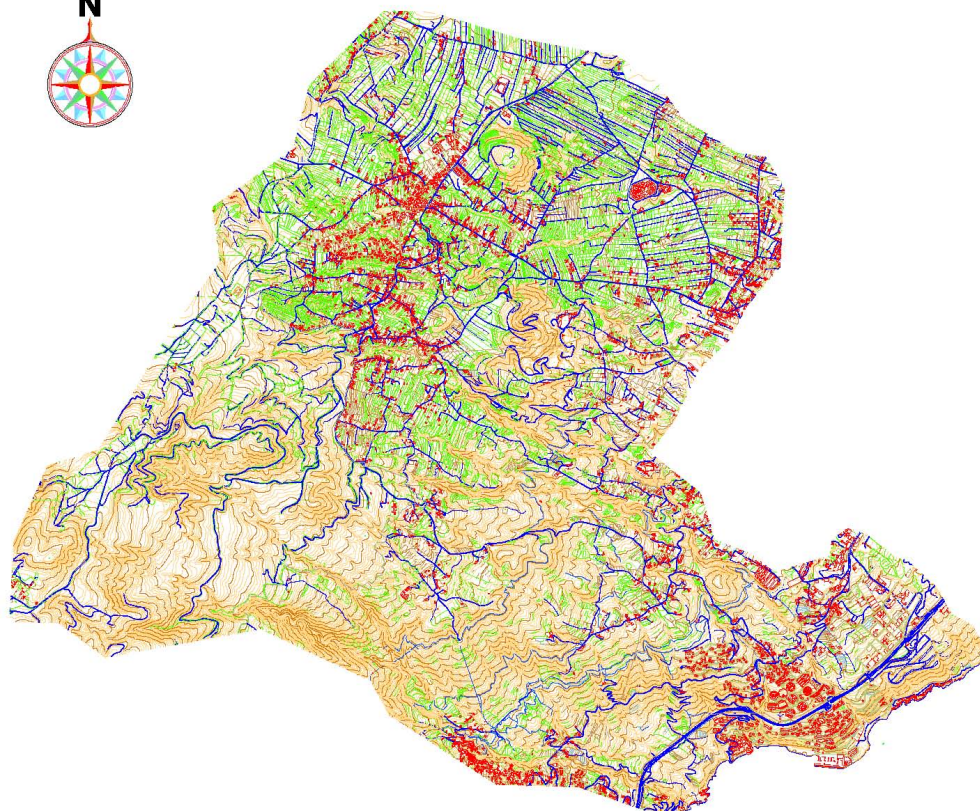


DOCUMENTO

MODIFICACIÓN PUNTUAL ORDINARIA Nº 1
Corrección de la Delimitación de Sectores en Suelo Urbanizable, Suelo
Urbano No Consolidado y Actuaciones Urbanísticas Aisladas

PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN DE EL ROSARIO



PROMOTOR
AYUNTAMIENTO DE EL ROSARIO



DOCUMENTO
ESTUDIO ECONÓMICO Y FINANCIERO

REDACCIÓN
ESTUDIO LUENGO, S.L.P.



SANTA CRUZ DE TENERIFE
ABRIL 2011

DOCUMENTO

MODIFICACIÓN PUNTUAL ORDINARIA N° 1
Corrección de la Delimitación de Sectores en Suelo Urbanizable, Suelo
Urbano No Consolidado y Actuaciones Urbanísticas Aisladas

PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN DE EL ROSARIO

PROMOTOR

AYUNTAMIENTO DE EL ROSARIO



DOCUMENTO

ESTUDIO ECONÓMICO Y FINANCIERO

REDACCIÓN

ESTUDIO LUENGO, S.L.P.



SANTA CRUZ DE TENERIFE

ABRIL 2011

**EQUIPO REDACTOR
ESTUDIO LUENGO, S.L.**

ARQUITECTOS
HUGO LUENGO BARRETO
ALBERTO LUENGO BARRETO
ANTONIO DEL CASTILLO ALBERTOS

ARQUITECTOS COLABORADORES
ANA BELÉN LEÓN ARVELO

COLABORADORES
BASILIO GÓMEZ PESCOSE, Arq. Técnico
HÉCTOR GONZÁLEZ NIEBLA. Arq. Técnico

EQUIPO BASE
JUAN PIÑERO ARTEAGA, Delineante
ANTONIO RAMOS VALERIANO, Delineante
JOSÉ ANTONIO GARCÍA GABINO, Delineante
NURIA BELÉN COUTO EXPÓSITO, Administración

CARTOGRAFÍA
GRAFCAN, S.A.

DIRECCIÓN
Carretera Los Campitos nº 6. Edificio La Colina. Oficina
38006 S/C de Tenerife
Tfno.: 922.28.98.53 Fax 922.29.18.23
CIF B 38313839
E mail: urbanismo@eluenigo.com

INDICE DE DOCUMENTOS

1. INFORME DE SOSTENIBILIDAD AMBIENTAL.
2. MEMORIA AMBIENTAL.
3. PLANOS DE INFORMACIÓN Y DIAGNÓISIS.
4. MEMORIA JUSTIFICATIVA.
5. PLANOS PROPUESTA MODIFICACIÓN.
6. DOCUMENTOS CORREGIDOS
 - 9.a. SUELO URBANIZABLE (FICHAS MODIFICADAS).
 - 9.b. SUELO URBANO I (FICHAS MODIFICADAS).
 - 9.c. SUELO URBANO II (FICHAS MODIFICADAS).
7. ANEXO DE EXPROPIACIÓN.
8. ESTUDIO ECONÓMICO Y FINANCIERO.

INDICE DEL ESTUDIO ECONÓMICO Y FINANCIERO.

- 1. ANTECEDENTES, OBJETO Y NECESIDAD DE LA MODIFICACIÓN PUNTUAL.**
- 2. ÁMBITO DE REFERENCIA.**
- 3. ACTUACIONES PREVISTAS EN LOS ÁMBITOS SUJETOS A MODIFICACIÓN PUNTUAL.**
- 4. ESTIMACIÓN DE PRESUPUESTO. ESTUDIO ECONÓMICO Y FINANCIERO.**

1. ANTECEDENTES, OBJETO Y NECESIDAD DE LA MODIFICACIÓN PUNTUAL.

- El 23 de Mayo del 2007 se Aprueba Definitivamente por la COTMAC el Plan General de El Rosario, el 6 de Noviembre dle 2007 se suspendió la vigencia del Sector en Suelo Urbanizable de El Varadero por Orden del Consejero y el 30 de Noviembre del 2007 se publica en el BOP en Texto Refundido del Plan General, encontrándose actualmente en vigor, estando adaptado a la TRLOTENC 1/2000, al PIOT del 2002, a la Ley de Directrices 19/2003 y demás legislación sectorial, contando con todos los informes sectoriales favorables al respecto.
- Durante el proceso de redacción – tramitación, las decisiones urbanísticas iban siendo consensuadas a través de una Comisión de Seguimiento con representación técnica de las tres administraciones implicadas, Ayuntamiento, Cabildo y Consejería de Medio Ambiente y Ordenación del Territorio, informándose sectorialmente por el conjunto de las administraciones con competencia en la materia.
- Una vez el Plan General en vigor, e iniciada la gestión de algunos sectores urbanos y urbanizables se ha detectado una “contradicción formal” entre el Plano de Clasificación y Categorización del Territorio y los Planos de Ordenación Detallada, al introducirse en dichos ámbitos de Suelo Urbano y Sectores de Suelo Urbanizable, el Suelo Rústico de Protección de Infraestructuras del Viario General.
- Dicha controversia no es nueva sino que a su vez viene produciéndose desde la aprobación de la TRLOTENC 1/2000, en función de que por parte de la Consejería de Obras Públicas se venía insistiendo en la “necesidad” de clasificar el viario estructural en SRPI, independientemente de la categoría de suelo por la que discurriera dicho viario. Ante dicha situación de conflicto la propia Dirección General de Ordenación del Territorio encargó un Dictamen a la Dirección General del Servicio Jurídico con registro de entrada en la Consejería de Medio Ambiente y Ordenación Territorial, el 15 de Marzo de 2004, en el cual se dispone y aclara que la clasificación del suelo de los sectores que atraviesa el viario estructural se corresponde con la propia de cada sector ya sea rústico, urbano o urbanizable.
- A fin de corregir dicho desencaje urbanístico se opta ir por la vía de la **Modificación Puntual Ordinaria** en la cual manteniendo la clasificación del viario estructural como SRPI, se redelimitan los sectores y ámbitos afectados por tal problemática, adscribiéndose dichos “trozos” de Sistema General a cada sector de Suelo Urbanizable y redelimitando los ámbitos en Suelo Urbano No Consolidado y en Suelo Urbano Consolidado en AUA para excluirlos.
- Dicha problemática afecta a 10 Sectores de Suelo Urbanizable, a 2 ámbitos de Suelo Urbano No Consolidado Residencial en Ejecución, a un Polígono de Expropiación en Suelo Urbano No Consolidado, a 6 ámbitos de Suelo Urbano No Consolidado en Unidad de Actuación y a un ámbito en Suelo Urbano Consolidado en Actuación Urbanística Aislada.
- La modificación tendría por objeto redelimitar dichos sectores y ámbitos para mantener la parte de Sistema General en SRPI, modificando la edificabilidad bruta del sector o ámbito para mantener todos sus parámetros y condiciones.
- Dicha modificación puntual obligaría a modificar puntualmente los siguientes documentos:
 - Los Planos de Ordenación Detallada General de La Esperanza (nº11), de Llano del Moro (nº17) y de la Costa de El Rosario (nº25).

- El Plano de Ámbitos de Gestión (n°5) que tendrá carácter de ordenación detallada.
- El documento de Ámbitos de Gestión en Suelo Urbanizable 9.a.- (Fichas Modificadas).
- El documento de Ámbitos de Gestión en Suelo Urbano I 9.b.- (Fichas Modificadas).
- El documento de Ámbitos de Gestión en Suelo Urbano II 9.c.- (Fichas Modificadas).
- Correcciones en Memoria de Ordenación.
 - Cuadro de Superficies.
 - Cuadros Resumen Justificación art. 32.2.
 - Cuadro Resumen Zonas Verdes y Espacios Libres.
 - Cuadro Resumen Dotaciones Públicas y Equipamientos Privados.
 - Cuadro Resumen Vivienda de Protección Suelo Urbanizable.
 - Cuadro Resumen Vivienda de Protección Suelo Urbano No Consolidado en Unidades de Actuación.
 - Cuadro Comparativo NNSS'92_PGO Gesplan_PGO 2010.
 - Cuadros Resumen Suelo Urbanizable.
 - Cuadros Resumen Suelo Urbano Consolidado y Suelo Urbano No Consolidado en Ejecución.
 - Cuadros Resumen Suelo Urbano No Consolidado en Unidades de Actuación.
 - Cuadro Resumen Capacidad PGO.
- En paralelo a la presente Modificación Puntual, se procede a modificar una serie de aspectos puntuales del PGO que tienen carácter de ordenación detallada, así:
 - Se corrige en el plano de Ordenación Detallada de La Esperanza (n°11), la alineación de un Viario Transversal a la C/ La Sardinera ajustándola a la realidad existente.
 - Se corrige en el plano de Ordenación Detallada de La Esperanza (n°11), el trazado de un Peatonal Transversal a la C/ Las Vistas ajustándolo a la realidad existente.
 - Se recoge en el plano de Ordenación Detallada de la Costa de El Rosario (n°25), un peatonal público existente en Tabaiba Alta (C/ El Drago-C/ Palmera).
 - Se define en el plano de Ordenación Detallada de la Costa de El Rosario (n°25), un peatonal existente reconociéndolo como público en Llano Blanco, transversal a la Carretera Machado-Llano Blanco.
 - Se incluye en la carátula del plano de Ordenación Detallada de la Costa de El Rosario (n°25), la referencia al suelo Rústico de Protección de Infraestructuras SRPI según el siguiente redactado: en la parte inferior de la TF-1 se incluye el Corredor Hidráulico de Conducciones que es dominio público en 3+3 metros como Espacio Libre.

En la parte inferior de la Autopista TF-1 el Espacio Libre es Suelo Rústico de Protección de Infraestructuras, incluyéndose dentro del mismo el Corredor Hidráulico de Conducciones, que tiene carácter de dominio público en una franja a ambos lados de 3+3 metros, medidos desde el eje de la conducción de reutilización de aguas residuales al Sur.
 - Se especifica en todas las carátulas de los planos de Ordenación Detallada las referencias de Dominio Público y Servidumbre de los Cauces Públicos y Cauces No Catalogados como Públicos.

- Se corrige el ámbito del SUSO-C4 Costa Caricia para extraer la zona del Dominio Público Marítimo Terrestre, modificándose al efecto el plano de Ordenación Detallada de la Costa de El Rosario (n°25) y la ficha correspondiente.
- En las fichas del documento de Ámbitos de Gestión en Suelo Urbanizable 9.a., se añaden 2 nuevas condiciones particulares y medidas correctoras a las fichas de los Sectores de Suelo Urbanizable Sectorizado No Ordenado.
- Correcciones en Normativa Pormenorizada.
 - Se modifica el artículo 3.2.28. de la Normativa Pormenorizada relativo a la Licencia para Rótulos de Propaganda.
 - Se modifican los artículos 5.1.9. y 5.9.20. de la Normativa Pormenorizada relativos a las Casas Prefabricadas de Madera y se añade el artículo 5.5.23.
 - Se modifica el epígrafe 10 del artículo 5.4.2. de la Normativa Pormenorizada relativo a las Condiciones de Parcela.
 - Se modifica el punto 11 del artículo 5.5.2.c) de la Normativa Pormenorizada relativo a las Condiciones de Parcela.
 - Se añade el epígrafe 3 en el artículo 5.5.18. y el epígrafe 8 en el artículo 5.9.17 de la Normativa Pormenorizada relativo a las Construcciones Auxiliares en la Parcela (Barbacoas).
 - Se añade el epígrafe 3 en el artículo 6.5.4. de la Normativa Pormenorizada relativo a la Compatibilidad del Uso Industrial.
 - Se modifica el epígrafe 2 del artículo 6.6.5. de la Normativa Pormenorizada relativo a las Condiciones Generales de Admisibilidad de las Dotaciones y los Equipamientos.
- La necesidad de dicha Modificación Puntual deviene de la corrección de dichos “errores formales” que si bien ni modifican el modelo territorial, ni modifican espacios libres o edificabilidades, han ocasionado el bloqueo de la gestión urbanística de los sectores urbanísticos de mayor relevancia del Municipio.
- Si bien la presente Modificación Puntual pretende únicamente corregir un “problema formal” de técnica urbanística, que ni modifica el modelo territorial ni por lo tanto altera las características ambientales que ya fueron evaluadas ambientalmente dentro del marco del Plan General, la solicitud y tramitación de la Exención de la Evaluación Ambiental conllevaría una tramitación previa que dilataría innecesariamente la propia tramitación de la Modificación Puntual, por lo cual se procede en paralelo a desarrollar Informe de Sostenibilidad Ambiental cuyo ámbito de referencia incumbe a aquellos “trozos” de sectores o ámbitos que se redelimitan.
- Dicho Informe de Sostenibilidad Ambiental se desarrolla en aplicación de la Resolución de la COTMAC de 10 de Agosto de 2006, relativo al acuerdo sobre el Documento de Referencia para elaborar Informes de Sostenibilidad Ambiental de Planes Generales de Ordenación, si bien adaptado a las especificidades de la presente Modificación Puntual.
- Una vez superada la Aprobación Inicial Municipal, el plazo de Información Pública de 45 días y los Informes Sectoriales, se produjo el acuerdo de la COTMAC el 25 de Febrero de 2011, acuerdo que se emitió en sentido CONDICIONADO, a resolver una serie de deficiencias del expediente, así como redactar Propuesta de Memoria Ambiental y Estudio Económico y Financiero.
- Se informan a su vez las 3 alegaciones realizadas por particulares.

Una vez aprobada la Memoria Ambiental por la COTMAC se ha procedido a subsanar los aspectos condicionados en el Acta de la COTMAC, cuya sesión se celebró el 26 de Septiembre de 2011, referido a los siguientes aspectos:

1. Se han añadido las medidas ambientales correctoras específicas derivadas de la evaluación ambiental, en el fichero de los Sectores de Suelo Urbanizable y en el fichero de ámbitos de Suelo Urbano.
2. En la Memoria Ambiental y en el apartado de Participación Pública, se hace referencia expresa al informe emitido por la Dirección General de Salud Pública de 16 de Mayo de 2011, que contiene toda una serie de recomendaciones genéricas para mejorar la calidad de vida de los ciudadanos.
3. Se corrige el error material en la Memoria Ambiental en el apartado relativo al resultado de las consultas realizadas corrigiendo la fecha del Acuerdo de la COTMAC de 28 de Febrero de 2011 por 25 de Febrero de 2011.
4. En el documento de Fichas de Ámbitos de Gestión de Suelo Urbano se establece plazo para la Gestión y Ejecución del SUNCU-RE-LM1.
5. Se suprime el artículo 2.2.9. sobre “Estudio de Viabilidad” dado que es un aspecto propio de ordenanza municipal, en aplicación del artículo 40.3. del TRLOTENC 1/2000.
6. Se incluyen en el documento de Anexo de Expropiación la relación de propietarios de los ámbitos SGEL-PEX Carboneras, UA-C5 Costanera y UA-E5 La Cañada.
7. Se corrige el error material en la redacción del artículo 5.5.2. respecto al ámbito de Costanera aclarando que el “parcelario no es fijo” en la Memoria Justificativa.
8. Se aclara en la Memoria Justificativa, que en relación al artículo 23 del Reglamento de Gestión y Ejecución, Decreto 183/2004, que el mecanismo va por la vía del “instrumento de gestión” y no de ordenación.
9. Al objeto de evitar contradicciones se adecuan los diferentes documentos, añadiendo la referencia en el apartado de Antecedentes y Objeto al Acta de la COTMAC de 26 de Septiembre de 2011, así como se ajustan los diferentes cuadros superficiales, derivados de los ajustes realizados.

En relación al informe de Costas y su correspondiente subsanación, la misma está ya remitida a la Dirección General de Costas a Madrid, con cuya contestación se podrá enviar el documento de Aprobación Definitiva por Pleno Municipal.

Es preciso enviar formalmente y a la mayor brevedad posible una copia en formato digital a la Consejería y una vez comunicado por Resolución del Director General que el expediente es correcto, proceder a la Aprobación Definitiva en Pleno Municipal de la Modificación Puntual Ordinaria y su posterior publicación para su entrada en vigor.

2. ÁMBITO DE REFERENCIA

- En la Memoria Justificativa anexa se fundamenta jurídicamente el alcance y los pormenores de la presente Modificación Puntual, que tiene carácter ordinario, y a dirigida a corregir un problema de “técnica urbanística”, a cuyo fin el margen de maniobra es la siguiente:
 - Respeto al **Suelo Urbanizable Sectorizado** se redelimita el sector y se adscribe el Sistema General Viario.
 - Respecto al **Suelo Urbano No Consolidado en Ejecución, Suelo Urbano No Consolidado en Polígono de Expropiación, Suelo Urbano No Consolidado en UA y el Suelo Urbano Consolidado a AUA** se redelimita simplemente el ámbito, sacándose del mismo el Sistema General Viario, así como en los Sectores de Suelo Urbanizable No Sectorizado, que es asimilable al Suelo Rústico.
- En relación a dicha operación el ámbito de referencia de la presente Modificación Puntual comprende en ambas situaciones, los “trozos” de sector que se adscriben o redelimitan y son los siguientes reflejados en los cuadros anexos, donde se aporta la siguiente información:
 - Superficie Sector o Ámbito y Sistema General Viario.
 - Superficie Sistema General Viario.
 - Superficie Sector o Ámbito.
 - Porcentaje (%) de superficie redelimitada.

PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN DE EL ROSARIO



MODIFICACIÓN PUNTUAL N° 1

Cuadro Resumen

ABRIL 2011

| SUELO URBANIZABLE | Superficie Sector + SG-Viario | SG-Viario | Superficie Sector | % |
|--------------------------------|-------------------------------|-----------------------------|------------------------------|-------------|
| SUSO-LM1 Llano del Moro 1 | 126.123 m ² | 16.643 m ² | 109.480 m ² | 13,20 |
| SUSO-C2 Llano Blanco | 192.617 m ² | 1.854 m ² | 190.763 m ² | 0,96 |
| Polígono 1 | 93.024 m ² | 120 m ² | 92.904 m ² | 0,13 |
| Polígono 2 | 99.593 m ² | 1.734 m ² | 97.859 m ² | 1,74 |
| SUSO-C4 Costacarcia | 86.960 m ² | 8.682 m ² | 78.278 m ² | 9,98 |
| SUSNO-E2 El Cascajal 2 | 26.996 m ² | 1.061 m ² | 25.935 m ² | 3,93 |
| SUSNO-E3 Carboneras | 42.397 m ² | 1.749 m ² | 40.648 m ² | 4,13 |
| Polígono 1 | 17.567 m ² | 374 m ² | 17.193 m ² | 2,13 |
| Polígono 2 | 14.147 m ² | 63 m ² | 14.084 m ² | 0,45 |
| Polígono 3 | 10.683 m ² | 1.312 m ² | 9.371 m ² | 12,28 |
| SUSNO-LM2 Llano del Moro 2 | 82.340 m ² | 1.428 m ² | 80.912 m ² | 1,73 |
| Polígono 1 | 64.371 m ² | 1.428 m ² | 62.943 m ² | 2,22 |
| Polígono 2 | 17.969 m ² | 0 m ² | 17.969 m ² | 0,00 |
| SUSNO-C7 San Isidro 2 | 69.859 m ² | 406 m ² | 69.453 m ² | 0,58 |
| Polígono 1 | 29.672 m ² | 367 m ² | 29.305 m ² | 1,24 |
| Polígono 2 | 25.093 m ² | 39 m ² | 25.054 m ² | 0,16 |
| Polígono 3 | 15.094 m ² | 0 m ² | 15.094 m ² | 0,00 |
| SUNS-E5 La Cañada | 101.390 m ² | 3.131 m ² | 98.259 m ² | 3,09 |
| SUSNOT-E4 El Cascajal 1 | 42.810 m ² | 1.928 m ² | 40.882 m ² | 4,50 |
| SUSOI-C8 San Isidro Industrial | 164.791 m ² | 2.918 m ² | 161.873 m ² | 1,77 |
| Polígono 1 | 118.627 m ² | 1.845 m ² | 116.782 m ² | 1,56 |
| Polígono 2 | 46.164 m ² | 1.073 m ² | 45.091 m ² | 2,32 |
| TOTAL | 936.283 m² | 39.800 m² | 896.483 m² | 4,25 |

PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN DE EL ROSARIO



MODIFICACIÓN PUNTUAL N° 1

Cuadro Resumen

ABRIL 2011

| SUELO URBANO | Superficie Ámbito + SG-Viario | SG-Viario | Superficie Ámbito | % |
|---------------------------------------------------------------|-------------------------------|-----------------------------|------------------------------|--------------|
| SUELO URBANO NO CONSOLIDADO_RESIDENCIAL EN EJECUCIÓN | | | | |
| SUNCU-RE-LM1 Llano del Moro | 33.101 m ² | 498 m ² | 32.603 m ² | 1,50 |
| SUNCU-RE-C1 Tabaiba Alta y Media | 612.826 m ² | 19.887 m ² | 592.939 m ² | 3,25 |
| TOTAL | 645.927 m² | 20.385 m² | 625.542 m² | 3,16 |
| SUELO URBANO NO CONSOLIDADO_POLÍGONO EXPROPIACIÓN | | | | |
| SGEL-PEX Carboneras | 18.909 m ² | 1.475 m ² | 17.434 m ² | 7,80 |
| TOTAL | 18.909 m² | 1.475 m² | 17.434 m² | 7,80 |
| SUELO URBANO NO CONSOLIDADO_UNIDADES DE ACTUACIÓN | | | | |
| UA-C3 El Chorrillo | 14.936 m ² | 2.730 m ² | 12.206 m ² | 18,28 |
| UA-C4 San Isidro-El Chorrillo | 15.489 m ² | 2.238 m ² | 13.251 m ² | 14,45 |
| UA-C5 Costanera | 30.749 m ² | 5.493 m ² | 25.256 m ² | 17,86 |
| UA-E5 La Cañada | 125.165 m ² | 811 m ² | 124.354 m ² | 0,65 |
| UA-C6 El Chorrillo Industrial | 31.475 m ² | 328 m ² | 31.147 m ² | 1,04 |
| UA-C7 Prunisa Industrial | 27.590 m ² | 2.122 m ² | 25.468 m ² | 7,69 |
| TOTAL | 245.404 m² | 13.722 m² | 231.682 m² | 5,59 |
| SUELO URBANO CONSOLIDADO_ACTUACIÓN URBANÍSTICA AISLADA | | | | |
| AUA-C2 Llano Blanco | 4.377 m ² | 655 m ² | 3.722 m ² | 14,96 |
| TOTAL | 4.377 m² | 655 m² | 3.722 m² | 14,96 |
| TOTAL | 914.617 m² | 36.237 m² | 878.380 m² | 3,96 |

3. ACTUACIONES PREVISTAS EN LOS ÁMBITOS SUJETOS A MODIFICACIÓN PUNTUAL.

- Para cada uno de los ámbito sujetos a Modificación Puntual se preven las siguientes actuaciones:

6.1. EN SUELO URBANIZABLE

SUELO SECTORIZADO Y ORDENADO

1. SUSO-LM1 Llano del Moro 1

Situado en el borde oeste de Llano del Moro el ámbito afectado por la alteración de planeamiento comprende parte del espacio libre del frente viario, abarcando las siguientes actuaciones:

- Acondicionamiento zona verde.
- Medidas Ambientales (según ISA).

2. SUSO-C2 Llano Blanco

Situado sobre Radazul entre el borde de la Carretera de Llano Blanco a Machado y el Barranco de El Chorrillo, el ámbito afectado abarca parte del borde de la Carretera de Llano Blanco y la zona de conexión con la Carretera General del Sur TF-28, comprendiendo las siguientes actuaciones.

- Borde Carretera Machado.
- Rotonda conexión TF-28.
- Medidas Ambientales (según ISA).

3. SUSO-C4 Costacaricia

Situado bajo la TF-1 entre Radazul y Costanera, el ámbito afectado se refiere al borde alterado de la Autopista, donde se acondiciona la zona ocupada por el Tren del Sur, abarcando las siguientes actuaciones:

- Trazado del Tren del Sur con zona de Dominio (Metropolitano de Tenerife S.A.).
- Medidas Ambientales (según ISA).

SUELO SECTORIZADO NO ORDENADO

4. SUSNO-E2 El Cascajal 2

Situado al borde de la Carretera de La Esperanza TF-24, el ámbito afectado comprende la vía de servicio de la ampliación de la carretera, comprendiendo las siguientes actuaciones:

- Vía de Servicio TF-24.
- Medidas Ambientales (según ISA).

5. SUSNO-E3 Carboneras

Situado entre el borde de la Carretera de La Esperanza TF-24 y la Montaña de Carboneras, el ámbito afectado abarca la vía de servicio de la ampliación de la carretera, comprendiendo las siguientes actuaciones:

- Vía de Servicio TF-24.
- Medidas Ambientales (según ISA).

6. SUSNO-LM2 Llano del Moro 2

Sector localizado en Llano del Moro entre el Camino de San Francisco de Paula y el Camino de El Medio, donde únicamente se afecta un pequeño borde de la ampliación del Camino de San Francisco de Paula, comprendiendo las siguientes actuaciones:

- Ampliación Camino de San Francisco de Paula.
- Medidas Ambientales (según ISA).

7. SUSNO-C7 San Isidro

Se localiza el sector entre el Polígono de La Campana y la Carretera General del Sur TF-28, abarcando el ámbito el borde alterado de dicha carretera, que se remata en vía de servicio, comprendiendo las siguientes actuaciones:

- Vía de Servicio TF-28.
- Medidas Ambientales (según ISA).

SUELO URBANIZABLE NO SECTORIZADO

8. SUNS-E5 La Cañada

Localizado en la zona de acceso a La Esperanza, entre el Polígono de La Cañada y la TF-24, el ámbito abarca el borde de la ampliación de la Carretera de La Esperanza.

En este caso no se hace previsión de actuaciones ni previsión económica dado que el suelo no está sectorizado.

SUELO URBANIZABLE SECTORIZADO NO ORDENADO TERCARIO

9. SUSNOT-E4 El Cascajal 1

Situado junto al acceso de La Esperanza sobre el Polígono de La Cañada, dando frente a la Carretera de La Esperanza TF-24, el ámbito afectado abarca la ampliación en Vía de Servicio de la TF-24, comprendiendo las siguientes actuaciones:

- Vía de Servicio TF-28.
- Medidas Ambientales (según ISA).

SUELO URBANIZABLE SECTORIZADO ORDENADO INDUSTRIAL

10. SUSOI-C8 San Isidro Industrial

Situado entre Radazul y el Polígono de La Campana dando frente a la TF-1, el ámbito afectado abarca el espacio libre de protección del viario, comprendiendo las siguientes actuaciones:

- Espacio libre viario.
- Medidas Ambientales (según ISA).

6.2. EN SUELO URBANO NO CONSOLIDADO RESIDENCIAL EN EJECUCIÓN

1. SUNCU-RE-LM1 Llano del Moro

Ámbito urbano localizado en el entorno de la Plaza de la Iglesia de Llano del Moro, entre el Camino de El Sino y el Camino San Francisco de Paula, abarcando la ampliación de dichos viarios, comprendiendo las siguientes actuaciones:

- Ampliación Camino El Sino.
- Ampliación Camino de San Francisco de Paula.
- Medidas Ambientales (según ISA).

2. SUNCU-RE-C1 Tabaiba Media y Alta

Situado entre la Autopista TF-1 y la parte superior de la Carretera General del Sur TF-28, el ámbito afectado corresponde a la ampliación de la TF-28, comprendiendo las siguientes actuaciones:

- Ampliación TF-28.
- Medidas Ambientales (según ISA).

6.3. EN SUELO URBANO NO CONSOLIDADO POLÍGONO DE EXPROPIACIÓN

1. SGEL-PEX Carboneras

El ámbito afectado comprende a la ampliación de la Carretera de La Esperanza TF-24, que se amplía con vía de servicio, comprendiendo las siguientes actuaciones:

- Ampliación Vía de Servicio TF-24.
- Medidas Ambientales (según ISA).

6.4. EN SUELO URBANO NO CONSOLIDADO EN UA

1. UA-C3 El Chorrillo

Situada bajo El Chorrillo dando frente a la Carretera General del Sur TF-28, el ámbito afectado abarca la ampliación de la TF-28, comprendiendo las siguientes actuaciones:

- Ampliación TF-28.
- Medidas Ambientales (según ISA).

2. UA-C4 San Isidro-El Chorrillo

Situada bajo la anterior unidad dando frente a la Carretera General del Sur TF-28, el ámbito afectado abarca la ampliación de la TF-28, comprendiendo las siguientes actuaciones:

- Ampliación TF-28.
- Medidas Ambientales (según ISA).

3. UA-C5 Costanera

El ámbito abarca la zona superior de Costanera, dando frente a la Autopista TF-1, afectada por el Tren del Sur, cuyo trazado ha variado, si bien se recoge, comprendiendo las siguientes actuaciones:

- Trazado del Tren del Sur con zona de Dominio (Metropolitano de Tenerife S.A.).
- Medidas Ambientales (según ISA).

4. UA-E5 La Cañada

Se corresponde con la zona del Polígono de La Cañada y el ámbito afectado es el borde de la Carretera de La Esperanza TF-24, que se amplía con vía de servicio, comprendiendo las siguientes actuaciones:

- Vía de Servicio TF-24.
- Medidas Ambientales (según ISA).

5. UA-C6 El Chorrillo Industrial

Situada en el borde de la Carretera de Subida al Tablero TF-256 en el mismo límite con el T.M. de Santa Cruz, el ámbito alterado comprende la ampliación de dicho viario, comprendiendo las siguientes actuaciones:

- Ampliación TF-256.
- Medidas Ambientales (según ISA).

6. UA-C7 Prunisa Industrial

Colindante con la anterior unidad, la zona redelimitada se corresponde con la Carretera de Subida al Tablero TF-256, si bien la unidad está en ejecución, abarcando las siguientes actuaciones:

- Ampliación TF-256.
- Medidas Ambientales (según ISA).

6.5. EN SUELO URBANO CONSOLIDADO EN AUA

1. AUA-C2 Llano Blanco

Situada sobre Radazul y el enlace de la TF-28 con la Carretera de Llano Blanco, el ámbito alterado se corresponde con la ampliación de la Carretera General del Sur TF-28, abarcando las siguientes actuaciones:

- Ampliación TF-28.
- Medidas Ambientales (según ISA).

En líneas generales las actuaciones previstas en los sectores o ámbitos sujetos a modificación incumben a los bordes de viario estructural, fundamentalmente a la Carretera General del Sur TF-28, a la Carretera de La Esperanza TF-24, a las vías de Llano del Moro y la Autopista de Sur TF-1, donde o bien la actuación consiste en la ampliación de la sección de la vía o corrección de trazado o bien para el caso de la Autopista TF-1 incumbe a la propia obra del Tren del Sur.

Se opera generalmente sobre ámbitos alterados por movimientos de tierras o extracción de áridos y en algunos casos afectan bancales abandonados de secano o regadío no existiendo en general recursos naturales o culturales de interés.

En general los impactos son poco significativos, salvo en el caso del Tren del Sur que son significativos, si bien dada la relevancia insular de dicha obra, las medidas ambientales a aplicar se derivan del propio PTE del Tren del Sur.

4. ESTIMACIÓN DE PRESUPUESTO. ESTUDIO ECONÓMICO Y FINANCIERO.

- Tal como veíamos en el anterior capítulo, los Ámbitos Urbanos y los Sectores Urbanizables redelimitados, incumben a la ampliación del viario estructural del Municipio, tanto a la Autopista TF-1, como a la Carretera General del Sur TF-28, la Carretera de La Esperanza TF-24 y las vías de Llano del Moro.
- A efectos de **Disponibilidad de Suelo** se siguen los siguientes criterios:
 - En el **Suelo Urbanizable Sectorizado** se cede gratuitamente por el Sector al estar el SG adscrito, salvo que se desarrolle antes el Tren del Sur, en cuyo caso se expropia o se solicita cesión anticipada.
 - En el **Suelo Urbano** al no estar el SG adscrito, el suelo se obtiene por expropiación o compra directa, así como en el Suelo Urbanizable No Sectorizado.
 - Se estima un coste tipo, que dependiendo de la localización o de la tipología edificatoria se mueve entre 100 €/m² y 180 €/m².
- En relación a los **Tipos de Actuaciones**, en general se hace referencia a tres tipos de intervención:
 - **Ampliación de viario**, cuya financiación corresponde a los propios sectores urbanizables o bien en el caso de los ámbitos urbanos a la administración competente del viario correspondiente.
Se estima un coste tipo medio de 120 €/m².
 - **Ocupación del Tren del Sur y dominio**, en este caso la ejecución y financiación de dicho Sistema General Insular, corresponde a Metropolitano de Tenerife S.A., sociedad dependiente del Cabildo de Tenerife.
No se valora dicha actuación, dejándose a expensas del propio Estudio Económico y Financiero del Tren del Sur dado su coste tan singular.
 - **Acondicionamiento del Espacio Libre**, dicha actuación únicamente se da en algunos sectores urbanizables, donde se acondiciona el espacio libre del viario.
En este caso se estima un precio tipo de referencia entre 30 €/m² y 120 €/m².
- Finalmente y en cumplimiento de la Ley 9/2006 se hace una estimación del coste de las **Medidas Ambientales** a aplicar en cada sector o ámbito y definidos en el Informe de Sostenibilidad Ambiental y que con carácter general hace referencia a los siguientes aspectos:
 - Murados de piedra.
 - Restauración y revegetación.
 - Barreras vegetales.
 - Barreras sónicas.
 - Enterramiento de redes.
- Se estima un coste tipo de referencia que se mueve entre 20 €/m² y 30 €/m² dependiendo fundamentalmente de las condiciones topográficas del sector o del ámbito.

- En los Cuadros Anexos de Suelo Urbanizable y Suelo Urbano se aportan una serie de datos para la evaluación económica de los sectores y ámbitos, aportándose la siguiente información:
 - Superficie Sector o Ámbito con SG Viario.
 - Superficie SG Viario.
 - Superficie Sector o Ámbito.
 - Porcentaje.
 - Sistema de Adquisición de Suelo.
 - Coste de Suelo.
 - Tipo de Actuación.
 - Coste Actuación.
 - Coste Medidas Ambientales.
 - Financiación.

- Como resumen de dicha información podemos apuntar los siguientes aspectos:
 - Salvo una actuación en Espacio Libre, el resto de las actuaciones incumbe a ampliación de viario estructural, Autopista TF-1, Carretera General del Sur TF-28, Carretera de La Esperanza TF-24 y vías de Llano del Moro

 - Se considera que la adquisición de suelo de los Sectores Urbanizables Sectorizados es de cesión gratuita, pero no así en los Ámbitos Urbanos o Sectores Urbanizables No Sectorizados, que es preciso expropiar o comprar.

 - No es posible establecer una “programación real” de las diferentes actuaciones en sectores o ámbitos, dado que están a expensas de la promoción por parte de la iniciativa privada, si bien sujetos a los plazos establecidos por el PGO en las fichas para el desarrollo de sectores o ámbitos.

 - El Coste de las Actuaciones de ampliación de viario, compete en la mayoría de los casos, tanto en sectores urbanizables como en ámbitos urbanos, a la iniciativa privada dado que es preciso cumplimentar dichas obligaciones en relación a los artículos 71, 72 y 73 del TRLOTENC 1/2000.

 - A efectos de Financiación, únicamente se señala si la obligación es Pública o Privada, dado que en relación al Decreto del Consejo de Gobierno al respecto no es posible asignar inversión concreta a ninguna administración que no haya mostrado previamente su conformidad.

En Santa Cruz de Tenerife, Abril de 2011.

Estudio Luengo, S.L.P.



Fdo.: Alberto Luengo Barreto.

PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN DE EL ROSARIO



MODIFICACIÓN PUNTUAL Nº 1

Estudio Económico y Financiero

ABRIL 2011

| SUELO URBANIZABLE | Superficie Sector + SG-Viario | SG-Viario | Superficie Sector | % | Adquisición Suelo | Tipo de Actuación | Coste Actuación | € | Coste Medidas Ambientales | € | Financiación |
|--------------------------------|-------------------------------|-----------------------------|------------------------------|-------------|-------------------|---------------------------------|---------------------------------------------|------------------|---------------------------------------------|----------------|--------------|
| SUSO-LM1 Llano del Moro 1 | 126.123 m ² | 16.643 m ² | 109.480 m ² | 13,20 | Cesión Gratuita | Acondicionamiento Espacio Libre | 16.643 m ² x 60 €/m ² | 998.580 | 16.643 m ² x 30 €/m ² | 499.290 | Privado |
| SUSO-C2 Llano Blanco | 192.617 m ² | 1.854 m ² | 190.763 m ² | 0,96 | Cesión Gratuita | Ampliación Viario | 1.854 m ² x 120 €/m ² | 222.480 | 1.854 m ² x 20 €/m ² | 37.080 | Privado |
| SUSO-C4 Costacarcia | 86.960 m ² | 8.682 m ² | 78.278 m ² | 9,98 | Cesión Gratuita | Tren del Sur | No se valora | | No se valora | | Público |
| SUSNO-E2 El Cascajal 2 | 26.996 m ² | 1.061 m ² | 25.935 m ² | 3,93 | Cesión Gratuita | Ampliación TF-24 | 1.061 m ² x 120 €/m ² | 127.320 | 1.061 m ² x 30 €/m ² | 31.830 | Privado |
| SUSNO-E3 Carboneras | 42.397 m ² | 1.749 m ² | 40.648 m ² | 4,13 | Cesión Gratuita | Ampliación TF-24 | 1.749 m ² x 120 €/m ² | 209.880 | 1.749 m ² x 30 €/m ² | 52.470 | Privado |
| SUSNO-LM2 Llano del Moro 2 | 82.340 m ² | 1.428 m ² | 80.912 m ² | 1,73 | Cesión Gratuita | Ampliación Viario | 1.428 m ² x 120 €/m ² | 171.360 | 1.428 m ² x 20 €/m ² | 28.560 | Privado |
| SUSNO-C7 San Isidro 2 | 69.859 m ² | 406 m ² | 69.453 m ² | 0,58 | Cesión Gratuita | Ampliación TF-28 | 406 m ² x 120 €/m ² | 48.720 | 406 m ² x 30 €/m ² | 12.180 | Privado |
| SUNS-E5 La Cañada | 101.390 m ² | 3.131 m ² | 98.259 m ² | 3,09 | Expropiación | - | 3.131 m ² x 120 €/m ² | 375.720 | 3.131 m ² x 20 €/m ² | 62.620 | Público |
| SUSNOT-E4 El Cascajal 1 | 42.810 m ² | 1.928 m ² | 40.882 m ² | 4,50 | Cesión Gratuita | Ampliación TF-24 | 1.928 m ² x 120 €/m ² | 231.360 | 1.928 m ² x 20 €/m ² | 38.560 | Privado |
| SUSOI-C8 San Isidro Industrial | 164.791 m ² | 2.918 m ² | 161.873 m ² | 1,77 | Cesión Gratuita | Espacio Libre TF-1 | 2.918 m ² x 120 €/m ² | 350.160 | 2.918 m ² x 50 €/m ² | 145.900 | Privado |
| TOTAL | 936.283 m² | 39.800 m² | 896.483 m² | 4,25 | - | - | - | 2.735.580 | - | 908.490 | - |

PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN DE EL ROSARIO



MODIFICACIÓN PUNTUAL Nº 1

Estudio Económico y Financiero

ABRIL 2011

| SUELO URBANO | Superficie Ámbito + SG-Viario | SG-Viario | Superficie Ámbito | % | Adquisición Suelo | Coste de Suelo | € | Tipo de Actuación | Coste Actuación | € | Coste Medidas Ambientales | € | Financiación |
|---------------------------------------------------------------|-------------------------------|-----------------------------|------------------------------|--------------|-------------------|----------------------------------------------|------------------|-------------------|----------------------------------------------|------------------|---------------------------------------------|----------------|--------------|
| SUELO URBANO NO CONSOLIDADO_RESIDENCIAL EN EJECUCIÓN | | | | | | | | | | | | | |
| SUNCU-RE-LM1 Llano del Moro | 33.101 m ² | 498 m ² | 32.603 m ² | 1,50 | Expropiación | 498 m ² x 100 €/m ² | 49.800 | Ampliación Viario | 498 m ² x 120 €/m ² | 59.760 | 498 m ² x 30 €/m ² | 14.940 | Pública |
| SUNCU-RE-C1 Tabaiba Alta y Media | 612.826 m ² | 19.887 m ² | 592.939 m ² | 3,25 | Expropiación | 19.887 m ² x 150 €/m ² | 2.983.050 | Ampliación TF-28 | 19.887 m ² x 120 €/m ² | 2.386.440 | 19.887 m ² x 30 €/m ² | 596.610 | Pública |
| TOTAL | 645.927 m² | 20.385 m² | 625.542 m² | 3,16 | - | - | 3.032.850 | - | - | 2.446.200 | - | 611.550 | - |
| SUELO URBANO NO CONSOLIDADO_POLÍGONO EXPROPIACIÓN | | | | | | | | | | | | | |
| SGEL-PEX Carboneras | 18.909 m ² | 1.475 m ² | 17.434 m ² | 7,80 | Expropiación | 1.475 m ² x 100 €/m ² | 147.500 | Ampliación TF-24 | 1.475 m ² x 120 €/m ² | 177.000 | 1.475 m ² x 20 €/m ² | 29.500 | Pública |
| TOTAL | 18.909 m² | 1.475 m² | 17.434 m² | 7,80 | - | - | 147.500 | - | - | 177.000 | - | 29.500 | - |
| SUELO URBANO NO CONSOLIDADO_UNIDADES DE ACTUACIÓN | | | | | | | | | | | | | |
| UA-C3 El Chorrillo | 14.936 m ² | 2.730 m ² | 12.206 m ² | 18,28 | Expropiación | 2.730 m ² x 120 €/m ² | 327.600 | Ampliación TF-28 | 2.730 m ² x 120 €/m ² | 327.600 | 2.730 m ² x 30 €/m ² | 81.900 | Pública |
| UA-C4 San Isidro-El Chorrillo | 15.489 m ² | 2.238 m ² | 13.251 m ² | 14,45 | Expropiación | 2.238 m ² x 120 €/m ² | 268.560 | Ampliación TF-28 | 2.238 m ² x 120 €/m ² | 268.560 | 2.238 m ² x 30 €/m ² | 67.140 | Pública |
| UA-C5 Costanera | 30.749 m ² | 5.493 m ² | 25.256 m ² | 17,86 | Expropiación | No se valora | | Tren del Sur | No se valora | | No se valora | | Pública |
| UA-E5 La Cañada | 125.165 m ² | 811 m ² | 124.354 m ² | 0,65 | Expropiación | 811 m ² x 100 €/m ² | 81.100 | Ampliación TF-24 | 811 m ² x 120 €/m ² | 97.320 | 811 m ² x 20 €/m ² | 16.220 | Pública |
| UA-C6 El Chorrillo Industrial | 31.475 m ² | 328 m ² | 31.147 m ² | 1,04 | Expropiación | 328 m ² x 100 €/m ² | 32.800 | Ampliación TF-256 | 328 m ² x 120 €/m ² | 39.360 | 328 m ² x 20 €/m ² | 6.560 | Pública |
| UA-C7 Prunisa Industrial | 27.590 m ² | 2.122 m ² | 25.468 m ² | 7,69 | Expropiación | 2.122 m ² x 100 €/m ² | 212.200 | Ampliación TF-256 | 2.122 m ² x 120 €/m ² | 254.640 | 2.122 m ² x 20 €/m ² | 42.440 | Pública |
| TOTAL | 245.404 m² | 13.722 m² | 231.682 m² | 5,59 | - | - | 922.260 | - | - | 987.480 | - | 214.260 | - |
| SUELO URBANO CONSOLIDADO_ACTUACIÓN URBANÍSTICA AISLADA | | | | | | | | | | | | | |
| AUA-C2 Llano Blanco | 4.377 m ² | 655 m ² | 3.722 m ² | 14,96 | Expropiación | 655 m ² x 120 €/m ² | 78.600 | Ampliación TF-28 | 655 m ² x 120 €/m ² | 78.600 | 655 m ² x 20 €/m ² | 13.100 | Pública |
| TOTAL | 4.377 m² | 655 m² | 3.722 m² | 14,96 | - | - | 78.600 | - | - | 78.600 | - | 13.100 | - |
| TOTAL | 914.617 m² | 36.237 m² | 878.380 m² | 3,96 | - | - | 4.181.210 | - | - | 3.689.280 | - | 868.410 | - |