

Diligencia: La extiendi yo el Secretario Accidental, para hacer constar que el presente Documento Organización Pública, Estudio Económico/Financiero e Informe Sostenibilidad del Plan Parcial Sectorizado no ordenado NOROESTE, en San Isidro, fue aprobado definitivamente por el Ayuntamiento en Pleno en sesión ordinaria de fecha 29.09.2022.
Granadilla de Abona a la fecha de la firma del documento.
El Secretario Acctal.

**T.R.
PLAN PARCIAL
NOROESTE**

**ORGANIZACIÓN DE LA
GESTIÓN PÚBLICA DEL PLAN
ESTUDIO ECONÓMICO Y
FINANCIERO
INFORME DE
SOSTENIBILIDAD
ECONÓMICA**

Marzo 2022

Promotor:

**Ilustre Ayuntamiento de
Granadilla de abona**

Ubicación:

San Isidro



Ilustre Ayuntamiento
Granadilla de Abona

**T.R. PLAN PARCIAL NOROESTE
SAN ISIDRO
GRANADILLA DE ABONA**

**ORGANIZACIÓN DE LA GESTIÓN
PÚBLICA DEL PLAN**

**ESTUDIO ECONÓMICO Y
FINANCIERO**

**INFORME DE SOSTENIBILIDAD
ECONÓMICA**

MARZO 2022

DOCUMENTO URBANÍSTICO

EQUIPO DIRECTOR

Jorge Coderch Figueroa	Arquitecto
Juan Lima Coderch	Arquitecto y Paisajista
Alejandro Afonso Coderch	Arquitecto

EQUIPO TÉCNICO

Cristina Bilbao Ruiz	Abogada
Florentín Rodríguez González	Delineante
Enrique Rodríguez Granados	Arquitecto
Ana Gámez García	Arquitecta técnica

COLABORADORES

Elisa Tapia Ortega	Mantenimiento Informático
Conchy Franchy de Castro	Diseño gráfico

DOCUMENTO AMBIENTAL

Sociedad Canaria de Ecogestión, S.L.	
José Julián Naranjo Pérez	Biólogo

INFORME DE SOSTENIBILIDAD ECONÓMICA

Servicios Locales Canarias, S.L.



CODERCH URBANISMO Y ARQUITECTURA S.L.P.

Paseo de Las Hortensias, nº 1 | CP 38330. Guamasa - La Laguna (S.C. Tenerife) | CIF B-76664093
Tfno. 922 639 647 - Fax 922 639 644 | estudio@coderch-urbanismo.com | www.coderchestudio.com

ÍNDICE

1. INTRODUCCIÓN.....	1
2. ESTUDIO ECONÓMICO FINANCIERO (CRITERIOS ECONOMICOS)	3
2.1. VALORACIÓN DEL COSTE DE REDACCIÓN DE LOS INSTRUMENTOS DE DESARROLLO DEL PLAN PARCIAL	3
2.2. GASTOS DE URBANIZACIÓN Y GESTIÓN PREVISTOS	3
2.2.1. OBRAS DE URBANIZACIÓN.....	4
2.2.2. HONORARIOS TÉCNICOS Y DE GESTIÓN PREVISTOS.....	5
2.2.3. GASTOS DE NOTARÍA E INSCRIPCIÓN REGISTRAL	6
2.2.4. RESUMEN Y DISTRIBUCIÓN DE GASTOS	6
2.2.5. REPERCUSIÓN DE GASTOS DE URBANIZACIÓN	6
2.3. DERECHOS INDEMNIZATORIOS.....	7
3. PROGRAMA DE ACTUACIÓN URBANÍSTICA.....	9
ANEXO: INFORME DE SOSTENIBILIDAD ECONÓMICA	11

1. INTRODUCCIÓN

El contenido de documento pretende dar cumplimiento a la exigencia de evaluar económicamente y de forma provisional las actuaciones previstas en el Plan Parcial, expresando su coste estimativo aproximado y determinando la inversión previsible que debe producirse en el Plan de Etapas.

Además, el contenido de este documento da cumplimiento a la exigencia de organizar la gestión y programar las actuaciones públicas previstas en el Plan Parcial, expresando la previsión temporal para su desarrollo,

Por otro lado, en cumplimiento artículo 22, en su apartado 4, del Real Decreto Legislativo 7/2015, de 30 de octubre, por el que se aprueba el Texto Refundido de la Ley del Suelo y Rehabilitación Urbana (en Adelante, TRLSRU) se hace necesario elaborar también en este documento un informe de sostenibilidad económica, cuyo contenido se desarrolla en documento independiente, que se anexa.

2. ESTUDIO ECONÓMICO FINANCIERO (CRITERIOS ECONOMICOS)

Desde el punto de vista económico, es objeto del Estudio Económico Financiero (EEF) determinar quién debe de asumir las actuaciones de urbanización varía en función de la clase y categoría de suelo de que se trate:

- SUELO URBANIZABLE

El artículo 71.3 del Texto Refundido de las Leyes de Ordenación del Territorio de Canarias y de Espacios Naturales de Canarias (en adelante TRLOTENC) conforme al que se ha tramitado el presente documento regula los deberes de los propietarios del Suelo Urbanizable Ordenado. Este aspecto se regula actualmente con idéntico en el artículo 44 de la Ley 4/2017, de 13 de julio, del Suelo y de los Espacios Naturales Protegidos de Canarias (en adelante, LSENPC) tal como se enuncia a continuación:

Artículo 44. Deberes de las personas propietarias de suelo urbanizable ordenado

Las personas propietarias de suelo urbanizable ordenado, en el marco de lo establecido por la legislación estatal de suelo, tienen los siguientes deberes y obligaciones:

- a) Ceder gratuitamente al ayuntamiento el suelo destinado a sistemas locales, de acuerdo con la ordenación urbanística, de vías, espacios libres, equipamientos públicos y los necesarios para la instalación y el funcionamiento de los restantes servicios públicos previstos.*
- b) Ceder gratuitamente el suelo necesario para la ejecución de los sistemas generales que el planeamiento general, en su caso, incluya o adscriba al sector correspondiente.*
- c) Ceder gratuitamente al ayuntamiento, en parcelas urbanizadas y en concepto de participación de la comunidad en las plusvalías, la superficie de suelo precisa para la materialización del 10% del aprovechamiento del sector, con destino al patrimonio público de suelo. Esta cesión podrá sustituirse por el abono en dinero al ayuntamiento de una cantidad que, en ningún caso, será inferior al valor de mercado, salvo que deba destinarse a vivienda protegida.*

Dado lo anterior, los gastos correspondientes tanto al suelo a como las obras de urbanización a realizar en los sectores de suelo urbanizable correrán a cargo de los propietarios del suelo mediante cesiones cuando se trate de suelo y a través de las cuotas de urbanización a asumir por los propietarios de terrenos incluidos en los sectores cuando se trate de obras de urbanización, que se determinarán en cada caso en el instrumento de gestión correspondiente según el sistema de actuación que se determine.

Por tanto, serán los propietarios del suelo los que habrán de ceder el suelo correspondiente a viarios, espacios libres, equipamiento públicos e infraestructuras y asumir los gastos de las obras de urbanización.

2.1. VALORACIÓN DEL COSTE DE REDACCIÓN DE LOS INSTRUMENTOS DE DESARROLLO DEL PLAN PARCIAL

Además de la obtención del suelo y las obras de urbanización deben elaborarse los documentos de gestión y urbanización cuya redacción es imprescindible para poder desarrollar las determinaciones contenidas en el Plan Parcial y cuyo coste correrá también a cargo de los propietarios. Para ello se ha establecido un cálculo estimativo en función de costes unitarios de similar naturaleza que se incluye en el apartado 2.2.2 de este documento.

2.2. GASTOS DE URBANIZACIÓN Y GESTIÓN PREVISTOS

Para la valoración de las obras de urbanización se ha establecido un precio medio unitario por m² de superficie viaria y otro para superficie de espacios libres públicos.

Las obras de urbanización que corresponden al ámbito del Plan Parcial serán financiadas a través de las cuotas de gastos a asumir por los propietarios de terrenos incluidos en el mismo, tal y como establece el artículo 99.1 del TRLOTENC (actualmente artículo 207.1 de la LSENPC), que señala que la inclusión de terrenos en un sector implica la asunción por parte de los propietarios del coste de la ejecución del planeamiento.

La valoración aproximada de los costos de tales obras de urbanización, al no estar redactado el proyecto de ejecución de la misma, se ha realizado tomando como base para su cálculo la superficie a urbanizar de viales y espacios libres públicos, y aplicándole a cada una de ellas los costes unitarios correspondientes al tipo de obra de que se trate, determinado por asimilación.

Al resultado de este cálculo se le aplicará el coeficiente de gastos generales y beneficio industrial para hallar lo que supondría el presupuesto de contrata de la ejecución de la obra.

Los precios unitarios medios de referencia utilizados para el cálculo del presupuesto de ejecución material se establecen conforme a costes estimativos de obras de similar naturaleza y actualizados a la fecha de redacción de este documento, y que son los siguientes:

Precios unitarios de obras de urbanización:

- Vía rodada..... 150,00 €/m²
- Espacios libres
 - Áreas ajardinadas (AJ)..... 40,00 €/m²
 - Parque Urbano (AJ)..... 120,00 €/m²
 - Plaza (PZ) 240,00 €/m²

También se valoran para cada actuación y con la misma provisionalidad, los honorarios profesionales de gestión, proyecto y dirección de obra, incluido estudio y coordinación de seguridad y salud (ponderados en atención al presupuesto de ejecución material, la superficie de la actuación y a la dificultad y complejidad considerada en cada caso), y otros gastos generales a considerar.

2.2.1. OBRAS DE URBANIZACIÓN

En relación a la superficie de viario y espacios libres, según se establecía en el artículo 41.2 del D 183/2004, por el que se aprobó el Reglamento de Gestión y Ejecución del Sistema de Planeamiento de Canarias (actualmente artículo 39.2 del D 183/2018), el costo de las obras de urbanización se calculará con arreglo a los presupuestos de los proyectos de urbanización aprobados y, en su defecto, mediante una cifra estimativa, que establecerá razonadamente en el propio instrumento de gestión.

En tal sentido, y al no existir aún Proyecto de Urbanización, para la urbanización del conjunto del sector se han tomado como base los precios unitarios de referencia expuestos anteriormente.

Para la infraestructura singular del depósito regulador se ha analizado el coste económico de proyectos de similar naturaleza y se ha extrapolado su valor al presente documento.

Y con relación a la infraestructura de la depuradora, no se asigna coste en la presente estimación económica, que se realiza en el supuesto de que la EDAR de Los Letrados esté ya en funcionamiento cuando se aborden las obras de urbanización del sector (tal y como se detalla en el epígrafe 8.1 de la Memoria de Ordenación).

En base los precios de coste de ejecución de la urbanización establecidos anteriormente y a la superficie de los viales y espacios libres públicos previstos por el planeamiento, los gastos de urbanización que deberán sufragar los propietarios se aplican de la siguiente manera:

- Ejecución de Estación depuradora de aguas residuales 0,00 €
- Ejecución Depósito Regulador 571.600,00 €
- Superficie viario 33.618,30 m²
- Superficie espacios libres..... 21.162,70 m²

Por lo cual, el presupuesto de ejecución material se calcula de la siguiente manera:

- Presupuesto de Ejecución Material (P.E.M.)= Superficie de viario x coste de ejecución + Superficie de espacios libres x coste de ejecución + coste estación depuradora + coste depósito regulador

El Presupuesto de Ejecución por contrata debe incluir los gastos generales (estimados en un 16%) y el beneficio industrial (6%), resultando en total un 22% que habrá de sumarse al P.E.M. tal que:

- Presupuesto de Ejecución por contrata = P.E.M. x 1,22

Todo lo cual se sintetiza y calcula en la siguiente tabla:

Cuadro 1. Coste de las obras de urbanización			
Concepto	m²	€/m²	€
Superficie de viario	33.618,80	150,00	5.042.820,00
Áreas ajardinadas (AJ)	5.296,40	40,00	211.856,00
Parque Urbano (PU)	15.056,00	120,00	1.806.720,00
Plaza (PZ)	809,80	240,00	194.352,00
Total Superficie de espacios libres	21.162,20	104,57	2.212.928,00
Subtotal coste urbanización			9.468.676,00
Estación depuradora (ud.)			0,00
Depósito regulador (ud.)			571.600,00
Presupuesto de Ejecución Material (PEM)			10.040.276,00
Gastos Generales y Beneficio Industrial (19%)			1.907.652,44
Presupuesto de Ejecución por Contrata (PC)			11.947.928,44

En consecuencia, el Presupuesto de Ejecución por Contrata (PC) y, en consecuencia, el coste de las obras de urbanización, asciende a un total de **11.947.928,44 €** (IGIC No Incluido).

2.2.2. HONORARIOS TÉCNICOS Y DE GESTIÓN PREVISTOS

Se relacionan a continuación los honorarios técnicos y de gestión previstos, excluyéndose los correspondientes al Plan Parcial, puesto que en este documento se computan únicamente los honorarios a sufragar a partir de la aprobación de este. Los honorarios técnicos incluyen la fase de proyecto y la de dirección de obra (incluyendo la redacción del estudio de seguridad y salud y de su coordinación en obra). Estos honorarios se valoran respecto al Presupuesto de Ejecución Material del conjunto del Proyecto de Urbanización en un porcentaje del 5,90 %¹.

Cuadro 2. Honorarios técnicos y de gestión	
Concepto	€
Honorarios de Proyecto y Dirección de Obra de Urbanización	592.376,28
Honorarios del documento de Gestión	28.233,88
Total honorarios técnicos	620.610,16

En consecuencia, los gastos en concepto de honorarios técnicos y de gestión de la actuación ascienden

¹ Se ha tomado como referencia el coeficiente de superficie el establecido en el Reglamento de Cuotas y precios del COAC de 2011, incluida la repercusión de honorarios de SS.

de manera estimativa a la cantidad de **620.610,16 €**.

2.2.3. GASTOS DE NOTARÍA E INSCRIPCIÓN REGISTRAL

Los gastos que se produzcan por actas notariales y por la inscripción del instrumento de gestión deberán ser asumidos por los propietarios.

Estos gastos se valoran con carácter aproximado y provisionalmente en **12.000 €**.

Las operaciones de adjudicación de parcelas resultantes contenidas en el instrumento de gestión gozarán, cuando se efectúen a favor de los propietarios o titulares de otros derechos comprendidos en la correspondiente unidad de actuación, de las exenciones y bonificaciones fiscales en los impuestos que graven, por cualquier concepto, los actos documentados y las transmisiones patrimoniales, previstas o autorizadas por la legislación general, autonómica y local, según lo dispuesto en el artículo 84.6 del TRLOTENC (actualmente artículo 284 de la LSENPC).

2.2.4. RESUMEN Y DISTRIBUCIÓN DE GASTOS

A partir de los gastos calculados en los epígrafes precedentes, se calculan los gastos totales de urbanización, tal que:

Cuadro 3. Gastos Totales de Urbanización (GTU)	
Concepto	€
Coste de las obras de urbanización	11.947.928,44
Honorarios técnicos y de gestión	620.610,16
Gastos de notaría e inscripción registral	12.000,00
Total gastos totales de urbanización	12.580.538,60

Los gastos totales de urbanización (GTU) ascienden a **12.580.538,60 €** y se distribuirán según el aprovechamiento de las parcelas resultantes, de acuerdo con la legislación aplicable y a las determinaciones que se contengan en el instrumento de gestión que se redacte.

2.2.5. REPERCUSIÓN DE GASTOS DE URBANIZACIÓN

La repercusión del gasto de urbanización (RGU) resulta de dividir los gastos de urbanización totales por las unidades de aprovechamiento totales que se pueden desarrollar, excluido el aprovechamiento correspondiente a la Administración, de lo cual resulta:

Cuadro 4. Repercusión de Gastos de Urbanización (RGU)		
Concepto		Ud
GTU - Gastos totales de urbanización	12.580.538,60	€
ASA - Aprovechamiento Susceptible Apropiación	75.824,90	Uda
RGU = GTU / ASA	165,92	€/Uda

La repercusión de gastos de urbanización asciende a **165,92 €/Uda** (Euros por Unidad de Aprovechamiento).

2.3. DERECHOS INDEMNIZATORIOS

El artículo 48 del TRLSRU regula los supuestos indemnizatorios por la lesión en los bienes y derechos que resultan de los supuestos en este artículo regulado.

La ordenación de los terrenos y construcciones de este Plan Parcial no confiere derecho alguno a los propietarios a exigir indemnización, al no generarse ninguno de los supuestos regulados en el citado artículo 48.

Considerando que el ámbito carece de ordenación pormenorizada previa, el Plan Parcial se limita a desarrollar las determinaciones establecidas por el Plan General de Ordenación, por lo que al no establecer modificaciones o alteraciones de determinaciones urbanísticas previas en ningún caso sería susceptible de generar derechos indemnizatorios por este motivo, ni por tanto tampoco procede designar la Administración responsable de su pago.

3. PROGRAMA DE ACTUACIÓN URBANÍSTICA

El contenido del Programa de Actuación debe dar cumplimiento a la exigencia de organizar la gestión y programar las actuaciones públicas previstas en el Plan Parcial, expresando la previsión temporal para su desarrollo.

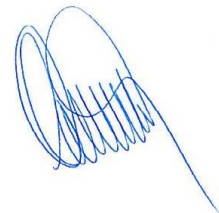
Las características y naturaleza de las obras de urbanización a ejecutar y las prioridades en cuanto al desarrollo de la zona, implican que este Plan Parcial determine una etapa única de dos años para la ejecución de las obras de urbanización previstas.

Las normas de este plan parcial establecen lo siguiente:

Art. 2.1.3. Plazos de ejecución del planeamiento

1. *Los plazos máximos para la gestión y ejecución del planeamiento para el Sistema de Cooperación son los que se determinan a continuación:*
 - a) *El plazo máximo para la iniciación del expediente será de tres meses desde la entrada en vigor de este Plan Parcial o del cambio de sistema.*
 - b) *El plazo para presentar el proyecto de reparcelación por los particulares será de tres meses desde la notificación del inicio del expediente reparcelatorio y para el Ayuntamiento de seis meses desde que se inicie el mismo. Los particulares deberán presentar conjuntamente el proyecto de urbanización con el proyecto de reparcelación. El Ayuntamiento, en los casos en que resulte posible, tramitará conjuntamente el proyecto de reparcelación y el de urbanización.*
 - c) *Para la realización material y completa de la urbanización: dos años desde el inicio de las obras, que comenzarán en el plazo de un año desde la aprobación del Proyecto de Urbanización.*
 - d) *Para solicitar licencia de edificación: dos años desde la realización material y completa de la urbanización y cinco años desde la aprobación del Proyecto de Urbanización.*
 - e) *Para iniciar y terminar las obras de edificación: uno y dos años, respectivamente, desde la fecha de concesión de la licencia.*
2. *Estos plazos serán de aplicación siempre que no se dispongan otras determinaciones por la legislación urbanística o sectorial.*

En Granadilla de Abona, marzo de 2022
Coderch, Urbanismo y Arquitectura, S.L.P.



ANEXO: INFORME DE SOSTENIBILIDAD ECONÓMICA
