

PGO

LOS REALEJOS

**PROGRAMA DE ACTUACIÓN
ESTUDIO ECOCÓMICO FINANCIERO
INFORME DE SOSTENIBILIDAD ECONÓMICA**

APROBACIÓN DEFINITIVA

PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN

PROGRAMA DE ACTUACIÓN Y ESTUDIO ECONÓMICO FINANCIERO E INFORME DE SOSTENIBILIDAD ECONÓMICA

DOCUMENTO APROBACIÓN DEFINITIVA PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN DE LOS REALEJOS

OA3 S.L.P.

El presente documento ha sido redactado por el equipo multidisciplinar propio de OA3 Oficina de Arquitectura Tres SLP y sus colaboradores externos, todos y todas bajo la dirección de Argeo Semán Díaz, Arquitecto en la especialidad de Urbanismo y Edificación.

0

INDICE:

PROGRAMA DE ACTUACIÓN

- | | <u>Página</u> |
|---------------------------------------|---------------|
| 1. Marco Legal, Contenido y Funciones | 3 |
| 2. Programación Temporal del Plan | 4 |

ESTUDIO ECONÓMICO FINANCIERO

- | | |
|--|----|
| 1. Marco Legal, Contenido y Funciones | 8 |
| 2. Cálculo estimado del coste de obtención de suelo de las dotaciones, espacios libres y sistemas generales no existentes y no vinculados a ámbitos de gestión urbanística | 10 |
| 3. Cálculo estimado del coste de ejecución de las construcciones dotacionales y de espacios libres y sistemas generales. | 17 |
| 4. Costes totales de las actuaciones previstas por el Plan General de Ordenación | 27 |
| 5. Informe de sostenibilidad económica | 28 |

PROGRAMA DE ACTUACION

1. Marco Legal, Contenido y Funciones

El Programa de Actuación, como documento del Plan General y en el marco jurídico actual, solamente tiene referencias y determinaciones en el Reglamento de Planeamiento para el desarrollo y en aplicación de la Ley sobre el Régimen del Suelo y Ordenación Urbana de 1.976, como uno de los cinco documentos de un Plan General que se concretan en el art. 37 del mencionado Reglamento.

A pesar de esto, lo cierto es que no dispone de un texto legal preciso. Ninguna de la Leyes y Reglamentos que han existido en nuestro país sobre el suelo han recogido en su articulado metodología alguna para su elaboración, ni tan siquiera la ley del Suelo y Espacios Naturales Protegidos de Canarias (Ley 4/2017) que en su artículo 140.1. C establece en la documentación de la ordenación urbanística la necesidad de: *Estudio económico-financiero, de acuerdo con el contenido de cada instrumento de ordenación, pero sin definir su contenido.*

Por otro lado, el Art. 198 de la Ley del Suelo 4/2017 establece en su artículo 198 lo siguiente:

Artículo 198.- Organización temporal de la ejecución del planeamiento.

1. El planeamiento urbanístico fijará los plazos máximos para:

a) Presentar a trámite los siguientes instrumentos de ordenación:

- 1) Los que deban presentarse para fijar la ordenación pormenorizada de los sectores o ámbitos que señale el planeamiento.*
- 2) Los instrumentos o proyectos necesarios para la ejecución material de esa misma ordenación pormenorizada.*
- 3) Los instrumentos de gestión urbanística que desarrollen los diferentes sistemas de ejecución.*

b) Realizar las obras de urbanización precisas para la ejecución de la ordenación pormenorizada.

Con todo ello, y desde el punto de vista de la programación urbanística, el Plan General es la anticipación de la forma física de la ciudad y el territorio, lo que le convierte, en definitiva, en la expresión de un modelo territorial al servicio de una estrategia a largo plazo.

Por ello podemos distinguir entre Plan y Programa. El Plan detecta problemas y propone soluciones realistas, y su temporalidad, no está ni tiene que estar, sujeta a un periodo determinado, ni en función de la coyuntura económica del momento. El Plan General tiene, legalmente, vigencia indefinida mientras no sea revisado por otro. El Programa, en cambio, prioriza las acciones en función de la necesidad detectada y de los intereses sociales y en función de los recursos previsiblemente disponibles. En ese sentido el Programa es un documento adaptable en el tiempo en función de los procesos de evolución continua de la sociedad, de la ciudad y el territorio, y de la coyuntura económica del momento, pero manteniendo, en todo momento, los objetivos planteados desde el Plan. El programa de Actuación debe entenderse abierto, dirigido a un planteamiento que permita la gestión y ejecución en un proceso de evolución continua, que se deriva de las demandas de una sociedad cambiante y dinámica.

El Plan General establece la regulación del suelo en todo el término municipal y, por tanto, sus determinaciones son para la ciudad y el territorio en su conjunto. Por ello la programación urbanística tiene que referirse y abarcar lo global de ese conjunto. Ello supone que ha de referirse a un gran número de elementos cuya realización no es competencia exclusivamente municipal.

El Programa de Actuación selecciona, pues, en base a criterios de estrategia, las acciones en función de la capacidad previsible de actuar e invertir de cada uno de los agentes inversores concurrentes en la ciudad y el territorio, como son todas las administraciones (general del Estado, Autonómica, Insular y Local), instituciones y empresas promotoras de infraestructuras o detentadoras de suelo e iniciativa privada.

Esta doble cualidad de la programación urbanística como guía de intervención y a la vez como programación de los recursos de inversión, avala al Programa como pieza importante en la concentración de las actuaciones administrativas, en la coordinación de las inversiones públicas y privadas en general y en la distribución de los recursos; esta coordinación se manifiesta como condición puente entre la planificación económica, y la física que encierra la ordenación del territorio.

En resumen, el Programa de Actuación estructura y organiza, secuencialmente en el tiempo, las actuaciones y acciones de inversión que el Plan General propone para alcanzar los objetivos globales que la ordenación define, gráficamente, en el espacio. Por tanto, podemos definir al Programa de Actuación como el inventario de las acciones resultantes de la ordenación, que apoyándose en su valoración y en la evaluación de los recursos económicos y técnicos del municipio, o sea, en el Estudio Económico Financiero, les asigna una gestión y un agente financiador y las ordena cronológicamente o, de otra forma, es el documento donde se plasman las determinaciones temporales en orden a la coordinación de su ejecución en el tiempo.

Una vez inventariadas las acciones resultantes de la ordenación, justificadas en la Memoria, reflejadas en los planos de Regulación del Suelo y la Edificación y valoradas en el Estudio Económico Financiero, el Programa de Actuación las selecciona, estructura y organiza secuencialmente en el tiempo vinculando actuaciones e inversiones.

2. Programación Temporal del Plan

Contiene la relación de todas las actuaciones previstas para el desarrollo y ejecución del Plan General, definiendo las actuaciones prioritarias que se desarrollaran durante las etapas en que se divide su horizonte temporal. Indica cuándo se van a producir cada una de las actuaciones.

Cada una de las diferentes actuaciones recogidas en el Plan General han sido adscritas al correspondiente periodo en función de las necesidades previstas y de las disponibilidades públicas de financiación. Y todo ello, a efectos de obtener una coordinación que favorezca y estimule las inversiones necesarias para la materialización del Plan.

Respondiendo al deseo de realizar una programación rigurosa y concreta de sus actuaciones a corto y medio plazo, de tal manera que el Programa este dotado, sobre todo en los primeros años de vigencia, de una alta especificación. Para ello, se ha considerado conveniente concentrar en un primer cuatrienio, a fin de obtener una alta capacidad operativa acorde con los objetivos a alcanzar.

Debiendo coincidir en el espacio y en el tiempo los recursos disponibles, esto es, tratando de obtener la máxima eficiencia y economía, que tal forma que se alcancen los objetivos previstos con los mínimos costes y la máxima utilidad. Con todo ello en la memoria de gestión se especifican los criterios y los plazos que establecen la programación, que como el conjunto de determinaciones y propuestas del Plan, quedará a las consideraciones de oportunidad que tras la información pública se establezca.

SUELO URBANIZABLE:

Se adjunta cuadro con identificación de cada sector, plazos, de acuerdo con lo establecido en las Normas Urbanísticas, y sistema de ejecución previsto:

IDENTIFICACION	CATEGORIA DE SUELO URBANIZABLE	SISTEMA	PLAZO
R 01	NO ORDENADO (SUNOR)	PRIVADO	OCHO AÑOS
R 04	NO ORDENADO (SUNOR)	PRIVADO	CUATRO AÑOS
R 10	NO ORDENADO (SUNOR)	PRIVADO	CUATRO AÑOS
R 12	NO ORDENADO (SUNOR)	PRIVADO	OCHO AÑOS
R 18	NO ORDENADO (SUNOR)	PRIVADO	OCHO AÑOS
R 19	NO ORDENADO (SUNOR)	PRIVADO	OCHO AÑOS
R 32	NO ORDENADO (SUNOR)	PRIVADO	OCHO AÑOS
R 33	NO ORDENADO (SUNOR)	PRIVADO	CUATRO AÑOS
IND 01	NO ORDENADO (SUNOR)	PRIVADO	OCHO AÑOS
IND 02	NO ORDENADO (SUNOR)	PRIVADO	OCHO AÑOS
EL LAGAR	ORDENADO (SUOR)	PRIVADO	CUATRO AÑOS
SIETE FUENTES, UA 01	ORDENADO (SUOR)	PRIVADO	CUATRO AÑOS
SIETE FUENTES, UA 02	ORDENADO (SUOR)	PRIVADO	OCHO AÑOS
T 01	ORDENADO TURÍSTICO, (RT)	PRIVADO	REG. TRANSITORIO
R 06	ORDENADO REGIMEN TRANSITORIO (SUOR RT)	PRIVADO	REG. TRANSITORIO
R 07	ORDENADO REGIMEN TRANSITORIO (SUOR RT)	PRIVADO	REG. TRANSITORIO
R 08	ORDENADO REGIMEN TRANSITORIO (SUOR RT)	PRIVADO	REG. TRANSITORIO
R 09	ORDENADO REGIMEN TRANSITORIO (SUOR RT)	PRIVADO	REG. TRANSITORIO
R 11 MODIF	ORDENADO REGIMEN TRANSITORIO (SUOR RT)	PRIVADO	REG. TRANSITORIO
R 14	ORDENADO REGIMEN TRANSITORIO (SUOR RT)	PRIVADO	REG. TRANSITORIO
R 20	ORDENADO REGIMEN TRANSITORIO (SUOR RT)	PRIVADO	REG. TRANSITORIO

SUELO URBANO NO CONSOLIDADO:

En cuanto al Suelo Urbano No Consolidado por la urbanización se reproduce un cuadro resumen de los plazos para cada Unidad de Actuación tanto las propuestas por este plan general pero manteniendo las condiciones de las que se consideran en régimen transitorio, de acuerdo a lo establecido en las Normas Urbanísticas y sistema de ejecución previsto:

REGIMEN TRANSITORIO		
Identificación	SISTEMA	PLAZO
U.A-1	PRIVADO	REGIMEN TRANSITORIO
U.A-2	PRIVADO	REGIMEN TRANSITORIO
U.A-3	PRIVADO	REGIMEN TRANSITORIO
U.A-4	PRIVADO	REGIMEN TRANSITORIO
U.A-11	PRIVADO	REGIMEN TRANSITORIO
U.A-31	PRIVADO	REGIMEN TRANSITORIO
U.A-32	PRIVADO	REGIMEN TRANSITORIO
U.A-59	PRIVADO	REGIMEN TRANSITORIO
U.A-65	PRIVADO	REGIMEN TRANSITORIO

IDENTIFICACIÓN UA	SISTEMA	PLAZO
U.A. 25 JULIO	PRIVADO	CUATRO AÑOS
U.A. BARRANQUILLO	PRIVADO	OCHO AÑOS
U.A. CALZADILLA 1	PRIVADO	CUATRO AÑOS
U.A. CALZADILLA 2	PRIVADO	OCHO AÑOS
U.A. CHILLONA	PRIVADO	CUATRO AÑOS
U.A. EL CALVARIO 1	PRIVADO	CUATRO AÑOS
U.A. EL CALVARIO 2	PRIVADO	OCHO AÑOS
U.A. EL LADRILLO	PRIVADO	CUATRO AÑOS
U.A. EL LANCE	PRIVADO	OCHO AÑOS
U.A. LA CRUZ	PRIVADO	OCHO AÑOS
U.A. LA MERCED	PRIVADO	CUATRO AÑOS
U.A. LA RAMBLA	PRIVADO	CUATRO AÑOS
U.A. LOS AJOS	PRIVADO	CUATRO AÑOS
U.A. MENCEY BENTOR	PRIVADO	OCHO AÑOS
U.A. PULDON	PRIVADO	OCHO AÑOS
U.A. SANABRIA	PRIVADO	CUATRO AÑOS
U.A. SANTA	PRIVADO	CUATRO AÑOS
U.A. TIERRA MATIAS	PRIVADO	CUATRO AÑOS
U.A. TOSCAL	PRIVADO	CUATRO AÑOS

SISTEMAS GENERALES:

El suelo de los Sistemas Generales de Espacios Libres y de Dotaciones se obtiene de manera gratuita por su inclusión o adscripción a suelo urbanizable o suelo urbano no consolidado, por lo que sus plazos se corresponden con los del ámbito en el que están incluidos o adscritos. En el caso de que su clase de suelo sea rústico se obtendrán por expropiación, convenio con los propietarios o compraventa.

Las dotaciones, espacios libres y sistemas generales en Suelo Urbano Consolidado se obtienen por expropiación, compraventa o a través de convenio urbanístico con los propietarios del suelo, dependiendo de la capacidad económica real del Ayuntamiento y de las necesidades definidas a lo largo de la vigencia del Plan General. El plazo para obtener el suelo de los sistemas generales cuya obtención esté establecida por el sistema público de expropiación será de cinco años, salvo los que estén incluidos o adscritos a los sectores de suelo urbanizable que dependerán del plazo del sector o unidad de actuación.

SUELO URBANO CONSOLIDADO:

En el caso de las Actuaciones Urbanísticas Aisladas (AUA) falta por obtener el suelo objeto de la actuación, que en principio se calculara como expropiación, aunque existe la posibilidad de obtener la cesión de suelo por convenio con los propietarios de las parcelas colindantes y que se beneficiarán de la actuación, especialmente en el caso de querer solicitar la licencia de obras correspondiente.

El plazo para obtener el suelo de las actuaciones urbanísticas aisladas y de los espacios libres y dotaciones cuya obtención esté establecida por el sistema público de expropiación será el previsto en la siguiente tabla, salvo que la persona propietaria del suelo ejerza el derecho a ser expropiado:

SUELO RÚSTICO DE ASENTAMIENTO RURAL:

En el caso de las Asentamientos Rurales las dotaciones, espacios libres y nuevos sistemas viarios se obtienen por expropiación, compraventa o a través de convenio urbanístico con los propietarios del suelo, dependiendo de la capacidad económica real del Ayuntamiento y de las necesidades definidas a lo largo de la vigencia del Plan General.

El plazo para obtener el suelo de las dotaciones, espacios libres y sistemas viarios cuya obtención esté establecida por el sistema de público de expropiación será de tres años.

EJECUCIÓN DE LA EDIFICACIÓN, ESPACIOS LIBRES Y SISTEMA VIARIO DE CARÁCTER PÚBLICO:

La ejecución de los parques, espacios libres y edificaciones de las dotaciones de carácter público se ejecutarán en función de las necesidades reales del municipio y de la capacidad económica correspondiente, aunque se han dividido en dos cuatrienios de programación.

Identificación AUA	SISTEMA	PLAZO
AUA-1	PUBLICO	CUATRO AÑOS
AUA-2	PUBLICO	CUATRO AÑOS
AUA-3	PUBLICO	CUATRO AÑOS
AUA-4	PUBLICO	OCHO AÑOS
AUA-5	PUBLICO	OCHO AÑOS
AUA-6	PUBLICO	CUATRO AÑOS
AUA-7	PUBLICO	CUATRO AÑOS
AUA-8	PUBLICO	CUATRO AÑOS
AUA-9	PUBLICO	OCHO AÑOS
AUA-10	PUBLICO	OCHO AÑOS
AUA-11	PUBLICO	OCHO AÑOS
AUA-12	PUBLICO	OCHO AÑOS
AUA-13	PUBLICO	CUATRO AÑOS
AUA-14	PUBLICO	CUATRO AÑOS
AUA-15	PUBLICO	CUATRO AÑOS
AUA-16	PUBLICO	CUATRO AÑOS
AUA-17	PUBLICO	CUATRO AÑOS
AUA-18	PUBLICO	OCHO AÑOS
AUA-19	PUBLICO	OCHO AÑOS
AUA-20	PUBLICO	CUATRO AÑOS
AUA-21	PUBLICO	OCHO AÑOS
AUA-22	PUBLICO	CUATRO AÑOS
AUA-23	PUBLICO	CUATRO AÑOS
AUA-24	PUBLICO	CUATRO AÑOS
AUA-25	PUBLICO	CUATRO AÑOS
AUA-26	PUBLICO	CUATRO AÑOS
AUA-27	PUBLICO	OCHO AÑOS
AUA-28	PUBLICO	OCHO AÑOS
AUA-29	PUBLICO	OCHO AÑOS
AUA-30	PUBLICO	OCHO AÑOS
AUA-31	PUBLICO	CUATRO AÑOS
AUA-32	PUBLICO	CUATRO AÑOS
AUA-33	PUBLICO	OCHO AÑOS
AUA-34	PUBLICO	OCHO AÑOS
AUA-35	PUBLICO	CUATRO AÑOS
AUA-36	PUBLICO	CUATRO AÑOS
AUA-37	PUBLICO	CUATRO AÑOS
AUA-38	PUBLICO	OCHO AÑOS
AUA-39	PUBLICO	OCHO AÑOS
AUA-40	PUBLICO	CUATRO AÑOS
AUA-41	PUBLICO	OCHO AÑOS
AUA-42	PUBLICO	OCHO AÑOS

ESTUDIO ECONÓMICO Y FINANCIERO

1. MARCO LEGAL, CONTENIDO Y FUNCIONES

El Estudio Económico y Financiero, como documento del Plan General y en el marco jurídico actual, solamente tiene referencias y determinaciones en el Reglamento de Planeamiento para el desarrollo y en aplicación de la Ley sobre el Régimen del Suelo y Ordenación Urbana de 1.976, como uno de los cinco documentos de un Plan General que se concretan en el art. 37 del mencionado Reglamento.

A pesar de esto, lo cierto es que no dispone de un texto legal preciso. Ninguna de las Leyes y Reglamentos que han existido en nuestro país sobre el suelo han recogido en su articulado metodología alguna para su elaboración.

Tan solo se especifica en el art 42 del Reglamento de Planeamiento del 78, el contenido del mismo en los siguientes términos:

1. La evaluación económica de la ejecución de las obras de urbanización correspondientes a la estructura general y orgánica del territorio definida en el artículo 19.1.b) del presente Reglamento y a la implantación de los servicios, incluidos ambos en los programas cuatrienales correspondientes al suelo urbanizable.
2. La misma evaluación referida a las actuaciones que, en su caso, se hayan programado para el suelo urbano.
3. La determinación del carácter público o privado de las inversiones a realizar para la ejecución de las previsiones del Plan General expresadas en los apartados anteriores, con suficiente especificación de las obras y servicios que se atribuyen al sector público y privado e indicación, en el primer caso, de los organismos o Entidades públicas que asumen el importe de la inversión.

Por otra parte, el Estudio Económico y Financiero constituye un elemento de decisión para el Programa de Actuación, en el sentido de que, una vez aprobado definitivamente el Plan General, obliga al Ayuntamiento a asumir los compromisos inventariados como propuestas y determinaciones del Plan, y no así para el resto de Administraciones Públicas, a las que no vincula este documento.

En el sentido expuesto, el Estudio Económico y Financiero supone un programa de inversiones y de compromisos de los distintos agentes con las determinaciones del Plan, y además debe suponer el documento que refleja el equilibrio entre las inversiones previstas y la disponibilidad de los recursos financieros y la posibilidad inversora del Ayuntamiento y de las otras Administraciones Públicas.

Es, por tanto, un documento que trata de mostrar la viabilidad económica del Programa de Actuación del Plan en una doble vertiente:

- a. Mostrar la capacidad del Ayuntamiento de Los Realejos de abordar los proyectos de inversión, tanto de infraestructuras como de suelo, así como de contar con los medios, fundamentalmente personales, para hacer realidad esos proyectos.
- b. Mostrar el techo financiero que el Ayuntamiento puede llegar a conseguir, en base a sus propios ingresos y a la capacidad de endeudamiento a que pueda acceder, en función de los márgenes legales y de los criterios económicos imperantes en cada momento.

Queda pues claro, que la principal decisión corresponde al Pleno de la Corporación, quién aprueba los Presupuestos Municipales y las Ordenanzas Fiscales. En cualquier caso, la inversión pública realizada por el Ayuntamiento debe de ajustarse al techo de gasto establecido por la legislación vigente.

De todo lo expuesto, es patente que el art. 42 del Reglamento de Planeamiento le encomienda al Estudio Económico Financiero básicamente dos tareas:

En primer lugar, traducir a términos de coste las actuaciones recogidas en el Programa de Actuación, ya en Suelo Urbano o en Suelo Urbanizable, para uno o dos cuatrienios, y en segundo lugar, determinar qué agentes inversores, públicos o privados, asumen el coste de las actuaciones, concretando en el caso de los agentes públicos los organismos o entidades.

Por tanto, la principal función del Estudio Económico Financiero se convierte así en asegurar la realización material de la ordenación urbanística, planteando la estimación de los posibles costes con esquemas posibles de financiación privada y pública, aunque no sea vinculante para todas las Administraciones.

Así, el contenido mínimo del Estudio se ha de referir, principalmente, a las inversiones programadas, con lo cual se pone de relieve las estrechas vinculaciones entre la dimensión económica y la dimensión temporal del planeamiento. Lo anterior no excluye, lógicamente, el carácter atemporal de la ordenación urbanística con actuaciones sin plazo fijo de ejecución y que dependen de dimensiones no previsibles del crecimiento urbano y de aspectos coyunturales.

Por ello, en el presente Plan General, la evaluación y el esquema de financiación se amplían a la totalidad de las determinaciones del Plan para ofrecer un encuadre económico y financiero más completo.

El marco legal precedente, por el modo que indica de analizar la inversión local, ya desde el planeamiento territorial, ya desde la planificación económica, le confiere al Estudio Económico Financiero ciertas limitaciones. Así, la mera evaluación económica de las determinaciones previstas en el Plan General y su adscripción por agentes ejecutores o financiadores, no garantiza la viabilidad del Plan, siendo necesario comparar las necesidades que se asignan a un agente específico, con los recursos de que dispondrá dicho agente en un tiempo determinado.

El contenido del Estudio Económico Financiero se deduce de las alternativas de financiación entre los recursos del Ayuntamiento y de las otras Administraciones, de una parte, y entre el sector público y el sector privado, como resultado del proceso de reparto de cargas y beneficios de la ordenación urbanística.

Como metodología, cada grupo de compromisos de financiación derivados de la distribución de competencias públicas ha de contrastarse separadamente para establecer su viabilidad económica. Los compromisos vinculantes del Ayuntamiento se contrastarán con la capacidad de inversión derivada de sus ingresos corrientes y de sus posibles fuentes de financiación; los compromisos atribuidos a las administraciones no municipales han de contrastarse con sus recursos potenciales y con la tendencia histórica de su inversión el municipio.

Si ya de por sí ésta doctrina metodológica nos introduce en el conflicto del planeamiento cíclico y en un análisis de difícil evaluación, porque en ella se traducen no solo los objetivos, sino sus costes y prioridades, la casi nula trascendencia normativa que ha tenido este documento, dentro de la escasa implementación de los Planes en la Administración, ensombrece aún más las perspectivas de validez del Estudio Económico y Financiero y el Programa de Actuación, y nos inclina a reducir las pretensiones metodológicas a una simple contrastación de las grandes cifras del Plan frente a unas posibilidades teóricas de inversión de los distintos sectores de la Administración.

No obstante, la evaluación de costes se ha llevado con el mayor rigor posible, distribuidos a la vista de las prioridades, y en aras de conseguir una progresión del gasto que posibilite la gestión y ejecución del Plan.

De esta forma y partiendo de la memoria de ordenación que describe los aspectos dimensionales del Plan en los distintos regímenes del suelo y referidos a las obras de urbanización, se establecerán unas fichas resumen de costes y la asignación a cada Administración que corresponda.

Se ha estimado la capacidad inversora del Ayuntamiento y unas previsiones de gastos asumibles dentro de los techos de gasto establecidos por la legislación vigente, para que la ordenación propuesta pase a ser efectiva en un plazo de tiempo razonable de acuerdo a las limitaciones legales citadas.

En resumen, el Estudio es un listado cuantificado de las determinaciones propuestas por el Plan, programadas temporalmente, cuya validez radica en ser un instrumento que oriente la gestión y controle su desarrollo. Su función es demostrar la viabilidad económica del Plan, y la ejecución práctica del planeamiento, es decir, su gestión. Ya que dicha viabilidad del Plan viene dada por variables económicas y solo éstas tienen sentido cuando se asume en un programa de inversiones, no materializarlos en el presupuesto municipal vendría a vaciar de contenido el Estudio Económico, lo que se traduciría como una falta de conexión entre gestión económica y urbanística, o lo que es lo mismo, de la incapacidad de la Hacienda Municipal para entender la gestión urbanística.

Todas las actuaciones públicas previstas en este plan general serán por cuenta municipal, no estando prevista ninguna remisión a otras administraciones. Se adjunta como Anexo el informe realizado por el Excmo. Ayuntamiento de la Villa de Los Realejos sobre la capacidad de inversión municipal para el octenio 2025-2032.

2. CÁLCULO ESTIMADO DEL COSTE DE OBTENCIÓN DE SUELO DE LAS DOTACIONES, ESPACIOS LIBRES Y SISTEMAS GENERALES NO EXISTENTES Y NO VINCULADOS A ÁMBITOS DE GESTIÓN URBANÍSTICA:

Para el cálculo se ha realizado un estudio de mercado de valores de suelo en oferta dentro del término municipal, adoptándose los siguientes valores medios de los intervalos obtenidos: para suelo urbano consolidado el valor de 60 €/m²s si dispone de todas las condiciones de urbanización y de 50 €/m² si faltan obras de urbanización por ejecutar y 10 €/m² para el caso de espacios no edificables y de suelo rústico de asentamiento rural. Para el caso de las restantes categorías de suelo rústico se estima un valor unitario medio de 10 €/m²s.

Se realiza el cálculo del valor del suelo pendiente de obtener en cada categoría de suelo de las establecidas por el Plan General para el caso de los espacios libres no existentes y los dotacionales, así como del sistema viario local o general.

OBTENCIÓN DE SUELO EN SUELO URBANO CONSOLIDADO:

IDENTIFICACION	CLASE DE SUELO	EXISTENTE	SUPERFICIE TOTAL	Valor unitario (€/m2)	Valor suelo (euros)	PRIMER CUATRIENIO	SEGUNDO CUATRIENIO
EL 63	SUCO	NO	231	60	13.860		13.860
EL 67	SUCO	NO	521	60	31.260		31.260
EL 68	SUCO	NO	634	60	38.040		38.040
EL 69	SUCO	NO	1.646	60	98.760		98.760
EL 75	SUCO	NO	3.507	60	210.420	210.420	
EL 87	SUCO	NO	118	60	7.080		7.080
EL 92	SUCO	NO	304	60	18.240		18.240
EL 103	SUCO	NO	2.381	60	142.860	142.860	
EL 127	SUCO	NO	669	60	40.140	40.140	
EL 128	SUCO	NO	473	60	28.380		28.380
EL 132	SUCO	NO	527	60	31.620		31.620
EL 133	SUCO	NO	304	60	18.240	18.240	
EL 136	SUCO	NO	2.132	60	127.920		127.920
EL 144	SUCO	NO	468	60	28.080		28.080
EL 150	SUCO	NO	283	60	16.980		16.980
EL 156	SUCO	NO	287	60	17.220	17.220	
EL 157	SUCO	NO	660	60	39.600	39.600	
TOTAL			15.145		908.700	468.480	440.220

IDENTIFICACION	CLASE DE SUELO	EXISTENTE	SUPERFICIE TOTAL	Valor unitario (€/m2)	Valor suelo (euros)	PRIMER CUATRIENIO	SEGUNDO CUATRIENIO
DOT 42	SUCO	NO	1.831	60	109.860	109.860	
DOT 52	SUCO	NO	1.831	60	109.860		109.860
DOT 78	SUCO	NO	5.643	60	338.580	338.580	
DOT 83	SUCO	NO	424	60	25.440	25.440	
DOT 94	SUCO	NO	5.774	60	346.440		346.440
DOT 99	SUCO	NO	149	60	8.940		8.940
TOTAL			15.652		939.120	473.880	465.240

COSTE OBTENCIÓN DE SUELO ACTUACIONES URBANISTICAS AISLADAS						
IDENTIFICACION	SITUACION	SUPERF (M2)	Valor unitario (€/m2)	Valor suelo (euros)	PRIMER CUATRIENIO	SEGUNDO CUATRIENIO
AUA-1	Calle Los Beltranes	75	60	4.500	4.500	
AUA-2	Calle El Tarajal	318	60	19.080	19.080	
AUA-3	Calle El Tarajal	155	60	9.300	9.300	
AUA-4	Calle Los Beltranes	618	60	37.080		37.080
AUA-5	Calle Girasoles / Calle Hibisco	332	60	19.920		19.920
AUA-6	Calle Las Rosas	338	60	20.280	20.280	
AUA-7	Calle La Longuera	827	60	49.620	49.620	
AUA-8	Calle Bungavilla	4.628	60	277.680	277.680	
AUA-9	Calle Romantica	2.713	60	162.780		162.780
AUA-10	Calle Puerto la Cruz	1.145	60	68.700		68.700
AUA-11	Calle San Vicente	321	60	19.260		19.260
AUA-12	Calle Puerto Franco	160	60	9.600		9.600
AUA-13	Calle Los Barros	3.320	60	199.200	199.200	
AUA-14	Calle Piedras de Molinos	86	60	5.160	5.160	
AUA-15	Calle Camino La Palma	49	60	2.940	2.940	
AUA-16	Calle Los Barros	295	60	17.700	17.700	
AUA-17	Calle General Franco	82	60	4.920	4.920	
AUA-18	Calle Siete Fuentes	3.023	60	181.380		181.380
AUA-19	Calle Los Afligidos	729	60	43.740		43.740
AUA-20	Calle Los Afligidos	1.822	60	109.320	109.320	
AUA-21	Calle Anaga	1.561	60	93.660		93.660
AUA-22	Poligono Las Gañanias	718	60	43.080	43.080	
AUA-23	Camino Sanabria	791	60	47.460	47.460	
AUA-24	Calle Aderno	208	60	12.480	12.480	
AUA-25	Calle Casa Higa	32	60	1.920	1.920	
AUA-26	Calle Casa Higa	79	60	4.740	4.740	
AUA-27	Calle Barroso	143	60	8.580		8.580
AUA-28	Calle Reyes catolicos	147	60	8.820		8.820
AUA-29	Calle Icod del Alto	99	60	5.940		5.940
AUA-30	Calle Real	358	60	21.480		21.480
AUA-31	Calle Real	171	60	10.260	10.260	
AUA-32	Calle Real	207	60	12.420	12.420	
AUA-33	TF-342	1.343	60	80.580		80.580
AUA-34	TF-342	644	60	38.640		38.640
AUA-35	Icod El Alto	706	60	42.360	42.360	
AUA-36	Camino El Risco	565	60	33.900	33.900	
AUA-37	Calle Real de la Cruz Santa	263	60	15.780	15.780	
AUA-38	TF-342	516	60	30.960		30.960
AUA-39	Calle La Virgen	337	60	20.220		20.220
AUA-40	Calle Las Rosas	603	60	36.180	36.180	
AUA-41	Calle Los Cuartos	2.407	60	144.420		144.420
AUA-42	Calle El Burgado	389	60	23.340		23.340
TOTAL		33.323		1.999.380	980.280	1.019.100

SUELO URBANO NO CONSOLIDADO Y SUELO URBANIZABLE:

Las superficies de suelo destinadas a usos dotacionales, espacios libres y sistemas generales incluidos o adscritos se obtienen por cesión gratuita dentro del ámbito de gestión delimitado.

SUELO RÚSTICO:

En el caso de los Asentamientos Rurales, así como en el Suelo Rústico de Protección de Infraestructuras, los suelos destinados a dotaciones y espacios libres se obtienen por expropiación, compraventa o posible convenio con los propietarios afectados en su caso.

OBTENCIÓN DE SUELO DOTACIONAL							
IDENTIFICACION	CLASE DE SUELO	EXISTENTE	SUPERFICIE TOTAL	Valor unitario (€/m2)	Valor suelo (euros)	PRIMER CUATRIENIO	SEGUNDO CUATRIENIO
DOT 1	SRAR	NO	1.108	10	11.080	11.080	
DOT 4	SRAR	NO	758	10	7.580	7.580	
DOT 5	SRAR	NO	598	10	5.980		5.980
DOT 6	SRAR	NO	1.330	10	13.300		13.300
DOT 7	SRAR	NO	667	10	6.670	6.670	
DOT 9	SRAR	NO	402	10	4.020	4.020	
DOT 10	SRAR	NO	815	10	8.150	8.150	
DOT 11	SRAR	NO	228	10	2.280		2.280
DOT 12	SRAR	NO	455	10	4.550		4.550
DOT 13	SRAR	NO	1.116	10	11.160		11.160
DOT 16	SRAR	NO	298	10	2.980	2.980	
DOT 19	SRAR	NO	996	10	9.960	9.960	
DOT 20	SRAR	NO	675	10	6.750		6.750
DOT 21	SRAR	NO	432	10	4.320	4.320	
DOT 22	SRAR	NO	691	10	6.910	6.910	
DOT 24	SRAR	NO	1.211	10	12.110		12.110
DOT 27	SRAR	NO	638	10	6.380	6.380	
DOT 115	SRAR	NO	44	10	440		440
DOT 136	SRAR	NO	165	10	1.650		1.650
TOTAL			12.627		126.270	68.050	58.220

IDENTIFICACION	CLASE DE SUELO	EXISTENTE	SUPERFICIE TOTAL	Valor unitario (€/m2)	Valor suelo (euros)	PRIMER CUATRIENIO	SEGUNDO CUATRIENIO
DOT (IGR)122	SRPI	NO	3.059	10	30.590	30.590	0
DOT (IGR)123	SRPI	NO	1.215	10	12.150	12.150	0
DOT 139	SRPI	NO	8.653	10	86.530	86.530	0
DOT 140	SRPI	NO	2.633	10	26.330	26.330	0
TOTAL			15.560		155.600	155.600	0

OBTENCION DE SUELO							
IDENTIFICACION	CLASE DE SUELO	EXISTENTE	SUPERFICIE TOTAL	Valor unitario (€/m2)	Valor suelo (euros)	PRIMER CUATRIENIO	SEGUNDO CUATRIENIO
EL 1	SRAR	NO	396	10	3.960		3.960
EL 3	SRAR	NO	1.176	10	11.760		11.760
EL 4	SRAR	NO	1.278	10	12.780	12.780	
EL 5	SRAR	NO	674	10	6.740	6.740	
EL 6	SRAR	NO	4.063	10	40.630	40.630	
EL 7	SRAR	NO	651	10	6.510	6.510	
EL 8	SRAR	NO	405	10	4.050		4.050
EL 9	SRAR	NO	1.529	10	15.290		15.290
EL 10	SRAR	NO	1.936	10	19.360		19.360
EL 15	SRAR	NO	2.209	10	22.090		22.090
EL 17	SRAR	NO	2.474	10	24.740		24.740
EL 18	SRAR	NO	1.091	10	10.910		10.910
EL 19	SRAR	NO	517	10	5.170		5.170
EL 20	SRAR	NO	2.974	10	29.740	29.740	
EL 21	SRAR	NO	1.363	10	13.630	13.630	
EL 23	SRAR	NO	543	10	5.430		5.430
EL 25	SRAR	NO	673	10	6.730		6.730
EL 26	SRAR	NO	1.040	10	10.400	10.400	
EL 27	SRAR	NO	438	10	4.380	4.380	
EL 28	SRAR	NO	510	10	5.100	5.100	
EL 29	SRAR	NO	1.486	10	14.860	14.860	
EL 30	SRAR	NO	358	10	3.580	3.580	
EL 35	SRAR	NO	3.040	10	30.400	30.400	
EL 36	SRAR	NO	2.957	10	29.570	29.570	
EL 37	SRAR	NO	2.093	10	20.930	20.930	
EL 38	SRAR	NO	894	10	8.940	8.940	
EL 40	SRAR	NO	566	10	5.660	5.660	
EL 41	SRAR	NO	1.735	10	17.350	17.350	
EL 42	SRAR	NO	579	10	5.790	5.790	
EL 43	SRAR	NO	8.303	10	83.030		83.030
EL 45	SRAR	NO	887	10	8.870		8.870
EL 49	SRAR	NO	2.100	10	21.000	21.000	
EL 50	SRAR	NO	414	10	4.140	4.140	
EL 51	SRAR	NO	1.246	10	12.460	12.460	
EL 55	SRAR	NO	797	10	7.970	7.970	
EL 56	SRAR	NO	995	10	9.950	9.950	
EL 57	SRAR	NO	1.261	10	12.610	12.610	
EL 58	SRAR	NO	700	10	7.000	7.000	
EL 59	SRAR	NO	762	10	7.620	7.620	
EL 60	SRAR	NO	519	10	5.190	5.190	
EL 61	SRAR	NO	166	10	1.660	1.660	
EL 62	SRAR	NO	645	10	6.450		6.450
EL 105	SRAR	NO	1.487	10	14.870		14.870
EL 108	SRAR	NO	905	10	9.050	9.050	
EL 110	SRAR	NO	639	10	6.390	6.390	
EL 122	SRAR	NO	1.120	10	11.200	11.200	
EL 129	SRAR	NO	247	10	2.470		2.470
EL 130	SRAR	NO	194	10	1.940		1.940
EL 158	SRAR	NO	628	10	6.280		6.280
EL 214	SRAR	NO	280	10	2.800	2.800	
EL 215	SRAR	NO	1.042	10	10.420		10.420
EL 216	SRAR	NO	918	10	9.180		9.180
TOTAL			65.903		659.030	386.030	273.000

OBTENCIÓN DE SUELO DE SISTEMAS GENERALES:

Los sistemas generales incluidos en suelo urbano no consolidado y por tanto en unidad de actuación y los incluidos o adscritos en suelo urbanizable, se obtienen por cesión gratuita. Los incluidos en suelo urbano consolidado y en suelo rústico se obtienen por expropiación. El sistema general de la red viaria SGRV 6.1 y SGRV 18.5 se resolverán a través de un plan especial que incluirá en su contenido la valoración económica de las expropiaciones en función del trazado definitivo del sistema viario.

ID	CATEGORIA SUELO	EXISTENTE	SUPERFICIE TOTAL	Valor unitario (€/m2)	Valor suelo SUCO (euros)	Primer cuatrienio	Segundo cuatrienio
SGRV 2.4	SUCO	NO	4.797	60	287.820		287.820
SGRV 3.2	SUCO	NO	3.245	60	194.700	194.700	0
TOTAL			8.042		482.520	194.700	287.820

ID	CATEGORIA SUELO	EXISTENTE	SUPERFICIE TOTAL	SUPERF. EXP. SRPI	Valor unitario (€/m2)	Valor suelo SRPI (euros)	Primer cuatrienio	Segundo cuatrienio
SGRV 6.1	SRPI	Remitido a PE	44.839	0	0	0	0	0
SGRV 6.2	SRPI	NO	2.059	2.059	10	20.590	20.590	0
SGRV 11.7	SRPI	NO	723	723	10	7.230	7.230	0
SGRV 18.5	SRPI	Remitido a PE	1.611	0	0	0	0	0
TOTAL			49.232	2.782		27.820	27.820	0

OBTENCIÓN DE SUELO									
IDENTIFICACION	SITUACION	SUPERF.	CAT SUELO	OBTENCIÓN	SUPERF. EXP	COSTE UNITARIO	COSTE OBTENCIÓN	PRIMER CUATRIENIO	SEGUNDO CUATRIENIO
SGEL 03	CRUZ SANTA-MONTAÑETA	10.367	SUNOR	CESIÓN GRATUITA		0	0	0	0
SGEL 04	CRUZ SANTA-MONTAÑETA	23.941	SUNOR	CESION GRATUITA		0	0	0	0
SGEL 05	CRUZ SANTA-MONTAÑETA	11.925	SUNOR	CESION GRATUITA		0	0	0	0
SGEL 06_1	CRUZ SANTA-MONTAÑETA	21.055	SUNOR	CESIÓN GRATUITA		0	0	0	0
SGEL 06_2	CRUZ SANTA-MONTAÑETA	30.527	SUNOR	CESION GRATUITA		0	0	0	0
SGEL 07_1	REALEJO ALTO-SAN AGUSTIN	16.440	SUNOR	CESION GRATUITA		0	0	0	0
SGEL 07_2	REALEJO ALTO-SAN AGUSTIN	16.395	SUNOR	CESION GRATUITA		0	0	0	0
SGEL 07_3	REALEJO ALTO-SAN AGUSTIN	15.842	SUNOR	CESION GRATUITA		0	0	0	0
SGEL 10	CRUZ SANTA-MONTAÑETA	5.678	SUNOR	CESION GRATUITA		0	0	0	0
TOTAL		152.170			0		0	0	0

IDENTIFICACION	SITUACION	SUPERF.	CAT SUELO	OBTENCIÓN	SUPERF. EXP	COSTE UNITARIO	COSTE OBTENCIÓN	PRIMER CUATRIENIO	SEGUNDO CUATRIENIO
SGEL 08_2	TIGAIGA-REALEJO BAJO-SAN VICENTE	27.711	SUCO	EXPROPIACIÓN	27.711	60	1.662.660	0	1.662.660
TOTAL		27.711			27.711		1.662.660	0	1.662.660

OBTENCIÓN DE SUELO								
ID	SUELO	SITUACIÓN	EXISTENTE	SUPERFICIE TOTAL	Valor unitario (€/m ²)	Valor suelo (euros)	Primer cuatrienio	Segundo cuatrienio
SGDOT3	SUCO	TOSCAL-LONGUERA	NO	3.467	60	208.020	0	208.020
TOTAL				3.467		208.020	0	208.020
ID	SUELO	SITUACIÓN	EXISTENTE	SUPERFICIE TOTAL	Valor unitario (€/m ²)	Valor suelo (euros)	Primer cuatrienio	Segundo cuatrienio
SGDOT2	SRPI	REALEJO ALTO-SAN AGUSTIN	NO	2.860	10	28.600	28.600	0
TOTAL				2.860		28.600	28.600	0
			TOTAL	6.327		236.620	28.600	208.020

El coste total de obtención de suelo asciende a la cantidad de 7.197.720 euros con cargo a los presupuestos municipales y a la gestión urbanística de este plan general, que se desglosa por cada clase y categoría de suelo en el siguiente cuadro. Correspondiendo al primer cuatrienio la cantidad de 2.783.440 euros y al segundo cuatrienio la cantidad de 4.414.280 euros.

CATEGORÍA SUELO	TIPO	SUPERFICIE SUELO	VALOR SUELO (EUROS)	PRIMER CUATRIENIO	SEGUNDO CUATRIENIO
SUCO	DOT	15.652	939.120	473.880	465.240
	EL	15.145	908.700	468.480	440.220
	AUA	33.323	1.999.380	980.280	1.019.100
	SGRV	8.042	482.520	194.700	287.820
	SGDOT	3.467	208.020	0	208.020
	SGEL	27.711	1.662.660	0	1.662.660
	TOTAL		103.340	6.200.400	2.117.340
SUNCO	DOT	0	0	0	0
	SGRV	0	0	0	0
	TOTAL	0	0	0	0
SUNOR/SUOR	DOT	0	0	0	0
	SGEL	152.170	0	0	0
	SGRV	1.270	0	0	0
	TOTAL	153.440	0	0	0
SRAR	DOT	12.627	126.270	68.050	58.220
	EL	65.903	659.030	386.030	273.000
	TOTAL	78.530	785.300	454.080	331.220
SRPI	SGRV	2.782	27.820	27.820	0
	IGR / DOT	15.560	155.600	155.600	0
	SGDOT	2.860	28.600	28.600	0
	TOTAL	21.202	212.020	212.020	0
TOTAL		356.512	7.197.720	2.783.440	4.414.280

3. CÁLCULO ESTIMADO DEL COSTE DE EJECUCIÓN DE LAS CONSTRUCCIONES DOTACIONALES Y DE ESPACIOS LIBRES Y SISTEMAS GENERALES.

Para el cálculo del coste de ejecución material de las construcciones se ha utilizado un valor medio obtenido según la tabla actualizada de coste de ejecución estimados por el Colegio Oficial de Arquitectos actualizada a la fecha de este estudio, según los diferentes usos. Este valor medio no incluye ni los gastos generales ni el beneficio industrial, ya que eso depende del momento de contratación de las obras y de las ofertas de las distintas empresas. Pero si se ha considerado la parte proporcional de honorarios de los diferentes profesionales que intervienen en cada una de las fases de proyecto y dirección de obra, teniendo en cuenta que se trata de una estimación ya que la oferta y la demanda de cada momento y el libre mercado serán quienes definirán el precio final en el momento de la licitación y adjudicación.

Valores unitarios de coste de construcción por m2c	
Docentes, escolares	697.42
Sociocultural, bibliotecas	617.89
Deportivos cubiertos	599.53
Usos administrativos	697.42
Plazas y parques	152.94
Urbanización de calles	128.47
Grandes parques de Sistema General de Espacios Libres	85.65

El valor medio obtenido para edificación dotacional es de 400 €/m2c, excepto para la edificación vinculada al cementerio que se adopta un valor de 150 €/m2c, para los grandes parques de sistema general se adopta un valor medio de 60 €/m2s y para las pequeñas plazas y espacios libres un valor medio de 50 €/m2s y para las obras de urbanización de calles se adopta un valor medio de 80 €/m2. Para los usos de infraestructuras de gestión de residuos se considera un valor unitario de 100 €/m2.

Con estos valores se calcula el coste de ejecución, que será a cuenta de los presupuestos municipales y a las economías surgidas de la gestión municipal de los aprovechamientos de cesión, según los siguientes cuadros para cada categoría de suelo y sistemas:

SUELO URBANO CONSOLIDADO:

IDENTIFICACION	CLASE DE SUELO	EXISTENTE	SUPERFICIE TOTAL	COSTE UNITARIO	COSTE DE EJECUCIÓN	PRIMER CUATRIENIO	SEGUNDO CUATRIENIO
EL 63	SUCO	NO	231	50	11.550		11.550
EL 67	SUCO	NO	521	50	26.050		26.050
EL 68	SUCO	NO	634	50	31.700		31.700
EL 69	SUCO	NO	1.646	50	82.300		82.300
EL 75	SUCO	NO	3.507	50	175.350	175.350	
EL 87	SUCO	NO	118	50	5.900		5.900
EL 92	SUCO	NO	304	50	15.200		15.200
EL 103	SUCO	NO	2.381	50	119.050	119.050	
EL 127	SUCO	NO	669	50	33.450	33.450	
EL 128	SUCO	NO	473	50	23.650		23.650
EL 132	SUCO	NO	527	50	26.350		26.350
EL 133	SUCO	NO	304	50	15.200	15.200	
EL 136	SUCO	NO	2.132	50	106.600		106.600
EL 144	SUCO	NO	468	50	23.400		23.400
EL 150	SUCO	NO	283	50	14.150		14.150
EL 156	SUCO	NO	287	50	14.350	14.350	
EL 157	SUCO	NO	660	50	33.000	33.000	
TOTAL			15.145		757.250	390.400	366.850

IDENTIFICACION	CLASE DE SUELO	EXISTENTE	SUPERFICIE TOTAL	COEF EDIF M2C/M2S	SUPERF CONST M2C	Coste unitario	Coste ejecución	PRIMER CUATRIENIO	SEGUNDO CUATRIENIO
DOT 42	SUCO	NO	1.831	0,50	916	400	366.200	366.200	
DOT 52	SUCO	NO	1.831	0,50	916	400	366.200		366.200
DOT 78	SUCO	NO	5.643	0,50	2.822	400	1.128.600	1.128.600	
DOT 83	SUCO	NO	424	1,00	424	400	169.600	169.600	
DOT 94	SUCO	NO	5.774	0,50	2.887	400	1.154.800		1.154.800
DOT 99	SUCO	NO	149	1,00	149	400	59.600		59.600
TOTAL			15.652		8.113		3.245.000	1.664.400	1.580.600

COSTE URBANIZACION						
IDENTIFICACION	SITUACION	SUPERF (M2)	Valor unitario (€/m2)	Valor ejecución (euros)	PRIMER CUATRIENIO	SEGUNDO CUATRIENIO
AUA-1	Calle Los Beltranes	75	80	6.000	6.000	
AUA-2	Calle El Tarajal	318	80	25.440	25.440	
AUA-3	Calle El Tarajal	155	80	12.400	12.400	
AUA-4	Calle Los Beltranes	618	80	49.440		49.440
AUA-5	Calle Girasoles / Calle Hibisco	332	80	26.560		26.560
AUA-6	Calle Las Rosas	338	80	27.040	27.040	
AUA-7	Calle La Longuera	827	80	66.160	66.160	
AUA-8	Calle Bungavilla	4.628	80	370.240	370.240	
AUA-9	Calle Romantica	2.713	80	217.040		217.040
AUA-10	Calle Puerto la Cruz	1.145	80	91.600		91.600
AUA-11	Calle San Vicente	321	80	25.680		25.680
AUA-12	Calle Puerto Franco	160	80	12.800		12.800
AUA-13	Calle Los Barros	3.320	500	1.660.000	1.660.000	
AUA-14	Calle Piedras de Molinos	86	80	6.880	6.880	
AUA-15	Calle Camino La Palma	49	80	3.920	3.920	
AUA-16	Calle Los Barros	295	80	23.600	23.600	
AUA-17	Calle General Franco	82	80	6.560	6.560	
AUA-18	Calle Siete Fuentes	3.023	500	1.511.500		1.511.500
AUA-19	Calle Los Afligidos	729	80	58.320		58.320
AUA-20	Calle Los Afligidos	1.822	80	145.760	145.760	
AUA-21	Calle Anaga	1.561	80	124.880		124.880
AUA-22	Poligono Las Gañanias	718	80	57.440	57.440	
AUA-23	Camino Sanabria	791	80	63.280	63.280	
AUA-24	Calle Aderno	208	80	16.640	16.640	
AUA-25	Calle Casa Higa	32	80	2.560	2.560	
AUA-26	Calle Casa Higa	79	80	6.320	6.320	
AUA-27	Calle Barroso	143	80	11.440		11.440
AUA-28	Calle Reyes catolicos	147	80	11.760		11.760
AUA-29	Calle Icod del Alto	99	80	7.920		7.920
AUA-30	Calle Real	358	80	28.640		28.640
AUA-31	Calle Real	171	80	13.680	13.680	
AUA-32	Calle Real	207	80	16.560	16.560	
AUA-33	TF-342	1.343	80	107.440		107.440
AUA-34	TF-342	644	80	51.520		51.520
AUA-35	Icod El Alto	706	80	56.480	56.480	
AUA-36	Camino El Risco	565	80	45.200	45.200	
AUA-37	Calle Real de la Cruz Santa	263	80	21.040	21.040	
AUA-38	TF-342	516	80	41.280		41.280
AUA-39	Calle La Virgen	337	80	26.960		26.960
AUA-40	Calle Las Rosas	603	80	48.240	48.240	
AUA-41	Calle Los Cuartos	2.407	80	192.560	192.560	
AUA-42	Calle El Burgado	389	80	31.120		31.120
TOTAL		33.323		5.329.900	2.894.000	2.435.900

SUELO URBANO NO CONSOLIDADO (SUNCO):

En el suelo urbano no consolidado, incluido en unidad de actuación, solo se calcula el coste de ejecución de los dotacionales ya que los espacios libres y las obras de urbanización corresponden a la ejecución del ámbito.

IDENTIFICACION	CLASE DE SUELO	EXISTENTE	SUPERFICIE TOTAL	COEF EDIF M2C/M2S	SUPERF CONST M2C	Coste unitario	Coste ejecución	PRIMER CUATRIENIO	SEGUNDO CUATRIENIO
DOT 25	SUNCO	NO	291	1,00	291	400	116.400	116.400	
DOT 29	SUNCO	NO	924	0,50	462	400	184.800	184.800	
DOT 56	SUNCO	NO	435	1,00	435	400	174.000	174.000	
DOT 105	SUNCO	NO	825	0,50	413	400	165.000	165.000	
DOT 107	SUNCO	NO	543	0,50	272	400	108.600	108.600	
DOT 108	SUNCO	NO	1.409	0,50	705	400	281.800	281.800	
DOT 109	SUNCO	NO	392	1,00	392	400	156.800		156.800
DOT 110	SUNCO	NO	1.089	0,50	545	400	217.800	217.800	
DOT 111	SUNCO	NO	893	0,50	447	400	178.600		178.600
DOT 113	SUNCO	NO	871	0,50	436	400	174.200		174.200
DOT 114	SUNCO	NO	448	1,00	448	400	179.200		179.200
DOT 116	SUNCO	NO	542	0,50	271	400	108.400	108.400	
DOT 117	SUNCO	NO	734	0,50	367	400	146.800	146.800	
DOT 118	SUNCO	NO	412	1,00	412	400	164.800		164.800
DOT 119	SUNCO	NO	3.035	0,50	1.518	400	607.000		607.000
DOT 120	SUNCO	NO	389	1,00	389	400	155.600	155.600	
DOT 121	SUNCO	NO	576	0,50	288	400	115.200	115.200	
DOT 137	SUNCO	NO	611	0,50	306	400	122.200	122.200	
DOT 138	SUNCO	NO	1.044	0,50	522	400	208.800		208.800
TOTAL					8.393		3.566.000	1.896.600	1.669.400

SUELO URBANIZABLE ORDENADO Y NO ORDENADO (SUOR Y SUNOR):

En el suelo urbanizable no ordenado solo se calcula el coste de ejecución de los dotacionales ya que los espacios libres y las obras de urbanización corresponden a la ejecución del ámbito, así como los sistemas generales de la red viaria incluidos, en su caso.

Ident.	Sup. Sector	Emedia	Sup. Sgincl.	Sup_total	Sup_const	SUELO DOTACION m2s	EDIF m2c/m2s	Sup Const.	Coste unitario de ejecución (€/m2)	Coste Edificación (euros)	PRIMER CUATRIENIO	SEGUNDO CUATRIENIO
IND 01	53.551	0,800	0	53.551	42.841	536	1,00	536	400	214.204		214.204
IND 02	31.363	0,800	0	31.363	25.090	314	1,00	314	400	125.452		125.452
R 01	38.659	0,731	0	38.659	28.260	2.826	0,50	1.413	400	565.195		565.195
R 04	34.585	0,720	8.024	42.609	30.678	3.068	0,50	1.534	400	613.570	613.570	
R 10	41.571	0,850	0	41.571	35.335	3.534	0,50	1.767	400	706.707	706.707	
R 12	70.173	0,800	0	70.173	56.138	5.614	0,50	2.807	400	1.122.768		1.122.768
R 18	48.598	0,900	0	48.598	43.738	4.374	0,50	2.187	400	874.764		874.764
R 19	33.605	0,720	0	33.605	24.196	2.420	0,50	1.210	400	483.912		483.912
R 32	48.506	0,850	10.367	58.873	50.042	5.004	0,50	2.502	400	1.000.841		1.000.841
R 33	44.174	0,850	23.941	68.115	57.898	5.790	0,50	2.895	400	1.157.955	1.157.955	
EL LAGAR	16.931	0,849	1.278	18.209	15.459	0	0,00	0	0	0		
SIETE FUENTES UA 01	14.272	0,756	0	14.272	10.790	1.929	0,50	965	400	385.800	385.800	
SIETE FUENTES UA 02	17.142	0,725	0	17.142	12.428	0	0,00	0	0	0		
TOTALES	493.130		43.610	536.740	432.894	35.407		18.128		7.251.167	2.864.032	4.387.136

URBANIZABLE EN REGIMEN TRANSITORIO

Ident.	Sup. Sector	Emedia	Sup. Sgincl.	Sup_total	Sup_const	SUELO DOTACION m2s	EDIF m2c/m2s	Sup Const.	Coste unitario de ejecución (€/m2)	Coste Edificación (euros)	PRIMER CUATRIENIO	SEGUNDO CUATRIENIO
R 06 RT	18.560	0,691	0,00	18.560	12.825	186	1,00	186	400	74.240	74.240	
R 07 RT	50.839	0,720	0,00	50.839	36.604	508	1,00	508	400	203.354	203.354	
R 08 RT	96.454	0,720	0,00	96.454	69.447	6.945	0,50	3.472	400	1.388.938	1.388.938	
R 09 RT	23.171	0,720	0,00	23.171	16.683	1.668	0,50	834	400	333.662	333.662	
R 11 MODIF RT	69.224	0,616	0,00	69.224	42.642	4.264	0,50	2.132	400	852.843	852.843	
R 14 RT	31.002	0,720	0,00	31.002	22.321	2.232	0,50	1.116	400	446.425	446.425	
R 20 RT	36.365	0,680	0,00	36.365	24.728	2.473	0,50	1.236	400	494.564	494.564	
TOTALES	325.615		0	325.615	225.250	18.276		9.485		3.794.026	3.794.026	0

TOTALES	818.745		43.610	862.355	658.144	53.683		27.613		11.045.193	6.658.058	4.387.136
----------------	----------------	--	---------------	----------------	----------------	---------------	--	---------------	--	-------------------	------------------	------------------

SUELO RÚSTICO DE ASENTAMIENTO RURAL (SRAR):

COSTE DE EJECUCION							
IDENTIFICACION	CLASE DE SUELO	EXISTENTE	SUPERFICIE TOTAL	COSTE UNITARIO	COSTE DE EJECUCIÓN	PRIMER CUATRIENIO	SEGUNDO CUATRIENIO
EL 1	SRAR	NO	396	50	19.800		19.800
EL 3	SRAR	NO	1.176	50	58.800		58.800
EL 4	SRAR	NO	1.278	50	63.900	63.900	
EL 5	SRAR	NO	674	50	33.700	33.700	
EL 6	SRAR	NO	4.063	50	203.150	203.150	
EL 7	SRAR	NO	651	50	32.550	32.550	
EL 8	SRAR	NO	405	50	20.250		20.250
EL 9	SRAR	NO	1.529	50	76.450		76.450
EL 10	SRAR	NO	1.936	50	96.800		96.800
EL 15	SRAR	NO	2.209	50	110.450		110.450
EL 17	SRAR	NO	2.474	50	123.700		123.700
EL 18	SRAR	NO	1.091	50	54.550		54.550
EL 19	SRAR	NO	517	50	25.850		25.850
EL 20	SRAR	NO	2.974	50	148.700	148.700	
EL 21	SRAR	NO	1.363	50	68.150	68.150	
EL 23	SRAR	NO	543	50	27.150		27.150
EL 25	SRAR	NO	673	50	33.650		33.650
EL 26	SRAR	NO	1.040	50	52.000	52.000	
EL 27	SRAR	NO	438	50	21.900	21.900	
EL 28	SRAR	NO	510	50	25.500	25.500	
EL 29	SRAR	NO	1.486	50	74.300	74.300	
EL 30	SRAR	NO	358	50	17.900	17.900	
EL 35	SRAR	NO	3.040	50	152.000	152.000	
EL 36	SRAR	NO	2.957	50	147.850	147.850	
EL 37	SRAR	NO	2.093	50	104.650	104.650	
EL 38	SRAR	NO	894	50	44.700	44.700	
EL 40	SRAR	NO	566	50	28.300	28.300	
EL 41	SRAR	NO	1.735	50	86.750	86.750	
EL 42	SRAR	NO	579	50	28.950	28.950	
EL 43	SRAR	NO	8.303	50	415.150		415.150
EL 45	SRAR	NO	887	50	44.350		44.350
EL 49	SRAR	NO	2.100	50	105.000	105.000	
EL 50	SRAR	NO	414	50	20.700	20.700	
EL 51	SRAR	NO	1.246	50	62.300	62.300	
EL 55	SRAR	NO	797	50	39.850	39.850	
EL 56	SRAR	NO	995	50	49.750	49.750	
EL 57	SRAR	NO	1.261	50	63.050	63.050	
EL 58	SRAR	NO	700	50	35.000	35.000	
EL 59	SRAR	NO	762	50	38.100	38.100	
EL 60	SRAR	NO	519	50	25.950	25.950	
EL 61	SRAR	NO	166	50	8.300	8.300	
EL 62	SRAR	NO	645	50	32.250	32.250	
EL 105	SRAR	NO	1.487	50	74.350		74.350
EL 108	SRAR	NO	905	50	45.250	45.250	
EL 110	SRAR	NO	639	50	31.950	31.950	
EL 122	SRAR	NO	1.120	50	56.000	56.000	
EL 129	SRAR	NO	247	50	12.350		12.350
EL 130	SRAR	NO	194	50	9.700		9.700
EL 158	SRAR	NO	628	50	31.400		31.400
EL 214	SRAR	NO	280	50	14.000	14.000	
EL 215	SRAR	NO	1.042	50	52.100		52.100
EL 216	SRAR	NO	918	50	45.900		45.900
TOTAL			65.903		3.295.150	1.962.400	1.332.750

COSTE DE EDIFICACIÓN									
IDENTIFICACION	CLASE DE SUELO	EXISTENTE	SUPERFICIE TOTAL	COEF EDIF M2C/M2S	SUPERF CONST M2C	Coste unitario	Coste ejecución	PRIMER CUATRIENIO	SEGUNDO CUATRIENIO
DOT 1	SRAR	NO	1.108	0,50	554	400	221.600	221.600	
DOT 4	SRAR	NO	758	0,50	379	400	151.600	151.600	
DOT 5	SRAR	NO	598	0,50	299	400	119.600		119.600
DOT 6	SRAR	NO	1.330	0,50	665	400	266.000		266.000
DOT 7	SRAR	NO	667	0,50	334	400	133.400	133.400	
DOT 9	SRAR	NO	402	0,50	201	400	80.400	80.400	
DOT 10	SRAR	NO	815	0,50	408	400	163.000	163.000	
DOT 11	SRAR	NO	228	1,00	228	400	91.200		91.200
DOT 12	SRAR	NO	455	0,50	228	400	91.000		91.000
DOT 13	SRAR	NO	1.116	0,50	558	400	223.200		223.200
DOT 16	SRAR	NO	298	1,00	298	400	119.200	119.200	
DOT 19	SRAR	NO	996	0,50	498	400	199.200	199.200	
DOT 20	SRAR	NO	675	0,50	338	400	135.000		135.000
DOT 21	SRAR	NO	432	1,00	432	400	172.800	172.800	
DOT 22	SRAR	NO	691	0,50	346	400	138.200	138.200	
DOT 24	SRAR	NO	1.211	0,50	606	400	242.200		242.200
DOT 27	SRAR	NO	638	0,50	319	400	127.600	127.600	
DOT 115	SRAR	NO	44	1,00	44	400	17.600		17.600
DOT 136	SRAR	NO	165	1,00	165	400	66.000		66.000
TOTAL			12.627		6.343		2.758.800	1.507.000	1.251.800

SUELO RÚSTICO DE PROTECCIÓN DE INFRAESTRUCTURAS:

IDENTIFICACION	CLASE DE SUELO	EXISTENTE	SUPERFICIE TOTAL	COEF EDIF M2C/M2S	SUPERF CONST M2C	Coste unitario	Coste ejecución	PRIMER CUATRIENIO	SEGUNDO CUATRIENIO
DOT (IGR)122	SRPI	NO	3.059	0,50	1.530	100	152.950	152.950	0
DOT (IGR)123	SRPI	NO	1.215	0,50	608	100	60.750	60.750	0
DOT 139	SRPI	NO	8.653	0,25	2.163	100	216.325		216.325
DOT 140	SRPI	NO	2.633	0,25	658	100	65.825	65.825	
TOTAL			15.560		4.959		495.850	279.525	216.325

SISTEMAS GENERALES:

COSTE DE URBANIZACIÓN							
IDENTIFICACION	SITUACION	SUPERF.	SUELO	COSTE UNITARIO	COSTE EJECUCION	PRIMER CUATRIENIO	SEGUNDO CUATRIENIO
SGEL 03	CRUZ SANTA-MONTAÑETA	10.367	SUNOR	60	622.020	0	622.020
SGEL 04	CRUZ SANTA-MONTAÑETA	23.941	SUNOR	60	1.436.460	1.436.460	0
SGEL 05	CRUZ SANTA-MONTAÑETA	11.925	SUNOR	60	715.500	715.500	0
SGEL 06_1	CRUZ SANTA-MONTAÑETA	21.055	SUNOR	60	1.263.300	0	1.263.300
SGEL 06_2	CRUZ SANTA-MONTAÑETA	30.527	SUNOR	60	1.831.620	1.831.620	0
SGEL 07_1	REALEJO ALTO-SAN AGUSTIN	16.440	SUNOR	60	986.400	986.400	0
SGEL 07_2	REALEJO ALTO-SAN AGUSTIN	16.395	SUNOR	60	983.700	0	983.700
SGEL 07_3	REALEJO ALTO-SAN AGUSTIN	15.842	SUNOR	60	950.520	950.520	0
SGEL 10	CRUZ SANTA-MONTAÑETA	5.678	SUNOR	60	340.680	0	340.680
TOTAL		152.170			9.130.200	5.920.500	3.209.700
IDENTIFICACION	SITUACION	SUPERF.	SUELO	COSTE UNITARIO	COSTE EJECUCION	PRIMER CUATRIENIO	SEGUNDO CUATRIENIO
SGEL 08_2	TIGAIGA-REALEJO BAJO-SAN VICENTE	27.711	SUCO	60	1.662.660	0	1.662.660
SGEL 03		27.711			1.662.660	0	1.662.660

COSTE DE EJECUCIÓN								
ID	CATEGORIA SUELO	EXISTENTE	SUPERFICIE TOTAL	Valor unitario (€/m2)	Coste de ejecución SUCO	Primer cuatrienio	Segundo cuatrienio	
SGRV 2.4	SUCO	NO	4.797	80	383.760		383.760	
SGRV 3.2	SUCO	NO	3.245	80	259.600	259.600	0	
TOTAL			8.042		643.360	259.600	383.760	

ID	CATEGORIA SUELO	EXISTENTE	SUPERFICIE TOTAL	Valor unitario (€/m2)	Coste de ejecución SUNCO	Primer cuatrienio	Segundo cuatrienio	
SGRV 4.2	SUNCO	CESION GRATUITA	1.191	80	95.280	95.280	0	
SGRV 4.3	SUNCO	CESION GRATUITA	228	80	18.240	18.240	0	
SGRV 4.4	SUNCO	CESION GRATUITA	1.134	80	90.720	90.720	0	
SGRV 8.8	SUNCO	CESION GRATUITA	122	80	9.760	0	9.760	
SGRV 12.2	SUNCO	CESION GRATUITA	343	80	27.440	0	27.440	
SGRV 12.3	SUNCO	CESION GRATUITA	322	80	25.760	0	25.760	
TOTAL			3.340		267.200	204.240	62.960	

ID	CATEGORIA SUELO	EXISTENTE	SUPERFICIE TOTAL	SRPI CON PE	Valor unitario (€/m2)	Coste de ejecución SRPI	Primer cuatrienio	Segundo cuatrienio
SGRV 6.1	SRPI	Remitido a PE	44.839	44.839	0	0	0	0
SGRV 6.2	SRPI	NO	2.059		80	164.720	164.720	0
SGRV 11.7	SRPI	NO	723		80	57.840	0	57.840
SGRV 18.5	SRPI	Remitido a PE	1.611	1.611	0	0	0	0
TOTAL			49.232	46.450		222.560	164.720	57.840

ID	CATEGORIA SUELO	EXISTENTE	SUPERFICIE TOTAL	Valor unitario (€/m2)	Coste de ejecución SUNOR/SUOR	Primer cuatrienio	Segundo cuatrienio	
SGRV 8.5	SUOR	CESION GRATUITA	1.270	80	101.600	101.600	0	
TOTAL			1.270		101.600	101.600	0	

COSTE DE EJECUCIÓN								
ID	SUELO	SITUACIÓN	EXISTENTE	SUPERFICIE TOTAL	Coste unitario de ejecución (€/m ²)	Coste Edificación (euros)	Primer cuatrienio	Segundo cuatrienio
SGDOT3	SUCO	TOSCAL-LONGUERA	NO	3.467	150	520.050	0	520.050
TOTAL				3.467		520.050	0	520.050
ID	SUELO	SITUACIÓN	EXISTENTE	SUPERFICIE TOTAL	Coste unitario de ejecución (€/m ²)	Coste Edificación (euros)	Primer cuatrienio	Segundo cuatrienio
SGDOT2	SRPI	REALEJO ALTO-SAN AGUSTIN	NO	8.616	100	861.600	861.600	0
TOTAL				8.616		861.600	861.600	0
				TOTAL	12.083	1.381.650	861.600	520.050

Las actuaciones de ejecución de las obras de edificación en las parcelas dotacionales, de urbanización en el sistema viario y de ejecución de los espacios libres y los parques del sistema general de espacios libres, ascienden a la cantidad de 43.947.013 euros, de los que 24.804.163 euros corresponden al primer cuatrienio y 19.142.851 euros al segundo cuatrienio.

CATEGORÍA SUELO	TIPO	SUPERFICIE CONSTRUIDA.	VALOR CONST.(EUROS)	PRIMER CUATRIENIO	SEGUNDO CUATRIENIO
SUCO	DOT	8.113	3.245.000	1.664.400	1.580.600
	EL	15.145	757.250	390.400	366.850
	AUA	33.323	5.329.900	2.894.000	2.435.900
	SGRV	8.042	643.360	259.600	383.760
	SGDOT	3.467	520.050	0	520.050
	SGEL	27.711	1.662.660	0	1.662.660
	TOTAL	95.801	12.158.220	5.208.400	6.949.820
SUNCO	DOT	8.393	3.566.000	1.896.600	1.669.400
	SGRV	3.340	267.200	204.240	62.960
	TOTAL	11.733	3.833.200	2.100.840	1.732.360
SUNOR/SUOR	DOT	53.683	11.045.193	6.658.058	4.387.136
	SGEL	152.170	9.130.200	5.920.500	3.209.700
	SGRV	1.270	101.600	101.600	0
	TOTAL	205.853	20.276.993	12.680.158	7.596.836
SRAR	DOT	12.627	2.758.800	1.507.000	1.251.800
	EL	65.903	3.295.150	1.962.400	1.332.750
	TOTAL	78.530	6.053.950	3.469.400	2.584.550
SRPI	SGRV	3.340	267.200	204.240	62.960
	IGR / DOT	4.959	495.850	279.525	216.325
	SGDOT	8.616	861.600	861.600	0
	TOTAL	16.915	1.624.650	1.345.365	279.285
TOTAL		408.831	43.947.013	24.804.163	19.142.851

4. COSTES TOTALES DE LAS ACTUACIONES PREVISTAS POR EL PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN.

El total de los costes de obtención de suelo en las diferentes categorías de suelo asciende a 7.197.720 euros, y el coste total de ejecución de los edificios dotacionales, los espacios libres, el sistema viario, las infraestructuras de gestión de residuos, los grandes sistemas dotacionales de espacios libres, los grandes parques, asciende a la cantidad de 43.947.013 euros. El coste total de obtención de suelo y edificación asciende a la cantidad de 51.144.733 euros.

Se adjunta el cuadro resumen con el valor de las actuaciones para obtención de suelo y para la ejecución de las dotaciones, espacios libres y sistemas generales:

CATEGORÍA SUELO	TIPO	SUPERFICIE SUELO	VALOR SUELO (EUROS)	PRIMER CUATRIENIO	SEGUNDO CUATRIENIO	SUPERFICIE CONSTRUIDA.	VALOR CONST.(EUROS)	PRIMER CUATRIENIO	SEGUNDO CUATRIENIO	TOTAL (EUROS)
SUCO	DOT	15.652	939.120	473.880	465.240	8.113	3.245.000	1.664.400	1.580.600	4.184.120
	EL	15.145	908.700	468.480	440.220	15.145	757.250	390.400	366.850	1.665.950
	AUA	33.323	1.999.380	980.280	1.019.100	33.323	5.329.900	2.894.000	2.435.900	7.329.280
	SGRV	8.042	482.520	194.700	287.820	8.042	643.360	259.600	383.760	1.125.880
	SGDOT	3.467	208.020	0	208.020	3.467	520.050	0	520.050	728.070
	SGEL	27.711	1.662.660	0	1.662.660	27.711	1.662.660	0	1.662.660	3.325.320
	TOTAL		103.340	6.200.400	2.117.340	4.083.060	95.801	12.158.220	5.208.400	6.949.820
SUNCO	DOT	0	0	0	0	8.393	3.566.000	1.896.600	1.669.400	3.566.000
	SGRV	0	0	0	0	3.340	267.200	204.240	62.960	267.200
	TOTAL	0	0	0	0	11.733	3.833.200	2.100.840	1.732.360	3.833.200
SUNOR/SUOR	DOT	0	0	0	0	53.683	11.045.193	6.658.058	4.387.136	11.045.193
	SGEL	152.170	0	0	0	152.170	9.130.200	5.920.500	3.209.700	9.130.200
	SGRV	1.270	0	0	0	1.270	101.600	101.600	0	101.600
	TOTAL	153.440	0	0	0	205.853	20.276.993	12.680.158	7.596.836	20.276.993
SRAR	DOT	12.627	126.270	68.050	58.220	12.627	2.758.800	1.507.000	1.251.800	2.885.070
	EL	65.903	659.030	386.030	273.000	65.903	3.295.150	1.962.400	1.332.750	3.954.180
	TOTAL	78.530	785.300	454.080	331.220	78.530	6.053.950	3.469.400	2.584.550	6.839.250
SRPI	SGRV	2.782	27.820	27.820	0	3.340	267.200	204.240	62.960	295.020
	IGR / DOT	15.560	155.600	155.600	0	4.959	495.850	279.525	216.325	651.450
	SGDOT	2.860	28.600	28.600	0	8.616	861.600	861.600	0	890.200
	TOTAL	21.202	212.020	212.020	0	16.915	1.624.650	1.345.365	279.285	1.836.670
TOTAL		356.512	7.197.720	2.783.440	4.414.280	408.831	43.947.013	24.804.163	19.142.851	51.144.733

5. INFORME DE SOSTENIBILIDAD ECONÓMICA.

5.1 Consideraciones generales.

De acuerdo a lo previsto en el artículo 22.4 del Texto Refundido de la Ley de Suelo y Rehabilitación Urbana (RDL 7/2015 de 30 de octubre) los instrumentos de ordenación de las actuaciones de urbanización debe incluir un informe o memoria de sostenibilidad económica, en el que se ponderará en particular el impacto de la actuación en las Haciendas Públicas afectadas por la implantación y el mantenimiento de las infraestructuras necesarias o la puesta en marcha y la prestación de los servicios resultantes, así como la suficiencia y adecuación del suelo destinado a usos productivos.

En cualquier caso, se estará a las limitaciones derivadas de la Ley Orgánica 2/2012, de 27 de abril, de Estabilidad Presupuestaria y Sostenibilidad Financiera en cuanto las limitaciones de gasto de las administraciones públicas

Impacto de las actuaciones de sistemas territoriales en las haciendas públicas.

Se consideran como sistemas generales territoriales aquellos que por su incidencia en la ordenación del territorio son de carácter comarcal o insular y, los sistemas municipales y locales como aquellos que inciden en el ámbito municipal o en una zona del mismo respectivamente.

El coste total de la iniciativa pública, asumida por el Ayuntamiento de Los Realejos, prevista por este Plan General asciende a la cantidad de **51.144.733 euros** que se desglosa en **7.197.720 euros** para la obtención de suelo y a **43.947.013 euros** para la ejecución, o adquisición, de las distintas edificaciones destinadas a dotaciones, espacios libres, equipamientos, sistemas viarios y en su caso sistemas generales, de acuerdo a los cuadros existentes en el estudio económico financiero.

Sistemas territoriales insulares o comarcales.

En este Plan General de Ordenación no se establecen sistemas de carácter insular que deban ser ejecutados por el Cabildo Insular o el Gobierno Autónomo.

Sistemas municipales o locales.

Cuando se trata de sistemas municipales o locales tal como la legislación vigente será a cargo de la gestión urbanística del correspondiente sector de suelo urbanizable o de la unidad de actuación la ejecución de la totalidad de las obras de urbanización interiores al mismo, tanto locales como generales en el caso de que forme parte del sistema vario de la ordenación pormenorizada, y las exteriores para conectarse a los sistemas generales de infraestructuras (viario, abastecimiento de agua, saneamiento, depuración, etc.).

Mantenimiento de las infraestructuras y prestación de los servicios.

El mantenimiento de las infraestructuras que son necesarias para la prestación de los servicios y los servicios en sí que se concretan en:

- Suministro de energía eléctrica, (líneas de alta y media tensión, centros de transformación y distribución, red de baja tensión, alumbrado público, etc.),

- Abastecimiento tales como depósitos de agua, canales, redes de distribución, etc....)
- Saneamiento (redes de alcantarillado, estaciones de impulsión y bombeo, depuradoras, etc....)
- Telecomunicaciones (redes de telefonía, de cable, etc....)

El mantenimiento de todos estos servicios corre a cargo de las distintas empresas suministradoras y en última instancia en el consumidor a través del abono de las facturas por los servicios correspondientes.

Suficiencia y adecuación del suelo a usos productivos.

El suelo rústico de protección agraria propuesto por el PGO representa el 30,72% del total de suelo del municipio. Si solo se considera la superficie de suelo municipal sin contar con la superficie de los espacios naturales protegidos por ley resulta 61,77% de suelo destinado a la protección agraria.

Como suelo industrial se ha mantenido el ya existente como suelo urbano en el Polígono de La Gañanía y se han previsto dos nuevos sectores de suelo urbanizable industrial, los dos como ampliaciones del ya existente. En estas zonas de suelo urbano y urbanizable es donde además se ha dispuesto suelo donde se puedan implantar nuevas actividades dando preferencia a la creación de parcelas para usos de actividades molestas que puedan salir de las zonas residenciales, en los que se ha establecido como superficie máxima de parcela la cantidad de 300m².

Seguimiento de las medidas ambientales del plan general.

Con el objeto de concretar la información sobre la que debe trabajar el Plan de Vigilancia, se plantea la necesidad de definir medidas para la revisión y control de la evaluación y evolución ambiental del PGO, para lo que es necesario el desarrollo de un proceso de evolución continua del PGO, que deberá tener, como hito más significativo, un análisis global del desarrollo de las determinaciones y su afección ambiental (llamado Estudio Ambiental Intermedio), que se recomienda en el plazo intermedio del periodo de vigencia del Plan. Será este momento en el que se deban determinar las necesidades, desde el punto de vista ambiental, de revisión del PGO, estableciéndose en dichos momentos los valores superados y las medidas precisas para su recuperación. Se estima un coste total para la redacción del PLAN DE VIGILANCIA AMBIENTAL de 18.000 euros.

5.2 Sostenibilidad económica de las actuaciones de nueva urbanización.

Según se establece en el artículo 15.4 del TRLS:

“La documentación de los instrumentos de ordenación de las actuaciones de nueva urbanización, de reforma o renovación de la urbanización y de las actuaciones de dotación deberá incluir un informe o memoria de sostenibilidad económica, en el que se ponderará, en particular, el impacto de la actuación en las Haciendas Públicas afectadas por la implantación y el mantenimiento de las infraestructuras necesarias o la puesta en marcha y la prestación de los servicios resultantes, así como la suficiencia y adecuación del suelo destinado a usos productivos.”

Desde esta perspectiva, la sostenibilidad económica evalúa la capacidad municipal para mantener y conservar los nuevos ámbitos de suelo, una vez hayan sido urbanizados y recibidos. El objetivo es conseguir desarrollos urbanísticos cuyo mantenimiento y conservación puedan ser asumidos por la Hacienda local. Así, la capacidad económica para mantener y conservar los nuevos ámbitos de suelo urbanizados dependerá de que los ingresos tributarios derivados de los nuevos desarrollos sean superiores a los gastos de mantenimiento y conservación de los suelos urbanizados y recibidos por el Ayuntamiento.

Para el cálculo de la repercusión económica sobre la hacienda municipal de las actuaciones de nueva urbanización se ha calculado el diferencial entre ingresos y gastos de las diferentes unidades de actuación y sectores de suelo urbanizable, teniendo en cuenta los siguientes datos según la información municipal facilitada:

GASTOS ANUALES			
SERVICIO	COSTE GLOBAL	COSTE UNITARIO	COSTE UD
ALUMBRADO PÚBLICO	0,54 € /W	0,54 € / W x 1 W/m2 viario = 0,54 W/m2 viario	0,54
RECOGIDA DE BASURAS	2.015.096,60	para 16,714 recibos = 120,56 €/abonado	120,56
MANTENIMIENTO DE ESPACIOS LIBRES PÚBLICOS		4,20€/m2	4,20
SANEAMIENTO Y DEPURACIÓN		13,91 €/abonado + 9,05€/abonado	22,96
SUMINISTRO DE AGUA POTABLE	2.702.360,58	147,99€/abonado (18.261 recibos emitidos).	147,99
MANTENIMIENTO DE CONTADORES		52,20€/abonado	52,20
INGRESOS ANUALES			
IMPUESTO / TASA		IMPORTE UNITARIO	
IMPUESTO DE BIENES INMUEBLES		0,42 % sobre valor catastral (50% de valor de mercado)	0,420%
IMPUESTO SOBRE VEHÍCULOS		(12 a 16 CV) 94,96 €/vehículo	94,96
TASA POR RECOGIDA DE BASURAS		83,40 €/abonado	83,40
TASA POR ALCANTARILLADO Y DEPURACIÓN		12,00 €/abonado	12,00
TASA POR SUMINISTRO DE AGUA		72,00 + 52,20 (12,00€ consumo medio+8,70€/bimestre mto cont).	124,20
Se ha considerado como valor catastral el 50% del valor de mercado considerado en el estudio de viabilidad			
Se ha considerado como número de abonados 1/100 m2c			

A continuación, se desglosan los cálculos de ingresos y gastos para cada una de las unidades de actuación en suelo urbano no consolidado, tanto de nueva creación como en régimen transitorio:

SUELO URBANO NO CONSOLIDADO		INGRESOS ANUALES						GASTOS ANUALES						SALDO NETO
IDENTIFICACIÓN	U.A. 25 DE JULIO	IBI	BASURA	SANEAM	AGUA	IMP VEH	TOTAL ING	ALUMBRADO	BASURAS	MANTEN EL	SANEAM	AGUA	TOTAL GAST	
VALOR DE MERCADO	9.451.400	19.848					19.848							
SUP CONSTRUIDA	6.751													
NUM ABONADOS	68		5.630	810	8.385		14.825		8.139		1.550	9.991	19.680	
M2 EL	2.182									9.164			9.164	
M2 VIARIO	2.905							1.569					1.569	
VEHICULOS (1,5 veh/viv)	45					4.274	4.274							
TOTAL							38.947						30.413	8.534

SUELO URBANO NO CONSOLIDADO		INGRESOS ANUALES						GASTOS ANUALES						SALDO NETO
IDENTIFICACIÓN	U.A. BARRANQUILLO	IBI	BASURA	SANEAM	AGUA	IMP VEH	TOTAL ING	ALUMBRADO	BASURAS	MANTEN EL	SANEAM	AGUA	TOTAL GAST	
VALOR DE MERCADO	4.684.400	9.837					9.837							
SUP CONSTRUIDA	3.346													
NUM ABONADOS	33		2.791	402	4.156		7.348		4.034		768	4.952	9.754	
M2 EL	1.349									5.666			5.666	
M2 VIARIO	1.272							687					687	
VEHICULOS (1,5 veh/viv)	22					2.118	2.118							
TOTAL							19.303						16.107	3.197

SUELO URBANO NO CONSOLIDADO		INGRESOS ANUALES						GASTOS ANUALES						SALDO NETO
IDENTIFICACIÓN	U.A. CALZADILLA 1	IBI	BASURA	SANEAM	AGUA	IMP VEH	TOTAL ING	ALUMBRADO	BASURAS	MANTEN EL	SANEAM	AGUA	TOTAL GAST	
VALOR DE MERCADO	6.605.200	13.871					13.871							
SUP CONSTRUIDA	4.718													
NUM ABONADOS	47		3.935	566	5.860		10.361		5.688		1.083	6.982	13.753	
M2 EL	1.894									7.955			7.955	
M2 VIARIO	2.042							1.103					1.103	
VEHICULOS (1,5 veh/viv)	31					2.987	2.987							
TOTAL							27.218						22.811	4.408

SUELO URBANO NO CONSOLIDADO		INGRESOS ANUALES						GASTOS ANUALES						SALDO NETO
IDENTIFICACIÓN	U.A. CALZADILLA 2	IBI	BASURA	SANEAM	AGUA	IMP VEH	TOTAL ING	ALUMBRADO	BASURAS	MANTEN EL	SANEAM	AGUA	TOTAL GAST	
VALOR DE MERCADO	4.790.800	10.061					10.061							
SUP CONSTRUIDA	3.422													
NUM ABONADOS	34		2.854	411	4.250		7.515		4.126		786	5.064	9.975	
M2 EL	1.265									5.313			5.313	
M2 VIARIO	661							357					357	
VEHICULOS (1,5 veh/viv)	23					2.166	2.166							
TOTAL							19.742						15.645	4.096

SUELO URBANO NO CONSOLIDADO		INGRESOS ANUALES						GASTOS ANUALES						SALDO NETO
IDENTIFICACIÓN	U.A. CHILLONA	IBI	BASURA	SANEAM	AGUA	IMP VEH	TOTAL ING	ALUMBRADO	BASURAS	MANTEN EL	SANEAM	AGUA	TOTAL GAST	
VALOR DE MERCADO	7.341.600	15.417					15.417							
SUP CONSTRUIDA	5.244													
NUM ABONADOS	52		4.373	629	6.513		11.516		6.322		1.204	7.761	15.287	
M2 EL	1.056									4.435			4.435	
M2 VIARIO	1.748							944					944	
VEHICULOS (1,5 veh/viv)	35					3.320	3.320							
TOTAL							30.253						20.666	9.587

SUELO URBANO NO CONSOLIDADO		INGRESOS ANUALES						GASTOS ANUALES						SALDO NETO
IDENTIFICACIÓN	U.A. EL CALVARIO 1	IBI	BASURA	SANEAM	AGUA	IMP VEH	TOTAL ING	ALUMBRADO	BASURAS	MANTEN EL	SANEAM	AGUA	TOTAL GAST	
VALOR DE MERCADO	9.219.000	19.360					19.360							
SUP CONSTRUIDA	6.585													
NUM ABONADOS	66		5.492	790	8.179		14.461		7.939		1.512	9.745	19.196	
M2 EL	1.514									6.359			6.359	
M2 VIARIO	2.638							1.425					1.425	
VEHICULOS (1,5 veh/viv)	44					4.169	4.169							
TOTAL							37.989						26.979	11.010

SUELO URBANO NO CONSOLIDADO		INGRESOS ANUALES						GASTOS ANUALES						SALDO NETO
IDENTIFICACIÓN	U.A. EL CALVARIO 2	IBI	BASURA	SANEAM	AGUA	IMP VEH	TOTAL ING	ALUMBRADO	BASURAS	MANTEN EL	SANEAM	AGUA	TOTAL GAST	
VALOR DE MERCADO	6.784.400	14.247					14.247							
SUP CONSTRUIDA	4.846													
NUM ABONADOS	48		4.042	582	6.019		10.642		5.842		1.113	7.172	14.127	
M2 EL	2.344									9.845			9.845	
M2 VIARIO	2.069							1.117					1.117	
VEHICULOS (1,5 veh/viv)	32					3.068	3.068							
TOTAL							27.957						25.089	2.868

SUELO URBANO NO CONSOLIDADO		INGRESOS ANUALES						GASTOS ANUALES						SALDO NETO
IDENTIFICACIÓN	U.A. EL LADRILLO	IBI	BASURA	SANEAM	AGUA	IMP VEH	TOTAL ING	ALUMBRADO	BASURAS	MANTEN EL	SANEAM	AGUA	TOTAL GAST	
VALOR DE MERCADO	4.460.400	9.367					9.367							
SUP CONSTRUIDA	3.186													
NUM ABONADOS	32		2.657	382	3.957		6.996		3.841		732	4.715	9.288	
M2 EL	1.278									5.368			5.368	
M2 VIARIO	1.171							632					632	
VEHICULOS (1,5 veh/viv)	21					2.017	2.017							
TOTAL							18.380						15.287	3.093

SUELO URBANO NO CONSOLIDADO		INGRESOS ANUALES						GASTOS ANUALES						SALDO NETO
IDENTIFICACIÓN	U.A. EL LANCE	IBI	BASURA	SANEAM	AGUA	IMP VEH	TOTAL ING	ALUMBRADO	BASURAS	MANTEN EL	SANEAM	AGUA	TOTAL GAST	
VALOR DE MERCADO	12.157.600	25.531					25.531							
SUP CONSTRUIDA	8.684													
NUM ABONADOS	87		7.242	1.042	10.786		19.070		10.469		1.994	12.851	25.315	
M2 EL	3.215									13.503			13.503	
M2 VIARIO	1.363							736					736	
VEHICULOS (1,5 veh/viv)	58					5.498	5.498							
TOTAL							50.099						39.554	10.545

SUELO URBANO NO CONSOLIDADO		INGRESOS ANUALES						GASTOS ANUALES					SALDO NETO	
IDENTIFICACIÓN	U.A. LA CRUZ	IBI	BASURA	SANEAM	AGUA	IMP VEH	TOTAL ING	ALUMBRADO	BASURAS	MANTEN EL	SANEAM	AGUA	TOTAL GAST	
VALOR DE MERCADO	5.966.800	12.530					12.530							
SUP CONSTRUIDA	4.262													
NUM ABONADOS	43		3.555	511	5.293		9.359		5.138		979	6.307	12.424	
M2 EL	1.326									5.569			5.569	
M2 VIARIO	762							411					411	
VEHICULOS (1,5 veh/viv)	28					2.698	2.698							
TOTAL							24.588						18.405	6.183

SUELO URBANO NO CONSOLIDADO		INGRESOS ANUALES						GASTOS ANUALES					SALDO NETO	
IDENTIFICACIÓN	U.A. LA MERCED	IBI	BASURA	SANEAM	AGUA	IMP VEH	TOTAL ING	ALUMBRADO	BASURAS	MANTEN EL	SANEAM	AGUA	TOTAL GAST	
VALOR DE MERCADO	5.801.600	12.183					12.183							
SUP CONSTRUIDA	4.144													
NUM ABONADOS	41		3.456	497	5.147		9.100		4.996		951	6.133	12.080	
M2 EL	1.266									5.317			5.317	
M2 VIARIO	1.045							564					564	
VEHICULOS (1,5 veh/viv)	28					2.623	2.623							
TOTAL							23.907						17.962	5.945

SUELO URBANO NO CONSOLIDADO		INGRESOS ANUALES						GASTOS ANUALES					SALDO NETO	
IDENTIFICACIÓN	U.A. LA RAMBLA	IBI	BASURA	SANEAM	AGUA	IMP VEH	TOTAL ING	ALUMBRADO	BASURAS	MANTEN EL	SANEAM	AGUA	TOTAL GAST	
VALOR DE MERCADO	8.244.600	20.776					20.776							
SUP CONSTRUIDA	5.889													
NUM ABONADOS	60		5.004	720	7.452		13.176		7.234		1.378	8.879	17.491	
M2 EL	10.722									18.013			18.013	
M2 VIARIO	3.217							1.737					1.737	
VEHICULOS (1,5 veh/viv)	40					3.798	3.798							
TOTAL							37.751						37.241	510

SUELO URBANO NO CONSOLIDADO		INGRESOS ANUALES						GASTOS ANUALES					SALDO NETO	
IDENTIFICACIÓN	U.A. LOS AJOS	IBI	BASURA	SANEAM	AGUA	IMP VEH	TOTAL ING	ALUMBRADO	BASURAS	MANTEN EL	SANEAM	AGUA	TOTAL GAST	
VALOR DE MERCADO	9.366.000	19.669					19.669							
SUP CONSTRUIDA	6.690													
NUM ABONADOS	67		5.579	803	8.309		14.691		8.065		1.536	9.901	19.502	
M2 EL	2.093									8.791			8.791	
M2 VIARIO	3.294							1.779					1.779	
VEHICULOS (1,5 veh/viv)	45					4.235	4.235							
TOTAL							38.595						30.071	8.524

SUELO URBANO NO CONSOLIDADO		INGRESOS ANUALES						GASTOS ANUALES						SALDO NETO
IDENTIFICACIÓN	U.A. MENCEY BENTOR	IBI	BASURA	SANEAM	AGUA	IMP VEH	TOTAL ING	ALUMBRADO	BASURAS	MANTEN EL	SANEAM	AGUA	TOTAL GAST	
VALOR DE MERCADO	8.505.000	17.861					17.861							
SUP CONSTRUIDA	6.361													
NUM ABONADOS	64		5.305	763	7.900		13.969		7.669		1.460	9.414	18.543	
M2 EL	1.736									7.291			7.291	
M2 VIARIO	4.114							2.222					2.222	
VEHICULOS (1,5 veh/viv)	42					4.027	4.027							
TOTAL							35.856						28.056	7.800

SUELO URBANO NO CONSOLIDADO		INGRESOS ANUALES						GASTOS ANUALES						SALDO NETO
IDENTIFICACIÓN	U.A. PULDON	IBI	BASURA	SANEAM	AGUA	IMP VEH	TOTAL ING	ALUMBRADO	BASURAS	MANTEN EL	SANEAM	AGUA	TOTAL GAST	
VALOR DE MERCADO	10.248.000	21.521					21.521							
SUP CONSTRUIDA	7.320													
NUM ABONADOS	73		6.105	878	9.091		16.075		8.825		1.681	10.833	21.339	
M2 EL	1.298									5.452			5.452	
M2 VIARIO	1.922							1.038					1.038	
VEHICULOS (1,5 veh/viv)	49					4.634	4.634							
TOTAL							42.230						27.828	14.402

SUELO URBANO NO CONSOLIDADO		INGRESOS ANUALES						GASTOS ANUALES						SALDO NETO
IDENTIFICACIÓN	U.A. SANABRIA	IBI	BASURA	SANEAM	AGUA	IMP VEH	TOTAL ING	ALUMBRADO	BASURAS	MANTEN EL	SANEAM	AGUA	TOTAL GAST	
VALOR DE MERCADO	9.375.800	19.689					19.689							
SUP CONSTRUIDA	6.697													
NUM ABONADOS	67		5.585	804	8.318		14.707		8.074		1.538	9.911	19.522	
M2 EL	2.981									12.520			12.520	
M2 VIARIO	1.708							922					922	
VEHICULOS (1,5 veh/viv)	45					4.240	4.240							
TOTAL							38.635						32.965	5.670

SUELO URBANO NO CONSOLIDADO		INGRESOS ANUALES						GASTOS ANUALES						SALDO NETO
IDENTIFICACIÓN	U.A. SANTA	IBI	BASURA	SANEAM	AGUA	IMP VEH	TOTAL ING	ALUMBRADO	BASURAS	MANTEN EL	SANEAM	AGUA	TOTAL GAST	
VALOR DE MERCADO	9.321.200	19.575					19.575							
SUP CONSTRUIDA	6.658													
NUM ABONADOS	67		5.553	799	8.269		14.621		8.027		1.529	9.853	19.409	
M2 EL	2.080									8.736			8.736	
M2 VIARIO	1.692							914					914	
VEHICULOS (1,5 veh/viv)	44					4.215	4.215							
TOTAL							38.410						29.058	9.352

SUELO URBANO NO CONSOLIDADO		INGRESOS ANUALES						GASTOS ANUALES						SALDO NETO
IDENTIFICACIÓN	U.A. TIERRA MATIAS	IBI	BASURA	SANEAM	AGUA	IMP VEH	TOTAL ING	ALUMBRADO	BASURAS	MANTEN EL	SANEAM	AGUA	TOTAL GAST	
VALOR DE MERCADO	9.651.600	20.268					20.268							
SUP CONSTRUIDA	6.894													
NUM ABONADOS	69		5.750	827	8.562		15.139		8.311		1.583	10.202	20.097	
M2 EL	3.011									12.646			12.646	
M2 VIARIO	1.574							850					850	
VEHICULOS (1,5 veh/viv)	46					4.364	4.364							
TOTAL							39.772						33.593	6.179

SUELO URBANO NO CONSOLIDADO		INGRESOS ANUALES						GASTOS ANUALES						SALDO NETO
IDENTIFICACIÓN	U.A. TOSCAL	IBI	BASURA	SANEAM	AGUA	IMP VEH	TOTAL ING	ALUMBRADO	BASURAS	MANTEN EL	SANEAM	AGUA	TOTAL GAST	
VALOR DE MERCADO	6.454.000	13.553					13.553							
SUP CONSTRUIDA	5.902													
NUM ABONADOS	59		4.922	708	7.330		12.961		7.115		1.355	8.734	17.205	
M2 EL	1.051									4.414			4.414	
M2 VIARIO	4.798							2.591					2.591	
VEHICULOS (1,5 veh/viv)	39					3.736	3.736							
TOTAL							30.251						24.210	6.041

SUELO URBANO NO CONSOLIDADO REG. TRANSITORIO		INGRESOS ANUALES						GASTOS ANUALES						SALDO NETO
IDENTIFICACIÓN	U.A-1	IBI	BASURA	SANEAM	AGUA	IMP VEH	TOTAL ING	ALUMBRADO	BASURAS	MANTEN EL	SANEAM	AGUA	TOTAL GAST	
VALOR DE MERCADO	16.156.000	33.928					33.928							
SUP CONSTRUIDA	9.232													
NUM ABONADOS	92		7.699	1.108	11.466		20.273		11.130		2.120	13.662	26.912	
M2 EL	4.848									20.362			20.362	
M2 VIARIO	2.193							1.184					1.184	
VEHICULOS (1,5 veh/viv)	62					5.844	5.844							
TOTAL							60.046						48.458	11.588

SUELO URBANO NO CONSOLIDADO REG. TRANSITORIO		INGRESOS ANUALES						GASTOS ANUALES						SALDO NETO
IDENTIFICACIÓN	U.A-2	IBI	BASURA	SANEAM	AGUA	IMP VEH	TOTAL ING	ALUMBRADO	BASURAS	MANTEN EL	SANEAM	AGUA	TOTAL GAST	
VALOR DE MERCADO	5.987.800	12.574					12.574							
SUP CONSTRUIDA	3.413													
NUM ABONADOS	34		2.846	410	4.239		7.495		4.115		784	5.051	9.949	
M2 EL	3.134									3.949			3.949	
M2 VIARIO	4.975							2.687					2.687	
VEHICULOS (1,5 veh/viv)	23					2.161	2.161							
TOTAL							22.230						16.585	5.645

SUELO URBANO NO CONSOLIDADO REG. TRANSITORIO		INGRESOS ANUALES						GASTOS ANUALES						SALDO NETO
IDENTIFICACIÓN	U.A-3	IBI	BASURA	SANEAM	AGUA	IMP VEH	TOTAL ING	ALUMBRADO	BASURAS	MANTEN EL	SANEAM	AGUA	TOTAL GAST	
VALOR DE MERCADO	8.755.600	18.387					18.387							
SUP CONSTRUIDA	6.254													
NUM ABONADOS	63		5.216	750	7.767		13.734		7.540		1.436	9.255	18.231	
M2 EL	279									1.172			1.172	
M2 VIARIO	1.824							985					985	
VEHICULOS (1,5 veh/viv)	42					3.959	3.959							
TOTAL							36.080						20.388	15.692

SUELO URBANO NO CONSOLIDADO REG. TRANSITORIO		INGRESOS ANUALES						GASTOS ANUALES						SALDO NETO
IDENTIFICACIÓN	U.A-4	IBI	BASURA	SANEAM	AGUA	IMP VEH	TOTAL ING	ALUMBRADO	BASURAS	MANTEN EL	SANEAM	AGUA	TOTAL GAST	
VALOR DE MERCADO	3.278.800	6.885					6.885							
SUP CONSTRUIDA	2.342													
NUM ABONADOS	23		1.953	281	2.909		5.143		2.824		538	3.466	6.827	
M2 EL	737									3.095			3.095	
M2 VIARIO	2.517							1.359					1.359	
VEHICULOS (1,5 veh/viv)	16					1.483	1.483							
TOTAL							13.511						11.282	2.229

SUELO URBANO NO CONSOLIDADO REG. TRANSITORIO		INGRESOS ANUALES						GASTOS ANUALES						SALDO NETO
IDENTIFICACIÓN	U.A-11	IBI	BASURA	SANEAM	AGUA	IMP VEH	TOTAL ING	ALUMBRADO	BASURAS	MANTEN EL	SANEAM	AGUA	TOTAL GAST	
VALOR DE MERCADO	43.738.800	91.851					91.851							
SUP CONSTRUIDA	16.650													
NUM ABONADOS	167		13.886	1.998	20.679		36.563		20.073		3.823	24.640	48.536	
M2 EL	2.201									9.244			9.244	
M2 VIARIO	6.174							3.334					3.334	
VEHICULOS (1,5 veh/viv)	111					10.541	10.541							
TOTAL							138.955						61.115	77.841

SUELO URBANO NO CONSOLIDADO REG. TRANSITORIO		INGRESOS ANUALES						GASTOS ANUALES						SALDO NETO
IDENTIFICACIÓN	U.A-31	IBI	BASURA	SANEAM	AGUA	IMP VEH	TOTAL ING	ALUMBRADO	BASURAS	MANTEN EL	SANEAM	AGUA	TOTAL GAST	
VALOR DE MERCADO	31.617.600	66.397					66.397							
SUP CONSTRUIDA	22.584													
NUM ABONADOS	226		18.835	2.710	28.049		49.594		27.227		5.185	33.422	65.835	
M2 EL	2.653									11.143			11.143	
M2 VIARIO	3.719							2.008					2.008	
VEHICULOS (1,5 veh/viv)	151					14.297	14.297							
TOTAL							130.289						78.985	51.303

SUELO URBANO NO CONSOLIDADO REG. TRANSITORIO		INGRESOS ANUALES						GASTOS ANUALES					SALDO NETO	
IDENTIFICACIÓN	U.A-32	IBI	BASURA	SANEAM	AGUA	IMP VEH	TOTAL ING	ALUMBRADO	BASURAS	MANTEN EL	SANEAM	AGUA	TOTAL GAST	
VALOR DE MERCADO	32.093.600	67.397					67.397							
SUP CONSTRUIDA	22.949													
NUM ABONADOS	229		19.139	2.754	28.503		50.396		27.667		5.269	33.962	66.899	
M2 EL	13.356									56.095			56.095	
M2 VIARIO	6.083							3.285					3.285	
VEHICULOS (1,5 veh/viv)	153					14.528	14.528							
TOTAL							132.321						126.279	6.042

SUELO URBANO NO CONSOLIDADO REG. TRANSITORIO		INGRESOS ANUALES						GASTOS ANUALES					SALDO NETO	
IDENTIFICACIÓN	U.A-59	IBI	BASURA	SANEAM	AGUA	IMP VEH	TOTAL ING	ALUMBRADO	BASURAS	MANTEN EL	SANEAM	AGUA	TOTAL GAST	
VALOR DE MERCADO	33.339.600	70.013					70.013							
SUP CONSTRUIDA	23.850													
NUM ABONADOS	239		19.891	2.862	29.622		52.375		28.754		5.476	35.296	69.525	
M2 EL	0									0			0	
M2 VIARIO	3.599							1.943					1.943	
VEHICULOS (1,5 veh/viv)	159					15.099	15.099							
TOTAL							137.486						71.469	66.018

SUELO URBANO NO CONSOLIDADO REG. TRANSITORIO		INGRESOS ANUALES						GASTOS ANUALES					SALDO NETO	
IDENTIFICACIÓN	U.A-65	IBI	BASURA	SANEAM	AGUA	IMP VEH	TOTAL ING	ALUMBRADO	BASURAS	MANTEN EL	SANEAM	AGUA	TOTAL GAST	
VALOR DE MERCADO	5.513.200	11.578					11.578							
SUP CONSTRUIDA	3.938													
NUM ABONADOS	39		3.284	473	4.891		8.648		4.748		904	5.828	11.480	
M2 EL	0									0			0	
M2 VIARIO	589							318					318	
VEHICULOS (1,5 veh/viv)	26					2.493	2.493							
TOTAL							22.719						11.798	10.921

A continuación, se desglosan los cálculos de ingresos y gastos para cada una de las unidades de actuación en suelo urbanizable ordenado, no ordenado, tanto de nueva creación como en régimen transitorio:

SUELO URBANIZABLE REG. TRANSITORIO		INGRESOS ANUALES						GASTOS ANUALES						SALDO NETO
IDENTIFICACIÓN	R 06 RT	IBI	BASURA	SANEAM	AGUA	IMP VEH	TOTAL ING	ALUMBRADO	BASURAS	MANTEN EL	SANEAM	AGUA	TOTAL GAST	
VALOR DE MERCADO	17.954.944	37.705					37.705							
SUP CONSTRUIDA	12.825													
NUM ABONADOS	128		10.696	1.539	15.929		28.164		15.462		2.945	18.980	37.386	
M2 EL	2.565									10.773			10.773	
M2 VIARIO	4.640							2.506					2.506	
VEHICULOS (1,5 veh/viv)	85					8.119	8.119							
TOTAL							73.988						50.665	23.323

SUELO URBANIZABLE REG. TRANSITORIO		INGRESOS ANUALES						GASTOS ANUALES						SALDO NETO
IDENTIFICACIÓN	R 07 RT	IBI	BASURA	SANEAM	AGUA	IMP VEH	TOTAL ING	ALUMBRADO	BASURAS	MANTEN EL	SANEAM	AGUA	TOTAL GAST	
VALOR DE MERCADO	51.245.258	107.615					107.615							
SUP CONSTRUIDA	36.604													
NUM ABONADOS	366		30.528	4.392	45.462		80.382		44.129		8.404	54.170	106.704	
M2 EL	7.321									30.747			30.747	
M2 VIARIO	12.710							6.863					6.863	
VEHICULOS (1,5 veh/viv)	244					23.173	23.173							
TOTAL							211.170						144.314	66.856

SUELO URBANIZABLE REG. TRANSITORIO		INGRESOS ANUALES						GASTOS ANUALES						SALDO NETO
IDENTIFICACIÓN	R 08 RT	IBI	BASURA	SANEAM	AGUA	IMP VEH	TOTAL ING	ALUMBRADO	BASURAS	MANTEN EL	SANEAM	AGUA	TOTAL GAST	
VALOR DE MERCADO	97.225.632	204.174					204.174							
SUP CONSTRUIDA	69.447													
NUM ABONADOS	694		57.919	8.334	86.253		152.505		83.725		15.945	102.774	202.445	
M2 EL	13.889									58.335			58.335	
M2 VIARIO	24.114							13.021					13.021	
VEHICULOS (1,5 veh/viv)	463					43.965	43.965							
TOTAL							400.644						273.801	126.842

SUELO URBANIZABLE REG. TRANSITORIO		INGRESOS ANUALES						GASTOS ANUALES						SALDO NETO
IDENTIFICACIÓN	R 09 RT	IBI	BASURA	SANEAM	AGUA	IMP VEH	TOTAL ING	ALUMBRADO	BASURAS	MANTEN EL	SANEAM	AGUA	TOTAL GAST	
VALOR DE MERCADO	23.356.368	49.048					49.048							
SUP CONSTRUIDA	16.683													
NUM ABONADOS	167		13.914	2.002	20.720		36.636		20.113		3.830	24.689	48.633	
M2 EL	3.337									14.014			14.014	
M2 VIARIO	5.793							3.128					3.128	
VEHICULOS (1,5 veh/viv)	111					10.562	10.562							
TOTAL							96.246						65.775	30.471

SUELO URBANIZABLE REG. TRANSITORIO		INGRESOS ANUALES						GASTOS ANUALES						SALDO NETO
IDENTIFICACIÓN	R 11 MODIF	IBI	BASURA	SANEAM	AGUA	IMP VEH	TOTAL ING	ALUMBRADO	BASURAS	MANTEN EL	SANEAM	AGUA	TOTAL GAST	
VALOR DE MERCADO	59.675.734	125.319					125.319							
SUP CONSTRUIDA	42.626													
NUM ABONADOS	426		35.528	5.112	52.909		93.550		51.359		9.781	63.044	124.183	
M2 EL	8.525									35.805			35.805	
M2 VIARIO	17.306							9.345					9.345	
VEHICULOS (1,5 veh/viv)	284					26.969	26.969							
TOTAL							245.837						169.334	76.503

SUELO URBANIZABLE REG. TRANSITORIO		INGRESOS ANUALES						GASTOS ANUALES						SALDO NETO
IDENTIFICACIÓN	R 14 RT	IBI	BASURA	SANEAM	AGUA	IMP VEH	TOTAL ING	ALUMBRADO	BASURAS	MANTEN EL	SANEAM	AGUA	TOTAL GAST	
VALOR DE MERCADO	31.249.774	65.625					65.625							
SUP CONSTRUIDA	22.321													
NUM ABONADOS	223		18.616	2.679	27.723		49.018		26.911		5.125	33.033	65.069	
M2 EL	4.464									18.750			18.750	
M2 VIARIO	7.750							4.185					4.185	
VEHICULOS (1,5 veh/viv)	149					14.131	14.131							
TOTAL							128.773						88.004	40.769

SUELO URBANIZABLE REG. TRANSITORIO		INGRESOS ANUALES						GASTOS ANUALES						SALDO NETO
IDENTIFICACIÓN	R 20 RT	IBI	BASURA	SANEAM	AGUA	IMP VEH	TOTAL ING	ALUMBRADO	BASURAS	MANTEN EL	SANEAM	AGUA	TOTAL GAST	
VALOR DE MERCADO	34.619.480	72.701					72.701							
SUP CONSTRUIDA	24.728													
NUM ABONADOS	247		20.623	2.967	30.712		54.303		29.812		5.678	36.595	72.085	
M2 EL	4.946									20.772			20.772	
M2 VIARIO	9.091							4.909					4.909	
VEHICULOS (1,5 veh/viv)	165					15.655	15.655							
TOTAL							142.659						97.766	44.892

SUELO URBANIZABLE REG. TRANSITORIO		INGRESOS ANUALES						GASTOS ANUALES						SALDO NETO
IDENTIFICACIÓN	TO1 (RT)	IBI	BASURA	SANEAM	AGUA	IMP VEH	TOTAL ING	ALUMBRADO	BASURAS	MANTEN EL	SANEAM	AGUA	TOTAL GAST	
VALOR DE MERCADO	36.134.000	75.881					75.881							
SUP CONSTRUIDA	25.810													
NUM ABONADOS	258		21.526	3.097	32.056		56.679		31.117		5.926	38.196	75.239	
M2 EL	5.162									21.680			21.680	
M2 VIARIO	16.131							8.711					8.711	
VEHICULOS (1,5 veh/viv)	172					16.339	16.339							
TOTAL							148.900						105.630	43.270

SUELO URBANIZABLE NO ORDENADO		INGRESOS ANUALES						GASTOS ANUALES						SALDO NETO
IDENTIFICACIÓN	IND 01	IBI	BASURA	SANEAM	AGUA	IMP VEH	TOTAL ING	ALUMBRADO	BASURAS	MANTEN EL	SANEAM	AGUA	TOTAL GAST	
VALOR DE MERCADO	42.840.800	89.966					89.966							
SUP CONSTRUIDA	42.841													
NUM ABONADOS	100		8.340	1.200	12.420		21.960		12.056		2.296	14.799	29.151	
M2 EL	5.355									22.491			22.491	
M2 VIARIO	13.388								7.229				7.229	
VEHICULOS (1,5 veh/viv)	67					6.331	6.331							
TOTAL							118.256						58.872	59.385

SUELO URBANIZABLE NO ORDENADO		INGRESOS ANUALES						GASTOS ANUALES						SALDO NETO
IDENTIFICACIÓN	IND 02	IBI	BASURA	SANEAM	AGUA	IMP VEH	TOTAL ING	ALUMBRADO	BASURAS	MANTEN EL	SANEAM	AGUA	TOTAL GAST	
VALOR DE MERCADO	25.090.400	52.690					52.690							
SUP CONSTRUIDA	25.090													
NUM ABONADOS	64		5.338	768	7.949		14.054		7.716		1.469	9.471	18.657	
M2 EL	3.136									13.172			13.172	
M2 VIARIO	7.841							4.234					4.234	
VEHICULOS (1,5 veh/viv)	43					4.052	4.052							
TOTAL							70.796						36.063	34.733

SUELO URBANIZABLE NO ORDENADO		INGRESOS ANUALES						GASTOS ANUALES						SALDO NETO
IDENTIFICACIÓN	R 01	IBI	BASURA	SANEAM	AGUA	IMP VEH	TOTAL ING	ALUMBRADO	BASURAS	MANTEN EL	SANEAM	AGUA	TOTAL GAST	
VALOR DE MERCADO	39.563.621	83.084					83.084							
SUP CONSTRUIDA	35.381													
NUM ABONADOS	354		29.508	4.246	43.943		77.697		42.655		8.123	52.360	103.139	
M2 EL	5.652									23.738			23.738	
M2 VIARIO	9.665							5.219					5.219	
VEHICULOS (1,5 veh/viv)	236					22.399	22.399							
TOTAL							183.179						132.096	51.082

SUELO URBANIZABLE NO ORDENADO		INGRESOS ANUALES						GASTOS ANUALES						SALDO NETO
IDENTIFICACIÓN	R 04	IBI	BASURA	SANEAM	AGUA	IMP VEH	TOTAL ING	ALUMBRADO	BASURAS	MANTEN EL	SANEAM	AGUA	TOTAL GAST	
VALOR DE MERCADO	42.950.356	90.196					90.196							
SUP CONSTRUIDA	30.679													
NUM ABONADOS	307		25.586	3.681	38.103		67.371		36.987		7.044	45.402	89.432	
M2 EL	6.477									27.202			27.202	
M2 VIARIO	10.652							5.752					5.752	
VEHICULOS (1,5 veh/viv)	205					19.422	19.422							
TOTAL							176.989						122.387	54.602

SUELO URBANIZABLE NO ORDENADO		INGRESOS ANUALES						GASTOS ANUALES						SALDO NETO
IDENTIFICACIÓN	R 10	IBI	BASURA	SANEAM	AGUA	IMP VEH	TOTAL ING	ALUMBRADO	BASURAS	MANTEN EL	SANEAM	AGUA	TOTAL GAST	
VALOR DE MERCADO	49.469.883	103.887					103.887							
SUP CONSTRUIDA	35.336													
NUM ABONADOS	353		29.470	4.240	43.887		77.597		42.601		8.113	52.293	103.007	
M2 EL	7.067									29.682			29.682	
M2 VIARIO	10.393							5.612					5.612	
VEHICULOS (1,5 veh/viv)	236					22.370	22.370							
TOTAL							203.854						138.301	65.553

SUELO URBANIZABLE NO ORDENADO		INGRESOS ANUALES						GASTOS ANUALES						SALDO NETO
IDENTIFICACIÓN	R 12	IBI	BASURA	SANEAM	AGUA	IMP VEH	TOTAL ING	ALUMBRADO	BASURAS	MANTEN EL	SANEAM	AGUA	TOTAL GAST	
VALOR DE MERCADO	78.593.760	165.047					165.047							
SUP CONSTRUIDA	56.138													
NUM ABONADOS	561		46.819	6.737	69.724		123.280		67.680		12.889	83.079	163.649	
M2 EL	23.443									98.461			98.461	
M2 VIARIO	14.678							7.926					7.926	
VEHICULOS (1,5 veh/viv)	374					35.539	35.539							
TOTAL							323.866						270.036	53.830

SUELO URBANIZABLE NO ORDENADO		INGRESOS ANUALES						GASTOS ANUALES						SALDO NETO
IDENTIFICACIÓN	R 18	IBI	BASURA	SANEAM	AGUA	IMP VEH	TOTAL ING	ALUMBRADO	BASURAS	MANTEN EL	SANEAM	AGUA	TOTAL GAST	
VALOR DE MERCADO	61.233.505	128.590					128.590							
SUP CONSTRUIDA	43.738													
NUM ABONADOS	437		36.478	5.249	54.323		96.049		52.731		10.042	64.728	127.501	
M2 EL	8.748									36.740			36.740	
M2 VIARIO	12.150							6.561					6.561	
VEHICULOS (1,5 veh/viv)	292					27.689	27.689							
TOTAL							252.329						170.802	81.527

SUELO URBANIZABLE NO ORDENADO		INGRESOS ANUALES						GASTOS ANUALES						SALDO NETO
IDENTIFICACIÓN	R 19	IBI	BASURA	SANEAM	AGUA	IMP VEH	TOTAL ING	ALUMBRADO	BASURAS	MANTEN EL	SANEAM	AGUA	TOTAL GAST	
VALOR DE MERCADO	33.873.840	71.135					71.135							
SUP CONSTRUIDA	24.196													
NUM ABONADOS	242		20.179	2.904	30.051		53.134		29.171		5.555	35.808	70.534	
M2 EL	4.839									20.324			20.324	
M2 VIARIO	8.401							4.537					4.537	
VEHICULOS (1,5 veh/viv)	161					15.318	15.318							
TOTAL							139.587						95.394	44.193

SUELO URBANIZABLE NO ORDENADO		INGRESOS ANUALES						GASTOS ANUALES					SALDO NETO	
IDENTIFICACIÓN	R 32	IBI	BASURA	SANEAM	AGUA	IMP VEH	TOTAL ING	ALUMBRADO	BASURAS	MANTEN EL	SANEAM	AGUA	TOTAL GAST	
VALOR DE MERCADO	70.058.870	147.124					147.124							
SUP CONSTRUIDA	50.042													
NUM ABONADOS	500		41.735	6.005	62.152		109.892		60.331		11.490	74.057	145.877	
M2 EL	10.008									42.034			42.034	
M2 VIARIO	14.718								7.948				7.948	
VEHICULOS (1,5 veh/viv)	334						31.680	31.680						
TOTAL							288.696						195.859	92.837

SUELO URBANIZABLE NO ORDENADO		INGRESOS ANUALES						GASTOS ANUALES					SALDO NETO	
IDENTIFICACIÓN	R 33	IBI	BASURA	SANEAM	AGUA	IMP VEH	TOTAL ING	ALUMBRADO	BASURAS	MANTEN EL	SANEAM	AGUA	TOTAL GAST	
VALOR DE MERCADO	81.056.850	170.219					170.219							
SUP CONSTRUIDA	57.898													
NUM ABONADOS	579		48.287	6.948	71.909		127.144		69.802		13.293	85.683	168.778	
M2 EL	11.580									48.636			48.636	
M2 VIARIO	17.029								9.196				9.196	
VEHICULOS (1,5 veh/viv)	386						36.653	36.653						
TOTAL							334.017						226.610	107.407

SUELO URBANIZABLE ORDENADO		INGRESOS ANUALES						GASTOS ANUALES					SALDO NETO	
IDENTIFICACIÓN	EL LAGAR	IBI	BASURA	SANEAM	AGUA	IMP VEH	TOTAL ING	ALUMBRADO	BASURAS	MANTEN EL	SANEAM	AGUA	TOTAL GAST	
VALOR DE MERCADO	21.655.199	45.476					45.476							
SUP CONSTRUIDA	15.468													
NUM ABONADOS	155		12.900	1.856	19.211		33.968		18.648		3.551	22.891	45.091	
M2 EL	7.709									32.378			32.378	
M2 VIARIO	2.763								1.492				1.492	
VEHICULOS (1,5 veh/viv)	103						9.792	9.792						
TOTAL							89.236						78.961	10.275

SUELO URBANIZABLE ORDENADO		INGRESOS ANUALES						GASTOS ANUALES					SALDO NETO	
IDENTIFICACIÓN	SIETE FUENTES UA 01	IBI	BASURA	SANEAM	AGUA	IMP VEH	TOTAL ING	ALUMBRADO	BASURAS	MANTEN EL	SANEAM	AGUA	TOTAL GAST	
VALOR DE MERCADO	15.100.400	31.711					31.711							
SUP CONSTRUIDA	10.786													
NUM ABONADOS	108		8.996	1.294	13.396		23.686		13.004		2.476	15.962	31.442	
M2 EL	3.058									12.844			12.844	
M2 VIARIO	3.191								1.723				1.723	
VEHICULOS (1,5 veh/viv)	72						6.828	6.828						
TOTAL							62.225						46.009	16.216

SUELO URBANIZABLE ORDENADO		INGRESOS ANUALES						GASTOS ANUALES						SALDO NETO
IDENTIFICACIÓN	SIETE FUENTES UA 02	IBI	BASURA	SANEAM	AGUA	IMP VEH	TOTAL ING	ALUMBRADO	BASURAS	MANTEN EL	SANEAM	AGUA	TOTAL GAST	
VALOR DE MERCADO	18.571.000	38.999					38.999							
SUP CONSTRUIDA	13.265													
NUM ABONADOS	133		11.063	1.592	16.475		29.130		15.992		3.046	19.631	38.669	
M2 EL	5.403									22.693			22.693	
M2 VIARIO	4.737							2.558					2.558	
VEHICULOS (1,5 veh/viv)	88					8.398	8.398							
TOTAL							76.527						63.919	12.607

Como conclusión se obtiene que todos los saldos netos son positivos, es decir, lo recaudado por los diferentes conceptos cubren de sobra los gastos originados por estas nuevas actuaciones en los sectores de suelo urbanizable, tanto ordenados, no ordenados como en régimen transitorio.

5.3 Sostenibilidad económica del plan general de ordenación.

De acuerdo con la documentación desarrollada por el Excmo. Ayuntamiento de Los Realejos en cuanto a su capacidad de financiación para el octenio 2025-2032, y que se desarrolla en el Anexo 1 adjunto, el Ayuntamiento tiene una capacidad de financiación por cada cuatrienio de las siguientes cantidades:

INGRESOS AYUNTAMIENTO	TOTAL	PRIMER CUATRIENIO	SEGUNDO CUATRIENIO
PRESUPUESTO MUNICIPAL	4.892.223	2.396.312	2.495.911

Otro mecanismo de financiación para satisfacer las necesidades económicas del plan general de ordenación de Los Realejos es el desarrollo de la gestión urbanística y por lo tanto obtener el valor económico del 10% del aprovechamiento medio en suelo urbanizable, de acuerdo con lo estipulado en el artículo 44, c) de la Ley del Suelo y Espacios Naturales Protegidos de Canarias (Ley 4/2017) en el que se establece:

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.

Por tanto, se ha realizado el cálculo del valor del aprovechamiento urbanístico medio en los suelos urbanizables incluidos en este plan general y desarrollado en la memoria de gestión urbanística, procediéndose al cálculo del valor económico del citado 10 % de aprovechamiento, a su monetización con el valor de 560€/uda que representa un 40% del valor de mercado, obteniéndose los siguientes valores:

Identificación	Uds aprovechamiento	10% aprov medio	Valor monetizado (560€/uda)	PRIMER CUATRIENIO	SEGUNDO CUATRIENIO
R 06 RT	12.825	1.282	718.198	718.198	
R 07 RT	36.604	3.660	2.049.810	2.049.810	
R 08 RT	69.447	6.945	3.889.025	3.889.025	
R 09 RT	16.683	1.668	934.255	934.255	
R 11 MODIF RT	42.626	4.263	2.387.029	2.387.029	
R 14 RT	22.321	2.232	1.249.991	1.249.991	
R 20 RT	24.728	2.473	1.384.779	1.384.779	
TOTALES	225.234	22.523	12.613.088	12.613.088	

SUNOR					
Identificación	Uds aprovechamiento	10% aprov medio	Valor monetizado (560€/uda)	PRIMER CUATRIENIO	SEGUNDO CUATRIENIO
IND 01	55.425	5.543	3.103.816		3.103.816
IND 02	32.461	3.246	1.817.799		1.817.799
R 01	36.106	3.611	2.021.923		2.021.923
R 04	27.639	2.764	1.547.759	1.547.759	
R 10	37.622	3.762	2.106.823	2.106.823	
R 12	55.173	5.517	3.089.678		3.089.678
R 18	39.404	3.940	2.206.611		2.206.611
R 19	25.761	2.576	1.442.619		1.442.619
R 32	40.984	4.098	2.295.129		2.295.129
R 33	47.418	4.742	2.655.422	2.655.422	
TOTALES	397.992	39.799	22.287.579	6.310.005	15.977.574

SUOR					
Identificación	Uds aprovechamiento	10% aprov medio	Valor monetizado (560€/uda)	PRIMER CUATRIENIO	SEGUNDO CUATRIENIO
SUOR EL LAGAR	13.602	1.360	761.709	761.709	
SUOR SIETE FUENTES- U.A.01	10.220	1.022	572.330	572.330	
SUOR SIETE FUENTES- U.A.02	12.106	1.211	677.952		677.952
TOTALES	35.928	3.593	2.011.991	1.334.039	677.952

Igualmente, como mecanismo de financiación para satisfacer las necesidades económicas del plan general de ordenación de Los Realejos es el desarrollo de la gestión urbanística y por lo tanto obtener el valor económico del 10% del aprovechamiento medio en suelo urbano no consolidado, de acuerdo a la estipulado en el artículo 50, c) de la Ley del Suelo y Espacios Naturales Protegidos de Canarias (Ley 4/2017) en el que se establece:

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 urbanístico del ámbito correspondiente con destino al patrimonio público del 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; dicho abono tendrá lugar con carácter preferente cuando se genere un proindiviso en el que deba participar la Administración.

Por tanto, se ha realizado el cálculo del valor del aprovechamiento urbanístico medio en las unidades de actuación en suelo urbano no consolidado incluidos en este plan general y desarrollado en la memoria de gestión urbanística, procediéndose al cálculo del valor económico del citado 10 % de aprovechamiento, a su monetización, obteniéndose los siguientes valores:

Identificación	Uds aprovechamiento	10% aprov medio	Valor monetizado (560€/uda)	PRIMER CUA TRIENIO	SEGUNDO CUA TRIENIO
U.A. 25 JULIO	6.082	608	340.591	340.591	
U.A. BARRANQUILLO	4.151	415	232.475		232.475
U.A. CALZADILLA 1	4.759	476	266.519	266.519	
U.A. CALZADILLA 2	3.160	316	176.980		176.980
U.A. CHILLONA	4.814	481	269.570	269.570	
U.A. EL CALVARIO 1	7.104	710	397.807	397.807	
U.A. EL CALVARIO 2	4.410	441	246.966		246.966
U.A. EL LADRILLO	2.870	287	160.735	160.735	
U.A. EL LANCE	7.296	730	408.599		408.599
U.A. LA CRUZ	3.517	352	196.944		196.944
U.A. LA MERCED	3.762	376	210.663	210.663	
U.A. LA RAMBLA	14.148	1.415	792.273	792.273	
U.A. LOS AJOS	6.494	649	363.687	363.687	
U.A. MENCEY BENTOR	8.416	842	471.274		471.274
U.A. PULDON	5.396	540	302.152		302.152
U.A. SANABRIA	6.036	604	338.009	338.009	
U.A. SANTA	5.453	545	305.363	305.363	
U.A. TIERRA MATIAS	5.579	558	312.405	312.405	
U.A. TOSCAL	8.055	806	451.104	451.104	
TOTAL	111.502	11.150	6.244.115	4.208.725	2.035.390

Identificación	Uds aprovechamiento	10% aprov medio	Valor monetizado (560€/uda)	PRIMER CUA TRIENIO	SEGUNDO CUA TRIENIO
U.A-1 RT	9.232	923	516.992		516.992
U.A-2 RT	3.413	341	191.128	191.128	
U.A-3 RT	6.254	625	350.224	350.224	
U.A-4 RT	2.342	234	131.152	131.152	
U.A-11 RT	16.650	1.665	932.400	932.400	
U.A-31 RT	22.584	2.258	1.264.704		1.264.704
U.A-32 RT	22.949	2.295	1.285.144		1.285.144
U.A-59 RT	23.814	2.381	1.333.584	1.333.584	
U.A-65 RT	3.938	394	220.528	220.528	
TOTAL	111.176		6.225.856	3.159.016	3.066.840

Por tanto, resulta el siguiente cuadro en el que se calcula el diferencial positivo entre las obligaciones propuestas del plan general de ordenación, en cuanto a obtención del suelo y ejecución de las diferentes actuaciones previstas, con la capacidad de inversión del Ayuntamiento de Los Realejos y la capacidad económica resultante de la gestión urbanística con los suelos urbanos no consolidados y los sectores de suelo urbanizable:

INGRESOS			
10% APR. MEDIO	TOTAL	PRIMER CUATRIENIO	SEGUNDO CUATRIENIO
SUOR	2.011.991	1.334.039	677.952
SUNOR	22.287.579	6.310.005	15.977.574
SUOR RT	12.613.088	12.613.088	0
TOTAL URBANIZABLE	36.912.658	20.257.131	16.655.526
SUNCO Y SUNCO RT	12.471.987	7.369.757	5.102.230
TOTAL SUNCO	12.471.987	7.369.757	5.102.230
TOTAL 10% AM	49.384.645	27.626.888	21.757.756
ADMINISTRACIÓN	TOTAL	PRIMER CUATRIENIO	SEGUNDO CUATRIENIO
PRESUPUESTO MUNICIPAL	4.892.223	2.396.312	2.495.911
TOTAL	4.892.223	2.396.312	2.495.911
TOTAL INGRESOS	54.276.868	30.023.201	24.253.668
TOTAL GASTOS	51.144.733	27.587.603	23.557.131
DIFERENCIAL	3.132.135	2.435.598	696.537