

**PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN
DEL MUNICIPIO DE SANTA CRUZ DE LA PALMA
PLAN OPERATIVO**

**ANEXO AL
PROGRAMA DE ACTUACIÓN
ESTUDIO ECONÓMICO FINANCIERO
INFORME DE SOSTENIBILIDAD ECONÓMICA**

COLECTIVO CCRS - URBANFIX



**ADAPTACIÓN A LA LEY 4/2017
DEL PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN
DE SANTA CRUZ DE LA PALMA**

1. Introducción

En consonancia a lo establecido en el Pliego de Prescripciones Técnicas, este documento se debe limitar a corregir los aspectos pendientes de subsanación de los reparos planteados en los informes del Cabildo y de la Consejería de Política Territorial, o de otros aspectos indicados por el propio Ayuntamiento, y a adaptar el contenido del documento en tramitación del Plan General de Ordenación de Santa Cruz de la Palma a la Ley 4/2017, de 13 de julio, del Suelo y de los Espacios Naturales Protegidos de Canarias (LSENPC) para su aprobación definitiva.

No debe cuestionar el modelo, ni las alternativas de ordenación propuestas por el Plan General en tramitación, ni modificar sus documentos gráficos o escritos, salvo en aquellos aspectos que resulten estrictamente imprescindibles para subsanar los reparos planteados o adaptarlo a la legislación vigente.

Por esta razón, y dado que la documentación del Plan Operativo aprobado provisionalmente carece de un estudio justificativo detallado del conjunto de ámbitos de transformación, se ha optado por incluir en este Anexo la información complementaria que justifica la viabilidad económica de dicho conjunto de intervenciones. A su vez se recogen aquellos apartados que substituyen o complementan el Programa de Actuación, Estudio Económico Financiero o Informe de Sostenibilidad Económica presentados en su momento. Por otro lado se adjunta, como documento anexo, el Estudio Económico y Financiero y el Programa de actuación del SUCIC, en tanto que la escala y metodología empleadas son diferentes pero igualmente válidas.

Ante la necesidad de realizar un estudio de viabilidad económica preciso, se han corregido los desajustes entre las fichas y los planos del Plan General en tramitación, así como entre éstos y las mediciones realizadas sobre la cartografía que sirve de base a dichos planos. Una vez reordenados y ajustados el conjunto de ámbitos de transformación, se ha procedido al análisis pormenorizado de los costos y beneficios derivados de la ejecución de las propuestas del Plan General en cada uno de los mismos. Para ello se han establecido en primer lugar unos criterios homogéneos, que se recogen a continuación. Su aplicación permite verificar que todas las intervenciones propuestas resultan viables económicamente, como se puede comprobar en las fichas detalladas de cada ámbito, que se recogen en otro Anexo (Anexo III A Fichas de los ámbitos de transformación en suelo urbano y urbanizable).

A continuación se sintetizan en cuadros explicativos las características de todos estos ámbitos por lo que respecta a:

- Viabilidad económica de todos los ámbitos de transformación previstos en suelo urbano y urbanizable, como balance entre los ingresos derivados de las ventas y los costes de planeamiento, gestión, urbanización y edificación (en €)
- Inversiones correspondientes a las intervenciones en ámbitos de desarrollo en suelo urbano y urbanizable, en primer o segundo cuatrienio (en €)
- Superficies de espacios libres públicos que recibe el Ayuntamiento correspondientes a las intervenciones en ámbitos de desarrollo en suelo urbano y urbanizable, en primer o segundo

cuatrienio (en m²)

- Superficie de dotaciones y equipamientos que recibe el Ayuntamiento correspondiente a las intervenciones en ámbitos de desarrollo en suelo urbano y urbanizable, en primer o segundo cuatrienio (en m²)
- Aprovechamiento urbanístico que recibe el Ayuntamiento correspondiente a las intervenciones en ámbitos de desarrollo en suelo urbano y urbanizable, en primer o segundo cuatrienio (superficie en m² y valoración en €)
- Costo de las obras de urbanización que recibe el Ayuntamiento correspondiente a las intervenciones en ámbitos de desarrollo en suelo urbano y urbanizable, en primer o segundo cuatrienio (uso principal y valoración en €)

Se corrigen, complementan o substituyen los cuadros correspondientes a los siguientes apartados del Plan Operativo del documento aprobado provisionalmente:

- Inversiones en Programas, se eliminan las correspondientes a 3. Suelo urbano y 4. Suelo urbanizable, que se recogen en este Anexo.
- Se eliminan los Calendarios del Programa 3. Suelo urbano y 4. Suelo urbanizable, que se recogen en este Anexo.
- Se corrige (cambiando la denominación de algún ámbito) el cuadro correspondiente al apartado 2.3 Ejecución de los sistemas locales.
- Se elimina el cuadro del apartado 3.1 Espacios libres públicos en ámbitos de transformación en suelo urbano y urbanizable, cuyas superficies se recogen en este Anexo.
- Se elimina el cuadro del apartado 3.2 Equipamientos y dotaciones en ámbitos de transformación en suelo urbano y urbanizable, cuyas superficies se recogen en este Anexo.
- Se elimina el cuadro del apartado 3.3 Aprovechamiento urbanístico en ámbitos de transformación en suelo urbano y urbanizable, cuya valoración se recoge en este Anexo.
- Se elimina el cuadro del apartado 3.4 Obras de urbanización en ámbitos de transformación en suelo urbano y urbanizable, cuya valoración se recoge en este Anexo.
- Se corrige (cambiando la denominación de algún ámbito) el cuadro correspondiente al apartado 5.2.1 Impuesto de bienes inmuebles Primer y Segundo Cuatrienio.
- Se corrige (cambiando la denominación de algún ámbito) los cuadros correspondientes al apartado 8 IGIC Primer y Segundo Cuatrienio.

2. Criterios aplicados en los estudios de viabilidad económica de los diferentes ámbitos

Se recogen a continuación los criterios utilizados para analizar la viabilidad de las actuaciones que se proponen en diferentes ámbitos del Plan General: actuaciones urbanísticas (AU), unidades de actuación en suelo urbano (UA y SUNCO) y sectores de suelo urbanizable (SUOR y SUNOR).

Se explicitan a continuación los valores utilizados para evaluar económicamente las intervenciones. En los correspondientes proyectos de reparcelación, urbanización y expropiación, se deberá realizar una actualización de los precios al momento de su ejecución.

Costes de construcción

Los costes de construcción de vivienda de renta libre, con algún tipo de protección, y de las construcciones con usos vinculados con algún tipo de actividad económica, han sido obtenidos a partir de los precios publicados en el Boletín Económico de la Construcción del año 2019 (BEC 2019), para cada uso previsto. Contrastadas diferentes fuentes periódicas del sector (Ministerio de Fomento, revista Eme Dos, etc.), se observa que los costes del BEC se sitúan en torno a un margen del 20% con respecto a las otras fuentes. Asimismo, se estima que los costes reales de la edificación pueden llegar a ajustarse en un 12% a la baja con respecto a los costes de referencia del BEC.

		Coste base	Coste ajustado	Coste PEC ajustado*	Seguridad y salud	Honorarios técnicos	Tasas e impuestos	Gastos comercial	Coste de construcción
		(€/m ² techo)	(%)	(€/m ² techo)	(%)	(%)	(%)	(%)	(€/m ² techo)
Techo residencial	Libre	886,49	12,5	775,68	2	9,5	3,7	0,00	893,58
	Pro.	1.066,56	12	938,57	2	9,5	3,7	2,50	1.104,70
Techo turístico		-	-	-	2	9,5	3,7	-	-
Techo industrial		330,00	0	330,00	2	9,5	3,7	1,00	383,46
Techo terciario		596,78	0	596,78	2	9,5	3,7	1,00	693,46

*Incluye % beneficio industrial y gastos generales

El coste de construcción que establece el BEC 2019 ya incluye el 20% del beneficio industrial y gastos generales. Al éstos se añaden los costes de seguridad y salud (2%), honorarios técnicos y permisos de obra (9,5%), tasas e impuestos (3,7%) y gastos de comercialización (2,5% para las viviendas de renta libre, 1% para los usos comerciales, industriales y de aparcamiento, no incorporando las viviendas sujetas a algún tipo de régimen de protección gastos de comercialización.

El coste de construcción relativo a usos de servicios y terciario se asimila al de construcción de oficinas. El de aparcamientos se ha obtenido a partir de estudios propios recientes. El de una nave industrial varía según se trate de estructura metálica (entre 180 y 300 €/m²) o de

hormigón (entre 260 y 450 €/m²), por lo que se toma como valor de referencia el de 330 €/m².

Costes de transformación urbanística

Los costes de urbanización del viario (suelo urbano y urbanizable) consideran módulos de urbanización, consultados en otoño de 2020, e incluyen red de saneamiento, iluminación pública, red de media y baja tensión, abastecimiento de agua, telecomunicaciones y jardinería. En calles de más de 20 metros de ancho se añade la colocación de semáforos, si se estima necesario, y de mobiliario urbano.

Sección de 5 metros. 773,90 €/m

Sección de 6 metros. 837,73 €/m

Sección de 7 metros. 922,69 €/m

Sección de 8 metros. 1.006,77 €/m

Sección de 9 metros. 1.082,23 €/m

Sección de 10 metros. 1.163,96 €/m

Sección de 11 metros. 1.253,93 €/m

Sección de 12 metros. 1.334,51 €/m

Sección de 13 metros. 1.427,49 €/m

Sección de 14 metros. 1.507,05 €/m

Sección de 15 metros. 1.585,72 €/m

Sección de 16 metros. 1.633,86 €/m

Sección de 17 metros. 1.719,43 €/m

Sección de 18 metros. 1.794,53 €/m

Sección de 19 metros. 1.901,44 €/m

Sección de 20 metros. 1.976,06 €/m

Sección de 25 metros. 2.442,55 €/m

Sección de 30 metros. 2.815,50 €/m

También se contemplan actuaciones en caminos rurales. Los módulos contemplan red de alcantarillado y alumbrado público:

Sección de 5 metros. 518,22 €/m

Sección de 6 metros. 554,30 €/m

Sección de 7 metros. 610,51 €/m

Sección de 8 metros. 666,14 €/m

Para las glorietas se establece el módulo de 47 €/m², que incluye alumbrado público.

Para los espacios libres se diferencian tres tipos de actuación:

- Adecuación de Parques Urbanos. Existen casos donde la actuación es más de adecuación del terreno que de transformación del mismo. Consideramos un módulo de 10,00 €/m².
- Urbanización de Parques Urbanos. Para un proyecto, donde más del 25% del ámbito se resuelve con pavimento blando, red de recogida de aguas pluviales, alumbrado público, red

de riego, mobiliario urbano y jardinería, se estima un módulo de urbanización de 44,00 €/m².

- Urbanización de plazas. Se considera un módulo de 61,00 €/m², que contempla pavimento duro, red de alcantarillado, alumbrado público, red de riego, mobiliario urbano y jardinería.

Se contemplan también derribos de las edificaciones e indemnizaciones necesarias. Se toman como referencia los valores que a continuación se detallan, teniendo en cuenta que será el planeamiento derivado con los correspondientes proyectos de reparcelación, donde se hará una valoración exhaustiva de los derribos e indemnizaciones de acuerdo al estado y tipo de la edificación, y a otras características. En este estudio se toman unos valores medios para poder generalizarlos y así hacer una estimación lo más ajustada posible de las cargas de los sectores. Para los derribos se toma como valor la media proporcionada por el Generador de precios para España de Cype, de 60,00 €/m² de techo, considerando un edificio aislado en estado de conservación normal, con estructura de fábrica y una o dos plantas sobre rasante, localizado en Santa Cruz de La Palma. Para las indemnizaciones, y de acuerdo con la fuente citada en el párrafo anterior, se considera el valor medio el de una vivienda aislada con acabados normales que puede ser de entre 700 y 1.100 €/m² de techo. Teniendo en cuenta el coeficiente de depreciación, se puede obtener un valor de 630 €/m² de techo para las edificaciones en suelo urbano y de 325 €/m² de techo para las edificaciones en suelo rústico.

A cada una de las actuaciones de transformación urbanística tendrá que añadirse el porcentaje correspondiente al proyecto de urbanización (5% del coste de ejecución material) y coste de conexión de infraestructuras (6,5% del coste de ejecución).

Finalmente, los costes de transformación urbanística en las unidades de actuación y sectores de suelo urbanizable, se verán incrementados por:

Proyecto de reparcelación. 3,5% del coste de ejecución material de transformación urbanística.

Honorarios jurídicos (constitución junta y gestión). 35.000 €

Gastos notariales y otros. 15.000 €

Precios de venta

El precio máximo de venta de la vivienda protegida de nueva construcción se ha obtenido del Instituto Canario de la Vivienda, a través del *Formulario de Precio Máximo de Venta*, que se rige por el Decreto 1/2004, de 13 de enero, por el que se establece el precio máximo de venta y la renta máxima inicial anual de las viviendas protegidas de promoción pública, recogido por el Código de la Vivienda de las Islas Canarias.

- Régimen General Básico. Se especifica, para el municipio de Santa Cruz de La Palma, el precio de 1.088'11 €/m².
- Régimen Especial y Régimen Especial Canario. Se especifica, para el municipio de Santa Cruz de La Palma, el precio de 1.042'25 €/m².
- Régimen General Medio. Se especifica, para el municipio de Santa Cruz de La Palma, el precio de 1.238'19 €/m².

El Plan no concreta los diferentes regímenes de la vivienda protegida de nueva construcción. En las fichas de las diferentes figuras de planeamiento que determina el Plan (Unidades de Actuación y sectores de suelo urbanizable), tan sólo especifica un porcentaje mínimo de techo destinado a viviendas sujetas a régimen de protección.

En este sentido, tal y como prevé el artículo 137 de la LSENPC, se adscribe, como mínimo, un 30% de la edificabilidad residencial en el conjunto del suelo urbano no consolidado y de los suelos urbanizables de nueva creación. A este porcentaje cabe sumar un 7'50% para cumplir con las determinaciones del PIOLP, con lo que este PGO contempla un 37'50% de vivienda protegida en cada uno de los ámbitos de desarrollo.

Precios de venta en €/m ² construido	
Techo residencial - Vivienda libre	1.422,63
Techo residencial - Vivienda protegida	992,22
Techo residencial - Casa aisladas	1.796,37
Techo turístico	-
Techo industrial	774,12
Techo terciario	912,56

En esta memoria se tiene en cuenta el precio de 1.102'70 €/m², para las viviendas sujetas a un régimen de protección (calculado partiendo de la hipótesis que un tercio del parque de viviendas de protección será de régimen general básico, otro de régimen especial/especial canario y otro de régimen general medio).

Ahora bien, las superficies de techo que se describen en esta memoria están referidas al techo bruto, es decir, techo construido. Es por ello que, teniendo en cuenta que aproximadamente el 15% de la edificación suele estar destinada a espacios comunes, finalmente establecemos un precio de venta de viviendas sujetas a régimen de protección de 937'30 €/m² techo construido.

La valoración de los precios de venta de la vivienda de régimen libre y otros usos privados, se efectúa en el momento de tramitación del documento (otoño de 2020) y no pretende ser exhaustiva, sino servir como marco de referencia para el estudio comparativo de los diferentes sectores y unidades del Plan.

El estudio de mercado se ha realizado con 60 muestras ajustadas con los correspondientes coeficientes de depreciación, debido a que la mayor parte del parque de viviendas que se oferta en el municipio de Santa Cruz de La Palma es de segunda mano.

Este estudio pone de relieve dos cuestiones importantes de cara a la metodología establecida para el cálculo de la viabilidad económica de los ámbitos de desarrollo:

- La diferencia de precio entre la tipología colectiva (1.693 €/m²) y la tipología suburbana/adosada (1.626 €/m²) es mínima.
- La existencia de viviendas unifamiliares aisladas es residual, tanto en el tejido urbano actual como en las previsiones del propio Plan.

En el último caso, la ausencia de muestras en suelo urbano imposibilita la determinación de un precio/m² con el que trabajar. Sí existen ejemplos en suelo rústico, pero no son equiparables, por lo que esta tipología se excluye del precio medio asignado al uso residencial, cuyo valor queda en 1.674 €/m².

No se ha realizado una valoración del precio de la vivienda aislada en asentamientos rurales, ya que se trata de suelo rústico no sujeto a plusvalías urbanísticas. Es decir, el objetivo de la delimitación de los mismos es reconocer una forma de asentamiento en el medio rural palmero. En este caso, el Plan reconoce e identifica las características de los asentamientos rurales, pero no los considera a efectos de transacciones.

Para el uso terciario se han considerado ejemplos dentro del municipio de Santa Cruz de La Palma, mientras que para el uso industrial, debido a la ausencia de un número de muestras representativo, se ha tomado ejemplo de otras áreas urbanas similares de Lanzarote y Fuerteventura. En el primer tipo, se considera que un 5% de la superficie está destinada a zonas comunes, mientras que en el segundo no se consideran zonas comunes al tratarse de edificaciones generalmente ocupadas por un solo propietario.

Cesiones

Además de la cesión obligatoria de los sistemas incluidos en cada ámbito delimitado por el Plan, y de acuerdo con los artículos 71 y 72 del TRLOTCENC, se incluye en los ámbitos de desarrollo el correspondiente aprovechamiento medio para la Administración pública.

3. Viabilidad económica de los diferentes ámbitos

En el cuadro adjunto se recoge sintéticamente el resultado de los análisis realizados, que justifican la viabilidad económica de los diferentes ámbitos de transformación previstos por el Plan General: actuaciones urbanísticas (AU) y unidades de actuación en suelo urbano (SUNCO) y sectores de suelo urbanizable (SUOR y SUNOR). Los datos detallados de partida para la confección de este cuadro se pueden verificar en el Anexo III A Fichas de los ámbitos de transformación en suelo urbano y urbanizable.

Viabilidad económica de los ámbitos de transformación			
	Ingresos totales (€)	Gastos totales (€)	Balance (€)
AU-1 Reordenación Manzana Chatarra	5.587.581,26	4.541.092,52	1.046.488,73
AU-2.1 Parque Cuesta de la Encarnación (Ai.3)	4.836.926,54	4.307.133,54	529.793,00
AU-2.2 Parque Cuesta de la Encarnación (Ai.4)	5.309.977,95	4.393.926,70	916.051,25
AU-3 Cambio de uso de la oficina de Correos	4.277.746,55	3.471.250,00	806.496,55
AU-1 (Pilar)	5.393.173,09	4.270.440,40	1.122.732,68
AU-2 (Vendaval)	12.695.722,93	10.324.768,61	2.370.954,32
AU-3 (Abenguareme)	17.558.043,33	14.438.818,71	3.119.224,61
AU-4 (Mirca)	17.154.159,96	14.331.883,89	2.822.276,07
AU-5 (Calcinas)	3.487.424,03	2.801.285,61	686.138,42
AU-6 (Los Andenes)	4.469.320,12	3.620.649,72	848.670,40
SUNCO-1 (Lomo Machado)	17.309.166,46	15.076.597,13	2.232.569,32
SUNCO-2 (Marquito)	4.086.366,27	3.481.242,17	605.124,10
SUNCO-3 (El Roque)	24.122.274,13	20.840.725,26	3.281.548,87
SUNCO-4 (Barranco de Dolores)	17.792.719,80	15.223.431,58	2.569.288,22
SUNCO-5 (El Galeón)	10.939.384,12	9.385.038,55	1.554.345,57
SUNCO-6 (La Portada)	15.651.917,92	13.414.991,70	2.236.926,22
SUNCO-7 (La Caldereta)	6.865.451,78	5.850.646,60	1.014.805,18
SUNCO-8 (Las Norias)	24.246.621,30	20.109.639,85	4.136.981,45
SUNCO-9 (Balcón de La Palma)	14.822.946,32	12.461.124,28	2.361.822,04
SUOR-I-1 (Mirca)	46.228.920,68	26.705.614,19	19.523.306,48
SUOR-R-1 (El Planto - La Encarnación)	87.139.490,50	76.053.554,78	11.085.935,72
SUOR-R-2 (Timibúcar)	27.866.337,78	24.048.531,81	3.817.805,96
SUNOR-1 (Mirca)	25.972.023,95	17.565.084,39	8.406.939,56
SUNOR-1 (Miranda)	48.134.087,38	40.638.872,62	7.495.214,76
SUNOR-2 (Miraflores)	10.969.826,87	9.056.984,49	1.912.842,38

4. Calendario del Programa de suelo urbano y urbanizable

En el cuadro adjunto (que substituye al existente el apartado Calendario del documento aprobado provisionalmente) se recoge sintéticamente las inversiones totales correspondientes a los diferentes ámbitos de transformación del Plan General en suelo urbano y urbanizable, en el cuatrienio en que se prevé su desarrollo. Los datos detallados de partida para la confección de este cuadro se pueden verificar en el Anexo III A Fichas de los ámbitos de transformación en suelo urbano y urbanizable.

Calendario Programas 3. Suelo urbano y 4. Suelo urbanizable		
	Inversiones primer cuatrienio (€)	Inversiones segundo cuatrienio (€)
AU-1 Reordenación Manzana Chatarra	4.541.092,52	
AU-2.1 Parque Cuesta de la Encarnación (Ai.3)		4.307.133,54
AU-2.2 Parque Cuesta de la Encarnación (Ai.4)		4.393.926,70
AU-3 Cambio de uso de la oficina de Correos	3.471.250,00	
AU-1 (Pilar)		4.270.440,40
AU-2 (Vendaval)	10.324.768,61	
AU-3 (Abenguareme)		14.438.818,71
AU-4 (Mirca)	14.331.883,89	
AU-5 (Calcinas)	2.801.285,61	
AU-6 (Los Andenes)		3.620.649,72
SUNCO-1 (Lomo Machado)		15.076.597,13
SUNCO-2 (Marquito)	3.481.242,17	
SUNCO-3 (El Roque)	20.840.725,26	
SUNCO-4 (Barranco de Dolores)		15.223.431,58
SUNCO-5 (El Galeón)		9.385.038,55
SUNCO-6 (La Portada)	13.414.991,70	
SUNCO-7 (La Caldereta)		5.850.646,60
SUNCO-8 (Las Norias)		12.461.124,28
SUNCO-9 (Balcón de La Palma)	12.461.124,28	
SUOR-I-1 (Mirca)	26.705.614,19	
SUOR-R-1 (El Planto - La Encarnación)	76.053.554,78	
SUOR-R-2 (Timibúcar)	24.048.531,81	
SUNOR-1 (Mirca)		17.565.084,39
SUNOR-1 (Miranda)	40.638.872,62	
SUNOR-2 (Miraflores)		9.056.984,49

5. Incremento patrimonial: espacios libres públicos

El Ayuntamiento recibe, en aplicación de la legislación urbanística vigente, por cesión obligatoria y gratuita, parcelas urbanizadas con destino a espacios libres públicos. En el cuadro adjunto (que substituye al existente el apartado 3.1 Espacios libres públicos del documento aprobado provisionalmente) se recogen las superficies de dichos espacios libres públicos correspondientes a las intervenciones en ámbitos de desarrollo en suelo urbano y urbanizable, en primer o segundo cuatrienio (en m²). Los datos detallados de partida para la confección de este cuadro se pueden verificar en el Anexo III A Fichas de los ámbitos de transformación en suelo urbano y urbanizable.

Superficies de espacios libres públicos que recibe el Ayuntamiento en suelo urbano y urbanizable		
Ámbitos	Primer cuatrienio (m ²)	Segundo cuatrienio (m ²)
AU-1 Reordenación Manzana Chatarra	0	
AU-2.1 Parque Cuesta de la Encarnación (Ai.3)		2.823
AU-2.2 Parque Cuesta de la Encarnación (Ai.4)		234
AU-3 Cambio de uso de la oficina de Correos	0	
AU-1 (Pilar)		580
AU-2 (Vendaval)	2.241	
AU-3 (Abenguareme)		3.074
AU-4 (Mirca)	1.304	
AU-5 (Calcinas)	601	
AU-6 (Los Andenes)		489
SUNCO-1 (Lomo Machado)		10.000
SUNCO-2 (Marquito)	4.517	
SUNCO-3 (El Roque)	11.912	
SUNCO-4 (Barranco de Dolores)		6.197
SUNCO-5 (El Galeón)		2.060
SUNCO-6 (La Portada)	5.804	
SUNCO-7 (La Caldereta)		8.003
SUNCO-8 (Las Norias)		3.066
SUNCO-9 (Balcón de La Palma)	3.902	
SUOR-I-1 (Mirca)	12.968	
SUOR-R-1 (El Planto - La Encarnación)	30.710	
SUOR-R-2 (Timibúcar)	13.921	
SUNOR-1 (Mirca)		6.754
SUNOR-1 (Miranda)	5.960	
SUNOR-2 (Miraflores)		2.100

6. Incremento patrimonial: dotaciones y equipamientos

El Ayuntamiento recibe, en aplicación de la legislación urbanística vigente, por cesión obligatoria y gratuita, parcelas urbanizadas con destino a dotaciones y equipamientos. En el cuadro adjunto (que substituye al existente el apartado 3.2 Dotaciones y equipamientos del documento aprobado provisionalmente) se recogen las superficies de dichas dotaciones y equipamientos correspondientes a las intervenciones en ámbitos de desarrollo en suelo urbano y urbanizable, en primer o segundo cuatrienio (en m²). Los datos detallados de partida para la confección de este cuadro se pueden verificar en el Anexo III A Fichas de los ámbitos de transformación en suelo urbano y urbanizable.

Superficies de otras dotaciones y equipamientos que recibe el Ayuntamiento en suelo urbano y urbanizable		
Ámbitos	Primer cuatrienio (m ²)	Segundo cuatrienio (m ²)
AU-1 Reordenación Manzana Chatarra	0	
AU-2.1 Parque Cuesta de la Encarnación (Ai.3)		0
AU-2.2 Parque Cuesta de la Encarnación (Ai.4)		0
AU-3 Cambio de uso de la oficina de Correos	0	
AU-1 (Pilar)		0
AU-2 (Vendaval)	0	
AU-3 (Abenguareme)		0
AU-4 (Mirca)	0	
AU-5 (Calcinas)	0	
AU-6 (Los Andenes)		0
SUNCO-1 (Lomo Machado)		0
SUNCO-2 (Marquito)	0	
SUNCO-3 (El Roque)	3.646	
SUNCO-4 (Barranco de Dolores)		1.864
SUNCO-5 (El Galeón)		3.256
SUNCO-6 (La Portada)	777	
SUNCO-7 (La Caldereta)		0
SUNCO-8 (Las Norias)		706
SUNCO-9 (Balcón de La Palma)	7.714	
SUOR-I-1 (Mirca)	4.343	
SUOR-R-1 (El Planto - La Encarnación)	11.464	
SUOR-R-2 (Timibúcar)	1.318	
SUNOR-1 (Mirca)		2.702
SUNOR-1 (Miranda)	5.960	
SUNOR-2 (Miraflores)		2.100

7. Aprovechamiento urbanístico

El Ayuntamiento recibe, en aplicación de la legislación urbanística vigente, por cesión obligatoria y gratuita, parcelas lucrativas urbanizadas, donde se materializa el aprovechamiento urbanístico susceptible de apropiación en los ámbitos de suelo urbano no consolidado y en los sectores de suelo urbanizable. En el cuadro adjunto (que substituye al existente el apartado 3.3 Aprovechamiento urbanístico del documento aprobado provisionalmente) se recoge dicho aprovechamiento urbanístico que recibe el Ayuntamiento correspondiente a las intervenciones en ámbitos de desarrollo en suelo urbano y urbanizable, en primer o segundo cuatrienio (superficie en m² y valoración en €). Los datos detallados de partida para la confección de este cuadro se pueden verificar en el Anexo III A Fichas de los ámbitos de transformación en suelo urbano y urbanizable.

Aprovechamiento urbanístico que recibe el Ayuntamiento en suelo urbano y urbanizable				
Ámbitos	Primer cuatrienio		Segundo cuatrienio	
	Superficie construible (m ²)	Valoración (€)	Superficie construible (m ²)	Valoración (€)
AU-1 Reordenación Manzana Chatarra	693	986.043,75		
AU-2.1 Parque Cuesta de la Encarnación (Ai.3)			600	853.575,27
AU-2.2 Parque Cuesta de la Encarnación (Ai.4)			659	937.054,93
AU-3 Cambio de uso de la oficina de Correos	525	915.026,00		
AU-1 (Pilar)			669	951.736,43
AU-2 (Vendaval)	1.575	2.240.421,69		
AU-3 (Abenguareme)			2.178	3.098.478,23
AU-4 (Mirca)	2.128	3.027.204,70		
AU-5 (Calcinas)	433	615.427,77		
AU-6 (Los Andenes)			554	788.703,55
SUNCO-1 (Lomo Machado)			1.525	1.923.240,72
SUNCO-2 (Marquito)	360		454.040,70	
SUNCO-3 (El Roque)	2.125	2.680.252,68		
SUNCO-4 (Barranco de Dolores)			1.568	1.976.968,87
SUNCO-5 (El Galeón)			964	1.215.487,12
SUNCO-6 (La Portada)	1.379	1.739.101,99		
SUNCO-7 (La Caldereta)			609	762.827,98
SUNCO-8 (Las Norias)			2.952	2.694.069,03
SUNCO-9 (Balcón de La Palma)	1.805	1.646.994,04		
SUOR-I-1 (Mirca)	6.635	5.136.546,74		
SUOR-R-1 (El Planto - La Encarnación)	7.677	9.682.165,61		
SUOR-R-2 (Timibúcar)	2.459	3.096.259,75		
SUNOR-1 (Mirca)			3.728	2.885.780,44
SUNOR-1 (Miranda)	4.098	5.348.231,93		
SUNOR-2 (Miraflores)			815	1.218.869,65

8. Obras de urbanización e infraestructuras

El Ayuntamiento recibe, en aplicación de la legislación urbanística vigente, por cesión obligatoria y gratuita, las obras de urbanización e infraestructuras ejecutadas con cargo a la actuación urbanizadora de los propietarios, en los ámbitos de suelo urbano no consolidado y en los sectores de suelo urbanizable. En el cuadro adjunto (que substituye al existente el apartado 3.4 Urbanización del documento aprobado provisionalmente) se recoge el costo de las obras de urbanización que recibe el Ayuntamiento correspondiente a las intervenciones en ámbitos de desarrollo en suelo urbano y urbanizable, en primer o segundo cuatrienio (uso principal y valoración en €). Los datos detallados de partida para la confección de este cuadro se pueden verificar en el Anexo III A Fichas de los ámbitos de transformación en suelo urbano y urbanizable.

Costo de las obras de urbanización que recibe el Ayuntamiento en suelo urbano y urbanizable				
Ámbitos	Primer cuatrienio		Segundo cuatrienio	
	Uso	Valoración (€)	Uso	Valoración (€)
AU-1 Reordenación Manzana Chatarra	Residencial	85.438,15		
AU-2.1 Parque Cuesta de la Encarnación (Ai.3)			Residencial	237.755,13
AU-2.2 Parque Cuesta de la Encarnación (Ai.4)			Residencial	64.875,79
AU-3 Cambio de uso de la oficina de Correos	Turístico	0,00		
AU-1 (Pilar)			Residencial	25.520,00
AU-2 (Vendaval)	Residencial	294.503,87		
AU-3 (Abenguareme)			Residencial	343.041,76
AU-4 (Mirca)	Residencial	726.891,81		
AU-5 (Calcinas)	Residencial	37.585,72		
AU-6 (Los Andenes)			Residencial	87.064,01
SUNCO-1 (Lomo Machado)			Residencial	426.341,21
SUNCO-2 (Marquito)	Residencial		94.367,19	
SUNCO-3 (El Roque)	Residencial	687.994,74		
SUNCO-4 (Barranco de Dolores)			Residencial	380.480,27
SUNCO-5 (El Galeón)			Residencial	276.142,33
SUNCO-6 (La Portada)	Residencial	508.337,37		
SUNCO-7 (La Caldereta)			Residencial	137.330,25
SUNCO-8 (Las Norias)			Terciario	949.562,54
SUNCO-9 (Balcón de La Palma)	Terciario	997.514,30		
SUOR-I-1 (Mirca)	Industrial	3.266.317,35		
SUOR-R-1 (El Planto - La Encarnación)	Residencial	4.426.163,42		
SUOR-R-2 (Timibúcar)	Residencial	1.170.559,31		
SUNOR-1 (Mirca)			Industrial	3.091.692,78
SUNOR-1 (Miranda)	Residencial	1.584.515,64		
SUNOR-2 (Miraflores)			Residencial	1.229.549,52