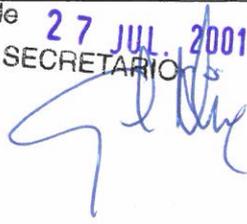


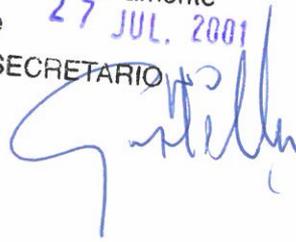
Pleno de 27 JUL 2001  
EL SECRETARIO



**PLAN ESPECIAL DE PROTECCIÓN Y REFORMA INTERIOR**

**VEGUETA - TRIANA**

**IV. ESTUDIO ECONOMICO FINANCIERO  
Y  
PROGRAMA DE ACTUACION**



EQUIPO REDACTOR:

CASARIEGO / GUERRA, arquitectos S.L.

Joaquín Casariego Ramírez y Elsa Guerra Jiménez, arquitectos.

COLABORADORES:

Diseño asistido por ordenador:

Arabia del Pino de León, ingeniera técnica topógrafa.

M<sup>a</sup> del Carmen Vega Ruiz, ingeniera técnica topógrafa.

Definición de las propuestas y planimetría:

Francisco J. Martel Ravelo, estudiante de arquitectura.

Sandra Durán Roger, estudiante de arquitectura.

Y para el tratamiento de textos:

M<sup>a</sup> del Carmen Vega Ruiz.

Cristina O'Shanahan Alvarez

Pleno de 27 JUL. 2001

EL SECRETARIO

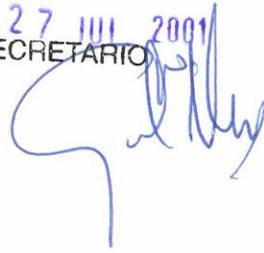
**ÍNDICE:**

INTRODUCCIÓN.	1
1. LA REHABILITACION – CONSERVACION DEL PATRIMONIO ARQUITECTONICO.	3
1.1 Formas de Actuación de la Iniciativa Pública.	4
1.2 Formas de Actuación de la Iniciativa Privada.	8
1.3 Operaciones Puntuales de Rehabilitación.	9
1.3.1 Hospital de San Martín.	11
1.3.2 Antiguo Seminario.	12
1.3.3 Museo Canario.	13
2. REESTRUCTURACION DE SECTORES.	14
2.1 Proyectos de Expropiación – Actuaciones.	18
2.2 Unidades de Actuación.	26
2.3 Actuaciones.	27
2.4 Obras de Urbanización.	30
2.4.1 Pavimentación de Nuevas Calles Peatonales.	30
2.4.2 Recualificación de vías.	32
2.4.3 Tendido subterráneo de las redes eléctrica y de telefonía.	34
3. PLAN DE ETAPAS.	35
4. HOJA RESUMEN: ESTIMACION DE COSTES Y ASIGNACION DE RECURSOS.	37

Pleno de

27 JUL 2001

EL SECRETARIO



## INTRODUCCION

## INTRODUCCION

Una vez desarrollados los Objetivos y Propuestas del Plan a través de la Memoria, Ordenanzas y Planos de Ordenación, este capítulo pretende recoger las actuaciones planteadas exponiendo para cada caso los instrumentos dispuestos para su gestión y ejecución.

Partiendo de la **revitalización integral** de los barrios de Vegueta y Triana, como objetivos prioritarios del Plan, las actuaciones propuestas abarcan desde mejoras de urbanización, nuevas dotaciones y reestructuración de sectores centrales hasta la protección y rehabilitación del patrimonio arquitectónico y en concreto operaciones en áreas de rehabilitación preferente planteadas como operaciones piloto y a la vez generadoras de la actividad rehabilitadora en su entorno.

La propuesta recoge por tanto actuaciones de diversa índole, y que necesitan de la intervención no sólo pública, desde sus diferentes niveles, sino también privada y no sólo contando con los propietarios y habitantes de estos barrios, sino la necesidad de involucrar otros agentes externos en los procesos de promoción, ejecución e introducción de nuevas actividades.

Insistir por lo tanto en la creación de un órgano específico de gestión, como instrumento esencial para el posible desarrollo de las estrategias de planeamiento propuestas, cuyos fines generales se han expuesto en la Memoria.

Los diferentes niveles de actuación propuestos son los siguientes:

1. La Rehabilitación – Conservación del patrimonio arquitectónico.
2. Reestructuración de sectores: Unidades de Actuación.
3. Obras de urbanización.

Pleno de 27 JUL 2001  
EL SECRETARIO



## 1. LA REHABILITACION – CONSERVACION DEL PATRIMONIO ARQUITECTONICO

## **1. LA REHABILITACIÓN – CONSERVACIÓN DEL PATRIMONIO ARQUITECTÓNICO.**

Si bien la protección del patrimonio arquitectónico que caracteriza los centros históricos, y en particular Vegueta – Triana, constituye una medida de interés público y su necesidad es indudable en beneficio de la cultura y de la proyección histórica de la ciudad; no es menos cierto que las obras de conservación y rehabilitación necesarias, tanto para los propietarios como para otros agentes interesados en intervenir en estas áreas, resulta en ocasiones costosa e incierta. Son por ello necesarias fórmulas de compensación que hagan revertir en la colectividad los sobrecostes derivados de este proceso, cuyo objetivo es el beneficio común.

Las actuaciones en este sentido se plantean coordinadas conjuntamente desde la iniciativa pública y la iniciativa privada.

### **1.1. FORMAS DE ACTUACIÓN DE LA INICIATIVA PÚBLICA.**

#### **A) Actuación directa.**

Además de las operaciones de mejora de urbanización y dotaciones, que se exponen en los apartados siguientes, las fórmulas de actuación, cuyo objeto es esencialmente la residencia, son las siguientes:

- ♦ Intervenciones de nueva planta, previo derribo de zonas degradadas y que persiguen el doble objetivo de recualificar la zona proporcionando a su vez alojamiento adecuado a los actuales residentes.

Este es un tipo de actuación idóneo para aquellos centros históricos gravados por un alto grado de deterioro edificatorio y social, que no se corresponde con las condiciones que presentan los barrios de Vegueta y Triana.

EL SECRETARIO

♦ Intervenciones de rehabilitación de conjunto.

Partiendo de la compra de inmuebles y actuando la administración como promotor de la rehabilitación, para lo cual cuenta con el apoyo de las medidas legales vigentes, pudiendo proceder a continuación al alquiler o venta de las viviendas y locales complementarios en su caso, a aquellos particulares que reúnan los requisitos económicos dispuestos.

Las dificultades para este tipo de actuación vienen dadas por la dispersión de inmuebles vacíos, lo que lleva a la conclusión de que las operaciones de rehabilitación deberían promover de forma mixta actuando la administración pública como coordinadora, aportando los medios técnicos y de ayuda económica necesarios.

Este tipo de actuación sería de gran interés y podría referirse a conjuntos de arquitectura homogénea, en parte habitados y que reúnen una problemática similar. Nos referimos a:

- Conjunto residencial entre las calles: Hernán Pérez, Paseo de San José y Sor Brígida.
- Tramos de la calle Buenos Aires y Domingo J. Navarro.

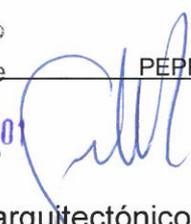
También podría aplicarse a conjuntos de menos dimensión, en toda el área central del Plan.

B) Actuación indirecta.

Que reúne medidas de apoyo económico y asesoramiento técnico, dirigidas tanto a promotores para uso propio como a promotores y futuros usuarios.

Ya se expuso en la fase de Información Urbanística la legislación actual en materia de rehabilitación y el alcance insuficiente de dichas disposiciones.

Desde la legislación en materia de patrimonio histórico, las ayudas van destinadas a aquellas piezas que han sido declaradas Bien de Interés Cultural



(\*), no sólo por ello sino también por el valor histórico y arquitectónico que presentan, instamos, para aquellos inmuebles incluidos en el Catálogo y afectados por la Ordenanza de Protección 1.1. Monumentos Históricos – Artísticos, a la incoación de expediente de declaración de B.I.C. (\*), que actualmente sólo ostentan algunos de ellos: Catedral, Gabinete Literario,...

La legislación de vivienda y rehabilitación, con que contamos en la actualidad, constituye el marco a nivel del estado y de la Comunidad Autónoma planteado para complementarse con disposiciones a nivel municipal. Las condiciones para acceder a las ayudas establecidas se refieren a la capacidad económica y a los niveles de rehabilitación que se pretenden. Sin embargo, no recogen la especificidad de los inmuebles situados en conjuntos históricos, catalogados y afectados por ordenanzas de protección.

Las medidas que se proponen a continuación, se dirigirían a todos los promotores de actuaciones de rehabilitación en edificios incluidos en el Catálogo anexo al presente Plan:

- Subvenciones a parte de las tasas por licencias de obras.
- Bonificaciones fiscales, a la manera de las anteriormente existentes para las viviendas de protección oficial.
- Acceso a créditos subsidiados, con posibilidades de subrogación por parte de los futuros usuarios.

Además de medidas dirigidas exclusivamente a los promotores de obras de rehabilitación para su residencia habitual, que consistiría en:

- Exención de tasas por licencia de obra.
- Exención de tasas de contribución urbana.
- Asesoramiento técnico y cesiones de material (andamios,...), (para aquellos que no superen unas determinadas condiciones económicas, alrededor de 2.5 veces el salario mínimo interprofesional).

- Subvenciones a obras, (calculadas en un porcentaje variable del presupuesto de las mismas, dependiendo de la inclusión de obras derivadas de las exigencias de la ordenanza y de la consecución de las adecuadas condiciones de habitabilidad).
- Bonificaciones, en las contribuciones especiales derivadas de mejoras de urbanización que les afecten.

Estas medidas podrían otorgarse a actuaciones conjuntas de promoción pública – privada, en fórmulas mixtas ya expuestas anteriormente, o bien individualmente caso a caso.

El establecimiento de las mismas, se produciría desde diversos niveles de la Administración: autonómico, insular y municipal, para lo cual es fundamental su coordinación, a través del órgano de gestión creado al efecto, que además procuraría la tramitación unitaria de los expedientes.

#### C) El Área de Rehabilitación Integrada. (\*)

Amparada en la legislación existente al efecto, la declaración de A.R.I. (\*) para el sector cuyo perímetro delimita la Ordenanza de Renovación, incluyéndola delimitación de Áreas de Rehabilitación preferente propuestas en el Plan, constituiría un instrumento de partida para la conformación y puesta en funcionamiento del órgano de gestión del Plan.

Si bien como fórmula para llevar adelante la estrategia rehabilitadora propuesta, es más que insuficiente, permitiría el acuerdo y el establecimiento de un marco de colaboración entre todos los agentes e instituciones implicados en la misma.

**1.2. FORMAS DE ACTUACIÓN DE LA INICIATIVA PRIVADA.**

- a) En primer lugar su participación en el órgano de gestión a crear.

Y mediante convenios específicos con la Administración para la realización de operaciones de rehabilitación para uso residencial u otros considerados prioritarios en el Plan. En este aspecto tendrán interés preferente las actuaciones que afecten a las piezas integradas en conjuntos señalados como de "rehabilitación especial".

- b) Actuaciones sin incentivos, en aquellas áreas cuya situación y mejoras de urbanización y dotaciones hayan dado lugar a expectativas idóneas.

Se referirán ante todo, a las obras de nueva planta.

- c) Aquellas actuaciones que se produzcan en el marco de las ayudas expuestas otorgadas desde la Administración Pública.



### 1.3. OPERACIONES PUNTUALES DE REHABILITACIÓN.

Delimitadas en los planos correspondientes las siguientes operaciones, harían de impulsoras del proceso rehabilitador, además de referirse a los conjuntos de piezas de mayor valor histórico y arquitectónico y que se consideran idóneas para albergar usos de proyección pública.

Desde el inicio de la elaboración de la revisión del P.E.P.R.I. hasta la actualidad se han realizado o se encuentran en vías de ejecución diversas actuaciones de este tipo. Esto es, rehabilitación de piezas de interés que provocan una inmediata mejora de la calidad urbana del área y generan procesos subsiguientes en su entorno. Nos referimos básicamente al:

- ♦ Antiguo Hospital Militar, en la actualidad sede del Rectorado U.L.P.G.C. (Edificio de Interés Histórico y Tipológico, 2).
- ♦ Academias Municipales (Edificio de Interés Histórico y Tipológico, 2).
- ♦ Antiguo Cine Cuyás, obras en ejecución en la actualidad para su transformación en sala de conciertos y dotaciones culturales complementarias (proyecto que lleva aparejada la apertura peatonal desde la calle Pérez Galdós a Viera y Clavijo) (Edificio de Interés Histórico y Tipológico, 2).
- ♦ Casa Rodríguez Quetgles, en la actualidad sede de la Dirección General de Patrimonio de la Consejería de Cultura del Gobierno de Canarias (Monumento Histórico Artístico, 1.1).
- ♦ Antiguo Hotel Monopol, obra en ejecución en la actualidad, para su transformación en Centro Comercial (Edificio de Interés Ambiental, 3).
- ♦ Antiguo Banco Hispano Americano, actualmente Biblioteca Insular (Monumento Histórico Artístico, 1.1).
- ♦ Kioscos Modernistas del Parque de San Telmo, rehabilitados manteniendo su uso de bar y venta respectivamente.

Así como otras en gestión en la actualidad.

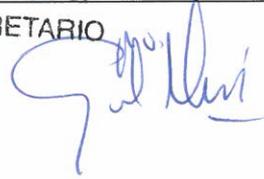
Proponemos la Actuación Pública de rehabilitación y ampliación en su caso, sobre los siguientes inmuebles como continuación de la estrategia revitalizadora iniciada. Actuaciones situadas todas en el Área de Rehabilitación Preferente A y cuyas características e índices particulares relacionamos a continuación, (ver planos de ordenación):

- Hospital San Martín.
- Antigua Seminario.
- Museo Canario.

Para la estimación de costes de las obras de rehabilitación, así como de obra nueva en su caso, se han usado los siguientes módulos, obtenidos a partir de la información proveniente de la situación de mercado, los cuadros de referencia del Colegio de Arquitectos, los módulos para VPO. La elaboración de estos índices ha tenido en cuenta la dificultad añadida de trabajar sobre edificaciones antiguas, donde es preciso preservar y restaurar gran parte de los elementos constructivos; al resultado general se ha aplicado un coeficiente en relación con el estado de cada inmueble, resultando tres módulos tipo:

- (1) 200.000 ptas. / m<sup>2</sup> c
- (2) 170.000 ptas. / m<sup>2</sup> c
- (3) 126.000 ptas. / m<sup>2</sup> c

EL SECRETARIO

**1.3.1. HOSPITAL DE SAN MARTIN.**

Situación: C/ Ramón y Cajal, 1 esquina Sor Jesús, 25.  
 Superficie Parcela: 5.880 m<sup>2</sup>.  
 Superficie construida: 9.450 m<sup>2</sup>.

Catálogo Nº: 540

Ordenanza de Protección 1.2: Monumentos Histórico Artísticos, Nivel 2.

**a. Descripción de la actuación propuesta.**

El Hospital San Martín es una de las grandes piezas de propiedad pública del barrio de Vegueta, incluida en el Area de Rehabilitación Preferente **A** definida en el PEPRI. En la actualidad se encuentra infrautilizado y semiabandonado, precisando una urgente rehabilitación que permita su adecuada puesta en uso.

En cuanto a las condiciones dispuestas para la rehabilitación del inmueble son las recogidas en la Ordenanza que le es de aplicación, si bien, tal como se indica en su ficha del Catálogo, se permite un grado flexible de actuación a partir de la estimación concreta del estado en que se encuentra cada parte de la edificación y de las instalaciones precisas para su utilización pública actual.

El uso preferente es el Cultural, aunque con las actividades complementarias que se precisen.

**b. Agentes intervinientes.**

El inmueble es propiedad del Cabildo Insular de Gran Canaria, con lo que entendemos que debe ser esa institución la que se ocupe de su rehabilitación y puesta en uso.

**c. Estimación de costes.**

Superficie a rehabilitar:	9.450 m <sup>2</sup> c.....	1.606.500.000 ptas.
Superficie de obra nueva:	2.000 m <sup>2</sup> (estimación) .....	240.000.000 ptas.
Tramitación (10%):	.....	184.650.000 ptas.

**TOTAL** 2.031.150.000 ptas.

### 1.3.2. ANTIGUO SEMINARIO.

Situación: C/ Dr. Chil y López Botas.

Superficie Parcela: 4.000 m<sup>2</sup>.

Superficie Construida: 8.900 m<sup>2</sup>.

Catálogo N° 376, 377, 378.

Ordenanza de Protección: 1.1 y 1.2: Monumentos Histórico Artísticos, Nivel 1 y 2.

#### a. Descripción de la actuación propuesta.

El objeto de la actuación propuesta es la recuperación de este conjunto singular de piezas de alto valor patrimonial y localizado en el Area de Rehabilitación Preferente A delimitada en el PEPRI.

La Ordenanza de aplicación no es homogénea para todo el conjunto, en cuanto se adapta a las diferentes condiciones de conservación que cada pieza presenta en la actualidad.

Se pretende que finalmente el conjunto se ponga en uso, siendo preferentes los usos de proyección pública, docente, cultural y administrativo. No obstante la propiedad del edificio podrá definir definitivamente tanto el carácter de la intervención como la finalidad de la misma.

#### b. Agentes intervinientes.

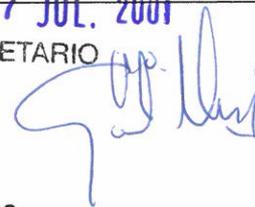
El conjunto es propiedad de la Iglesia Católica, por lo que entendemos que la iniciativa debería en primera instancia corresponder a tal institución. Sin embargo, dada la importancia de este conjunto en la revitalización del área, y los elevados costes que la rehabilitación precisa, lo incluimos dentro del programa del PEPRI asignando genéricamente a la administración pública la actuación propuesta, sin perjuicio de que la propiedad pueda abordarla.

#### c. Estimación de costes.

Superficie a rehabilitar:	8.900 m <sup>2</sup> c .....	1.513.000.000 ptas.
Tramitación (10%)	.....	151.300.000 ptas.

**TOTAL** **1.664.300.000 ptas.**

(No se incluye el Coste del inmueble, en cuanto se entiende que de ser la administración pública la que finalmente actúe, lo haría en convenio con la propiedad)



### 1.3.3. MUSEO CANARIO.

Situación: C/ Dr. Chil 25 y 27, Dr. Verneau 2 y López Botas.

Superficie Parcela: 1.880 m<sup>2</sup>.

Superficie Construida: 4.700 m<sup>2</sup>.

Catálogo Nº 380.

Ordenanza de Protección 2.: Edificios de interés histórico y tipológico.

#### a. Descripción de la actuación propuesta.

La necesidad de ampliación del Museo Canario, unida al abandono del antiguo Colegio Viera y Clavijo, colindante con el anterior, han sido las razones que han impulsado la delimitación de esta actuación. En el momento de preparación del Catálogo ya conocíamos esta situación, por lo que incluimos ambas piezas en una única ficha del mismo, dado además que correspondían a la misma ordenanza de aplicación. Sin embargo, aunque el Museo ha iniciado determinadas obras de remodelación no ha procedido a la compra del inmueble colindante, ni por tanto a su rehabilitación como ampliación del mismo. Proponemos pues que la administración pública impulse tal actuación.

#### b. Agentes intervinientes.

Aunque podrían colaborar las diferentes administraciones para llevar a cabo una actuación de esta naturaleza, asignamos inicialmente su cuidado al Gobierno de Canarias, que podría incluirlo en un programa de subvenciones dispuestas al efecto desde las administraciones central o comunitaria.

#### c. Estimación de costes.

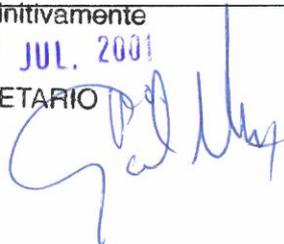
Adquisición de inmueble (840 m <sup>2</sup> ) .....	83.500.000 ptas.
Rehabilitación y adaptación de ambas piezas .....	350.000.000 ptas.
Tramitación (10%) .....	43.350.000 ptas.

**TOTAL** ..... **476.850.000 ptas.**

Aprobado Definitivamente

Pleno de 27 JUL. 2001

EL SECRETARIO



**2. REESTRUCTURACION DE SECTORES: PROYECTOS DE EXPROPIACION, UNIDADES DE ACTUACION Y ACTUACIONES**

## **2. REESTRUCTURACION DE SECTORES: PROYECTOS DE EXPROPIACION Y UNIDADES DE ACTUACION.**

La Propuesta comprende determinadas actuaciones donde se modifica tanto la ordenación como la calificación de las propiedades implicadas, dando como resultado cambios en la asignación de aprovechamientos urbanísticos. Para estas actuaciones se han delimitado los siguientes proyectos de expropiación y una unidad de actuación. Los proyectos de expropiación delimitados corresponden a aquellos implicados en modificaciones viarias, no obstante para todas las propiedades afectadas por disposiciones del plan, no incluidas en unidad alguna se asignará por defecto el sistema de ejecución de expropiación:

- P.E. 1.** C/ Ramón y Cajal y Verdi.
  - P.E. 2.** Paseo entre Arena y Perdomo.
  - P.E.3.** Aparcamiento y Plaza en Francisco Gourié.
  - P.E.4.** Apertura de la calle Alcalde Obregón.
  - P.E.5.** Apertura de la calle Abreu Galindo.
- 
- U.A.1.** Apertura de la calle Luis Fajardo Ferrer y Edificio de Aparcamiento.
- 
- A.1.** Edificio de aparcamientos en el Guinguada.
  - A.2.** Paseos entre Arena y Perdomo.
  - A.3.** Aparcamiento y Plaza en Francisco Gourié.
  - A.4.** Plaza y Aparcamiento subterráneo en el Pérez Galdós.
  - A.5.** Remodelación de la Autovía del Centro – Rambla del Guinguada.

Para la estimación de costes de cada una de estas operaciones se ha partido de los índices siguientes, teniendo en cuenta que en el momento de la gestión de cada una

EL SECRETARIO

de ellas se tendrán que aplicar los mecanismos y valoraciones estipulados en la legislación vigente en cada caso:

- a) OBTENCION DE SUELO.  
VALORACION DE LA EDIFICACION EXISTENTE.

En este aspecto se han utilizado diversas fuentes de información:

- Precios de Mercado a partir de datos extraídos de prensa local.
- Módulos de Viviendas de Protección Oficial para la ciudad de Las Palmas de Gran Canaria.
- Baremos y Cuadros de Costes de Referencia de Construcción para la provincia de Las Palmas, en concreto para el área central.

A partir de esta información obtuvimos los siguientes Módulos de valoración:

- |   |   |
|---|---|
| ▪ Suelo con calificación de espacio libre     | 25.000 ptas/m <sup>2</sup> ;              |
| ▪ Suelo vacante – residencial 3 plantas       | 75.000 ptas/m <sup>2</sup> ;              |
| ▪ Suelo vacante – residencial 2 plantas       | 51.000 ptas/m <sup>2</sup> ;              |
| ▪ Suelo con edificación ruinoso – resid.2 pl. | 51.000 ptas/m <sup>2</sup> ;              |
| ▪ Suelo con edificación ruinoso – resid.3 pl. | 75.000 ptas/m <sup>2</sup> ;              |
| ▪ Suelo con edificación en Mal Estado         | 70.000 ptas/m <sup>2</sup> útil de edif.  |
| ▪ Suelo con edificación en Regular Estado     | 99.500 ptas/m <sup>2</sup> útil de edif.  |
| ▪ Suelo con edificación en Buen Estado        | 120.700 ptas/m <sup>2</sup> útil de edif. |

- b) EJECUCION DE OBRAS.

Se han obtenido también para este apartado módulos generales a partir de las fuentes de información indicadas, en este caso dependiendo de uso y tipología:

- |                                      |   |
|--------------------------------------|---|
| ▪ Edificio Cultural – Administrativo | 101.900 ptas/m <sup>2</sup> construido. |
| ▪ Edificio de Aparcamiento           | 61.200 ptas/m <sup>2</sup> construido.  |

- Plazas y Parques 15.900 ptas/m<sup>2</sup>construido.
- Urbanización de viales 12.600 ptas/m<sup>2</sup>construido.
- Jardín 8.250 ptas/m<sup>2</sup>construido.

En el caso de que determinada actuación presente alguna característica especial que entendamos influye en la aplicación de estos módulos, aplicaremos un coeficiente en función de la dificultad advertida.

Los costes de ejecución material estimados no incluyen los gastos de tramitación necesarios, esto es: redacción de proyectos, gestión de la unidad, impuestos, lo que se incluirá como partida adicional del 10%, tipo que estimamos recoge tales aspectos.

Las actuaciones propuestas en general, y especialmente aquellas en las cuales se asigna un sistema de gestión público, se incluirán de forma preferente en los programas de acciones a desarrollar desde las administraciones públicas, tanto desde sus presupuestos o con cargo a programas estatales o comunitarios en los que se participe.

## 2.1. PROYECTOS DE EXPROPIACION. ACTUACIONES.

### P.E. 1. Y A.1. EDIFICIO DE APARCAMIENTO EN EL GUINIGUADA.

#### AMBITO.

Se refiere a cinco parcelas entre las calles Ramón y Cajal y Verdi. (Ver planos de ordenación):

Parcela 1	624 m <sup>2</sup> . (suelo vacante; residencial 2 pl.)
Parcela 2	144 m <sup>2</sup> . (edificio de dos plantas; estado regular)
Parcela 3.	126 m <sup>2</sup> . (edificio de dos plantas; estado regular)
Parcela 4.	200 m <sup>2</sup> . (edificio de dos plantas; estado regular)
Parcela 5.	432 m <sup>2</sup> . (suelo vacante; residencial 2 pl.)

**Total 1.526 m<sup>2</sup>.**

#### OBJETIVO.

La localización y topografía del sector delimitado lo hacen idóneo para el desarrollo de un edificio de aparcamiento que absorbe la diferencia de rasante entre las dos calles, quedando una plaza a la cota de Ramón y Cajal, que acompañaría el frente del Hospital San Martín.

#### GESTION DE LA ACTUACION.

La actuación propuesta se ha delimitado como Proyecto de Expropiación que se refiere a la primera fase de la actuación y como Actuación que incluye la ejecución de las obras incluidas en la propuesta.

Para la obtención del suelo el sistema de actuación será por tanto:

EXPROPIACION.

Los agentes intervinientes: CABILDO – AYUNTAMIENTO – GOB. CANARIAS (Dirección General de Universidades) (33%)

El sistema propuesto podrá modificarse en caso de que los propietarios afectados manifiesten su interés por participar en la actuación, pudiendo en tal caso convenir con la administración pública las condiciones.

ESTIMACION DE COSTES.

## a. Obtención de suelo:

Superficie suelo:	1.056 m <sup>2</sup>	Módulo: 51.000	Total:	53.856.000 ptas.
Edificación :	940 m <sup>2</sup> u	Módulo: 99.500	Total:	93.530.000 ptas.
<b>TOTAL</b>				<b>147.386.000 ptas.</b>

## b. Ejecución de obras:

Plaza:	1.000 m <sup>2</sup>	Módulo: 15.900	Total:	15.900.000 ptas.
Edificio de Aparcamiento (*)	11.648 m <sup>2</sup> c	Módulo: 70.380	Total:	819.786.240 ptas.
(*) coef.mayoración/demolición-mov.tierras.				

**TOTAL** 835.686.240 ptas.

**COSTE TOTAL ESTIMADO** 983.072.240 ptas.

**P.E. 2. Y A. 2. PASEOS Y TERRAZA ENTRE ARENA Y PERDOMO!**AMBITO.

Reúne diferentes paseos interiores existentes entre las Manzanas 18, 23 y 26 del barrio de Triana, abriendo los tramos de recorrido cerrados u ocupados en la actualidad.

Se afecta así a las siguientes parcelas:

Parcela 16	Superficie:	240 m <sup>2</sup> .	(edificación en precario 1pl.)
Parcela 17	Superficie:	56 m <sup>2</sup> .	(edificación 3 pl., estado regular)
Parcela 18	Superficie:	84 m <sup>2</sup> .	(edificación 2 pl., buen estado)
Parcela 19	Superficie:	340 m <sup>2</sup> .	(paso y jardín trasero)
Parcela 20	Superficie:	120 m <sup>2</sup> .	(jardín trasero)
<u>TOTAL</u>		<u>840 m<sup>2</sup>.</u>	

OBJETIVO.

Se trata de generar recorridos complementarios en el área comercial tradicional de la ciudad, aprovechando los espacios interiores de manzana para incluir actividades diversas que contribuyan a dinamizar la zona.

GESTION.

La actuación se propone como pública, aunque las propiedades colindantes que puedan beneficiarse especialmente de la misma deberán contribuir en su caso.

El sistema de actuación es el de: EXPROPIACION.

Las obras de urbanización precisas se ejecutarán asimismo por la administración pública, con cargo a los programas generales en que se participe a tal efecto.

Agentes Intervinientes: AYUNTAMIENTO.

ESTIMACION DE COSTES.

## a. Obtención de suelo:

Superficie:	700 m <sup>2</sup> .	Módulo:	25.000	Total:	17.500.000 ptas.
Superficie:	151 m <sup>2</sup> c.	Módulo:	99.500	Total:	15.024.500 ptas.
Superficie:	126 m <sup>2</sup> c.	Módulo:	120.700	Total:	15.208.200 ptas.
<u>TOTAL</u>					<u>47.732.700 ptas.</u>

## b. Ejecución de obras:

Derribo de edificaciones:	517 m <sup>2</sup> .	Módulo:	5.500	Total:	2.843.500 ptas.
Urbanización Peatonales:	935 m <sup>2</sup> .	Módulo:	1.260	Total:	11.781.000 ptas.
<u>TOTAL</u>					<u>14.624.500 ptas.</u>

**COSTE TOTAL ESTIMADO****62.357.200 ptas.**

**P.E. 3 Y A. 3 APARCAMIENTO Y PLAZA EN FRANCISCO GOURIE.**AMBITO.

La delimitación de la Actuación se indica en los Planos de Ordenación y se refiere al área vacante en las traseras de las Manzanas 14, 19 y 24 del barrio de Triana, incluyendo el tramo colindante de calle Francisco Gourié.

Superficie: **4.400 m<sup>2</sup>.**

Incluye dos parcelas privadas que se usan en la actualidad como aparcamiento y plaza respectivamente, calificadas como espacio libre en el planeamiento vigente y cuya superficie es respectivamente:

Parcela 21 256 m<sup>2</sup>.

Parcela 22 216 m<sup>2</sup>.

OBJETO.

Se propone tratar las traseras de un grupo de edificios, en su mayor parte protegidos y de gran interés, que han dejado un área vacante que recoge las calles peatonales transversales que vienen desde la calle Triana. Al mismo tiempo se aprovecha el área incluyendo el tramo de vía al que abre, para la construcción de un aparcamiento subterráneo, actividad de la que el barrio de Triana presenta un enorme déficit.

ESTIMACION DE COSTES.

## a. Obtención de Suelo:

Superficie: 472 m<sup>2</sup>. Módulo: 25.000 Total: 11.800.000 ptas.

**TOTAL** 11.800.000 ptas.

## b. Ejecución de obras:

Aparcamiento Subt.: 3.430 m<sup>2</sup>. Total: 209.916.000 ptas.

Plaza (\*): 2.300 m<sup>2</sup>. Módulo: 18.000 Total: 41.400.000 ptas.

(\* ) (incluye tratamiento de medianeras)

**TOTAL** 251.316.000 ptas.

**COSTE TOTAL** 263.116.000 ptas.

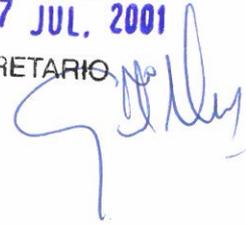


GESTION.

El sistema de actuación es el de: EXPROPIACION.

Las obras de urbanización precisas se ejecutarán asimismo por la administración pública, con cargo a los programas generales en que se participe a tal efecto.

Agentes Intervinientes: AYUNTAMIENTO – CABILDO (50%)

**P.E. 4. APERTURA DE LA CALLE ALCALDE OBREGON.**AMBITO.

Tal como se indica en los planos de ordenación, la actuación se localiza en la parcela de encuentro entre las calles Alcalde Obregón y San Justo.

Superficie: **220 m<sup>2</sup>.**

En la actualidad la parcela (23) se encuentra ocupada por edificación de dos plantas en estado regular, y afectada por esta alineación en el Plan General de Ordenación Urbana.

OBJETO.

Se trata de permitir en encuentro de los dos viales citados, que en la actualidad quedan interrumpidos por la edificación existente.

ESTIMACION DE COSTES.

a.	Obtención de suelo:			
	Superficie:	396 m <sup>2</sup> c.	Módulo: 99.500	Total: 39.402.000 ptas.
b.	Ejecución de obras:			
	Viarío:	220 m <sup>2</sup> .	Módulo: 12.600	Total: 2.772.000 ptas.

**COSTE TOTAL 42.174.000 ptas.**

GESTION.

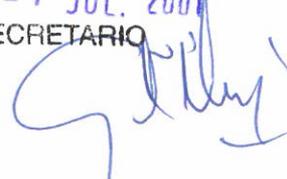
El sistema de actuación es el de: **EXPROPIACION.**

Las obras de urbanización precisas se ejecutarán asimismo por la administración pública, con cargo a los programas generales en que se participe a tal efecto.

Agentes Intervinientes: **AYUNTAMIENTO.**

Pleno de 27 JUL. 2001

EL SECRETARIO

**P.E. 5. APERTURA DE LA CALLE ABREU GALINDO.**AMBITO.

Tal como se indica en los planos de ordenación, la actuación se localiza en la parcela de encuentro entre las calles Abreu Galindo y García Tello.

Superficie: 432 m<sup>2</sup>.

En la actualidad la parcela (24) se encuentra ocupada por edificación de dos plantas en estado regular, y afectada por esta alineación en el Plan General de Ordenación Urbana.

OBJETO.

Se trata de permitir en encuentro de los dos viales citados, que en la actualidad quedan interrumpidos por la edificación existente.

ESTIMACION DE COSTES.

c.	Obtención de suelo:			
	Superficie:	690 m <sup>2</sup> c.	Módulo: 99.500	Total: 68.774.700 ptas.
d.	Ejecución de obras:			
	Viario:	432 m <sup>2</sup> .	Módulo: 12.600	Total: 5.443.200 ptas.

**COSTE TOTAL 74.217.900 ptas.**

GESTION.

El sistema de actuación es el de: EXPROPIACION.

Las obras de urbanización precisas se ejecutarán asimismo por la administración pública, con cargo a los programas generales en que se participe a tal efecto.

Agentes Intervinientes: AYUNTAMIENTO.



## 2.2. UNIDADES DE ACTUACION.

### U.A. 1. APERTURA DE LA CALLE LUIS FAJARDO FERRER Y EDIFICIO DE APARCAMIENTO.

#### AMBITO.

La actuación se localiza en el encuentro de las calles Luis Fajardo Ferrer con la vía de servicio de la Autovía Marítima.

La superficie de la actuación es de: 2.700 m<sup>2</sup>, básicamente destinados en la actualidad a Estación de Servicio de Carburantes.

#### OBJETIVO.

Se trata de eliminar el actual fondo de saco en que termina la calle Luis Fajardo Ferrer, provocando la relocalización de la Estación, pudiendo mantenerse en la ordenación propuesta, y ampliando el edificio de aparcamiento existente.

#### GESTION.

Esta actuación se delimita como Unidad de Actuación, en cuanto la solución propuesta permite que reviertan en la propiedad afectada beneficios que compensan los costes derivados de la misma, beneficios que vendrían dados por el nuevo edificio de aparcamiento propuesto, que además quedaría abierto a la vía de servicio de la Autovía Marítima.

Sistema de ejecución: PRIVADO.

#### INDICES.

Superficie Total U.A.: 3.000 m<sup>2</sup>.

Superficie Viario: 580 m<sup>2</sup>. + 500 m<sup>2</sup>. Para E.S.

Superficie Parcela Resultante: 1.920 m<sup>2</sup>.

Superficie Aparcamiento: 7.680 m<sup>2</sup>c.

## 2.3. ACTUACIONES.

### A.4. PLAZA Y APARCAMIENTO SUBTERRANEO PEREZ GALDOS.

#### AMBITO.

La actuación se localiza en el entorno del Teatro Pérez Galdós, actualmente muy deteriorado, donde se sitúan en la actualidad una Estación de Servicio de Carburantes, y espacios residuales para aparcamiento, etc.

Superficie Total: **11.440 m<sup>2</sup>.**

Superficie de Parcela de Gasolinera: 1.450 m<sup>2</sup>.

#### OBJETIVO.

El objetivo básico es cualificar el entorno de una instalación tan importante como el Teatro, que además es una de las piezas arquitectónicas de mayor interés de la ciudad. Paralelamente se dotará al área, especialmente en relación con el uso del teatro, de un aparcamiento subterráneo, que podría albergar aproximadamente 250 vehículos.

#### GESTION.

La actuación se propone a partir de la inclusión en el P.G.O.U. vigente, en concreto en su programa, de la expropiación de la parcela donde se sitúa la gasolinera y el traslado de esta instalación a otro punto del término municipal

Por tanto en este Plan Especial no contemplamos tal acción, sino a partir de la misma, hemos estudiado la capacidad del área para su transformación y los costes derivados de la ejecución de las obras previstas.

La Ejecución de las obras corresponderá a la Administración Pública:

Ayuntamiento – Gobierno de Canarias (50%)

Siempre a partir de la inclusión de esta actuación en los programas de ámbito general en los que estas administraciones estén participando.

ESTIMACION DE COSTES.

## a. Ejecución de Obras:

Viario:	635 m <sup>2</sup> .	Módulo: 12.600	Total: 8.001.000 ptas.
Plaza:	10.805 m <sup>2</sup> .	Módulo: 15.900	Total: 171.799.500 ptas.
Aparcamiento:	5.300 m <sup>2</sup> .	Módulo: 61.200	Total: 324.360.000 ptas.

**TOTAL** **504.160.500 ptas.**

La remodelación del Teatro Pérez Galdós que se estudia en la actualidad incluye en parte los objetivos de la actuación que proponemos.

## A.5. REMODELACION DE LA AUTOVIA DEL CENTRO – RAMBLA DEL GUINIGUADA.

### AMBITO.

Tal como se indica en los Planos de Ordenación, la actuación se refiere al tramo de la Autovía del Centro entre los barrios de Vegueta y Triana.

Superficie: **20.600 m<sup>2</sup>**.

### OBJETIVO.

Esta operación en combinación con el Plan para el Frente Marítimo desarrollado conjuntamente desde el Plan General Municipal y el PIOT donde se incluye la modificación del enlace viario actual desde la Autovía Marítima, pretende recuperar el carácter urbano de esta vía acercando los barrios limítrofes y potenciando este encuentro como área de paseo de la ciudad. Una vez que se está desarrollando el nuevo nudo desde la Vega de San José para acceder al centro, este tramo de la autovía puede dejar de pertenecer a la red viaria general, para lo cual debe acometerse la recualificación del mismo.

### GESTION.

Esta es una actuación que entendemos debe dirigirse desde la iniciativa pública, dado su carácter y el interés de primer orden para el conjunto de la ciudad.

Agentes Intervinientes: Ayuntamiento.

Actuación que se incluirá en los programas generales en los que participe el municipio.

### ESTIMACION DE COSTES.

#### a. Ejecución de Obras:

Viario: 20.640 m<sup>2</sup>.                      Módulo: 15.000 (\*)                      **Total: 309.600.000 ptas.**

(\*) Incluye derribo de la construcción existente.

Aprobado Definitivamente

Pleno de 27 JUL. 2001

EL SECRETARIO

## 2.4. OBRAS DE URBANIZACION.

En este capítulo relacionaremos las acciones por tipos, presentando los costes estimados globalmente, aunque en el cuadro resumen final se subdividirán en las diferentes etapas programadas, aplicando los módulos que se indican.

De hecho en particular en este tipo de obras aunque desde el plan proponemos un determinado orden de ejecución, podrá adaptarse a los diversos programas organizados desde la administración fundamentalmente municipal.

### 2.4.1. PAVIMENTACIÓN DE NUEVAS CALLES PEATONALES.

#### A) BARRIO DE TRIANA

Se refiere a las calles:

- |                  |                        |
|------------------|------------------------|
| - Pérez Galdós.  | 2.754 m <sup>2</sup> . |
| - Peregrina.     | 690 m <sup>2</sup> .   |
| - Remedios.      | 992 m <sup>2</sup> .   |
| - Villavicencio. | 648 m <sup>2</sup> .   |

Superficie total:.....**5.084 m<sup>2</sup>** .

El módulo de ejecución:.....6.800 Ptas/m<sup>2</sup> . (\*)

(\*) Se refiere exclusivamente a peatonalización, dejando las instalaciones para el capítulo siguiente.

**Coste estimado: .....34.571.200 Ptas.**

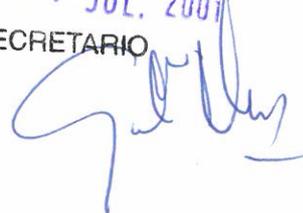
Recursos: Contribuciones especiales ( Vecinos del Barrio de Triana)\*.

- \* Quedarán exceptuados aquellos que realicen obras de rehabilitación y conservación de edificios catalogados y los afectados por proyectos de expropiación una vez se lleven a efecto ( Ver Capítulo I).

Aprobado Definitivamente

Pleno de 27 JUL. 2001

EL SECRETARIO



## B) BARRIO DE VEGUETA.

Se refiere a las calles:

- Pelota.	954 m <sup>2</sup> .
- Armas.	704 m <sup>2</sup> .
- Audiencia.	258 m <sup>2</sup> .
- Montesdeoca (en parte).	330 m <sup>2</sup> .
- Colón.	462 m <sup>2</sup> .
- Herrería.	1.044 m <sup>2</sup> .
- San Marcial.	300 m <sup>2</sup> .
- Agustín Millares.	180 m <sup>2</sup> .
- San Agustín.	420 m <sup>2</sup> .
- Rutindana.	204 m <sup>2</sup> .
- Plaza de San Agustín.	1.360 m <sup>2</sup> .
- Sor Brígida.	1.456 m <sup>2</sup> .
- Toledo.	800 m <sup>2</sup> .
- Rosario.	280 m <sup>2</sup> .
- San Marcos.	900 m <sup>2</sup> .
- Bedmar.	210 m <sup>2</sup> .
- Santa Barbara.	1.240 m <sup>2</sup> .

Superficie total.....**11.102 m<sup>2</sup>** .El módulo de ejecución.....6.800 Ptas/m<sup>2</sup> . (\*)

(\*) Se refiere exclusivamente a peatonalización, dejando las instalaciones para el capítulo siguiente.

**Coste estimado:.....75.493.600 Ptas.**

Recursos: Contribuciones especiales ( Vecinos del Barrio de Vegueta)\*

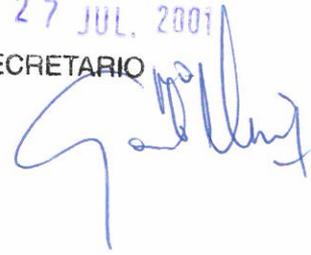
\* Quedarán exceptuados aquellos que realicen obras de rehabilitación y conservación de edificios catalogados y los afectados por proyectos de expropiación una vez se lleven a efecto ( Ver Capítulo I).

Excmo. Ayuntamiento

Aprobado Definitivamente

Pleno de 27 JUL, 2001

EL SECRETARIO



2.4.2. RECUALIFICACIÓN DE VÍAS.

A) BARRIO DE TRIANA.

Se refiere a las calles:

- Maninidra.
- General Bravo.
- Viera y Clavijo.
- Cano.
- Francisco Gourié (en parte).

Superficie total: .....3.250 m<sup>2</sup> .

El módulo de ejecución:.....3.800 Ptas/m<sup>2</sup> .(\*)

(\*) Se refiere exclusivamente a remodelación de aceras y arbolado en su caso.

**Coste estimado:.....12.350.000 Ptas.**

Recursos: Contribuciones especiales ( Vecinos del Barrio de Triana)\*.

\* Quedan exentos aquellos que realicen obras de rehabilitación y conservación en edificios catalogados ( Ver Capítulo I) y los afectados por proyectos de expropiación ya ejecutados.

Aprobado Definitivamente

Pleno de 27 JUL. 2001

EL SECRETARIO



## B) BARRIO DE VEGUETA

Se refiere a las calles:

- Reyes Católicos.
- Dr. Chil.

Superficie total: ..... 1.850 m<sup>2</sup>.El módulo de ejecución: ..... 3.800 Ptas/m<sup>2</sup>. (\*)

(\*) Se refiere exclusivamente a remodelación de aceras y arbolado en su caso.

**Coste estimado: .....7.030.000 Ptas.**

Recursos: Contribuciones especiales ( Vecinos del Barrio de Vegueta)\*.

- \* Quedan exentos aquellos que realicen obras de rehabilitación y conservación en edificios catalogados ( Ver Capítulo I) y los afectados por proyectos de expropiación ya ejecutados.

**2.4.3. TENDIDO SUBTERRANEO DE LAS REDES ELÉCTRICA Y DE TELEFONÍA.**

Para el ámbito de la Ordenanza de Renovación cuyo perímetro lo delimitan las calles:

Bravo Murillo / Francisco Gourié / Autovía Marítima / Plaza de San Agustín / Dr. Pasteur / Juan E. Doreste / Dolores Rocha / García Tello / San Marcos / Rosario / Toledo / Hernán Pérez / Paseo de San José / Sor Jesús / Ramón y Cajal / Juan de Quesada / Terrero / Domingo Déniz / General Bravo / Pérez Galdós / Domingo J. Navarro / Primero de Mayo.

Longitud aproximada: .....9.950 ml.

Módulo:.....14.700 Ptas / ml.

( Este módulo se establece como media, dado que el tratamiento para todas las calles no es homogéneo)

**Coste estimado:.....146.265.000 Ptas.**

Recursos a terceras partes:

1/3 Ayuntamiento.

1/3 Compañías suministradoras.

1/3 Contribuciones especiales: Vecinos del área de actuación \*.

1. \* Quedarían exentos de esta contribución los promotores de rehabilitación en edificios catalogados ( Ver Capítulo I) y los afectados por proyectos de expropiación ya ejecutados.

~~Aprobado Definitivamente~~

Pleno de 27 JUL. 2001

EL SECRETARIO



### 3. PLAN DE ETAPAS

Aprobado Definitivamente

Pleno de 27 JUL. 2001

EL SECRETARIO



### 3. PLAN DE ETAPAS.

El Plan de Etapas se plantea como forma de programar las inversiones durante un período de ocho (8) años, de modo que éstas se distribuyan equilibradamente y dando solución a la problemática actual de la zona atendiendo, en primer lugar, a los conflictos de mayor carácter y sin que se produzcan disfunciones por la realización de operaciones no coordinadas en una estrategia global.

Dentro del período global de ocho (8) años, se establecen por una parte dos cuatrienios, en los que se han organizado las inversiones, atendiendo ante todo a la necesidad de las diferentes administraciones de prever sus acciones a medio plazo.

Además cada uno de estos cuatrienios se ha subdividido en dos, con lo que resultan cuatro (4) etapas de dos (2) años de duración cada una, con lo que es más claro el orden de prioridades establecido desde el Plan. La división de las acciones para cada etapa se indica en el Plano de Ordenación correspondiente..

La distribución de inversiones se ha efectuado por Operaciones de Rehabilitación, Proyectos de Expropiación, Actuaciones y Obras de Urbanización, tal como se han desarrollado las diferentes acciones programadas desde el Plan.

A continuación recogemos un cuadro resumen en el que podemos apreciar la asignación de agentes, las inversiones, el tipo de operación y la organización de estos aspectos para cada uno de los dos cuatrienios del Plan.

Aprobado Definitivamente

Pleno de 27 JUL. 2001

EL SECRETARIO



#### 4. HOJA RESUMEN

#### 4. HOJA RESUMEN: ESTIMACION DE COSTES Y ASIGNACION DE RECURSOS.

EEF PEPRI - HOJA RESUMEN												
	1º CUATRIENIO						2º CUATRIENIO					
	REHABILITAC°	P.EXPROPIAC°	ACTUACIONES	O.URBANIZAC°	REHABILITAC°	P.EXPROPIAC°	ACTUACIONES	O.URBANIZAC°	REHABILITAC°	P.EXPROPIAC°	ACTUACIONES	O.URBANIZAC°
A.MUNICIPAL	---	49	562	24	555	310	---	24	---	---	---	1.524
A. INSULAR	2.031	49	---	---	555	---	---	---	---	---	---	2.635
A. AUTONOMA	---	49	252	---	1.032	---	---	---	---	---	---	1.333
PRIVADOS (c.e.)	---	---	---	112	---	---	---	112	---	---	---	224
	2.031	147	814	136	2.142	310	---	136	---	---	---	136
		<b>3.128</b>				<b>2.588</b>						
<b>TOTAL</b>					<b>5.716</b>							

Excmo. Ayuntamiento  
Aprobado Definitivamente  
Pleno de **27 III 2001**  
EL SECRETARIO