




PROGRAMA DE ACTUACION
ESTUDIO ECONOMICO Y FINANCIERO



PARTE I.:

DOCUMENTO DEL PLAN REVISADO



INDICE GENERAL

PROGRAMA DE ACTUACION.-

0. INTRODUCCION

- 0.1. Objeto
- 0.2. Ambito de actuación
- 0.3. Contenido

1. OBJETIVOS, DIRECTRICES Y ESTRATEGIAS DE DESARROLLO

- 1.1. Ambito temporal de las etapas de actuación
- 1.2. Propuesta de actuación

2. PREVISIONES CONCERNIENTES A LA REALIZACION DE LOS SISTEMAS GENERALES

- 2.1. Condiciones previas
- 2.2. Sistema general de áreas libres
- 2.3. Sistema general de equipamiento comunitario
- 2.4. Sistema general de infraestructura viaria
- 2.5. Sistema general de infraestructura no viaria

3. DETERMINACIONES EN EL SUELO URBANIZABLE PROGRAMADO

- 3.1. Condiciones generales
- 3.2. Determinaciones

4. ACTUACIONES EN EL SUELO URBANO

- 4.1. Condiciones generales
- 4.2. Actuaciones de caracter general
- 4.3. Adquisición del suelo
 - 4.3.1. Primera etapa
 - 4.3.2. Segunda etapa
- 4.4. Ejecución de obras

ESTUDIO ECONOMICO Y FINANCIER

0. INTRODUCCION

- 0.1. objeto
- 0.2. Contenido



1. EVALUACION DE PRECIOS UNITARIOS

1.0. Concepto

1.1. Precios unitarios para adquisición del suelo

1.2. Precios unitarios para ejecución de obras

2. ANALISIS FINANCIERO

2.1. Reparto de las inversiones:

2.2. Inversiones en el suelo urbanizable programado

2.3. Inversiones en el suelo urbano

2.4. Inversiones específicas de la Administración Central y Cabildo.

3. EVALUACION DE COSTES Y TIPOS DE FINANCIACION

3.0. Contenido

3.1. Evaluación de costes

3.1.1. Sistemas generales

3.1.2. Urbanización de sectores en suelo urbanizable programado.

3.1.3. Actuaciones en el suelo urbano

3.2. Tipos de financiación

3.2.1. Sistemas generales

3.2.2. Urbanización de sectores en suelo urbanizable programado

3.2.3. Actuaciones en el suelo urbano

3.3. Resumen de inversiones.

4. REVISION DE INGRESOS PRESUPUESTARIOS MUNICIPALES

5. CONCLUSIONES





PROGRAMA : DE ACTUACION

0. INTRODUCCION

0.1. Objeto

Entre las determinaciones de carácter general que deben contener los Planes Generales de Ordenación Urbana se establece, conforme el artículo 12 de la Ley del Suelo, "la programación en dos etapas de cuatro años del desarrollo del Plan en orden a coordinar las actuaciones e inversiones públicas y privadas, y de acuerdo con los Planes y Programas de los distintos Departamentos Ministeriales".

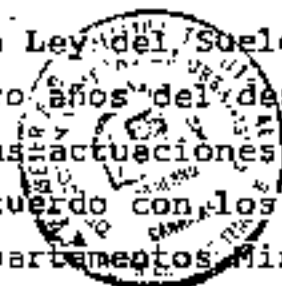
Este documento cumplimenta el objetivo anterior mediante el denominado Programa de Actuación, estableciendo el orden temporal de ejecución de las obras comprendidas en el Plan de tal manera que la distribución temporal y espacial de las mismas guarde el mayor grado de concordancia con las determinaciones y previsiones del propio Plan General.

0.2. Ambito de actuación

El presente Programa de Actuación hace referencia a todas las obras de urbanización y aquellas de edificación comprendidas en el suelo urbano y urbanizable programado cuya ejecución se prevee con carácter prioritario durante los ocho primeros años de vigencia del Plan.

Este carácter de prioridad, equivalente a una programación en cuantía mínima, viene motivada por la reducida capacidad económica y de gestión del Ayuntamiento como Administración urbanística actuante y de la limitada iniciativa que cabe esperar de la gestión privada, de la que aquella es subsidiaria.

Por otra parte, la propuesta contenida en la Ley del Suelo en cuanto a coordinación de los programas de los distintos Entes públicos que intervienen en la gestión del suelo, queda en la práctica anulada por la reducida proyección temporal con que habitualmente operan, muy inferior a los ocho años aquí tratados.





Por todo ello, este Programa deberá tener una capacidad de adaptación para incorporar las nuevas obras o servicios que puedan adicionarse, siempre y cuando se respeten las previsiones mínimas en él establecidas.



0.3. Los diferentes apartados de este Documento desarrollan las especificaciones del artículo 41 del Reglamento de Planeamiento, según la relación siguiente:

- se delimitan los criterios que justifican la coherencia del Programa de Actuación con las determinaciones del Plan General
- se establecen las previsiones específicas concernientes a la ejecución de los sistemas generales con referencia, en su caso, a las áreas de nueva urbanización a las que están ligados.
- se regula el desarrollo de las determinaciones establecidas para el suelo urbanizable programado, en dos etapas cuatrienales.
- finalmente se establece el orden de actuación en el suelo urbano a fin de completar su urbanización y realizar las operaciones de reforma interior que fueran procedentes

1. OBJETIVOS, DIRECTRICES Y ESTRATEGIAS DE DESARROLLO

1.1. Ambito temporal de las etapas de actuación



El ambito temporal del Programa de Actuación se estable-
ce en dos etapas cuatrienales, contados a partir de la
fecha de aprobación definitiva del expediente. Por ello,
sin perjuicio de mayores retrasos en su tramitación, se
estima pueda ello producirse en el primer semestre de -
1.983, por lo que las etapas cuatrienales serán, en prin-
cipio, coincidentes con los periodos legislativos de las
Corporaciones Locales, lo. que permitirá una mayor iden-
tidad entre los programas urbanísticos de dichas Corpo-
raciones y las del propio Plan.

Con este supuesto cabe prever las siguientes etapas:

- primera etapa 1.983-1.986
- segunda etapa 1.987-1.990

1.2. Propuesta de Actuación

De conformidad con lo expuesto en el capítulo primero -
de la Memoria Justificativa del Plan, su formulación se
plantea en gran medida a fin de superar la escasez del
suelo apto para edificar, iniciando una política de ges-
tión municipal de suelo que permita luchar contra el fe-
nómeno de la edificación marginal mediante la oferta de
suelo. Por otra parte, se propugna la concentración de
los desarrollos urbanos en polos concretos, tales como
el Casco y Puerto Naos, a fin de reducir los costes de
urbanización.

En este orden, el Programa de Actuación se plantea en -
primera instancia la ordenación y gestión de los terre-
nos anexos a las áreas urbanas, incluidos en el suelo -
urbanizable programado, a fin de acceder a los terrenos
de cesión obligatoria y garantizar, en breve plazo, la
puesta en funcionamiento de los polígonos de accesibili-
dad más inmediata.



Por otra parte, la delimitación del suelo urbano propuesta incluye un conjunto de espacios intersticiales no construidos cuya edificación es posible a partir de acciones puntuales de urbanización. Ambos campos de actuación, en modo alguno excluyentes, permiten buscar un mismo objetivo por dos caminos distintos, uno de los cuales por actuar en ámbitos territoriales más reducidos aporta una mayor agilidad en la gestión urbanística, mayor en cuanto se coordine con la participación de los particulares.

Prefijado este objetivo de carácter básico se establece paralelamente el de la integración de los núcleos poblacionales mediante la ejecución de las vías de enlace previstas y las actuaciones en los centros de equipo proyectados.

Estas actuaciones en los centros de equipamiento social y la mejora de los sistemas de infraestructura, particularmente la realización de las redes de acometida domiciliaria de agua potable y el alcantarillado como remate de los trabajos realizados y la consiguiente municipalización de estos servicios, así como el acerado y urbanización de las calles carentes de ello, constituyen el segundo gran objetivo del Programa.

Dentro de este capítulo de equipamiento y urbanización no debe olvidarse el de los núcleos exteriores a fin de que puedan cumplir su función de centros de servicios de un medio rural altamente deficitario. Estas actuaciones, situadas en el marco del suelo urbanizable no programado, no se contemplan directamente en este Programa, siendo objeto de actuaciones paralelas o de su inclusión en las revisiones periódicas del mismo.

2. PREVISIONES CONCERNIENTES A LA REALIZACION DE LOS SISTEMAS GENERALES.

2.1. Condiciones previas



A los efectos de la adquisición del suelo la actuación sobre los sistemas generales se restringe fundamentalmente a los ubicados en suelo urbano, dado que en el suelo urbanizable programado su integración en los sectores - en los que aquel se divide los remite a la gestión del propio sector.

No obstante el supuesto de incumplimiento de este Programa en alguno de dichos sectores y consiguientemente la posibilidad de actuación independiente sobre determinados sistemas generales, exigirá la previsión de un fondo de garantía para su consecución.

A los efectos de la ejecución de las obras cabe establecer la misma hipótesis anterior, particularmente en lo que afecta a las obras de infraestructura dado que, tanto en lo que se refiere a sus dimensiones, muy similares a las de las tramas de esos sectores, como su propia justificación, en gran medida vinculada al desarrollo del respectivo sector, propician su inclusión como tales en las obras de urbanización de los mismos.

A continuación se reseñan las obras comprendidas en este apartado clasificadas en función de áreas libres, áreas de equipamiento, infraestructura viaria e infraestructura no viaria.

2.2. Sistema general de áreas libres.

A) Primera etapa

Comprende la adquisición de los terrenos afectados en la montaña de Tenisca en orden a su preservación frente a utilidades de tipo marginal. En consecuencia incluye:



- adquisición del parque urbano de la montaña de Tenisca, incluido en el suelo urbano con una superficie de 27.500 m².
- primera fase de urbanización de dicho parque incluyen do vía de acceso y adecuación de un parque recreativo y mirador.



B) Segunda etapa

Comprende la adquisición de los terrenos restantes sujetos a esta calificación en suelo urbano:

- adquisición del área libre del barranco del Horno, con una superficie de 8.000 m².
- primera fase de actuación en el parque del Santuario de la Virgen de las Angustias.
- adquisición de los terrenos correspondientes al área libre situada al sur del Centro de Salud, con una superficie de 4.500 m².

2.3. Sistema general de equipamiento comunitario

A) Primera fase

Comprende las siguientes obras y terrenos:

- adquisición de terrenos para la ampliación de las instalaciones deportivas del campo de fútbol, con una superficie de 9.500 m².
- adquisición de terrenos para zonas de aparcamiento, con una superficie de 2.000 m².
- primera fase de ampliación de dichas instalaciones, comprendiendo la formación de un campo de entrenamiento.
- primera fase de actuación en el polideportivo municipal
- ampliación del cementerio de las Manchas.

B) Segunda fase

Comprende las obras siguientes:

- ejecución del nuevo instituto de Argual
- ampliación de la escuela de formación profesional
- primera fase del centro de equipo de Puerto Naos



2.4. Sistema general de infraestructura viaria

A) Primera fase

- prolongación de la avenida Enrique Mederos hasta su enlace con la vía de circunvalación, con una longitud de 400 ml y 22,00 m. de sección.
- vía de enlace entre Enrique Mederos y Manuel de Falla por el barranco de la Teja con longitud de 180 m. y 20,00 m. de sección.
- vía de enlace entre Enrique Mederos y Jarra Canaria por el polideportivo, con longitud de 300 ml y 20,00 m. de sección.
- prolongación de la avenida de la Carrilla hasta la calle de la Zarza con 180 ml de longitud y 30,00 m. de sección.

B) Segunda fase

- un paso por la zona industrial, con aplicación a 17,00 m. de sección en un frente de 600 ml.
- enlace entre la carretera del Puerto de Naos y avenida de Buen Paso por el barranco de Tenisca, con 230 ml. de longitud y 17,00 m. de sección.
- enlace entre la carretera de Puerto Naos y avenida de Buen Paso por el barranco de Tenisca, con 230 ml.

2.5. Sistemas generales de infraestructura no viaria.

Se estiman ya ejecutas las obras concernientes a este capítulo, en tanto no se incluyan en los Planes Parciales.

3. DETERMINACIONES EN EL SUELO URBANIZABLE PROGRAMADO.

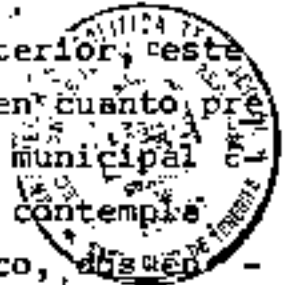
3.1. Condiciones generales.

Conforme a lo indicado en el punto 1.2. anterior, este capítulo reviste una especial importancia en cuanto pretende ser la base de partida de la política municipal del suelo. En este orden, la primera etapa contempla la programación de tres sectores en el Casco, Puerto Naos y uno en el área industrial, con una superficie total aproximada de 71,55 Hs.

Dicha programación pretende concluir en la primera etapa, la redacción de los planes parciales y proyectos de urbanización y reparcelación, y alcanzar un nivel mínimo de servicios de infraestructura apto para la obtención de la condición de solar conforme el artículo 40 de las Normas Urbanísticas, consistente en: pavimentación de viales, encintado de aceras, red de distribución de agua potable, red de saneamiento para aguas negras y red de suministro de energía eléctrica.

En la segunda etapa se finalizan las obras de infraestructura en los sectores anteriores completándose la programación con dos nuevos sectores en el Centro, cuya superficie conjunta es de 10,25 Hs., que completan la urbanización de la montaña de Tenisca y los terrenos anexos al campo de fútbol.

Por otra parte y al amparo de lo dispuesto en la Disposición Transitoria Segunda, los Planes parciales correspondientes al Sector I de Puerto Naos y al de la urbanización Tajuya se ejecutarán con independencia de este Programa de Actuación como planes ya iniciados ya que pese a que no se haya tramitado formalmente, el primero responde a un parcelación ya efectuada y el segundo está ya virtualmente edificado. En consecuencia deberán





adaptar sus determinaciones conforme el epígrafe 5.4 de la Memoria Justificativa, cumplimentado lo dispuesto en el artículo 13 de la Ley del Suelo y resolver la cesión del 10% del aprovechamiento en su propio ámbito.



2.2. Determinaciones

De conformidad con el epígrafe 5. de la Memoria Justificativa, los sectores incluidos en cada una de las dos etapas del Plan, son los siguientes:

a) Primera etapa:

Sector		Superficies Hs.	Volumetría m ² /m ² .	Aprovecha- miento me- dio, unidades
Puerto Naos	2	25,95	0,500	0,500
Puerto Naos	3	5,00	0,625	0,500
Centro	1	9,20	0,664	0,498
Centro	2	13,20	0,693	0,520
Centro	4	5,70	0,675	0,506
Industrial		12,50	0,750	0,495

De ello resulta una superficie total a urbanizar de 71,55 Hs, con un aprovechamiento medio de 0,503 unidades por metro cuadrado.

b) Segunda etapa

Sector		Superficies Hs.	Volumetría m ² /m ²	Aprovecha- miento uds/m ² .
Centro	3	6,25	0,532	0,399
Centro	5	4,00	0,445	0,334

La superficie programada en esta etapa es de 10,25 Hs, con un aprovechamiento medio de 0,373 unidades por metro cuadrado.

c) Planes Parciales fuera de programa

Con este concepto se incluye:



- Plan parcial del Sector Puerto Maes 1, con una superficie de 2,3 Ha y volumetría de 0,500 m²/m². (x)
- Plan parcial del sector de Injuya, con una superficie de 8,0 Ha y volumetría de 0,31 m²/m².



(x) El Plan General Modificado convierte en suelo urbano este sector.

4. ACTUACIONES EN SUELO URBANO.



4.1. Condiciones generales

Desde la óptica de su programación, las actuaciones en suelo urbano se dividen en tres conceptos básicos:

- las actuaciones de carácter general, concernientes en particular a la implantación de las redes de servicios.
- las actuaciones puntuales para adquisición del suelo que pueden referirse a: suelo para viales, elementos de infraestructura no viaria, áreas libres y equipamientos.
- las actuaciones para ejecución de obras referidas a los extremos anteriores.



A los efectos de su exposición, en este documento, las actuaciones citadas se agrupan en función de los polígonos referenciados en el epígrafe 5. de la Memoria Justificativa.

4.2. Actuaciones de carácter general

Ejecutadas las redes primarias de distribución de agua potable y saneamiento, por el Servicio Hidráulico del Ministerio de Obras Públicas y Urbanismo, corresponde ahora ejecutar la red de acometidas domiciliarias a fin de la puesta en servicio de estas infraestructuras. La justificación de la obra se plantea de inmediato tanto desde un punto de vista financiero, en cuanto a la rentabilidad de la obra ya ejecuta, como desde el punto de vista funcional conforme los motivos que, en su día, justificaron el inicio de estos servicios, es decir, las deficiencias y pérdidas existentes en la red de aguas y la necesidad de recurrir de fosas sépticas por inexistencia de alcantarillado.



Por otra parte, el Ayuntamiento actual ha llevado a cabo una campaña de repavimentación de las vías urbanas, ya virtualmente concluida. En este orden, la fase siguiente corresponderá al: acerado y ornato de las mismas, mejora de alumbrado público y arbolado.

4.3. Adquisición de suelo



4.3.1. Primera etapa

a) áreas libres

Superficie
m2

- ampliación de la plaza de Argual (Polígono D) 3.200,00

b) equipamiento

- centro social, calle Convento (Polígono B) 600,00
- centro deportivo, montaña de Tenisca (Polígono C) 3.000,00
- centro cívico plaza Argual (Polígono D) 1.500,00
- preescolar, trasera Tomás Bretón (Polígono D) 1.300,00

c) red viaria

longitud
ml. sección
n.º

* polígono A. Centro

- transversal Dr. Fleming por el polideportivo 500,00 12,00
- prolongación oeste calle José Antonio 70,00 10,00

* polígono B. Centro

- primera transversal: avda. Vizconde de Buen Paso 95,00 10,00
- segunda transversal: avda. Vizconde de Buen Paso 120,00 10,00



* polígono D Centro

- paralela a avda Enrique Mederos por la Escuela de Capacitación agraria y vía anexa 400,00 10,00
- paralela a calle Goya 120,00 11,00

* polígono Puerto Naos

- anexo a la carretera 100,00 4,00



4.3.2. Segunda etapa

a) áreas libres

Superficie
m2

- parque interior de manzana Fernández Taño-Ramón y Cajal (Polígono B) 1.400,00
- parque interior de manzana Benigno Carballo-Avda. Buen Paso (Polígono B) 2.500,00
- parque interior de manzana Convento-Avda. Buen paso (Polígono B) 2.300,00
- plaza en vía transversal a pro longación de Enrique Mederos (Polígono D) 1.500,00

b) equipamiento

- centro preescolar, trasera calle Cabo (Polígono B) 1.200,00
- centro pre-escolar, trasera Enrique Mederos (Polígono D) 1.800,00



c) red viaria

	longitud	Sección
* Polígono A		
- prolongación norte calle de El Angel	80,00	
- vía de acceso al parque de la montaña de Tenisca	270,00	
- aparcamientos campo de fútbol	150,00	12,00
	70,00	20,00
* Polígono B		
- transversal Calvo Sotelo	80,00	10,00
- prolongación este, calle José Antonio	200,00	10,00
- aparcamientos, vía paralela, calle Convento	100,00	10,00
* Polígono C		
- conjunto de vías que completan la urbanización junto al parque de Tenisca	440,00	10,00
	250,00	8,00
* Polígono D		
- transversal a Tomás Bretón	70,00	15,00
- aparcamientos, traseras avda. Tanausú	200,00	14,00



4.4. Ejecución de obras

La ejecución de las obras, en cuanto hace referencia a la red viaria se remite, en cada etapa, a los tramos de vías indicados en el punto anterior, ejecutando la urbanización mínima consistente en explanación y pavimentación de calzada, encintado de aceras y tendido de redes de distribución de agua potable, energía eléctrica y alcantarillado.

Análogamente, las áreas libres dispondrán de una primera fase inmediata de adecuación y limpieza postergando su completa urbanización.

Santa Cruz de Tenerife, Noviembre de 1.982





ESTUDIO ECONOMICO Y FINANCIERO

0. INTRODUCCION

0.1. Objeto

Este documento, que integra el Estudio Economico y Financiero del Plan General, complementa el Programa de Actuación en cuanto supone la evolución económica de las obras y provisiones en él contenidas y la asignación de las fuentes de financiación previstas.

0.2. Contenido

Los diferentes apartados de este Estudio desarrollan las especificaciones requeridas en el artículo 42 del Reglamento de Planeamiento referentes a:

- la evaluación económica de la ejecución de las obras de urbanización correspondientes a la estructura general y orgánica del territorio y a la implantación de los servicios incluidos en los programas cuatrienales correspondientes al suelo urbanizable programado.
- la misma evaluación referida a las actuaciones que se hayan programado en suelo urbano.
- la determinación del carácter público o privado de las inversiones a realizar para la ejecución de las provisiones del Plan General.

Ello se complementa con el análisis de los presupuestos municipales, a fin de constatar las incidencias del Plan en los recursos del Ayuntamiento.





1. EVALUACION DE PRECIOS UNITARIOS

1.0. Concepto

En este capítulo se establecen unos módulos o precios unitarios de carácter aproximativo que permitan evaluar el coste de ejecución de los servicios, obras de urbanización y de edificación que componen los distintos apartados de este estudio.

1.1. Precios unitarios para adquisición de suelo

La determinación de los valores del suelo se remite al plano de información número 14 completándola, en las áreas allí no incluidas con un prorrateo de los valores de mercado.

Las cifras resultantes se establecen conforme el siguiente cuadro de valores, referidos a la repercusión del suelo por metro cuadrado edificable.

a) suelo urbano

- . zona primera, correspondiente al área comercial del Centro y Puerto Naos 4.000 ptas/m2. techo
- . zona segunda, correspondiente al área central del Centro 3.000 ptas/m2. techo
- . zona tercera, referida a las vías comarcales, de Argual y la Carrilla 2.000 ptas/m2. techo
- . zona cuarta, referida al resto del núcleo urbano del Centro 1.500 ptas/m2. techo
- . zona quinta, correspondiente al suelo urbano de los núcleos exteriores 1.000 ptas/m2. techo



b) Suelo urbanizable programado

- . zona de costa o turística 2.000 ptas/m2.
- . zona residencial 1.350 ptas/m2.
- . zona industrial 1.300 ptas/m2.

Estos precios se refieren al metro cuadrado de terreno no urbanizable, incluido el valor medio de los cultivos y obras existentes



1.2. Precios unitarios para ejecución de obras

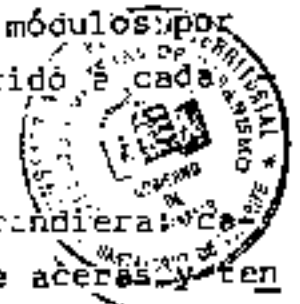
A los efectos de la determinación de los módulos tipo de cortes de las obras de infraestructura y edificación comprendidas en este Programa, cabe remitirse a la relación de precios unitarios siguientes, significándose que a efectos de una mayor simplificación se han englobado los porcentajes de beneficios y gastos de contrata y la parte de honorarios profesionales pertinentes.

m2. de cajeadó , incluso excavación y relleno y p.p. de obras de fábrica	450 ptas
m2. de firme asfáltico, formado por subbase, base y rodadura	1.050 ptas
m2. de firme asfáltico en arcenes y aparcamientos	700 ptas
m1. de bordillo en aceras, incluso zapata de cimentación	1.200 ptas
m2. de pavimento en aceras, incluso relleno, solera de hormigón y loseta	1.440 ptas
m2. de vía peatonal, incluso preparación, pavimento y jardinería	1.700 ptas
m1. de red secundaria de distribución de agua potable, incluso p.p. de válvulas y acometidas	4.750 ptas
m1. de red terciaria de distribución de agua potable, incluso bocas de riego	750 ptas

ml. de red de saneamiento, incluso p.p. de pozos de registro e imbornales	4.500 ptas
ml. de red eléctrica de baja tensión, incluso p.p. de arquetas de registro	6.000 ptas
ml. de red de alumbrado público, incluso p.p. de puntos de luz	3.750 ptas



De los precios unitarios anteriores se deducen unos módulos por metro lineal de vía, en función de su sección, referido a cada una de las posibles fases de su ejecución.



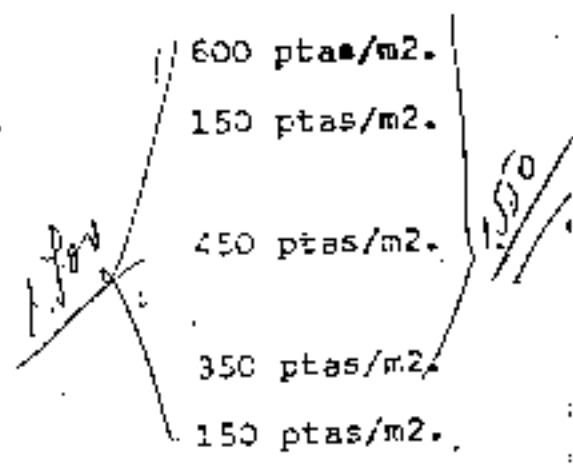
En este orden, admitiendo una primera fase que comprendiera el jeado de la calzada, firme tipo arcen, encintado de aceras y tendido de las redes básicas de infraestructura, resultará un coste de: $1.150 \times Sc + 17.650$ ptas/ml. donde Sc es el ancho de la calzada.

Asimismo, la segunda fase referida a la sección total de la vía, resultará de un coste de $800 \times Sc + 1.440 \times Sa + 5.000$ ptas/ml, donde Sa es la sección de las aceras.

Por otra parte, como costes unitarios de obras cabe añadir los módulos para los edificios destinados a equipamiento, cifrado en 35.000 ptas/m2 construido; el módulo para instalaciones deportivas de 3.500 ptas/m2. y el módulo para áreas libres 350 ptas/m2.

En relación a la urbanización de los sectores de carácter residencial y turístico comprendidos en el suelo urbanizable programado cabe hacer una estimación de costes del siguiente orden:

- explanación, pavimentación y acerado de vías y sendas peatonales
- redes de distribución de agua potable
- redes de evacuación de aguas negras y drenaje de pluviales
- redes de distribución de energía eléctrica y alumbrado
- decoración urbana y áreas libres



El total resultante es de 1.550 ptas/m2. La primera fase de ejecución, conforme los criterios anteriormente expuestos, puede evaluarse en un 50% de este coste, equivalente a 800 ptas/m2.

El coste del sector industrial se evalúa, dada la menor repercusión de vías y dotaciones en un coste equivalente al 70% del anterior, es decir, 1.100 ptas/m2, admitiendo igualmente una primera fase de 600 ptas/m2.



2. ANALISIS FINANCIERO

2.1. Reparto de las inversiones

En este capítulo se establecen los criterios para el reparto de las inversiones correspondientes a cada etapa según las fuentes de financiación respectivas, en base a los principios establecidos por la Ley del Suelo y el Reglamento de Gestión Urbanística.



2.2. Inversiones en suelo urbanizable programado.

De conformidad con el artículo 84.3. de la Ley del Suelo los propietarios del suelo urbanizable programado están sujetos a las obligaciones siguientes:

- ceder obligatoria y gratuitamente a favor del organo actuante, los terrenos que se destina con carácter permanente a viales, parques y jardines públicos, zonas deportivas públicas y de recreo y expansión, centros culturales y docentes y demás servicios públicos necesarios. - Ello queda regulado por el anexo al Reglamento de Planeamiento y el capítulo 5 de la Memoria de Ordenación de este Plan.
- ceder obligatoria y gratuitamente el 10 por 100 del aprovechamiento medio del sector en que se encuentre la finca, así como el exceso que, respecto al medio del suelo programado en esta etapa fuera atribuible, en su caso, - al sector de referencia.
- costear la urbanización, concepto que será extensible a las obras de viabilidad, saneamiento, suministro de agua, energía eléctrica y jardinería y arbolado, en la proporción, en su caso, que afecte al polígono o unidad de actuación.

De este apartado, la Administración urbanística actuante deberá financiar la parte correspondiente al 10 por 100 del



aprovechamiento de cesión obligatoria conforme el párrafo anterior.

Por su parte, la consecución de los sistemas generales se resolverá: en cuanto al suelo, por reparcelación dentro del propio sector en el que se ubican y en cuanto a la ejecución de las obras, conforme a lo siguiente:



- en obras de infraestructura, hasta el 60% con cargo a los particulares y el resto al Ayuntamiento, sin perjuicio de las subvenciones que pudieran obtenerse. (*)

en obras de edificación, su financiación correrá a cargo del organismo competente en la materia.

Inversiones en suelo urbano

De conformidad con el artículo B.3.3. de la Ley del Suelo, los propietarios del suelo urbano están obligados a:

- ceder gratuitamente los terrenos destinados a viáles, parques, jardines públicos y centros de Educación General Básica al servivio del polígono o unidad de actuación correspondiente.
- costear la urbanización, en los términos indicados en el epígrafe anterior.

El reparto equitativo de las cargas que se deriven de los conceptos anteriores se efectuará a través de las reparcelaciones que procedan previa la delimitación del polígono o unidad de actuación, conforme el artículo 36 y siguientes del Reglamento de Gestión Urbanística. En su defecto, los costes antes citados podrán repercutirse por contribuciones especiales conforme la legislación de Régimen Local vigente.

El suelo afectado por sistemas generales estará sujeto a expropiación. Cuando se trate de sistemas de infraestructura, su costo al igual que el de las obras de urbanización será repercutible entre los particulares por medio de cualquiera de los sistemas descritos, hasta un 60% del total. En los demás casos será financiado por el Ayuntamiento y la Administración Central, previos los convenios pertinentes.

(*) Se entiende esta infraestructura utilizable conjuntamente en el sector.

2.4. Inversiones específicas de la Administración Central Cabil
do.



En desarrollo de lo dispuesto en los puntos precedentes se asignarán a los distintos departamentos de la Administración las inversiones siguientes:



- al Ministerio de Obras Públicas compete la ejecución de las carreteras comerciales e insulares dependientes de este Organismo, si bien la ejecución ya iniciada de la variante de Los Llanos a Tzacorte, relega sus obligaciones, conforme este Programa, a las de mera conservación y mejora de las vías actuales.
- al Ministerio de Educación y Ciencia compete íntegramente la ejecución de los centros de pre-escolar, E.G.B. y B.U.P.
- el Cabildo, particularmente a través de Planes Provinciales, colaborará parcialmente en la ejecución de la red viaria de sistemas generales hasta un 30% de su costo, y en las vías dependientes del mismo.
- finalmente, colaborarán los distintos entes públicos en la ejecución del equipamiento de carácter cívico-social y en los parques deportivos.

3. EVALUACION DE COSTES Y TIPOS DE FINANCIACION



3.0. Contenido

Este capítulo tiene por objeto la determinación de los costes de las distintas actuaciones previstas en este programa y el reparto de su financiación entre las distintas Entidades Públicas y las particulares.

3.1. Evaluación de costes

La evaluación de costes parte de los precios unitarios indicados en el epígrafe 1.2. anterior, corregidos en aquellos casos en los que la obra previamente a las especiales características de la actuación, así lo aconsejara. En este orden en la relación adjunta se expresan los costes de adquisición de suelo y los de ejecución de obras, diferenciando los de urbanización en las fases sucesivas.



La ordenación de las actuaciones sigue la misma referencia empleada en el capítulo 2 de Programa de Actuación.

DENOMINACION MAGNITUD PRECIO UNITARIO COSTO

3.1.1.1. Sistemas generales

a) áreas libres

A) Primera etapa			
- adquisición Parque Tenisca	27.500 m2.	800	22.000.000
- urbanización " " (Fase A)	27.500 m2.	100	2.750.000
B) Segunda etapa			
- adquisición Parque Bco. del Horno	8.000 m2.	1.000	8.000.000
- actuación Santuario Virgen Argustias	--	--	7.000.000
- adquisición Parque Centro Salud	4.500 m2.	1.500	6.750.000

b) equipamiento comunitario

A) Primera etapa			
- adquisición ampliación campo futbol	9.500 m2.	1.500	14.250.000
- adquisición zonas aparcamiento	2.000 m2.	2.000	4.000.000
- actuación Cementerio Las Manchas (Fase B)	--	--	4.000.000
- actuación campo de futbol (adecuación campo entrenamiento)	--	--	4.000.000
- actuación polideportivo municipal	--	--	600.000





a) Segunda etapa

- ejecución Instituto Argual
- ampliación escuela formación profesional
- actuación centro equipo Puerto Maos
(Fase A)

-- 95.000.000
 -- 45.000.000
 -- 15.000.000

c) Infraestructura viaria

A) Primera etapa

- prolongación Enrique Mederos
 . adquisición suelo
 . obra
 400 x 22 m2.
- enlace E. Mederos- Manuel de Falla
 . adquisición suelo
 . obra
 100 x 20 m
- enlace E. Mederos-Jarra Canaria
 . adquisición
 . obra
 380 x 20 m2.

1.500
 a) 31.450
 b) 61.570

13.200.000
 12.580.000
 25.780.000

1.500
 a) 31.450
 b) 61.570

5.400.000
 5.661.000
 11.082.600

a)
 b)

15.200.000
 11.951.000
 23.396.600



B) Segunda etapa

- enlace crta, Puerto Naos-Avda. Buen Paso, por el Bco. de Tenisca
- adquisición suelo
- obra

230 x 17 m2.

2.000
 a) 31.450
 b) 57.250

7.820.000
 7.233.500
 13.167.500

3.1.2. Urbanización de sectores en suelo urbanizable programado

A) Primera etapa

- Puerto Naos 2

- Puerto Naos 3

- Centro 1

- Centro 2

- Centro 4

- Industrial

25,95 Hs	Inicial	800	207.600.000
	Total	1.550	402.225.000
5,00 Hs	Inicial	800	40.000.000
	Total	1.550	77.500.000
6,20 Hs	Inicial	800	73.600.000
	Total	1.550	142.600.000
13,20 Hs	Inicial	800	105.600.000
	Total		204.600.000
5,70 Hs	Inicial	500	45.600.000
	Total	1.550	89.350.000
12,50 Hs	Inicial	600	75.000.000
	Total	1.550	193.750.000



B) Segunda etapa

	6.25 Hs.	Inicial	800	50.000.000
Centro 3		Total	1.550	96.875.000
Centro 5	4.00 Hs.	Inicial	800	32.000.000
		Total	1.550	62.000.000

3.1.3. Actuaciones en el suelo urbano.

A) Primera etapa

a) Áreas libres

- ampliación Plaza Argual (Polígono D)	3.200 m2.	1.500	4.800.000
• adquisición de suelo		350	1.120.000
• ejecución de obra			

b) centros de equipamiento

- centro social calle Convento (Pol. B)	600 m2.	3.000	1.800.000
• adquisición suelo		35.000	7.000.000
• ejecución obra (200 m2.)			
- centro deportivo Tenisca (Pol. C)	3.000 m2.	1.500	4.500.000
• adquisición suelo			4.000.000
• ejecución, primera fase (Pista)			

- centro cívico Argual (Pol. D)	1.500 m2	1.500	2.250.000
• adquisición suelo			7.000.000
• ejecución obra (200 m2.)			



- preescolar Tomás Bretón (Pol. D)	1.300 m2.			
. adquisición suelo		1.500		1.950.000
. ejecución obra		35.000		17.500.000
<u>c) red viaria</u>				
* polígono A. Centro				
- transversal Dr. Fleming por el polideportivo	500,00 x 12,00 m2.	3.000		16.000.000
		a) 26.850		13.425.000
		b) 48.010		24.000.000
- prolongación oeste calle José Antonio	70,00 x 10,00 m2.	6.000		4.200.000
		a) 26.275		1.839.000
		b) 44.875		3.141.000
* polígono B. Centro				
- primera transversal avda. Vizconde de Buen Paso	95,00 x 10,00 m2.	6.000		5.700.000
		a) 26.275		2.409.000
		b) 44.875		4.263.000
- segunda transversal avda. Vizconde de Buen Paso	120,00 x 10,00 m2.	6.000		7.200.000
		a) 26.275		3.153.000
		b) 44.875		5.395.000



* polígono D Centro						
- parcela a avda. Enrique Mederos por la Escuela de Capacitación Agraria y vía anexa	520,00 x 10,00 m2.	2.000				10.640.000
- paralela a calle Goya	120,00 x 9,00 m2.	1.500	a) 26.275			13.663.000
			b) 44.875			23.335.000
			a) 24.550			1.620.000
			b) 42.670			2.946.000
						5.120.000
* polígono Fuerte Maos						
- anexo a la carretera	100,00 x 14,00 m2.	8.000				11.200.000
d) Redes de servicios			a) 29.150			2.910.500
			b) 51.910			5.191.000
- acometidas domiciliarias, agua, y alcantarillado						83.500.000
B) Segunda etapa.						
2) Arcas Libres						
- parque interior de manzana Fernández Taño-Ramón y Cajal (Polígono B)	1.100,00 m2.					4.200.000
- parque interior de manzana Benigno Carballo- Ava. Buen Paso (Pol.B)	2.500,00 m2.					190.000
- parque interior de manzana Convento-Avda. Buen Paso (Polígono 9)	2.300,00 m2.					7.500.000
						875.000
						6.900.000
						805.000



- plaza en vía transversal a pro longación de Enrique Mederos (Polígono D)	1.500,00 m2.	1.500	2.250.000
b) <u>equipamiento</u>		350	525.000
- centro preescolar, trasera calle Cabo (Polígono B)	1.200,00 m2.	6.000	7.200.000
- centro preescolar, trasera Enrique Mederos (Polígono D)	1.800,00 m2.	1.500	2.700.000
c) <u>red viaria</u>			17.000.000
* Polígono A			
- prolongación norte calle de El Angel	80,00 x 10,00 m2.	6.000	4.800.000
		a) 26.275	2.102.000
		b) 44.875	3.556.000
- vía de acceso al parque de la monasteria Tenisca	270,00 x 10,00 m2.	1.000	2.700.000
		a) 26.275	7.095.000
		b) 44.875	12.116.000



-	aparcamientos campo de futbol	150,00 x 12,00 m2.	3.000	
		70,00 x 20,00	a) 26.850	9.600.000
			b) 48.010	6.631.000
			a) 37.200	11.690.000
			b) 64.200	
* Poligono B				
-	transversal Calvo Sotelo	80,00 x 10,00 m2.	6.000	4.800.000
			a) 26.275	2.102.000
			b) 44.875	3.556.000
-	prolongación este, calle José Antonio	200,00 x 10,00 m2.	6.000	12.000.000
			a) 26.275	5.255.000
			b) 44.875	8.975.000
			6.000	6.000.000
			a) 26.275	2.627.500
			b) 44.875	4.487.500
* Poligono C				
-	conjunto de vías que completan la urbanización junto al parque de Tenisca	100,00 x 10,00 m2.	2.500	9.600.000
		440,00 x 10,00 m2.	a) 26.275	17.555.000
		250,00 x 8,00	b) 44.875	29.988.000



- aparcamientos campo de futbol

3.200.000

3.200.000

3.200.000

* Poligono B

- transversal Calvo Sotelo

4.800.000

1.892.000

210.000

- prolongación este, calle José Antonio

12.000.000

4.729.500

525.500

- aparcamientos calle paralela vía convento

6.000.000

2.364.000

263.000

* Poligono C

- conjunto de vías que completan la urbanización junto al parque de Tenisca

8.640.000

960.000

15.799.500

1.755.500



* Polígono D

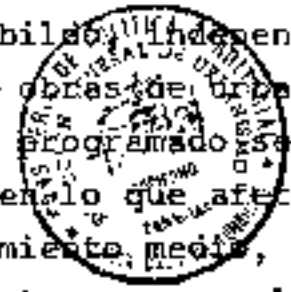
- transversal a Tomás Bretón	70,00 x 15,00 m2.	2.000	2.100.000
		a) 29.150	2.040.000
		b) 53.350	3.735.000
- aparcamiento traseras avda. Tanausú	200,00 x 14,00 m2.	3.000	8.400.000
		a) 29.150	5.830.000
		b) 51.910	10.382.000





3.2. Tipos de financiación.

El reparto de su financiación se establece en virtud de la teoría expuesta en el capítulo 2 anterior. A estos efectos, las obras susceptibles de financiación por medio de Planes Provinciales se han recogido con cargo al Cabildo independientemente de la aportación del Estado; las obras de urbanización de los sectores del suelo urbanizable programado se reparten con participación del Ayuntamiento en la parte que afecta a la parte proporcional al 10% del aprovechamiento, más el coste de hasta el 40% de los viales de sistemas generales; finalmente, en las obras de infraestructura en suelo urbano se ha previsto una participación media del Ayuntamiento del 10%, como media de los costes que resulten de aplicar, en su caso, contribuciones especiales.



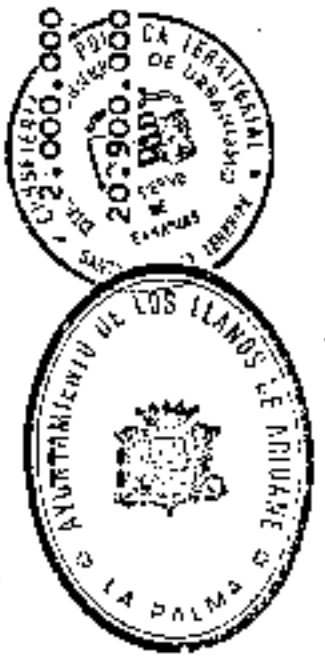
3.2.1. Sistemas generales

a) áreas libres

A) Primera etapa,			
- adquisición Parque Tenisca	22.000.000	--	--
- urbanización " " (Fase A)	1.350.000	--	1.350.000
B) Segunda etapa			
- adquisición Parque Bco. del Horno	8.000.000	--	--
- actuación Santuario Virgen Angustias	7.000.000	--	--
- adquisición Parque Centro Salud	6.750.000	--	--

b) equipamiento comunitario

A) Primera etapa			
- adquisición ampliación campo futbol	14.250.000	--	--
- adquisición estación de autobuses	2.000.000	--	2.000.000
- actuación Cementerio Las Manchas (Fase B)	4.000.000	--	--
- actuación campo de futbol (adecuación campo entrenamiento)		--	2.000.000
- actuación polideportivo municipal		--	6.700.000



B) Segunda etapa				
- ejecución Instituto Argual	--	--	--	95.000.000
- ampliación escuela formación profesional	--	--	--	45.000.000
- actuación centro equipo Puerto Naos	15.000.000	--	--	--
(Fase A)				

c) Infraestructura viaria

A) Primera etapa				
- prolongación Enrique Mederos	6.600.000	6.600.000	--	--
" adquisición suelo				
" obra	4.193.000	4.193.000	4.913.000	--
- enlace E. Mederos- Manuel de Falla				
" adquisición: suelo	2.700.000	2.700.000	--	--
" obra	2.830.000	2.830.000	--	--
- enlace E. Mederos-Jarra Canaria				
" adquisición	5.000.000	5.000.000	--	--
" obra	3.984.000	3.984.000	--	--



6) Segunda etapa

- enlace crta. Puerto Naos-Avda. Buen Paso, por el Bco. de Tenisca	3.910.000	3.900.000	--
- adquisición suelo	2.411.000	2.411.000	--
- obra			2.411.000

3.2.2. Urbanización de sectores en suelo urbanizable programado

A) Primera etapa

- Puerto Naos 2	186.840.00	20.760.000	--
- Puerto Naos 3	36.000.000	4.000.000	--
- Centro 1	54.340.000	19.260.000	--
- Centro 2	88.240.000	17.360.000	--
- Centro 4	41.040.000	4.560.000	--
- Industrial	67.500.000	7.500.000	--



B) Segunda etapa

Centro 3	45.000.000	5.000.000
Centro 5	20.000.000	12.000.000



3.2.3. Actuaciones en el suelo urbano.

A) Primera etapa

a) áreas libres

- ampliación Plaza Argual (Polígono D)

. adquisición de suelo	--	4.800.000	--
. ejecución de obra	--	1.120.000	--

b) centros de equipamiento

- centro social calle Convento (Pol. B)

. adquisición suelo	900.000	900.000	--
. ejecución obra (200 m2.)	2.333.000	2.333.000	--

- centro deportivo Tenisca (Pol. C)

. adquisición suelo	--	4.500.000	--
. ejecución, primera fase (Pista)	--	1.333.000	1.333.000

- centro cívico Argual (Pol. D)

. adquisición suelo	1.125.000	1.125.000	--
. ejecución obra (200 m2.)	2.333.000	2.333.000	--



- preescolar Tomás Bretón (Pol. D)
 . adquisición suelo
 . ejecución obra

1.950.000

17.500.000

c) red viaria

x polígono A. Centro

- transversal Dr. Fleming por el
 polideportivo

6.000.000

12.000.000

4.475.000

4.475.000

4.475.000

- prolongación oeste calle José Antonio

4.200.000

1.655.000

183.900

x polígono B. Centro

- primera transversal avda.
 Vizconde de Buen Paso

5.700.000

--

2.246.400

249.600

- segunda transversal avda.
 Vizconde de Buen Paso

7.200.000

--

2.837.000

315.300



* polígono D Centro					
- parcela a avda. Enrique Mederos	6.384.000	4.256.000			
- por la Escuela de Capacitación Agraria y vía anexa	8.197.800	5.465.200			
- paralela a calle Goya	1.620.000				
	2.651.400	294.600			
* polígono Fuerte Naos					
- anexo a la carretera	11.200.000				
	2.619.500	291.000			
d) <u>Redes de servicios</u>					
- acomodidos domiciliarias, agua, y alcantarillado	58.450.000	25.050.000			
3) segunda etapa					
e) <u>árcas libres</u>					
- parque interior de manzana	4.200.000				
- Fernández Tenó-Kamón y Cajal (pol.B)	441.000	49.000			
- parque interior de manzana Benigno	7.500.000				
- Carballo Avda Buen Paso (Polígono B)	787.500				
- parque interior de manzana	6.900.000				
- Convento-Avda. Buen Paso (Polígono B)	724.500				



- plaza en vía transversal a pro
longación de Enrique Mederos
(Polígono D)

2.250.000
472.500

--
--

b) equipamiento

- centro preescolar, trasera
calle Cabo (Polígono B)

7.200.000

--

- centro preescolar, trasera
Enrique Mederos (Polígono D)

17.000.000

--

17.000.000

2.700.000

--

c) red viaria

* Polígono A

- prolongación norte calle de
El Angel

2.400.000

--

1.051.000

--

- vía de acceso al parque
de la monstafía Tenisca

900.000

900.000

900.000

2.650.000

650.000

2.650.000



* Poligono D

- transversal a Tomás Bretón	2.100.000	--	--
	1.836.000	204.000	--
- aparcamiento traseras avda. Tanausú	8.400.000	--	--
	5.247.000	583.000	--



3.8. Resumen de inversiones

A) Primera etapa

	Particulares	Ayunt.	Cabildo	Adm. C.
- sistema general áreas libres	--	23.350.000	--	1.350.000
- " " equipamiento	--	43.150.000	--	10.700.000
- " " viario	25.307.000	30.507.000	8.177.000	--
- urbanización suelo programado	473.960.000	73.440.000	--	--
- suelo urbano áreas libres	--	5.920.000	--	--
- " " equipamiento	6.691.000	14.474.000	1.333.000	23.499.000
- " " red viario	66.526.400	27.530.600	4.475.000	--
- " " red de servicios	58.450.000	25.050.000	--	--

SUMAS

630.934.400 243.421.600 13.985.000 35.549.000

B) Segunda etapa

- sistema general áreas libres	--	21.750.000	--	--
- " " equipamiento	--	15.000.000	--	140.000.000
- " " viario	6.321.000	6.321.000	2.411.000	--
- urbanización suelo programado	65.000.000	17.000.000	--	--
- suelo urbano áreas libres	23.278.500	269.500	--	--
- " " equipamientos	--	9.900.000	--	34.000.000
- " " red viaria	77.259.500	16.911.500	8.960.000	8.960.000

SUMAS

171.859.000 87.152.000 11.371.000 182.960.000



4. PREVISION DE INGRESOS PRESUPUESTARIOS MUNICIPALES

La determinación de los recursos municipales que deben quedar afectos a la realización del planeamiento urbanístico - debe enmarcarse en la estimación de los ingresos municipales durante este periodo. Para ello se parte de la proyección lineal de los ingresos municipales per capita en los seis años anteriores, aplicando estos resultados en la población prevista en el propio Plan.

En este orden, completando los datos expuestos en la Memoria de la Información, resulta:



año	presupuesto ordinario ingresos	población de derecho	ingreso per capita
1.975	73.325.585	14.417	5.086
1.976	96.216.964	14.513	6.630
1.977	98.993.744	14.784	6.696
1.978	95.421.436	15.114	6.313
1.979	104.719.052	15.586	6.719
1.980	145.569.782	15.992 (κ)	9.103
1.981	201.714.175	16.359 (κ)	12.330

(κ) población estimada

De las cifras anteriores resulta un primer periodo, comprendido entre 1.975 y 1.979, en el que los presupuestos por habitante crecen a un ritmo aproximado del 7% anual acumulativo, cifra que se sitúa muy por debajo del índice de depreciación de la moneda. En los dos últimos años, este índice ha experimentado un gran incremento alcanzando el 35% anual, lo que sitúa la media del periodo en un 16% anual acumulativo.

Es evidente que el crecimiento experimentado en el segundo periodo responde a una situación anómala, debida a la aplicación de nuevos impuestos, como el de vallado de solares y el haberse computado en el mismo, ingresos provenientes de contribuciones especiales por obras de urbanización.

Como consecuencia de lo anterior se estima, a los efectos de este estudio, una proporción en pesetas constantes del 2% de incremento del presupuesto por habitante, del que resulta aplicándolo sobre la población prevista:

año	número de habitantes	presupuesto por habitante	presupuesto municipal
1.982	16.735	12.576	210.459.000
1.986	18.325	13.613	249.458.000
1.990	20.066	14.735	295.672.000



De ello resulta en cada una de las dos etapas de actuación del Plan unas previsiones presupuestarias de:

- primera etapa 919.834.000 ptas
- segunda etapa 1.090.260.000 ptas

Comparado estos resultados con las previsiones de costos de financiación indicadas en el capítulo anterior, resulta que éstas equivalen al 26,5% y 8% del presupuesto ordinario en cada etapa del Plan.

5. CONCLUSIONES.

Es evidente el gran esfuerzo económico que la puesta en marcha del Plan supone para los particulares y la Administración Local, lo que se pone de manifiesto en el primer cuatrienio.

En relación a los particulares, casi el setenta y cinco por ciento de las inversiones de la primera etapa corresponden al desarrollo de los sectores del suelo urbanizable programado, correspondiendo a las actuaciones en suelo urbano veinticinco por ciento restante que sitúa el nivel medio de costa por habitante en unas 3.000 ptas anuales, cifra que se reduce a 2.000 ptas anuales en la segunda etapa, si bien estas cifras tienen carácter meramente orientativo al no distribuirse uniformemente las cargas de las distintas actuaciones previstas.

En relación al Ayuntamiento, el nivel de inversión previsto en el primer cuatrienio, equivalente al 26,5% del presupuesto ordinario, se estima situado en el límite de sus posibilidades, mientras que la inversión se reduce al 8% en el segundo cuatrienio, lo que aconseja actuar mediante operaciones de crédito a medio plazo.

En lo que respecta a las inversiones del Cabildo se estiman situadas a un nivel acorde con el actual, en un sentido más conservador. Asimismo, las inversiones de la Administración Central se centran en su práctica totalidad a las correspondientes al Ministerio de Educación y Ciencia, y acorde con la política y nivel de inversiones de este Departamento.

Finalmente, volviendo al inicio de este capítulo debe resaltar el gran volumen de recursos económicos precisos para el desarrollo del suelo urbanizable programado, lo que evidencia la necesidad de una política crediticia a largo plazo y una mayor intervención del Sector Público en la gestión del suelo. En su defecto cabe prever el incumplimiento del Plan en su objetivo fundamental, cual es la disponibilidad de suelo urbanizable para hacer frente a los procesos especulativos y a los desarrollos de urbanización marginal.

Santa Cruz de Tenerife, Noviembre de 1.982



PARTE II.:

DOCUMENTO DE LA MODIFICACION



PROGRAMA DE ACTUACION
ESTUDIO ECONOMICO Y FINANCIERO



PROGRAMA DE ACTUACION

1. ACTUACIONES EN SUELO URBANIZABLE TIPO b).

1.1. Condiciones generales.

Desde la óptica de su programación las actuaciones en suelo urbanizable se dividen en tres conceptos básicos:

- las actuaciones de carácter general, particular a la implantación de las redes de servicios
- las actuaciones puntuales para la adquisición del suelo que pueden referirse a: suelo para tales y a elementos de infraestructura no viaria.
- las actuaciones para ejecución de obras referidas a los extremos anteriores.

A los efectos de su exposición en este documento, las actuaciones citadas se agrupan en función de las áreas referenciadas en la parte II de la Memoria Justificativa.

1.2. Actuaciones de carácter general.

La infraestructura viaria se realizará de acuerdo a las siguientes premisas: la vía de enlace desde la carretera general C-832 que bordea el Area A y la vía de montaña que conecta con la vía litoral, serán por cuenta del Cabildo Insular de La Palma, financiando al Ayuntamiento con cargo a plenes insulares; la vía que bordea el área industrial de Tajuya con su doble enlace, y la que desde la carretera a Puerto Naos conecta las dos áreas de actuación A y B, que se apoyan en la misma para su desarrollo, serán financiadas por el Ayuntamiento, sin perjuicio de su posible inclusión en planes insulares. Toda esta infraestructura viaria esté calificada como sistemas generales, al igual que la vía intermedia que limita dichas zonas A y B por su parte superior; así como la carretera de enlace que conecta esta vía con la general C-832 por Malpaís (ya realizada).

En realidad, las anteriores vías se considerarán como actuación inmediata en tanto en cuanto su realización



responda a las expectativas de desarrollo del conjunto del suelo inicialmente clasificado como urbanizable no programado.

La realización del sistema viario anteriormente reseñado, llevará aparejada la de las redes primarias de distribución de agua potable, canalizaciones eléctricas y telefonía; y red de saneamiento.

1.3. Adquisición de suelo.

1.3.1. Primera etapa: programación óptima.

c) red viaria	longitud total ml.	longitud neta ml.	sección
* Area turística A:			
vía perimetral zona	4.600	1.200	18,00
vía montaña-litoral	3.500	-	8,00
* Area industrial:			
vía perimetral zona	2.800	2.800	22,00

1.3.2. Segunda etapa: programación óptima.

c) red viaria			
* vía enlace inferior Zona A y B	5.800	2.500	22,00

1.3.3. Segunda etapa: suelo de tratamiento opcional.

c) red viaria			
* mejora vía enlace superior zona A y B	2.300	700	+ 10,00
* resto vía enlace superior zona A y B	3.500	200	22,00

La parte incluida en el suelo urbanizable programado será cedida por los promotores, según se expone en el epígrafe 3.1 de la Memoria (título II), por lo que la adquisición de suelo debe referirse al neto no objeto de cesión

1.4. Ejecución de las obras.

La ejecución de las obras, en cuanto hace referencia a la red viaria se remite, en cada etapa, a los tramos de vías indicados en el punto anterior, ejecutando la urbanización mínima consistente en explanación y pavimenta-



ción de calzada, encintado de aceras ó arcenes y tendido de las redes de distribución de agua potable, energía eléctrica y alcantarillado.

Análogamente, las áreas libres y paseos dispondrán de una primera fase de adecuación y limpieza postergando su completa urbanización en la medida de desarrollo de las diferentes áreas.





ESTUDIO ECONOMICO Y FINANCIERO

2. INTRODUCCION.

2.1. Objeto.

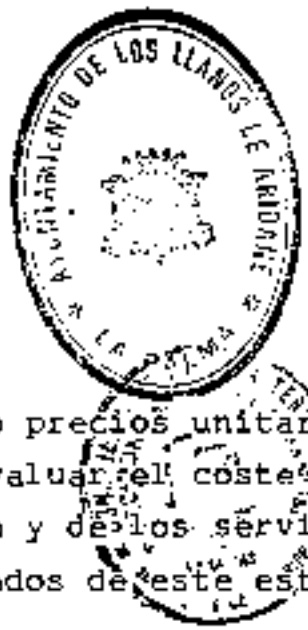
Este documento que integra el Estudio Economico Financiero del Plan General, complementa al Programa de Actuación en cuanto supone la evolución económica de las obras y previsiones en él contenidas y la designación de las fuentes de financiación previstas.



2.2. Contenido.

Los diferentes apartados de este Estudio desarrollan las especificaciones requeridas en el artículo 42 del Reglamento de Plancamiento referentes a:

- la evaluación económica de la ejecución de las obras de urbanización correspondientes a la estructura general y orgánica del territorio y a la implantación de los servicios incluidos en los programas cuatrienales al suelo urbanizable programado
- la determinación del carácter público ó privado de las inversiones a realizar para la ejecución de las previsiones del Plan General Modificado.



3. EVALUACION DE PRECIOS UNITARIOS.

3.0. Concepto.

Este capítulo establece unos módulos o precios unitarios de carácter aproximado que permiten evaluar el coste de ejecución de las obras de urbanización y de los servicios que componen los distintos apartados de este estudio.

3.1. Precios unitarios para adquisición de suelo.

La determinación de los valores del suelo se remite al plano de información nº 14 completándose, en las áreas allí no incluidas con un promedio de los valores de mercado.

Las cifras resultantes se establecen conforme el siguiente cuadro de valores, referidos a la repercusión del suelo por metro cuadrado edificable.

Suelo urbanizable programado tipo b) 500 pts/m².

Estos precios se refieren al metro cuadrado de terreno bruto no urbanizado incluido el valor medio de los cultivos y obras existentes.

3.2. Precios unitarios para ejecución de obras.

A los efectos de la determinación de los módulos tipo de costes de las obras de infraestructura y edificación comprendidas en este Programa, cabe remitirse a la relación de precios unitarios siguientes, significándose que a efectos de una mayor simplificación se han englobado los porcentajes de beneficios y gastos de contrata y la parte de honorarios profesionales pertinentes. Estos precios se han actualizado de acuerdo a los índices de revisión del costo de la vida, lo que equivale a un coeficiente de actualización del 1,25.



m2. de cajeadado, incluso excavación y relleno y p.p. de obras de fábrica	
m2. de firme asfáltico, formado por sub-base, base y rodadura	
m2. de firme asfáltico en arcenes y aparcamientos	875 "
m2. de bordillo en aceras, incluso zapata de cimentación	1.500 "
m2. de pavimento en aceras, incluso relleno, solera de hormigón y loseta	1.800 "
m2. de vía peatonal, incluso preparación, pavimento y jardinería	2.150 "
ml. de red secundaria de distribución de agua potable, incluso p.p. de válvulas y acometidas	5.950 "
ml. de red terciaria de distribución de agua potable, incluso bocas de riego	950 "
ml. de red de saneamiento, incluso p.p. de pozos de registro e imbornales	5.600 "
ml. de red eléctrica de baja tensión, incluso p.p. de arquetas de registro	7.500 "
ml. de red de alumbrado público, incluso p.p. de puntos de luz.	4.700 "

De los precios unitarios anteriores se deducen unos módulos por metro lineal de vía, en función de su sección, referido a cada una de las posibles fases de su ejecución.

En este orden, admitiendo una primera fase que comprendiera: cajeadado de la calzada, firme tipo arcen, encinta de aceras y tendido de las redes básicas de infraestructura, resultará un coste de: $1.435 \times Sc + 22.050$ - ptas/ml. donde Sc es el ancho de la calzada.



Asimismo, la segunda fase referida a la sección total de la vía, resultará un coste de $1.000 \times S_c + 1.800 \times S_a + 11.300$ ptas/ml, donde S_a es la sección de las aceras.

Por otra parte, como costes unitarios de obra, cabe añadir los módulos para los edificios destinados a equipamiento, cifrado en 45.000 ptas/m² construido; el módulo para instalaciones deportivas de 4.500 ptas/m² y el módulo para áreas libres 450 ptas/m².

En relación a la urbanización de los sectores de carácter residencial y turístico comprendidos en el suelo urbanizable programado cabe hacer una estimación de costes del siguiente orden:

- explanación, pavimentación y acerado de vías y sendas peatonales	750 ptas/m ²
- redes de distribución de agua potable	200 "
- redes de evacuación de aguas negras y drenaje de pluviales	550 "
- redes de distribución de energía eléctrica y alumbrado	450 "
- decoración urbana y áreas libres	200 "

El total resultante es de 2.150 ptas/m². La primera fase de ejecución, conforme los criterios anteriormente expuestos, puede evaluarse en un 50% de este coste, equivalente a 1.075 ptas/m².

El coste del sector industrial se evalúa, dada la menor repercusión de vías y dotaciones en un coste equivalente al 70% del anterior, es decir, 1.500 ptas/m², admitiendo igualmente una primera fase de ejecución del 50%, equivalente a 750 ptas/m².



4. ANALISIS FINANCIERO.

4.1. Reparto de las inversiones.;

En este capitulo se establecen los criterios para el reparto de las inversiones correspondientes a cada etapa segun las fuentes de financiación respectivas en base a los principios establecidos por la Ley del Suelo y el Reglamento de Gestión Urbanística.



4.2. Inversiones en suelo urbanizable programado.

De conformidad con el artículo 84.3 de la Ley del Suelo los propietarios del suelo urbanizable programado están sujetos a las obligaciones siguientes:

- ceder obligatoria y gratuitamente a favor del organo actuante, los terrenos que se destinen con carácter permanente a viales, parques y jardines públicos, zonas deportivas públicas y de recreo y expansión, centros culturales y docentes y demás servicios publicos necesarios. Ello queda regulado por el anexo al Reglamento de Planeamiento y el capítulo 5 de la Memoria de Ordenación de este Plan.;
- ceder obligatoria y gratuitamente el 10 por 100 del aprovechamiento medio del sector en que se encuentre la finca, así como el exceso que, respecto al medio del suelo programado en esta etapa fuera atribuible, en su caso, al sector de referencia.
- costear la urbanización, concepto que será extensible a las obras de viabilidad, saneamiento, suministro de agua, energía eléctrica y jardinería y arbolado, en la proporción, en su caso, que afecte al polígono o unidad de actuación.

De este apartado, la Administración urbanística actuante deberá financiar la parte correspondiente al 10 por 100 del aprovechamiento de cesión obligatoria conforme el párrafo anterior.



Por su parte, la consecución de los sistemas generales se resolvería: en cuanto al suelo, por reparcelación dentro del propio sector en el que se ubican, conforme a lo expuesto en el apartado 1.3 anterior, y en cuanto a la ejecución de las obras, conforme los criterios expuestos en el epígrafe 3.2 de la Memoria.

5. EVALUACION DE COSTES Y TIPOS DE FINANCIACION



5.0. Contenido.



Este capítulo tiene por objeto la determinación de los costes de las distintas actuaciones previstas en este Programa y el reparto de su financiación entre las distintas Entidades Públicas y las particulares.

1. Evaluación de costes.

La evaluación de costes parte de los precios unitarios indicados en el epígrafe 1.2. anterior, corregidos en aquellos casos en los que la obra, previamente a las especiales características de la actuación, así lo aconsejaran. En este orden, en la relación adjunta se expresan los costes de adquisición de suelo y los de ejecución de obras, diferenciando los de urbanización en las fases sucesivas.

5.1.1. Sistemas generales

a) Áreas libres

A) Primera etapa

MAGNITUD	PRECIO UNITARIO	COSTO
1.000 m2.	2.150 pts/m2.	2.150.000.-
4.600 "	2.150 "	9.890.000.-
8.500 "	2.150 "	18.275.000.-
4.050 "	2.150 "	8.707.000.-

B) Segunda etapa

Sector T-5	2.150 pts/m2.	2.150.000.-
" "	2.150 "	6.235.000.-
" "	2.150 "	18.275.000.-
" T-6	2.150 "	8.707.000.-

b) equipamiento comunitario

A) Primera etapa

Sector T-5	1.000 pts/m2.	100.000.000.-
" "	1.000 "	70.000.000.-
" "	1.000 "	60.000.000.-
" T-6	4.000 "	156.000.000.-

B) Segunda etapa

Sector T-5	1.000 pts/m2.	100.000.000.-
" "	1.000 "	40.000.000.-
" "	1.000 "	60.000.000.-
" T-6	4.000 "	156.000.000.-
Area Náutica	20.000 "	200.000.000.-



DESCRIMINACION	MAGNITUD	PRECIO UNITARIO	COSTO
c) infraestructura viaria			
A) Primera etapa (programación óptima)			
Area A:			
- Vía perimetral zona	(long. total) 4.600 x 18 m.	500 pts/m2.	30.600.000.-
. adquisición suelo	(suelo) 3.400 x 18 m.	a) 47.888 pts/ml.	220.284.800.-
. obra	(Inicial)	b) 84.388 "	388.184.800.-
(total)			
- Vía Montaña-litoral	(long. total) 3.500 x 8 m.	500 pts/m2.	14.000.000.-
. adquisición suelo	(suelo) 3.500 x 8 m.	a) 33.554 pts/ml.	117.439.000.-
. obra		b) 56.454 "	197.589.000.-
Area Industrial:			
- Vía perimetral zona	(long. total) 2.800 x 22 m.	500 pts/m2.	-
. adquisición suelo	(suelo)	a) 53.050 pts/ml.	148.540.000.-
. obra		b) 95.350 "	266.980.000.-
B) Segunda etapa (programación óptima)			
- Vía enlace inferior zona A y B			
. adquisición suelo	(long. total) 5.800 x 22 m.	500 pts/m2.	36.300.000.-
. obra	(suelo) 3.300 x 22 m.	a) 53.050 pts/ml.	307.690.000.-
		b) 95.350 "	553.030.000.-
Segunda etapa (suelo opcional)			
- Mejora vía enlace superior zona A y B			
. adquisición suelo	(long. total) 2.300 x 10 m.	500 pts/m2.	8.000.000.-
. obra	(suelo) 1.600 x 10 m.	a) 36.400 pts/ml.	83.720.000.-
		b) 66.700 "	153.410.000.-
- Resto vía enlace superior zona A y B			
. adquisición suelo	(long. total) 3.500 x 22 m.	500 pts/m2.	36.300.000.-
. obra	(suelo) 3.300 x 22 m.	a) 53.050 pts/ml.	185.675.000.-
		b) 95.350 "	333.725.000.-



5.1.2. Urbanización de sectores en suelo urbanizable programado

A) Primera etapa		SUPERFICIE		PRECIO UNITARIO		COSTO
		TOTAL	RESTO	Inicial	"	
Sector Turístico T-4	3,00 Hs.	3,00 Hs.	3,00 Hs.	1.075	pts/m ²	32.250.000.-
Total				2.150	"	64.500.000.-
Sector Turístico T-5 (Los Charcos)	20,00 Hs.	20,00 Hs.	9,10 Hs.	1.075	"	97.825.000.-
Total				2.150	"	195.650.000.-
Sector Turístico T-5 (Hans, S.A.)	17,50 Hs.	17,50 Hs.	9,00 Hs.	1.075	"	96.750.000.-
Total				2.150	"	193.500.000.-
Sector Turístico T-5 (Piedra Hincada, S.L.)	7,00 Hs.	7,00 Hs.	6,30 Hs.	1.075	"	67.725.000.-
Total				2.150	"	135.450.000.-
Sector Turístico T-5 (Charcos de Aridane)	20,00 Hs.	20,00 Hs.	12,30 Hs.	1.075	"	132.225.000.-
Total				2.150	"	264.450.000.-
Sector Turístico T-6 (Contactos La Palma, S.A.)	9,35 Hs.	9,35 Hs.	4,87 Hs.	1.075	"	52.353.000.-
Total				2.150	"	104.705.000.-
Sector Industrial I-2	13,40 Hs.	13,40 Hs.	13,40 Hs.	750	"	100.500.000.-
Total				1.500	"	201.000.000.-
B) Segunda etapa						
Sector Turístico T-4	2,00 Hs.	2,00 Hs.	2,00 Hs.	1.075	"	21.500.000.-
Total				2.150	"	43.000.000.-
Sector Turístico T-5 (Los Charcos)	20,00 Hs.	20,00 Hs.	9,10 Hs.	1.075	"	97.825.000.-
Total				2.150	"	195.650.000.-
Sector Turístico T-5 (Hans, S.A.)	10,00 Hs.	10,00 Hs.	5,15 Hs.	1.075	"	55.363.000.-
Total				2.150	"	110.725.000.-
Sector Turístico T-5 (Charcos de Aridane)	20,00 Hs.	20,00 Hs.	12,30 Hs.	1.075	"	132.225.000.-
Total				2.150	"	264.450.000.-
Sector Turístico T-6 (Contactos La Palma S.A.)	9,35 Hs.	9,35 Hs.	4,87 Hs.	1.075	"	52.353.000.-
Total				2.150	"	104.705.000.-
Sector Industrial I-2	13,40 Hs.	13,40 Hs.	13,40 Hs.	750	"	100.500.000.-
Total				1.500	"	201.000.000.-



Nota: En los Sectores Turísticos, se han deducido de la superficie total, las correspondientes a los sistemas generales viario, áreas libres y equipamiento comunitario, para determinar el resto urbanizable de los sectores.



5.2. Tipos de financiación.

El reparto de su financiación se establece en virtud de lo siguiente: las obras de infraestructura general viaria susceptibles de inclusión en los Planes Insulares - se atribuyen al Cabildo/Ayuntamiento; el equipo náutico a la Comunidad Autónoma (indicativo); el equipamiento turístico de sistemas generales a los propietarios; las obras de urbanización en general a los propietarios; y las de los sistemas generales de espacios libres y viario no financiados por el Cabildo, el Ayuntamiento, sin perjuicio de su posible permuta o contra valor por las cesiones del 10 por 100 de aprovechamiento de los espacios libres, los propietarios aportan el 5 por 100 según el epígrafe 3.2. de la Memoria.



a) áreas libres	PARTICULARES (%)	AYUNTAMIENTO (%)	CABILDO (%)	ADMINISTRACION (%)
	(%)	(%)	(Ayuntamiento/ planes insu- lares)	DEL ESTADO
A) Primera etapa:				
Sector T-5	1.075.000 (50%)	1.075.000 (50%)	-	-
" T-6	4.945.000 (50%)	4.945.000 (50%)	-	-
" T-8	9.137.500 (50%)	9.137.500 (50%)	-	-
" T-9	<u>4.353.500 (50%)</u>	<u>4.353.500 (50%)</u>	-	-
SUMA	19.511.000	19.511.000		
B) Segunda etapa:				
Sector T-5	1.075.000 (50%)	1.075.000 (50%)	-	-
" T-6	3.117.500 (50%)	3.117.500 (50%)	-	-
" T-8	9.137.500 (50%)	9.137.500 (50%)	-	-
" T-9	<u>4.353.500 (50%)</u>	<u>4.353.500 (50%)</u>	-	-
SUMA	17.683.500	17.683.500		

b) equipamiento comunitario

A) Primera etapa:				
Sector T-5	100.000.000 (100%)	-	-	-
" T-6	70.000.000 (100%)			
" T-8	60.000.000 (100%)			
" T-9	<u>156.000.000 (100%)</u>			
SUMA	386.000.000			
B) Segunda etapa:				
Sector F-5	100.000.000 (100%)			
" T-6	40.000.000 (100%)			
" T-8	60.000.000 (100%)			
" T-9	156.000.000 (100%)			
Area Nautica	<u>356.000.000</u>			
SUMA	779.194.500	37.194.500		

SUMA TOTAL	1.000.000.000	1.000.000.000 (100%)		
	1.000.000.000 (100%)	1.000.000.000 (100%)		

NOTA: Se entiende el área náutica a efectos meramente indicativos, en tanto no se acepte su ejecución por el organismo competente.



PARTICULARES (%) AYUNTAMIENTO (%) CABILDO (%) ADMINISTRACION DEL ESTADO (%)
 (Ayuntamiento/ planes insularcs)

c) infraestructura viaria

A) Primera etapa

Sector A:

- Vía perimetral zona
- adquisición suelo
- obra
- Vía Montaña-Litoral
- adquisición suelo
- obra

Sector Industrial

- Vía perimetral zona
- adquisición suelo
- obra

B) Segunda etapa

- Vía enlace inferior zona A y B
- adquisición suelo
- obra

SUMA TOTAL

-	-	-	30.600.000 (100%)	-
-	-	-	220.254.000 (100%)	-
-	-	-	14.000.000 (100%)	-
-	-	-	117.439.000 (100%)	-
-	-	-		-
-	-	148.540.000 (100%)		-
-	-	-		-
-	-	36.300.000 (100%)		-
-	-	307.690.000 (100%)		-
-	-	-		-
-	-	492.530.000	382.323.000	-



5.2.2. Urbanización de sectores en suelo urbanizable programado

	PARTICULARES (%)	AYUNTAMIENTO (%)	CABILDO (%) (Ayuntamiento/ planes insulares)	ADMINISTRACION DEL ESTADO (%)
A) Primera etapa:				
Sector Turístico T-3	30.637.500 (45%)	9.612.500 (5%)		
" " T-5	92.933.750 (45%)	4.891.250 (5%)		
" " T-6	91.912.500 (45%)	4.827.500 (5%)		
" " T-7	64.338.750 (45%)	3.308.250 (5%)		
" " T-8	125.613.750 (45%)	6.611.250 (5%)		
" " T-9	49.735.350 (45%)	2.617.650 (5%)		
Sector Industrial I-2	95.475.000 (45%)	5.025.000 (5%)		
B) Segunda etapa:				
Sector Turístico T-3	20.425.000 (45%)	1.075.000 (5%)		
" " T-5	92.933.750 (45%)	4.891.250 (5%)		
" " T-6	52.594.850 (45%)	2.768.150 (5%)		
" " T-8	125.613.750 (45%)	6.611.250 (5%)		
" " T-9	49.735.350 (45%)	2.617.650 (5%)		
Sector Industrial I-2	95.475.000 (45%)	5.025.000 (5%)		
SUMA TOTAL	987.424.300	51.969.700		



5.3. Resumen de inversiones.

A) Primera etapa

- sistema general áreas libres
- sistema general equipamiento
- sistema general viario
- urbanización suelo

PARTICULARES	AYUNTAMIENTO	CABILDO (Ayuntamiento/ Planes insulares)	ADMINISTRACION DEL ESTADO
	19.551.000	19.511.000	-
	386.000.000	-	-
	987.424.300	51.969.700	-
		148.540.000	382.323.000

SUMAS 1.392.975.300 220.020.700 382.323.000

B) Segunda etapa

- sistema general áreas
- sistema general equipamiento
- sistema general viario
- urbanización suelo

	17.683.500	17.683.500	-
	350.000.000	-	1.000.000.000
	987.424.300	51.969.700	-

CERTIFICO:

Que el presente expediente

Modif. P.G.O.U.
Los Ulaos de Aidave
ha sido sometido a la Comisión de Urbanismo
de Canarias, en sesión plenaria del día

18 JUN 1987

siendo aprobado definitivamente.

El Secretario de la Comisión,

Santa Cruz de Tenerife, Noviembre de 1987.



El Arquitecto,

Tendo Ref.
Yours Counselling

14 JUN 1988

