.299,60 €/año, representa una ratio aproximada de 174,52 €/por habitante.

Todos los tributos municipales (impuestos directos e indirectos) de El Pinar solo representan alrededor del 32% del capítulo de ingresos en promedio para el periodo 2017 -2020.

Los municipios con menos de 5.000 habitantes, se financian en más de un 50% de las transferencias corrientes y de capital, en este caso concreto alrededor del 80%, lo que les hace muy dependientes del resto de Administraciones y la recaudación tributaria solamente supone alrededor del 39% de sus recursos.

Para los nuevos desarrollos que contiene el plan en las unidades de actuación y suelos urbanizables ordenados, se realiza el cálculo de la cuota anual del IBI, aplicando un tipo de gravamen del 0,45% sobre el valor catastral de las viviendas resultantes, teniendo en cuenta que dicho valor es la mitad del valor de mercado y comprende tanto el valor catastral del suelo como el valor catastral de la construcción.

- El valor catastral del suelo se estima a partir de su valor de repercusión, partiendo del valor de la unidad de aprovechamiento y de los coeficientes de ponderación por uso, tipología y situación.
- El valor catastral de la construcción se calcula multiplicando la superficie edificable por un módulo de constructivo según tipología establecido en la memoria de viabilidad económica.



ACTUACIONES			EDIFICABILIDAD LUCRATIVA	VALOR DE REPERCUSION	ESTIMACIÓN VALOR CATASTRAL SUELO	ESTIMACIÓN VALOR CATASTRAL CONSTRUCCIÓN	ESTIMACIÓN VALOR CATASTRAL	ESTIMACION RECAUDACIÓN ANUAL IBI
UNIDADES DE ACTUACIÓN EN SECTOR DE SUELO URBANIZABLE ORDENADO								
UA-01	ERA NORTE	RESIDENCIAL	2.150,75	282,57	607.731,69 €	1.967.979,27	2.575.710,96	11.590,70
UA-02	ERA SUR	RESIDENCIAL	2.596,86	282,57	733.787,81 €	2.376.178,84	3.109.966,64	13.994,85
UA-03	LUCIA MACHINA NORTE	RESIDENCIAL	3.385,47	282,57	956.623,23 €	3.097.772,76	4.054.395,99	18.244,78
UA-04	LUCIA MACHINA SUR	RESIDENCIAL	1.539,97	282,57	435.145,22 €	1.409.103,35	1.844.248,57	8.299,12
UNIDADES DE ACTUACIÓN EN SUELO URBANO NO CONSOLIDADO								
UA-05	RESTINGA OESTE	TURÍSTICO	6.750,00	451,70	3.048.975,00 €	6.461.437,50	9.510.412,50	42.796,86
SECTORES EN SUELO URBANIZABLE								
SECTOR 1	POLIGONO NORTE	INDUSTRIAL	9.973,05	220,27	2.196.775,36 €	5.475.304,18 €	7.672.079,54	34.524,36
SECTOR 2	VENTICOTAS	INDUSTRIAL	11.182,22	220,27	2.463.120,65 €	6.139.150,60 €	8.602.271,25	38.710,22
SECTOR 3	OESTE 1	RESIDENCIAL	8.915,09	282,57	2.519.113,21 €	8.157.485,65	10.676.598,86	48.044,69
		RESIDENCIAL VPP	3.830,00	146,10	559.563,00 €	3.504.526,60	4.064.089,60	18.288,40
SECTOR 4	OESTE 2	RESIDENCIAL	11.704,30	282,57	3.307.252,84 €	10.709.668,59	14.016.921,43	63.076,15
		RESIDENCIAL VPP	5.142,00	146,10	751.246,20 €	4.705.032,84	5.456.279,04	24.553,26
SECTOR 5	RESTINGA ESTE	TURÍSTICO	16.470,00	451,70	7.439.499,00 €	15.765.907,50	23.205.406,50	104.424,33
TOTAL			83.639,71		25.018.833,20	69.769.547,67	94.788.380,87	426.547,71



Por tanto, una aproximación de la recaudación municipal en concepto de IBI vinculada a las nuevas viviendas, locales o naves industriales, en desarrollo de las unidades de actuación y suelos urbanizables ordenados por el desarrollo de los nuevos suelos, ascendería a un total de 426.547,71 € si se mantiene el tipo impositivo al 0,45%.

Impuesto de Construcciones, Instalaciones y Obras. ICIO

Los datos disponibles en base a los presupuestos aprobados del periodo 2017-2021 se representan a continuación y muestran la escasa actividad de construcciones instalaciones y obras.

DESGLOSE DE INGRESOS IMPUESTOS SOBRE CONSTRUCCIONES, INSTALACIONES Y OBRAS (ICIO)					
	2017	2018	2019	2020	PROMEDIO
ICIO	15.090,31 €	9.064,87 €	24.024,13 €	7.987,67 €	14.041,75 €

Se realiza la proyección que generaría este impuesto una vez puesto en marcha este PGO y hasta agotar su proyección, este es un ingreso puntual pero no cabe duda que es de vital importancia para el municipio.

Se podría realizar una estimación solo de los desarrollos constructivos que asumirá el Ayuntamiento de El Pinar en este plan y en base a la aplicación de un 4% de tipo de gravamen para este impuesto sobre el PEM de las obras e instalaciones que se proponen, de modo que los ingresos aproximados se aproximarían mediante su aplicación a PEM de 8.337.734,87 € y resultando un total de 333.509,39 € que anualizado para el horizonte de desarrollo del plan resultaría en 33.350,93 €/año.

B.2. Ingresos no vinculados a la actividad inmobiliaria

Existen otra serie de impuestos que se deben desglosar y repercutir por habitante, pero como en los casos anteriores o no se dispone de la información, o de la que se dispone, es poco significativa.

Impuesto de Actividades Económicas (IAE)

El coeficiente de situación máximo y mínimo es del 1%. Y los datos recopilados de los presupuestos para el periodo 2017-2020 muestran los siguientes ingresos.

DESGLOSE DE INGRESOS IMPUESTOS SOBRE ACTIVIDADES ECONÓMICAS (IAE)					
	2017	2018	2019	2020	PROMEDIO
IAE	9.155,23 €	10.788,59 €	14.267,57 €	13.109,49 €	11.830,22 €

Con la implantación de las actuaciones del nuevo plan no ofrece datos suficientes para la estimación de los ingresos futuros de este impuesto por esta vinculado a la iniciativa emprendedora y la dinámica de la actividad económica en el municipio dependiente de múltiples factores ajenos a planificación urbanística, aunque esta provea de espacios para su desarrollo.

Impuesto de Vehículos de Tracción Mecánica (IVTM)

Los datos recopilados para el periodo 2017-2021 se representan a continuación.

DESGLOSE DE INGRESOS IMPUESTOS SOBRE VEHÍCULOS DE TRACCIÓN MECÁNICA (IVTM)					
	2017	2018	2019	2020	PROMEDIO
IVTM	69.362,32 €	67.201,14 €	48.203,29 €	67.713,36 €	63.120,03 €



Según los datos del Instituto Canario de Estadística para el año 2021 El Pinar contaba con 1.412 vehículos de los cuales 732 eran turismos y 562 camiones y furgonetas y por lo tanto una tasa de motorización de 729,33. Otro dato de interés que se estiman 0,37 turismos por habitante para el municipio en el año 2021.

2.2.4. CONCLUSIÓN

Desde el punto de vista de la inversión municipal total, este PGO de El Pinar propone acometer una importante inversión en actuaciones de obtención de espacios libres, viarios ejecución de infraestructuras y construcción de equipamientos, nuevos desarrollos urbanos, del orden de 2.582.180,4 en un horizonte de 10 años.

La capacidad de inversión de la hacienda municipal se aproxima unos 893.284,21 € anuales, estimando el promedio de su saldo presupuestario para el periodo 2017 - 2021 lo que supone un horizonte de financiación para los próximos 10 años de 8.932.842,1 € de euros, por lo que lo que se adecua las previsiones de actuaciones propuestas por este plan con la capacidad financiera del ayuntamiento.

En relación al impacto en la hacienda municipal del mantenimiento de los nuevos desarrollos urbanos y actuaciones de interés público, en apartados anteriores se muestra la estimación del coste de mantenimiento anual de las nuevas actuaciones y desarrollos urbanos en 250.132,05 €. En contrapartida, también se estiman los ingresos corrientes de nueva generación asociados a estos nuevos desarrollos urbanos, como, por ejemplo, el IBI que se estima una recaudación de 426.547,71 anuales a los que se le sumaría otros impuestos municipales, por lo que queda acreditado un escenario de solvencia financiera del ayuntamiento en el futuro para hacerse cargo del mantenimiento de los nuevos desarrollos urbanos y la prestación de los servicios resultantes.

2.2.5. SUFICIENCIA Y ADECUACIÓN DE SUELO DESTINADO A USOS PRODUCTIVOS

Entendida como “la disponibilidad de suelo para el desarrollo de actividades económicas diversificadas, con posibilidades de integración con el tejido productivo preexistente” se analizará siguiendo la división convencional de sectores productivos primario, secundario y terciario, describiendo las actuaciones del Plan General que pudieran tener impacto en su desarrollo.

Como se puede observar en la tabla que acompaña este apartado, se propone una distribución del suelo municipal por su vocación de uso principal, que incide en los 3 sectores productivos, lo que se alinea con la estrategia de diversificación económica y búsqueda de nuevas oportunidades para la población residente y romper la tendencia de despoblación paulatina hacia las islas capitalinas.

USOS GLOBALES			
USO GLOBAL		SUPERFICIE (m2)	%
AMBIENTAL	AM	5.576.913,98	34,12%
INDUSTRIAL	IN	42.818,93	0,26%
INFRAESTRUCTURAS	IE	144.753,14	0,89%
PRIMARIO	PR	9.659.140,55	59,10%
RESIDENCIAL	RE	726.442,26	4,44%
TURISTICO	TU	194.018,35	1,19%
TOTAL USOS GLOBALES		16.344.087,21	100,00%



Respecto a la agricultura, aunque supone una parte menor del empleo generado en la isla y en el municipio, se propone incrementar la posibilidad de uso agrícola intensivo, sumando en el presente Plan General 9.659.140,55 m²s, lo que supone un 59,10 % de la superficie municipal. Respecto al uso agrícola tradicional en las medianías se mantiene a grandes rasgos la cantidad de suelo clasificado para este tipo de actividad agrícola en el conjunto del término municipal.

En el presente Plan General, el suelo destinado a uso industrial aumenta en algo más de 42.000 m²s por la creación de dos nuevas áreas con este uso. La industria destinada principalmente a la transformación de productos agrícolas y se integra en los suelos destinados a la agricultura intensiva, mientras que las actividades de otro carácter podrán desarrollar en el área más cercana al núcleo de población.

Finalmente, dentro del sector de servicios, la actividad edificatoria supone aproximadamente un 9 % empleo en la isla en considerando el periodo 2010 -2019 y ya se señala en la memoria de ordenación como el suelo calificado para uso residencial por el presente Plan General en las diversas clases de suelo, permite el desarrollo razonable de nuevas viviendas a lo largo de los años de vida del plan.

El suelo destinado a uso turístico, otra de las bases actuales de la economía de la isla, alcanza algo más de 194.018,35 m²s, lo que supone una apuesta de desarrollo muy importante significando un 1,2 % de la superficie municipal.

Santa Cruz de Tenerife a abril de 2022.
Equipo Técnico de GESPLAN



PLAN GENERAL DE
ORDENACIÓN DE EL PINAR

PGO



EL PINAR

EQUIPO TÉCNICO GESPLAN S.A.

