



PROYECTO: PLAN PARCIAL ZONA INDUSTRIAL

SITUACION: MIRCA - SANTA CRUZ DE LA PALMA

PROMOTOR: EXCMO. AYUNTAMIENTO DE SANTA CRUZ DE LA PALMA

ARQUITECTOS: RAFAEL DARANAS HERNANDEZ  
LUIS MIGUEL MARTIN RODRIGUEZ

6.- ESTUDIO ECONOMICO FINANCIERO





1.- COSTES DE URBANIZACION.

Las obras de urbanización e implantación de servicios contenidas en el presente Plan Parcial se valoran de acuerdo con los precios de mercado en la zona. Teniendo en cuenta ello se considera un modulo de 2.500 ptas/m<sup>2</sup> de terreno bruto y de 10.000 ptas/m<sup>2</sup> de terreno de viario, dada las características de la urbanización.

Se obtiene en base a ello las siguientes valoraciones:

93.988,75 x 2.500 .....	234.971.875.-
23.598,30 x 10.000 .....	235.983.000.-

Se toma como valoración, del costo de las obras de urbanización, la media aritmetica de los valores determinados anteriormente con lo que se obtiene 235.477.437.- ptas. que por redondeo da lugar a una valoracion de 235 millones de pesetas.

En cumplimiento del articulo 55 del Reglamento de Planeamiento el costo de urbanización determinado anteriormente se desglosa en función de las diferentes obras y servicios de la siguiente manera:

- Explanación, pavimentación, señalización y jardinería ..... 135 millones
- Red abastecimiento de agua ..... 15 millones
- Red de alcantarillado ..... 20 millones
- Red energía electrica y alumbrado público ..... 45 millones
- Otras redes de servicios ..... 15 millones
- Indemnizaciones..... 5 millones





EXCMO. AYUNTAMIENTO  
DE LA  
MUY NOBLE Y LEAL CIUDAD  
DE  
SANTA CRUZ DE LA PALMA  
CANARIAS

DILIGENCIA.-La extiende yo la Secretaria de la Corporación, para hacer constar que este documento, que integra el Plan Parcial del suelo industrial de Mirca, fue aprobado por el Pleno de este Ayuntamiento en sesión extraordinaria y urgente de fecha 30 de julio del corriente año. S/C. de La Palma, a 16 de septiembre de 1.991. La Secretaria acotal.





1.- COSTES DE URBANIZACION.

Las obras de urbanización e implantación de servicios contenidas en el presente Plan Parcial se valoran de acuerdo con los precios de mercado en la zona. Teniendo en cuenta ello se considera un modulo de 2.500 ptas/m<sup>2</sup> de terreno bruto y de 10.000 ptas/m<sup>2</sup> de terreno de viario, dada las características de la urbanización.

Se obtiene en base a ello las siguientes valoraciones:

93.988,75 x 2.500 .....	234.971.875.-
23.598,30 x 10.000 .....	235.983.000.-

Se toma como valoración, del costo de las obras de urbanización, la media aritmetica de los valores determinados anteriormente con lo que se obtiene 235.477.437.- ptas. que por redondeo da lugar a una valoración de 235 millones de pesetas.

En cumplimiento del artículo 55 del Reglamento de Planeamiento el costo de urbanización determinado anteriormente se desglosa en función de las diferentes obras y servicios de la siguiente manera:

- Explanación, pavimentación, señalización y jardinería ..... 140 millones
- Red abastecimiento de agua ..... 15 millones
- Red de alcantarillado ..... 20 millones
- Red energía eléctrica y alumbrado público ..... 45 millones
- Otras redes de servicios ..... 15 millones





2.- COSTES DE SUELO.

Para determinar el valor del suelo se toman los valores catastrales conocidos aplicados en la zona por el Ayuntamiento de Santa Cruz de La Palma y se haya la media aritmetica de dichos valores obteniendose un valor unitario de 3.829 ptas/m<sup>2</sup>, lo que arroja la siguiente evaluación economica global para el suelo objeto de este Plan Parcial,

Coste de suelo = 93.988,75 x 3.829 = 359.882.924.- ptas.

que por redondeo fijamos en 360 millones de pesetas.

3.- EVALUACION ECONOMICA.

La evaluacion economica correspondiente a las obras de urbanización y a los costes de suelo es la siguiente:

*Coste de suelo -  
este coste de  
urbanización  
etc.*

Coste de suelo .....	360 millones
Coste de urbanización .....	235 millones
Honorarios facultativos .....	12 millones
Registro, impuestos, etc. ....	12 millones
Gestión y gastos generales .....	23 millones
	=====
Total .....	642 millones

4.- COSTES RELATIVOS.

4.1.- De urbanización.- Los costes medios que suponen la realización de las obras de urbanización en relación a la superficie de suelo bruto, superficie de suelo neto privado y superficie edificable privada son los siguientes:





Relativo a superficie de suelo bruto:

282.000.000 / 93.988,75 ..... 3.000,36 ptas/m2

Relativo a superficie de suelo neto:

282.000.000 / 55.174,45 ..... 5.111,06 ptas/m2

Relativo a superficie edificable:

282.000.000 / 68.609,34 ..... 4.110,23 ptas/m2

4.2.- De suelo sin urbanizar.- Los costes medios que supone la valoración del suelo sin urbanizar en relación a la superficie de suelo bruto, superficie de suelo neto privado y superficie edificable privada son los siguientes:

Relativo a superficie de suelo bruto:

360.000.000 / 93.988,75 ..... 3.830,25 ptas/m2

Relativo a superficie de suelo neto:

360.000.000 / 55.174,45 ..... 6.524,76 ptas/m2

Relativo a superficie edificable:

360.000.000 / 68.609,34 ..... 5.247,10 ptas/m2

4.3.- De suelo urbanizado.- Los costes medios finales del suelo urbanizado, según la relación de los apartados anteriores, será entonces:

Relativo a superficie de suelo bruto:

3.000,25 + 3.830,36 ..... 6.830,61 ptas/m2





Relativo a superficie de suelo neto:

5.111,06 + 6.524,76 ..... 11.635,82 ptas/m<sup>2</sup>

Relativo a superficie edificable:

4.110,23 + 5.247,10 ..... 9.357,33 ptas/m<sup>2</sup>

#### 5.- REPARTO DE LOS COSTES DE URBANIZACION.

Conforme a lo establecido en el artículo 58 del Reglamento de Gestión Urbanística los propietarios de los terrenos objeto del Plan Parcial están obligados a sufragar los costes de urbanización. El Ayuntamiento de Santa Cruz de La Palma, como beneficiario del 10% del aprovechamiento medio del sector, según el artículo 46.3. del Reglamento de Gestión Urbanística, ha de afrontar estos costes en aquel porcentaje.

Luego el reparto de los costes de urbanización será el siguiente:

Propietarios .....	253,8 millones
Ayuntamiento .....	28,2 millones

#### 6.- APROVECHAMIENTO MEDIO.

El aprovechamiento global del sector es equivalente al total de la superficie edificable en el mismo, considerando homogeneizados los diferentes usos del sector, dado el carácter industrial del Plan Parcial.

Del total de 70.432,14 m<sup>2</sup> de superficie edificable, corresponden al equipo público, de cesión obligatoria y gratuita, la superficie edificable de 1.822,80 m<sup>2</sup> de la parcela Bd, de uso deportivo, por lo que los restantes 68.609,34 m<sup>2</sup> es el aprovecha-



miento medio, a efectos de la cesión del 10% establecida en el artículo 84.3 de la Ley del Suelo.

Por tanto el 10% del aprovechamiento medio, de cesión obligatoria, equivale a 6.860,93 m<sup>2</sup> de superficie edificable del sector, localizado en parcelas de uso lucrativo, que como todas tienen de edificabilidad 1,2 m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup>, arroja una superficie de parcela de 5.717,44 m<sup>2</sup>.

Para esta cesión del 10% del aprovechamiento medio se plantean, sin carácter vinculante, las siguientes alternativas o propuestas:

Propuesta nº 1:

Participación del Ayuntamiento en la inversión abonando su parte proporcional correspondiente al 10% del aprovechamiento medio que recibe y que asciende a 28,2 millones.

Cesión gratuita de las siguientes parcelas:

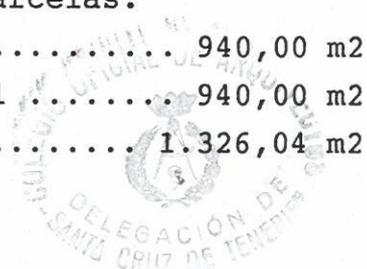
Parcela Bs de equipamiento social ..... 940,00 m<sup>2</sup>  
Parcela Bc de equipamiento comercial ..... 940,00 m<sup>2</sup>  
Parcela de uso industrial ..... 3.837,44 m<sup>2</sup>

Propuesta nº 2:

Sin participación del Ayuntamiento en la inversión y por tanto no abonando su parte proporcional de 28,2 millones, que teniendo en cuenta que el coste medio relativo del suelo urbanizado por superficie edificable es de 9.357,33 ptas/m<sup>2</sup>, equivale a 3.013,68 m<sup>2</sup> de superficie edificable y por tanto a 2.511,40 m<sup>2</sup> de superficie de parcela.

Cesión gratuita de las siguientes parcelas:

Parcela Bs de equipamiento social ..... 940,00 m<sup>2</sup>  
Parcela Bc de equipamiento comercial ..... 940,00 m<sup>2</sup>  
Parcela de uso industrial ..... 1.326,04 m<sup>2</sup>



Cualquiera de las cesiones de suelo planteadas en las propuestas, total o parcialmente, pueden, en concordancia con lo establecido en el artículo 125 de la Ley del Suelo, ser sustituida por una indemnización económica, determinada con arreglo al procedimiento fijado en el artículo 105 de dicha Ley.



#### 7.- FINANCIACION.

Hemos dicho en el apartado 13 de la Memoria y en el apartado 4 del Plan de Etapas que el sistema de actuación previsto es el de cooperación mediante el cual los propietarios aportan el suelo de cesión obligatoria y el Ayuntamiento ejecuta las obras de urbanización con cargo a estos, excepto en la proporción del 10% del aprovechamiento medio que le corresponde a este.

Los costes de urbanización se distribuirá entre los propietarios en proporción al valor de las fincas que les sean adjudicadas en la reparcelación por lo que esta deberá realizarse con anterioridad a la ejecución de las obras de urbanización.

El Ayuntamiento podrá solicitar el pago anticipado de las cantidades a cuenta de los gastos de urbanización, por el importe correspondiente a las inversiones a realizar en los seis meses siguientes, mediante requerimiento y con el plazo de un mes. Transcurrido dicho plazo, el Ayuntamiento podrá proceder a la exacción de las cuotas por la vía de apremio.

El Ayuntamiento podrá conceder fraccionamiento o aplazamiento del pago de los costes de urbanización a solicitud de los interesados, siempre que el aplazamiento no sea superior a cinco años y el beneficiario preste garantía suficiente, que se devengue a favor del Ayuntamiento anualmente el tipo de interés básico del Banco de España aplicado al aplazamiento en el pago de las cuotas y que los propietarios afectados no soliciten licencia para edificar antes de la total terminación de las obras de urbanización.





Los propietarios afectados podrán constituir una Asociación Administrativa de Cooperación con la finalidad de colaborar en la ejecución de las obras de urbanización, bien por propia iniciativa o a iniciativa del Ayuntamiento, que se regirá por lo dispuesto en los artículos 192 y 193 del Reglamento de Gestión Urbanística.

El incumplimiento por los propietarios de las cargas y obligaciones que le corresponden en la aplicación del sistema de cooperación, en los supuestos previstos en el Reglamento de Gestión Urbanística, podrá dar lugar a la aplicación de la expropiación forzosa en los términos que en el mismo se establece.

Santa Cruz de La Palma, junio de 1.990

Los arquitectos

colegio oficial de arquitectos de  
delegación de santa cruz de tenerife

este proyecto requiere el  
trámite establecido en el  
artículo 41 de la ley del  
suelo. (r. d. 1346/1976)

**16 JUL. 1990**

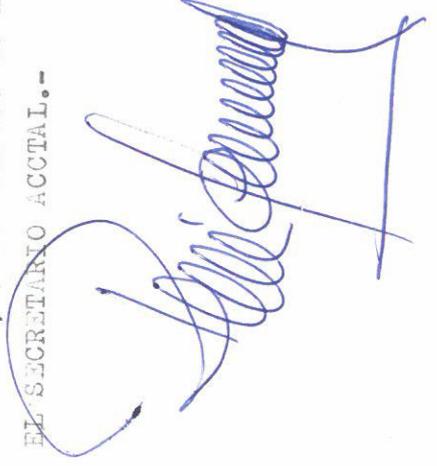
fecha \_\_\_\_\_ el arch. de control \_\_\_\_\_  
número **24903**

INCORPORA INFORME ANEXO  
REGISTRO SALIDA N.º **1117**

DILIGENCIA.// Para hacer constar que el presente libreto relativo al Plan Parcial de la zona Industrial de Mirca (Memoria, Ordenanzas reguladoras, Plan de etapas y estudio económico financiero), que consta de 71 folios sellados, numerados y rubricados, forma parte del expediente de aprobación de este Plan Parcial que fué aprobado provisionalmente por el Pleno de este Ayuntamiento, en sesión ordinaria celebrada el día 14 de Enero de 1.991.

S/C de La Palma, 7 de Febrero de 1.991

EL SECRETARIO ACCTAL.-



# COLEGIO OFICIAL DE ARQUITECTOS DE CANARIAS

DELEGACION DE SANTA CRUZ DE TENERIFE

- 117 ALCALDE-PRESIDENTE DEL  
AYTO. DE S/C DE LA PALMA
- 118 OFICINA TECNICA DEL  
AYTO. DE S/C DE LA PALMA
- 119 RAFAEL DARANAS HERNANDEZ.
- 120 LUIS MIGUEL MARTIN RGUEZ.

Referencia:

Fecha:

12 de Julio de 1.990

Asunto: Expediente: Plan Parcial zona industrial.

Nº Registro: 24.903/90

Arquitectos: Sr. Rafael Daranas Hernández

Sr. Luis Miguel Martín Rodríguez

Promotor: Ayuntamiento de S/C de La Palma - Gestur

Situación: Mirca - Santa Cruz de La Palma

En relación con el expediente de referencia, a continuación se emite informe anexo al visado del mismo:

El Plan General de Ordenación Urbana de Santa Cruz de La Palma, actualmente en fase de toma de conocimiento del Texto Refundido establece, para el area del Plan Parcial de Mirca, diferentes parámetros contradictorios en la Memoria y Programa de Actuación y Normas Urbanísticas.

## Memoria:

### 6.2.1 c1: /Cuadro 6.2.2.

\* Superficie total del Área: 11,10 Ha.

Edificación privada: 7,10 Ha.

Dotaciones: 1,78 Ha.

Viarios: 2,22 Ha.

\* Condiciones de aprovechamiento bruto.

Coeficiente 0,60 m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup>



# COLEGIO OFICIAL DE ARQUITECTOS DE CANARIAS

DELEGACION DE SANTA CRUZ DE TENERIFE

Referencia:

Fecha: 12 de Julio de 1.990

Hoja: 2

Asunto:

Expediente: Plan Parcial zona industrial.

Nº Registro: 24.903/90

Arquitectos: Sr. Rafael Daranas Hernández

Sr. Luis Miguel Martín Rodríguez

Promotor: Ayuntamiento de S/C de La Palma - Gestur

Situación: Mirca - Santa Cruz de La Palma

## 6.2.2.c:

Condiciones de aprovechamiento:

Coefficiente: 0,75 m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup>

## Programa de Actuación:

Superficie: 11,10 Ha.

Volumetría: 0,60 m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup>

Aprovechamiento medio 4.398 Uds/m<sup>2</sup>

## Normas Urbanísticas:

Art. 18-2.

Coefficiente de edificabilidad uso industrial 0,75 m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup>

Habría, por lo tanto, de resolverse la contradicción señalada con el fin de que este Plan Parcial pueda tramitarse normalmente.



EL PRESIDENTE,

P. O.