

ESTUDIO ECONÓMICO Y FINANCIERO
TOMO C

PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN

SAN MIGUEL DE ABONA



2025







Plan General de Ordenación Supletorio

T.M. de San Miguel de Abona

Programa de actuación y Estudio Económico-Financiero

EQUIPO TÉCNICO DE GESPLAN S.A
2025



Equipo Redactor

(en orden alfabético)

Equipo Redactor del PGO de San Miguel de Abona:

Arquitectas y Arquitectos

Domingo José Rodríguez Rodríguez, Gabriela León Luis y Oscar Rebollo Curbelo.

Economista

Miguel Rubén Sánchez Guardia

Geógrafo

Maximiliano Leopoldo Díaz Díaz

Ingeniero de Caminos

Sixto Albelo Delgado

Ingeniero Técnico de Obras Públicas

Carlos David Martín Dávila

Jurista

Concepción Ule Delgado

Equipo Redactor que ha participado en alguna fase del PGO de San Miguel de Abona:

Arquitectas y Arquitectos

Lara Bello Ascanio, Pedro Apeles Díaz Ortiz, María Ángeles Morales Castañares y Mónica Carolina Socas Hernández.

Bióloga

María del Pilar Bello Bello

Delineante

Tomás Domínguez Hernández



Debemos agradecer a la oficina técnica municipal y especialmente a sus técnicos, la colaboración prestada para la ejecución de estos trabajos, ya que sin su esfuerzo no hubiera sido posible.



Índice del Estudio Económico

1. ESTUDIO ECONÓMICO FINANCIERO.	8
1.1. INTRODUCCIÓN	8
1.2. PROGRAMA DE ACTUACIÓN.	10
1.2.1. CRITERIOS Y OBJETIVOS DEL PROGRAMA DE ACTUACIÓN.	10
1.2.2. CONTENIDO DEL PROGRAMA DE ACTUACIÓN.	10
1.2.3. ESPACIOS LIBRES.	11
1.2.4. COMUNITARIO.	12
1.2.5. INFRAESTRUCTURAS.	13
1.3. OBJETO DEL ESTUDIO ECONÓMICO FINANCIERO	19
PREVISIONES DE CAPITAL PRECISO EXIGIDO PARA EL DESARROLLO DEL PLAN: VALORACIÓN DE LA EJECUCIÓN DE LAS ACTUACIONES URBANÍSTICAS AISLADAS.	20
1.3.1. METODOLOGÍA PARA LA VALORACIÓN DE LA OBTENCIÓN DEL SUELO.	20
1.3.2. METODOLOGÍA PARA LA VALORACIÓN DE LAS EDIFICACIONES.	21
1.3.3. MÓDULOS DE LA EJECUCIÓN DE LAS ACTUACIONES URBANÍSTICAS AISLADAS.	21
1.3.4. VALORACIÓN DE LA EJECUCIÓN DE LAS ACTUACIONES URBANÍSTICAS AISLADAS.	22
1.3.5. INDICACIÓN DE LAS FUENTES DE FINANCIACIÓN DE LAS ACTUACIONES AISLADAS A DESARROLLAR	31
1.3.6. ANÁLISIS PRESUPUESTARIO DEL MUNICIPIO	38
1.3.7. INGRESOS POR APROVECHAMIENTO URBANÍSTICO POR EL DESARROLLO DE LOS SECTORES.	48
1.3.8. PROGRAMACIÓN Y VIABILIDAD ECONÓMICA FINANCIERA	49
1.3.9. VIABILIDAD ECONÓMICA DE DESARROLLO DE CADA UNO DE LOS SECTORES.	56
2. INFORME DE SOSTENIBILIDAD ECONÓMICA.	66
2.1. OBJETO DEL INFORME DE SOSTENIBILIDAD ECONÓMICA.	67
2.2. PARTE I: EVALUACIÓN DEL IMPACTO DE LA ACTUACIÓN URBANIZADORA EN LAS HACIENDAS PÚBLICAS AFECTADAS POR EL COSTE DE LAS NUEVAS INFRAESTRUCTURAS O DE LA PRESTACIÓN DE SERVICIOS RESULTANTES	69
2.2.1. INGRESOS TRIBUTARIOS	69
2.2.2. IBI (ANUAL)	70
2.2.3. I.V.T.M (ANUAL)	71
2.2.4. TASA DE RECOGIDA DE RESIDUOS	72
2.2.5. RESUMEN DE INGRESO	73
2.2.6. GASTOS DE MANTENIMIENTO Y CONSERVACIÓN DE LA URBANIZACIÓN.	74
2.2.7. SUELO URBANIZABLE NO ORDENADO	74
2.2.8. SUELO URBANO NO CONSOLIDADO	75
2.2.9. ACTUACIÓN DE DOTACIÓN	75
2.2.10. SOSTENIBILIDAD ECONÓMICA.	75
2.2.11. SOSTENIBILIDAD ECONÓMICA DEL SUELO URBANIZABLE NO ORDENADO	76
2.2.12. SOSTENIBILIDAD ECONÓMICA DEL SUELO URBANO NO CONSOLIDADO.	76
2.3. PARTE II: ANÁLISIS DE LA SUFICIENCIA Y ADECUACIÓN DEL SUELO DESTINADO A USOS PRODUCTIVOS, VALORANDO LOS DISTINTOS USOS E INTENSIDADES EDIFICATORIAS PREVISTAS EN EL INSTRUMENTO DE ORDENACIÓN.	77



ESTUDIO ECONÓMICO FINANCIERO, MEMORIA DE VIABILIDAD ECONÓMICA E INFORME DE SOSTENIBILIDAD ECONÓMICA



1. ESTUDIO ECONÓMICO FINANCIERO.

1.1. INTRODUCCIÓN

El Programa de Actuación es el documento del Plan Operativo del Plan General de Ordenación (PGO) donde se plasman las decisiones temporales, elaboradas para diseñar la coordinación en el tiempo de las acciones del Plan, así como, de los plazos de ejecución del planeamiento, a los efectos de monitorizar el proceso de adquisición gradual de facultades urbanísticas por parte de la propiedad inmobiliaria.

Es por ello que, en el presente documento, se establece un inventario de las actuaciones contenidas en el Plan General de Ordenación, con la valoración económica de las acciones urbanísticas públicas ligadas a su desarrollo, así como las formas posibles de su financiación por parte de las distintas Administraciones Públicas.

Según lo dispuesto en artículo 140 de la Ley 4/2017 de 13 de julio, del Suelo y de los Espacios Naturales de Canarias el contenido documental mínimo de los instrumentos de ordenación urbanística será entre otros un Estudio económico-financiero, de acuerdo con el contenido de cada instrumento de ordenación y un programa de actuación urbanística si procede.

Asimismo, en virtud de lo dispuesto en el Decreto 181/2018, de 26 de diciembre, por el que se aprueba el Reglamento de Planeamiento de Canarias las determinaciones del Plan General se desarrollarán en los siguientes documentos:

a) Memoria, en la que se deberán expresar los elementos recogidos en el artículo 101.1.a) de la Ley 4/2017, de 13 de julio, del Suelo y de los Espacios Naturales Protegidos de Canarias; las alternativas de ordenación; y los estudios previos o complementarios realizados, que se incorporarán como anexos a la misma.

b) Normativa, en la que se contendrá únicamente determinaciones que sean de directa aplicación.

c) Documentación gráfica, en su caso, que constará de los planos de información y de los planos de ordenación que se estimen necesarios, en la escala que resulte adecuada para la correcta medición e identificación de sus determinaciones y de la difusión de su contenido.

d) Documentación ambiental, que incluirá, en todo caso, la información prevista en la legislación estatal básica.

e) Estudio económico y la programación de los sistemas generales y equipamientos estructurantes que prevean, en su caso.

El Programa de Actuación tendrá carácter de ordenación pormenorizada del PGO, formando parte de su Plan Operativo, cuyo contenido viene preceptuado por el artículo 41 Reglamento de Planeamiento estatal (RD 2159/1978, de 23 de junio).

(...)

1. Los objetivos, directrices y estrategia de su desarrollo a largo plazo para todo el territorio comprendido en su ámbito.



2. Las previsiones específicas concernientes a la realización de los sistemas generales.

3. Las dos etapas cuatrienales en que han de desarrollarse las determinaciones en el suelo urbanizable programado.

4. Los plazos a que han de ajustarse las actuaciones previstas, en su caso, para completar la urbanización en suelo urbano o para realizar operaciones de reforma interior en este tipo de suelo.

(...)

Al igual que en el Programa de Actuación, el Estudio Económico Financiero tendrá carácter de ordenación pormenorizada del PGO, formando parte del Plan Operativo de éste, debiendo contener lo dispuesto en el artículo 64 del decreto de planeamiento de Canarias (D 181/2018).

1. Los instrumentos de ordenación contendrán un estudio económico-financiero de la ejecución de las obras de urbanización y de implantación de los servicios públicos, expresando su coste aproximado, diferenciando entre las que tendrán carácter público o privado.

2. Con carácter general el citado estudio deberá hacer referencia, sin necesidad de expresar cantidades precisas o concretas, a los siguientes extremos:

a) Las previsiones de capital preciso exigido para el desarrollo del plan.

b) La indicación de las fuentes de financiación de las actuaciones a desarrollar.



1.2. PROGRAMA DE ACTUACIÓN.

1.2.1. CRITERIOS Y OBJETIVOS DEL PROGRAMA DE ACTUACIÓN.

El Programa de Actuación es el documento donde se establecen los plazos de ejecución del Plan General de Ordenación, de acuerdo con sus objetivos y dentro de una estrategia global de ordenación y gestión de lo ordenado, estableciendo una temporalización del inicio de la ejecución de las actuaciones previstas de tal forma que se alcancen los objetivos, determinaciones y el modelo territorial previsto.

1.2.2. CONTENIDO DEL PROGRAMA DE ACTUACIÓN.

Para la programación o asignación de prioridades se ha procedido a dividir las actuaciones según los siguientes bloques, espacios libres, de ámbito comunitario y de infraestructuras.

Las intervenciones públicas sujetas a valoración en previsión de capital exigido para el desarrollo del plan son las siguientes

Sistemas Generales

Sistemas Locales:

Comunitarios

Espacios libres

Infraestructuras



1.2.3. ESPACIOS LIBRES.

Los sistemas locales y generales que contienen actuaciones de espacios libres se clasifican en Actuaciones de transformación urbanística “ATU” y actuaciones de nueva Urbanización “ANU”, las actuaciones pueden ser simultáneas. Las categorías del suelo en todos los espacios libres son Suelo Urbano Consolidado “SUC” o Suelo Rústico de Asentamiento Rural “SRAR”.

ESPACIOS LIBRES						
Núcleo	Sistema	Norma zonal	Área (m2)	Categoría de suelo	Actuación	Uso Pormenorizado
Aldea Blanca	Local	SL-11	630,96	SUC	ATU -ANU	Plaza
Aldea Blanca	Local	SL-12	68,52	SUC	ATU - ANU	Área ajardinada
Las Zocas	Local	SL-16	469,55	SUC	ATU -ANU	Plaza
Las Zocas	Local	SL-20	774,96	SUC	ATU - ANU	Plaza
El Frontón	Local	SL-34	447,21	SUC	ATU -ANU	Plaza
El Frontón	Local	SL-35	26,49	SUC	ATU - ANU	Área ajardinada
El Frontón	Local	SL-37a	674,19	SUC	ATU -ANU	Parque
El Roque	Local	SL-45a	801,71	SUC	ATU - ANU	Plaza
El Roque	Local	SL-47a	385,48	SUC	ATU -ANU	Plaza
El Roque	Local	SL-51	968,08	SUC	ATU - ANU	Plaza
San Miguel - Tamaide	Local	SL-58	290,85	SUC	ATU -ANU	Plaza
San Miguel - Tamaide	Local	SL-59	507,25	SUC	ATU - ANU	Plaza
San Miguel - Tamaide	Local	SL-61	402,99	SUC	ATU -ANU	Plaza
San Miguel - Tamaide	Local	SL-62	395,85	SUC	ATU - ANU	Plaza
San Miguel Tamaide	Local	SL-64	522,63	SUC	ATU-ANU	Plaza
San Miguel - Tamaide	Local	SL-65	194,01	SUC	ATU -ANU	Área ajardinada
San Miguel - Tamaide	General	SG-72a	6.920,05	SUC	ATU - ANU	Parque
San Miguel - Tamaide	Local	SL-73	1.065,81	SUC	ATU -ANU	Parque
San Miguel - Tamaide	Local	SL-74	480,62	SUC	-	Plaza
San Miguel - Tamaide	Local	SL-83	491,08	SUC	ATU -ANU	Plaza
San Miguel - Tamaide	Local	SL-89	963,73	SUC	ATU -ANU	Plaza
San Miguel - Tamaide	Local	SL-100b	259,42	SUC	ATU -ANU	Plaza
El Roque	Local	SL-47b	164,27	SUC	-	Plaza
El Roque	Local	SL-45b	158,62	SUC	ATU -ANU	Plaza
El Frontón	Local	SL-32a	87,35	SUC	-	Plaza
El Frontón	Local	SL-37b	6,58	SUC	ATU -ANU	Parque
San Miguel - Tamaide	Local	SL-63	280,8	SUC	ATU - ANU	Plaza
San Miguel - Tamaide	General	SG-72b	322,11	SUC	ATU -ANU	Parque
San Miguel - Tamaide	Local	SL-100a	12,62	SUC	ATU - ANU	Plaza
Guargacho	Local	SL-104	355,54	SUC	ATU -ANU	Plaza



ESPACIOS LIBRES						
Núcleo	Sistema	Norma zonal	Área (m2)	Categoría de suelo	Actuación	Uso Pormenorizado
Las Chafiras	Local	SL-107a	119,78	SUC	ATU - ANU	Área ajardinada
Las Chafiras	Local	SL-108	190,15	SUC	ATU - ANU	Área ajardinada
Oroteanda	Local	SL-114	849,12	SRAR	ATU - ANU	Plaza
Las Chafiras	Local	SL-107b	81,15	SUC	ATU - ANU	Área ajardinada
El Roque	Local	SL-150	419,78	SRAR	ATU - ANU	Plaza
Guargacho	Local	SL-103	847,27	SUC	ATU - ANU	Plaza
El Frontón	Local	SL-32b	152,67	SRAR	ATU - ANU	Plaza
El Frontón	Local	SL-32c	61,28	SUC	ATU - ANU	Plaza
San Miguel - Tamaide	General	SG-72c	700,56	SRAR	ATU - ANU	Parque
Las Chafiras	Local	SL-214	2.421,34	SUC	ATU-ANU	Parque
Las Chafiras	Local	SL-222	1.914,64	SUC	ATU-ANU	Área ajardinada
Las Chafiras	Local	SL-233	10.770,91	SUC	ATU-ANU	Área ajardinada
Las Chafiras	Local	SL-231	19.485,08	SUC	ATU-ANU	Parque
Las Chafiras	Local	SL-228	1.962,70	SUC	ATU-ANU	Área ajardinada
San Miguel Tamaide	Local	SL-237	1.486,44	SUC	ATU-ANU	Plaza

1.2.4. COMUNITARIO.

Los sistemas locales y generales con actuaciones para uso comunitario se clasifican en Actuaciones Edificatorias “AE”, Actuaciones de Transformación Urbanística “ATU” y Actuaciones de Nueva Urbanización “ANU”, las actuaciones pueden ser simultáneas. Las categorías de suelo donde se desarrollan estas actuaciones son en Suelo Urbano Consolidado “SUC”.

COMUNITARIO						
Núcleo	Sistema	Norma zonal	Área (m2)	Categoría de suelo	Actuación	Uso Pormenorizado
Las Zocas	Local	SL-25	2.492,89	SUC	AE	A definir
El Roque	Local	SL-43	1.760,39	SUC	AE	A definir
El Roque	Local	SL-44	732,23	SUC	AE	A definir
San Miguel Tamaide	Local	SL-86	156,05	SUC	AE	A definir
San Miguel - Tamaide	General	SG-90	224,27	SUC	AE	A definir
El Frontón	Local	SL-33	161,49	SUC	AE	A definir
Guargacho	Local	SL-105a	317,95	SUC	-	A definir
Aldea Blanca	Local	SL-130	934,54	SUC	AE	A definir
El Frontón	Local	SL-137a	777,13	SUC	E	A definir
Aldea Blanca	General	SG-5b	651,09	SUC	ATU - ANU	A definir
Aldea Blanca	General	SG-5a	1.758,07	SUC	-	A definir
Guargacho	Local	SL-105b	216,72	SUC	-	A definir
El Frontón	Local	SL-137b	77,25	SUC	AE	A definir
Las Chafiras	Local	SL-212	5.479,87	SUC	AE	Educativo



COMUNITARIO						
Núcleo	Sistema	Norma zonal	Área (m2)	Categoría de suelo	Actuación	Uso Pormenorizado
Las Chafiras	Local	SL-213	20.441,56	SUC	AE	Deportivo Cubierto
Las Chafiras	Local	SL-219	14.736,39	SUC	AE	Por definir
Las Chafiras	Local	SL-221	17.346,20	SUC	AE	Educativo
Las Chafiras	Local	SL-215	3.716,36	SUC	AE	Sanitario
Las Chafiras	Local	SL-218	2.148,17	SUC	AE	Por definir
Las Chafiras	Local	SL-230	4.453,86	SUC	AE	Por definir
Las Chafiras	Local	SL-227	7.674,14	SUC	AE	Educativo
Las Chafiras	Local	SL-229	2.861,28	SUC	AE	Por definir

1.2.5. INFRAESTRUCTURAS.

Los sistemas de Infraestructuras y Equipamientos “IE” y sistemas generales “G” albergan Actuaciones de Transformación Urbanística “ATU”, Actuaciones de Nueva Urbanización “ANU” y actuaciones de Reforma o Renovación de la Urbanización “ARR”, las actuaciones pueden ser simultáneas. Las categorías de suelo donde se desarrollan estas actuaciones son en Suelo Urbano Consolidado “SUC”, Suelo Rústico de Asentamiento Rural “SRAR” Suelo Rustico de Protección Hidrológica “SRPH”.

Las edificaciones afectadas por las líneas de protección de carreteras no se incluyen en el presente estudio económico debido a que le corresponde al Cabildo Insular de Tenerife la correspondiente valoración por ser la administración pública competente.

INFRAESTRUCTURAS						
Núcleo	Sistema	Norma zonal	Área (m2)	Categoría de suelo	Actuación	Uso Pormenorizado
Aldea Blanca	IE	IE-1	1.745,69	SUC	ATU - ANU	Actuaciones de Infraestructura Viaria
Las Zocas	G	SG-23	3.857,42	SUC	ATU - ANU	Aparcamiento
El Roque	IE	IE-2	460,44	SUC	ATU - ANU	Actuaciones de Infraestructura Viaria
San Miguel - Tamaide	IE	IE-3	1.889,19	SUC	ATU - ANU	Actuaciones de Infraestructura Viaria
El Roque	IE	IE-4	899,70	SUC	ATU - ANU	Actuaciones de Infraestructura Viaria
San Miguel - Tamaide	IE	IE-5	679,93	SUC	ATU - ANU	Actuaciones de Infraestructura Viaria
San Miguel - Tamaide	IE	IE-6	421,23	SUC	ATU - ANU	Actuaciones de Infraestructura Viaria
Oroteanda	IE	IE-7	10,60	SRAR	ATU - ARR	Actuaciones de Infraestructura Viaria



PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN SUPLETORIO DE SAN MIGUEL DE ABONA

INFRAESTRUCTURAS						
Núcleo	Sistema	Norma zonal	Área (m2)	Categoría de suelo	Actuación	Uso Pormenorizado
San Miguel - Tamaide	IE	IE-8	24,17	SUC	ATU - ARR	Actuaciones de Infraestructura Viaria
Aldea Blanca	IE	IE-9	2.488,24	SUC	ATU - ARR	Actuaciones de Infraestructura Viaria
Aldea Blanca	IE	IE-10	11,34	SUC	ATU - ARR	Actuaciones de Infraestructura Viaria
Aldea Blanca	IE	IE-11	11,03	SUC	ATU - ARR	Actuaciones de Infraestructura Viaria
Aldea Blanca	IE	IE-12	9,36	SUC	ATU - ARR	Actuaciones de Infraestructura Viaria
Aldea Blanca	IE	IE-13	32,65	SUC	ATU - ARR	Actuaciones de Infraestructura Viaria
Aldea Blanca	IE	IE-14	12,73	SUC	ATU - ARR	Actuaciones de Infraestructura Viaria
Aldea Blanca	IE	IE-15	8,77	SUC	ATU - ARR	Actuaciones de Infraestructura Viaria
Aldea Blanca	IE	IE-16	8,55	SUC	ATU - ARR	Actuaciones de Infraestructura Viaria
Aldea Blanca	IE	IE-17	4,91	SUC	ATU - ARR	Actuaciones de Infraestructura Viaria
Aldea Blanca	IE	IE-18	6,95	SUC	ATU - ARR	Actuaciones de Infraestructura Viaria
Aldea Blanca	IE	IE-19	36,47	SUC	ATU - ARR	Actuaciones de Infraestructura Viaria
San Miguel - Tamaide	IE	IE-20	6,90	SUC	ATU - ARR	Actuaciones de Infraestructura Viaria
San Miguel - Tamaide	IE	IE-21	17,00	SUC	ATU - ARR	Actuaciones de Infraestructura Viaria
San Miguel - Tamaide	IE	IE-22	0,72	SUC	ATU - ARR	Actuaciones de Infraestructura Viaria
San Miguel - Tamaide	IE	IE-23	7,80	SUC	ATU - ARR	Actuaciones de Infraestructura Viaria
San Miguel - Tamaide	IE	IE-26	9,67	SUC	ATU - ARR	Actuaciones de Infraestructura Viaria
San Miguel - Tamaide	IE	IE-27	13,70	SUC	ATU - ARR	Actuaciones de Infraestructura Viaria



PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN SUPLETORIO DE SAN MIGUEL DE ABONA

INFRAESTRUCTURAS						
Núcleo	Sistema	Norma zonal	Área (m2)	Categoría de suelo	Actuación	Uso Pormenorizado
San Miguel - Tamaide	IE	IE-28	2,53	SUC	ATU - ARR	Actuaciones de Infraestructura Viaria
San Miguel - Tamaide	IE	IE-29	46,37	SUC	ATU - ARR	Actuaciones de Infraestructura Viaria
San Miguel - Tamaide	IE	IE-30	25,64	SUC	ATU - ARR	Actuaciones de Infraestructura Viaria
San Miguel - Tamaide	IE	IE-31	6,00	SUC	ATU - ARR	Actuaciones de Infraestructura Viaria
San Miguel - Tamaide	IE	IE-33	8,29	SUC	ATU - ARR	Actuaciones de Infraestructura Viaria
San Miguel - Tamaide	IE	IE-34	21,08	SUC	ATU - ARR	Actuaciones de Infraestructura Viaria
San Miguel - Tamaide	IE	IE-35	11,51	SUC	ATU - ARR	Actuaciones de Infraestructura Viaria
San Miguel - Tamaide	IE	IE-36	8,79	SUC	ATU - ARR	Actuaciones de Infraestructura Viaria
San Miguel - Tamaide	IE	IE-37	18,32	SUC	ATU - ARR	Actuaciones de Infraestructura Viaria
San Miguel - Tamaide	IE	IE-38	37,08	SUC	ATU - ARR	Actuaciones de Infraestructura Viaria
San Miguel - Tamaide	IE	IE-39	6,70	SUC	ATU - ARR	Actuaciones de Infraestructura Viaria
San Miguel - Tamaide	IE	IE-40	7,17	SUC	ATU - ARR	Actuaciones de Infraestructura Viaria
San Miguel - Tamaide	IE	IE-41	20,28	SUC	ATU - ARR	Actuaciones de Infraestructura Viaria
San Miguel - Tamaide	IE	IE-42	11,84	SUC	ATU - ARR	Actuaciones de Infraestructura Viaria
San Miguel - Tamaide	IE	IE-43	0,82	SUC	ATU - ARR	Actuaciones de Infraestructura Viaria
San Miguel - Tamaide	IE	IE-44	0,69	SUC	ATU - ARR	Actuaciones de Infraestructura Viaria
San Miguel - Tamaide	IE	IE-45	11,17	SUC	ATU - ARR	Actuaciones de Infraestructura Viaria
San Miguel - Tamaide	IE	IE-46	5,54	SUC	ATU - ARR	Actuaciones de Infraestructura Viaria



PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN SUPLETORIO DE SAN MIGUEL DE ABONA

INFRAESTRUCTURAS						
Núcleo	Sistema	Norma zonal	Área (m2)	Categoría de suelo	Actuación	Uso Pormenorizado
San Miguel - Tamaide	IE	IE-47	13,92	SUC	ATU - ARR	Actuaciones de Infraestructura Viaria
San Miguel - Tamaide	IE	IE-48	2,14	SUC	ATU - ARR	Actuaciones de Infraestructura Viaria
San Miguel - Tamaide	IE	IE-49	5,49	SUC	ATU - ARR	Actuaciones de Infraestructura Viaria
San Miguel - Tamaide	IE	IE-50	17,00	SUC	ATU - ARR	Actuaciones de Infraestructura Viaria
San Miguel - Tamaide	IE	IE-51	5,30	SUC	ATU - ARR	Actuaciones de Infraestructura Viaria
San Miguel - Tamaide	IE	IE-53	1,79	SUC	ATU - ARR	Actuaciones de Infraestructura Viaria
San Miguel - Tamaide	IE	IE-54	83,21	SUC	ATU - ARR	Actuaciones de Infraestructura Viaria
San Miguel - Tamaide	IE	IE-55	7,18	SUC	ATU - ARR	Actuaciones de Infraestructura Viaria
Las Zocas	IE	IE-57	24,74	SUC	ATU - ARR	Actuaciones de Infraestructura Viaria
San Miguel - Tamaide	IE	IE-59	13,81	SUC	ATU - ARR	Actuaciones de Infraestructura Viaria
San Miguel - Tamaide	IE	IE-60	9,22	SUC	ATU - ARR	Actuaciones de Infraestructura Viaria
San Miguel - Tamaide	IE	IE-61	21,41	SUC	ATU - ARR	Actuaciones de Infraestructura Viaria
El Frontón	IE	IE-62	1.747,43	SUC	ATU - ARR	Actuaciones de Infraestructura Viaria
El Frontón	IE	IE-63	41,44	SUC	ATU - ARR	Actuaciones de Infraestructura Viaria
El Frontón	IE	IE-64	3.409,11	SUC	ATU - ARR	Actuaciones de Infraestructura Viaria
Las Chafiras	IE	IE-65	892,55	SUC	ATU - ARR	Actuaciones de Infraestructura Viaria
Las Chafiras	IE	IE-66	63,43	SUC	ATU - ARR	Actuaciones de Infraestructura Viaria
Las Zocas	IE	IE-67	0,95	SUC	ATU - ARR	Actuaciones de Infraestructura Viaria



PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN SUPLETORIO DE SAN MIGUEL DE ABONA

INFRAESTRUCTURAS						
Núcleo	Sistema	Norma zonal	Área (m2)	Categoría de suelo	Actuación	Uso Pormenorizado
Las Zocas	IE	IE-68	0,63	SUC	ATU - ARR	Actuaciones de Infraestructura Viaria
Las Zocas	IE	IE-73	11,19	SUC	ATU - ARR	Actuaciones de Infraestructura Viaria
San Miguel - Tamaide	IE	IE-74	392,82	SUC	ATU - ARR	Actuaciones de Infraestructura Viaria
San Miguel - Tamaide	IE	IE-75	83,72	SUC	ATU - ARR	Actuaciones de Infraestructura Viaria
Guargacho	IE	IE-76	24,08	SUC	ATU - ARR	Actuaciones de Infraestructura Viaria
Guargacho	IE	IE-77	8,75	SUC	ATU - ARR	Actuaciones de Infraestructura Viaria
El Roque	IE	IE-78	11,79	SUC	ATU - ARR	Actuaciones de Infraestructura Viaria
El Roque	IE	IE-79	3,12	SUC	ATU - ARR	Actuaciones de Infraestructura Viaria
El Roque	IE	IE-81	7,52	SUC	ATU - ARR	Actuaciones de Infraestructura Viaria
El Roque	IE	IE-82	23,79	SUC	ATU - ARR	Actuaciones de Infraestructura Viaria
El Roque	IE	IE-83	15,10	SUC	ATU - ARR	Actuaciones de Infraestructura Viaria
El Roque	IE	IE-87	467,14	SUC	ATU - ARR	Actuaciones de Infraestructura Viaria
El Roque	IE	IE-88	16,51	SUC	ATU - ARR	Actuaciones de Infraestructura Viaria
El Roque	IE	IE-89	2,81	SUC	ATU - ARR	Actuaciones de Infraestructura Viaria
El Roque	IE	IE-90	0,53	SUC	ATU - ARR	Actuaciones de Infraestructura Viaria
El Roque	IE	IE-91	17,59	SUC	ATU - ARR	Actuaciones de Infraestructura Viaria
El Roque	IE	IE-93	15,57	SUC	ATU - ARR	Actuaciones de Infraestructura Viaria
El Roque	IE	IE-94	25,71	SUC	ATU - ARR	Actuaciones de Infraestructura Viaria



PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN SUPLETORIO DE SAN MIGUEL DE ABONA

INFRAESTRUCTURAS						
Núcleo	Sistema	Norma zonal	Área (m2)	Categoría de suelo	Actuación	Uso Pormenorizado
El Roque	IE	IE-95	5,29	SUC	ATU - ARR	Actuaciones de Infraestructura Viaria
El Roque	IE	IE-96	1,01	SUC	ATU - ARR	Actuaciones de Infraestructura Viaria
San Miguel - Tamaide	IE	IE-97	1.022,42	SUC	ATU - ARR	Actuaciones de Infraestructura Viaria
San Miguel - Tamaide	IE	IE-98	2,24	SUC	ATU - ARR	Actuaciones de Infraestructura Viaria
El Frontón	IE	IE-99	2,90	SUC	ATU - ARR	Actuaciones de Infraestructura Viaria
El Roque	IE	IE-100	9,70	SUC	ATU - ARR	Actuaciones de Infraestructura Viaria
El Roque	IE	IE-101	7,01	SUC	ATU - ARR	Actuaciones de Infraestructura Viaria
El Roque	IE	IE-102	12,38	SUC	ATU - ARR	Actuaciones de Infraestructura Viaria
San Miguel - Tamaide	IE	IE-103	374,52	SUC	ATU - ARR	Actuaciones de Infraestructura Viaria
San Miguel - Tamaide	IE	IE-104	77,98	SUC	ATU - ARR	Actuaciones de Infraestructura Viaria
El Roque	IE	IE-106	166,83	SUC	ATU - ARR	Actuaciones de Infraestructura Viaria
Aldea Blanca	IE	IE-107	418,75	SRPH	ATU - ANU	Puente. Actuaciones de Infraestructura Viaria
El Roque	IE	IE-108	165,02	SUC	ATU-ANU	Actuaciones de Infraestructura Viaria



1.3. OBJETO DEL ESTUDIO ECONÓMICO FINANCIERO

El Estudio Económico de los instrumentos de planeamiento urbanístico general (Planes Generales) debe recoger la programación, valoración y financiación de sus objetivos y propuestas, en especial en cuanto a la ejecución de sistemas generales (infraestructuras y servicios estructurantes) y demás dotaciones urbanísticas públicas.

La legislación urbanística de Canarias se refiere al estudio económico financiero según lo en el artículo 64 del Reglamento de Planeamiento de Canarias de 26 de diciembre (Decreto 181/2018), según este artículo:

1. Los instrumentos de ordenación contendrán un estudio económico-financiero de la ejecución de las obras de urbanización y de implantación de los servicios públicos, expresando su coste aproximado, diferenciando entre las que tendrán carácter público o privado.

2. Con carácter general el citado estudio deberá hacer referencia, sin necesidad de expresar cantidades precisas o concretas, a los siguientes extremos:

a) Las previsiones de capital preciso exigido para el desarrollo del plan.

b) La indicación de las fuentes de financiación de las actuaciones a desarrollar.

3. En particular, en el caso de los instrumentos urbanísticos de desarrollo, el estudio habrá de considerar los siguientes extremos: (...)



PREVISIONES DE CAPITAL PRECISO EXIGIDO PARA EL DESARROLLO DEL PLAN: VALORACIÓN DE LA EJECUCIÓN DE LAS ACTUACIONES URBANÍSTICAS AISLADAS.

Para la estimación del importe de las intervenciones es necesario conocer previamente la dimensión de cada actuación y establecer un presupuesto estimativo de éstos, en los que se han contemplado dos tipos de costes u operaciones sujetas a valoración:

1. La obtención del suelo (cesión o expropiación), fijando los costes para su adquisición.
2. La valoración de la ejecución de las obras. Para la valoración de las acciones correspondientes se han tomado los siguientes módulos básicos de valoración del Colegio oficial de Arquitectos de Canarias (COAC). Se han realizado a través del apartado 1.5 Edificación de nueva planta del documento "Baremos orientativos para la estimación de honorarios de los Arquitectos en el ejercicio de su profesión."

1.3.1. METODOLOGÍA PARA LA VALORACIÓN DE LA OBTENCIÓN DEL SUELO.

Para la obtención del suelo se ha utilizado el **método residual** donde en valor de repercusión del suelo (VRS) es el que fija la ponencia de valores del municipio de San Miguel de Abona con uso residencial y zona de valor correspondiente. Este valor se ha actualizado mediante la aplicación del coeficiente de actualización para el año 2019¹.

El área en metros cuadrados a expropiar se adapta a la edificabilidad media del ámbito así, la fórmula empleada es la que recoge el artículo 22 del reglamento de valoraciones de la Ley del Suelo (Real Decreto 1492/2011 de 24 de octubre).

$$VS = \sum E_i \times VRS_i$$

Esta valoración es estimativa dado que ha de realizarse en base al procedimiento establecido en Ley de Expropiación forzosa de 16 de diciembre de 1954 que tendrá un carácter individualizado para cada propiedad y habrá de valorarse en el momento de inicio del expediente expropiatorio, que es indeterminado así, la existencia de por ejemplo muestras comparables de los inmuebles o valores de mercado, dependerá del momento en que se realice.

¹ ORDEN de 8 de febrero de 2019, por la que se aprueban los coeficientes aplicables al valor catastral para estimar el valor real de determinados bienes inmuebles urbanos a efectos de la liquidación de los hechos imposables del Impuesto sobre Transmisiones Patrimoniales y Actos Jurídicos Documentados y del Impuesto sobre Sucesiones y Donaciones que se devenguen desde la entrada en vigor de la presente Orden hasta el día 31 de diciembre de 2019, se establecen las reglas para la aplicación de los mismos y se publica la metodología seguida para su obtención.

1.3.2. METODOLOGÍA PARA LA VALORACIÓN DE LAS EDIFICACIONES.

En la valoración de las edificaciones, también se realiza de manera estimativa por lo citado en el párrafo anterior y se ha empleado el **método de reposición**.

El valor de reposición bruto (V_R) se ha calculado utilizando el módulo constructivo de cálculo obtenido de la ponencia de valores y bajo las directrices de la Consejería de Hacienda se ha multiplicado dicho módulo por un porcentaje de gastos generales necesarios para la construcción.

Como valor de la edificación al final de su vida útil (V_F) se ha empleado el 10% del valor de reposición bruto (V_R).

Se ha empleado el coeficiente corrector por antigüedad y estado de conservación (β) utilizando la fecha de edificación de los inmuebles afectados y considerando el estado de todos ellos como Normal, para fijar los coeficientes máximos como principio de precaución. La valoración de las edificaciones se ha de realizar al inicio del expediente expropiatorio y en ese momento es cuando se ha de fijar el coeficiente de antigüedad y estado por lo que estos cálculos son estimativos.

La fórmula empleada se recoge del artículo 18 del reglamento de valoraciones de la Ley del Suelo (Real Decreto 1492/2011 de 24 de octubre).

$$V = V_R - (V_R - V_F) \times \beta$$

1.3.3. MÓDULOS DE LA EJECUCIÓN DE LAS ACTUACIONES URBANÍSTICAS AISLADAS.

Para la valoración de la ejecución de las actuaciones urbanísticas aisladas se han utilizado los módulos correspondientes que figuran en la siguiente tabla según el tipo de actuación y el área en metros cuadrados a ejecutar. Para las actuaciones de uso comunitario se ha aplicado un módulo promedio dado que la ordenación pormenorizada de estas está por definir.

Estimación de costes de Ejecución Material	
Actuación	Coste €/m ²
Servicio Público	520,70 €
Educativo	743,51 €
Sanitario	1.171,03 €
Asistencial - Social	943,33 €
Deportivo Descubierta	130,11 €
Deportivo Cubierta	743,51 €
Cultural	748,16 €
A definir (Promedio)	714,34 €
Aparcamientos	464,70 €
Aparcamientos en superficie	154,90 €
Urbanización de viales	100,00 €



Estimación de costes de Ejecución Material	
Actuación	Coste €/m ²
Reurbanización de Viales	40,00 €
Zonas verdes y espacios libres	60,00 €
Intercambiador	154,90 €
Puente	800,00 €
Reurbanización de Viales	40,00 €
Edificación. Módulo Constructivo CIEC.	698,00 €

Los módulos de valoración, aunque no estén vigentes oficialmente por la aplicación de la Directiva de Servicios “Directiva Bolkestein” (Directiva 2006/123/CE del Parlamento Europeo y del Consejo de 12 de diciembre 2006, relativa a los servicios en el mercado interior), sí son útiles desde el punto de vista de reflejar precios orientativos de módulos básicos de construcción y de urbanización. Con ellos se intenta obtener el montante global de las inversiones en obras a realizar, no deben ser tenidos en cuenta para obras concretas, sino que se trata de aproximaciones al montante global.

La Gestión de la Ejecución Pública del Plan General debe contener una aproximación de la financiación de las actuaciones públicas programadas y la asignación de los agentes inversores.

La valoración a priori del alcance de la iniciativa municipal, de la obtención de suelos por expropiación, de la fijación de justiprecios, etc., implica que los costes de inversión que comprometen a la Administración Local tengan un cierto carácter orientativo, estando sujetos a las circunstancias que se den en el momento de materializarlos.

Con respecto a la inversión asignada a otros agentes públicos financiadores, existen dificultades a la hora de concretar con anticipación las aportaciones del Estado, Gobierno Autonómico, Cabildo Insular u otras Administraciones, lo que conlleva a que, la financiación asignada a estos agentes sea solo de carácter estimativo.

1.3.4. VALORACIÓN DE LA EJECUCIÓN DE LAS ACTUACIONES URBANÍSTICAS AISLADAS.

A continuación, se aportan unos cuadros resumen, de la inversión estimada por la presente Revisión del Plan General de Ordenación de San Miguel de Abona:

	Coste de Suelo	Coste de Edificación	Coste de Ejecución	TOTAL
ESPACIOS LIBRES	3.138.170,22 €	293.934,67 €	3.519.846,29 €	6.951.951,18 €
COMUNITARIO	994.916,27 €	0,00 €	62.225.847,20 €	63.220.763,47 €
INFRAESTRUCTURAS	5.045.121,57 €	1.204.495,62 €	2.273.613,11 €	8.523.230,30 €
TOTAL	9.178.208,06 €	1.498.430,29 €	68.019.306,60 €	78.695.944,95 €

A continuación, se presenta de manera pormenorizada todas las actuaciones urbanísticas aisladas.



PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN SUPLETORIO DE SAN MIGUEL DE ABONA

ESPACIOS LIBRES																		
Núcleo	Sistema	Norma zonal	Área (m2)	Categoría de suelo	EDIF. MEDIA	Edificación	Edificación m2	Área Edificación (m2)	Actuación	Denominación	Titularidad	Sistema de Ejecución	Gestión	VRS m2e	Coste Edificación	Coste Suelo	Coste Ejecución	TOTAL
Aldea Blanca	Local	SL-11	630,96	SUC	0,93	-	-	585,41	ATU-ARR	Plaza	Privada	Pública	Expropiación	287,3	-	168.187,78	37.857,69	206.045,47
Aldea Blanca	Local	SL-12	68,52	SUC	0,93	-	-	63,58	ATU-ARR	Área ajardinada	Privada	Pública	Expropiación	287,3	-	18.265,67	4.111,45	22.377,12
Las Zocas	Local	SL-16	469,55	SUC	1,02	-	-	476,9	ATU-ARR	Plaza	Privada	Pública	Expropiación	196,04	-	93.491,57	28.172,85	121.664,42
Las Zocas	Local	SL-20	774,96	SUC	-	-	-	-	ATU-ARR	Plaza	Pública	Pública	-	-	-	-	46.497,83	46.497,83
El Frontón	Local	SL-34	447,21	SUC	0,93	-	-	414,92	ATU-ARR	Plaza	Privada	Pública	Expropiación	196,04	-	81.340,61	26.832,31	108.172,92
El Frontón	Local	SL-35	26,49	SUC	0,93	-	-	24,57	ATU-ARR	Área ajardinada	Privada	Pública	Expropiación	196,04	-	4.817,54	Ejecutado	4.817,54
El Frontón	Local	SL-37a	674,19	SUC	0,93	-	-	625,51	ATU-ARR	Parque	Privada	Pública	Expropiación	196,04	-	122.625,39	40.451,16	163.076,55
El Roque	Local	SL-45a	801,71	SUC	-	-	-	-	ATU-ARR	Plaza	Pública	Pública	-	-	-	-	48.102,86	48.102,86
El Roque	Local	SL-47a	385,48	SUC	0,93	-	-	357,65	ATU-ARR	Plaza	Privada	Pública	Expropiación	196,04	-	70.114,45	23.129,07	93.243,52
El Roque	Local	SL-51	968,08	SUC	-	-	-	-	ATU-ARR	Plaza	Pública	Pública	-	-	-	-	58.084,85	58.084,85
San Miguel - Tamaide	Local	SL-58	290,85	SUC	1,01	-	-	293,21	ATU-ARR	Plaza	Privada	Pública	Expropiación	196,04	-	57.481,18	17.451,09	74.932,27
San Miguel - Tamaide	Local	SL-59	507,25	SUC	1,01	-	-	511,36	ATU-ARR	Plaza	Privada	Pública	Expropiación	196,04	-	100.247,51	30.434,80	130.682,31
San Miguel - Tamaide	Local	SL-61	402,99	SUC	1,01	-	-	406,26	ATU-ARR	Plaza	Privada	Pública	Expropiación	196,04	-	79.643,60	24.179,53	103.823,13
San Miguel - Tamaide	Local	SL-62	395,85	SUC	1,01	-	-	399,06	ATU-ARR	Plaza	Privada	Pública	Expropiación	196,04	-	78.231,92	23.750,95	101.982,87
San Miguel - Tamaide	Local	SL-64	522,62724	SUC	1,01	-	-	527,85	ATU-ARR	Plaza	Privada	Pública	Expropiación	196,04	-	103.480,40	31.357,63	134.838,04
San Miguel - Tamaide	Local	SL-65	194,01	SUC	1,01	-	-	195,59	ATU-ARR	Área ajardinada	Privada	Pública	Expropiación	196,04	-	38.342,97	11.640,80	49.983,77
San Miguel - Tamaide	General	SG-72a	6920,05	SUC	-	-	-	-	ATU-ARR	Parque	Pública	Pública	-	-	-	-	415.202,76	415.202,76
San Miguel - Tamaide	Local	SL-73	1065,81	SUC	1,01	-	-	1074,46	ATU-ARR	Parque	Privada	Pública	Expropiación	196,04	-	210.636,81	63.948,62	274.585,43
San Miguel - Tamaide	Local	SL-74	480,62	SUC	1,01	-	-	484,52	-	Plaza	Privada	-	Expropiación	196,04	-	94.985,53	Ejecutado	94.985,53
San Miguel - Tamaide	Local	SL-83	491,08	SUC	1,01	-	-	495,07	ATU-ARR	Plaza	Privada	Pública	Expropiación	196,04	-	97.053,14	29.465,01	126.518,15
San Miguel - Tamaide	Local	SL-89	963,7275	SUC	1,01	-	-	973,36	ATU-ARR	Plaza	Privada	Pública	Expropiación	196,04	-	190.818,43	57.823,54	248.641,97
San Miguel - Tamaide	Local	SL-100b	259,42	SUC	1,01	-	-	261,52	ATU-ARR	Plaza	Privada	Pública	Expropiación	196,04	-	51.269,20	15.565,16	66.834,36
El Roque	Local	SL-47b	164,27	SUC	0,93	-	-	152,41	-	Plaza	Privada	-	Expropiación	196,04	-	29.878,62	Ejecutado	29.878,62
El Roque	Local	SL-45b	158,62	SUC	0,93	-	-	147,17	ATU-ARR	Plaza	Privada	Pública	Expropiación	196,04	-	28.851,19	9.517,31	38.368,50
El Frontón	Local	SL-32a	87,35	SUC	0,93	-	-	81,05	-	Plaza	Privada	-	Expropiación	196,04	-	15.888,70	Ejecutado	15.888,70



PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN SUPLETORIO DE SAN MIGUEL DE ABONA

ESPACIOS LIBRES																		
Núcleo	Sistema	Norma zonal	Área (m2)	Categoría de suelo	EDIF. MEDIA	Edificación	Edificación m2	Área Edificación (m2)	Actuación	Denominación	Titularidad	Sistema de Ejecución	Gestión	VRS m2e	Coste Edificación	Coste Suelo	Coste Ejecución	TOTAL
El Frontón	Local	SL-37b	6,58	SUC	-	-	-	-	ATU-ARR	Parque	Pública	Pública	-	-	-	-	394,79	394,79
San Miguel - Tamaide	Local	SL-63	280,8	SUC	1,01	-	-	283,07	ATU-ARR	Plaza	Privada	Pública	Expropiación	196,04	-	55.493,78	16.847,72	72.341,50
San Miguel - Tamaide	Local	SL-100a	12,62	SUC	-	-	-	-	ATU-ARR	Plaza	Pública	Pública	-	-	-	-	757,13	757,13
Guargacho	Local	SL-104	355,54	SUC	1,79	-	-	635,26	ATU-ARR	Plaza	Privada	Pública	Expropiación	287,3	-	182.511,19	21.332,65	203.843,84
Las Chafiras	Local	SL-107a	119,78	SUC	1,02	-	-	121,66	ATU-ARR	Área ajardinada	Privada	Pública	Expropiación	1098,5	-	133.642,70	7.187,01	140.829,71
Las Chafiras	Local	SL-108	190,15	SUC	1,02	-	-	193,12	ATU-ARR	Área ajardinada	Privada	Pública	Expropiación	1098,5	-	212.147,36	11.408,82	223.556,18
Oroteanda	Local	SL-114	849,12	SRAR	-	-	-	-	ATU-ARR	Plaza	Pública	Pública	-	-	-	-	50.947,24	50.947,24
Las Chafiras	Local	SL-107b	81,15	SUC	-	-	-	-	ATU-ARR	Área ajardinada	Pública	Pública	-	-	-	-	4.869,12	4.869,12
El Roque	Local	SL-150	419,78	SRAR	0,93	Residencial	400,9	389,47	ATU-ARR	Plaza	Privada	Pública	Expropiación	196,04	293.934,67	76.351,96	25.186,67	395.473,30
Guargacho	Local	SL-103	847,27	SUC	1,79	-	-	1513,85	-	Plaza	Privada	-	Expropiación	287,3	-	434.929,16	Ejecutado	434.929,16
El Frontón	Local	SL-32b	152,67	SRAR	-	-	-	-	ATU-ARR	Plaza	Pública	Pública	-	-	-	-	9.160,42	9.160,42
El Frontón	Local	SL-32c	61,28	SUC	0,93	-	-	56,86	ATU-ARR	Plaza	Privada	Pública	Expropiación	196,04	-	11.146,14	3.676,84	14.822,98
San Miguel - Tamaide	General	SG-72c	700,56	SRAR	-	-	-	-	ATU-ARR	Parque	Pública	Pública	-	-	-	-	42.033,72	42.033,72
Las Chafiras	Local	SL-214	2421,34	SUC	-	-	-	-	ATU-ANU	Parque	Pública	Pública	-	-	-	-	145.280,38	145.280,38
Las Chafiras	Local	SL-222	1914,64	SUC	-	-	-	-	ATU-ANU	Área ajardinada	Pública	Pública	-	-	-	-	114.878,64	114.878,64
Las Chafiras	Local	SL-233	10770,91	SUC	-	-	-	-	ATU-ANU	Área ajardinada	Pública	Pública	-	-	-	-	646.254,71	646.254,71
Las Chafiras	Local	SL-231	19485,08	SUC	-	-	-	-	ATU-ANU	Parque	Pública	Pública	-	-	-	-	1.169.104,79	1.169.104,79
Las Chafiras	Local	SL-228	1962,7	SUC	-	-	-	-	ATU-ANU	Área ajardinada	Pública	Pública	-	-	-	-	117.762,13	117.762,13
San Miguel - Tamaide	Local	SL-237	1496,44	SUC	1,01	-	-	1.511,40	ATU-ANU	Parque	Pública	Pública	Expropiación	196,04	-	296.295,72	89.186,24	385.481,96
TOTAL														293.934,67	3.138.170,22	3.519.846,29	6.951.951,18	



PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN SUPLETORIO DE SAN MIGUEL DE ABONA

COMUNITARIO																		
Núcleo	Sistema	Norma zonal	Área (m2)	Categoría de suelo	EDIF MEDIA	Edificación	Edificación m2	Área Edificación (m2)	Actuación	Denominación	Titularidad	Sistema de Ejecución	Gestión	VRS m2e	Coste Edificación	Coste Suelo	Coste Ejecución	TOTAL
Las Zocas	Local	SL-25	2492,89	SUC	-	-	-	-	AE	Por definir	Pública	Pública	-	-	-	-	1.780.760,19	1.780.759,38
El Roque	Local	SL-43	1.760,39	SUC	-	-	-	-	AE	Por definir	Pública	Pública	-	-	-	-	1.257.507,49	1.257.507,49
El Roque	Local	SL-44	732,23	SUC	0,93	-	-	679,36	AE	Por definir	Privada	Pública	Expropiación	196,04	-	133.182,51	523.056,91	656.239,42
San Miguel Tamaide	Local	SL-86	156,05	SUC	1,01	-	-	157,614031	AE	Por definir	Privada	Público	Expropiación	196,04	-	30898,65463	160.203,43	191.102,08
San Miguel Tamaide	General	SG-90	224,27	SUC	1,01	-	-	226,09	AE	Por definir	Privada	Pública	Expropiación	196,04	-	44.322,45	160.203,43	204.525,88
El Frontón	Local	SL-33	161,49	SUC	0,93	-	-	149,83	AE	Por definir	Privada	Pública	Expropiación	196,04	-	29373,42	115.360,28	144.733,70
Guargacho	Local	SL-105a	317,95	SUC	1,79	-	-	568,1	-	Por definir	Privada	-	Expropiación	287,3	-	163.214,29	Ejecutado	163.214,29
Aldea Blanca	Local	SL-130	934,54	SUC	-	-	-	-	AE	Por definir	Pública	Pública	-	-	-	-	667.574,95	667.574,95
El Frontón	Local	SL-137a	777,13	SUC	-	-	-	-	AE	Por definir	Pública	Pública	-	-	-	-	555.132,60	555.132,60
Aldea Blanca	General	SG-5b	651,09	SUC	-	-	-	-	ATU-AR	Por definir	Pública	Pública	-	-	-	-	465.094,44	465.094,44
Aldea Blanca	General	SG-5a	1758,07	SUC	0,93	-	-	1631,14	-	Por definir	Privada	-	Expropiación	287,3	-	468.626,64	Ejecutado	468.626,64
Guargacho	Local	SL-105b	216,72	SUC	1,79	-	-	387,22	-	Por definir	Privada	-	Expropiación	287,3	-	111248,3	154.810,26	266.058,56
El Frontón	Local	SL-137b	77,25	SUC	0,93	-	-	71,67	AE	Por definir	Privada	Pública	Expropiación	196,04	-	14.050,01	55.179,57	69.229,58
Las Chafiras	Local	SL-212	5.479,87	SUC	-	-	-	-	AE	Educativo	Pública	Pública	-	-	-	-	3.914.470,08	3.914.470,08
Las Chafiras	Local	SL-213	20441,56	SUC	-	-	-	-	AE	Deportivo Cubierto	Pública	Pública	-	-	-	-	14.602.137,96	14.602.137,96
Las Chafiras	Local	SL-219	14.736,39	SUC	-	-	-	-	AE	Por definir	Pública	Pública	-	-	-	-	10.526.730,80	10.526.730,80
Las Chafiras	Local	SL-221	17346,2	SUC	-	-	-	-	AE	Educativo	Pública	Pública	-	-	-	-	12.391.009,38	12.391.009,38
Las Chafiras	Local	SL-215	3.716,36	SUC	-	-	-	-	AE	Sanitario	Pública	Pública	-	-	-	-	2.654.725,16	2.654.725,16
Las Chafiras	Local	SL-218	2148,17	SUC	-	-	-	-	AE	Por definir	Pública	Pública	-	-	-	-	1.534.515,69	1.534.515,69
La Chafiras	Local	SL-230	4.453,86	SUC	-	-	-	-	AE	Por definir	Pública	Pública	-	-	-	-	3.181.550,22	3.181.550,22
Las Chafiras	Local	SL-227	7674,14	SUC	-	-	-	-	AE	Educativo	Pública	Pública	-	-	-	-	5.481.914,10	5.481.914,10
Las Chafiras	Local	SL-229	2.861,28	SUC	-	-	-	-	AE	Por definir	Pública	Pública	-	-	-	-	2.043.911,07	2.043.911,07
TOTAL																994.916,27	62.225.848,01	63.220.763,47



PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN SUPLETORIO DE SAN MIGUEL DE ABONA

INFRAESTRUCTURAS

Núcleo	Sistema	Norma zonal	Área (m2)	Categoría de suelo	EDIF MEDIA	Edif.	Edif. m2	Suelo a Ejecutar	Actuación	Denominación	Titularidad	Sistema de Ejecución	Gestión	VRS*	Coste de Edificación	Coste Suelo	Coste de Ejecución	TOTAL
Aldea Blanca	IE	IE-1	1.745,69	SUC	0,93	-	-	-	ATU - ANU	Urbanización de viales	Privada	Pública	Expropiación	287,3	-	465.326,56	174.568,66	639.895,22
Las Zocas	SG	SG-23	3.857,42	SUC	1,02	-	-	-	ATU - ANU	Aparcamientos en Superficie	Privada	Pública	Expropiación	196,04	-	768.050,86	597.514,53	1.365.565,39
El Roque	IE	IE-2	460,44	SUC	0,93	-	-	-	ATU - ANU	Urbanización de viales	Privada	Pública	Expropiación	196,04	-	83.748,07	46.044,12	129.792,19
San Miguel - Tamaide	IE	IE-3	1.889,19	SUC	1,01	-	-	-	ATU - ANU	Urbanización de viales	Privada	Pública	Expropiación	196,04	-	373.361,84	188.918,98	562.280,81
El Roque	IE	IE-4	899,70	SUC	0,93	-	-	-	ATU - ANU	Urbanización de viales	Pública	Pública	-	196,04	-	89.969,95	89.969,95	
San Miguel - Tamaide	IE	IE-5	679,93	SUC	1,01	-	-	-	ATU - ANU	Urbanización de viales	Privada	Pública	Expropiación	196,04	-	134.374,80	67.992,89	202.367,69
San Miguel - Tamaide	IE	IE-6	421,23	SUC	1,01	-	-	-	ATU - ANU	Urbanización de viales	Pública	Pública	Expropiación	196,04	-	83.247,03	42.122,53	125.369,56
Oroteanda	IE	IE-7	10,60	SRAR	1,02	-	-	10,6	ATU - ARR	Urbanización de viales	Privada	Pública	Expropiación	287,3	-	3.092,00	1.059,63	4.151,63
San Miguel - Tamaide	IE	IE-8	24,17	SUC	1,01	-	-	24,17	ATU - ARR	Urbanización de viales	Privada	Pública	Expropiación	196,04	-	4.777,14	2.417,20	7.194,34
Aldea Blanca	IE	IE-9	2.488,24	SUC	0,93	Residencial	87,87	55,74	ATU - ARR	Edificaciones en Viario	Mixta	Pública	Expropiación	196,04	71774,29	452.578,27	102.874,29	627.226,85
Aldea Blanca	IE	IE-10	11,34	SUC	0,93	Residencial	11,34	11,34	ATU - ARR	Urbanización de viales	Privada	Pública	Expropiación	196,04	5572,64	2.062,20	1.133,78	8.768,62
Aldea Blanca	IE	IE-11	11,03	SUC	0,93	-	-	11,03	ATU - ARR	Urbanización de viales	Privada	Pública	Expropiación	196,04	-	2.007,05	1.103,46	3.110,51
Aldea Blanca	IE	IE-12	9,36	SUC	0,93	-	-	9,36	ATU - ARR	Urbanización de viales	Privada	Pública	Expropiación	196,04	-	1.701,62	935,54	2.637,16
Aldea Blanca	IE	IE-13	32,65	SUC	0,93	Residencial	77,75	32,65	ATU - ARR	Urbanización de viales	Pública	Pública	Expropiación	196,04	62811,06	5.938,29	3.264,83	72.014,18
Aldea Blanca	IE	IE-14	12,73	SUC	0,93	Residencial	15,4	12,73	ATU - ARR	Urbanización de viales	Pública	Pública	Expropiación	196,04	11878,46	2.314,61	1.272,56	15.465,63
Aldea Blanca	IE	IE-15	8,77	SUC	0,93	Residencial	9,41	8,77	ATU - ARR	Urbanización de viales	Pública	Pública	Expropiación	196,04	7771,4	1.594,70	876,75	10.242,85
Aldea Blanca	IE	IE-16	8,55	SUC	0,93	-	-	8,55	ATU - ARR	Urbanización de viales	Pública	Pública	Expropiación	196,04	-	1.555,00	854,93	2.409,93
Aldea Blanca	IE	IE-17	4,91	SUC	0,93	-	-	4,91	ATU - ARR	Urbanización de viales	Pública	Pública	Expropiación	196,04	-	893,26	491,11	1.384,37
Aldea Blanca	IE	IE-18	6,95	SUC	0,93	-	-	6,95	ATU - ARR	Urbanización de viales	Pública	Pública	Expropiación	196,04	-	1.264,55	695,24	1.959,80
Aldea Blanca	IE	IE-19	36,47	SUC	0,93	-	-	36,47	ATU - ARR	Urbanización de viales	Pública	Pública	Expropiación	196,04	-	6.632,95	3.646,75	10.279,71
San Miguel - Tamaide	IE	IE-20	6,90	SUC	1,01	-	-	6,9	ATU - ARR	Urbanización de viales	Pública	Pública	Expropiación	196,04	-	1.363,47	689,91	2.053,38
San Miguel - Tamaide	IE	IE-21	17,00	SUC	1,01	-	-	17	ATU - ARR	Urbanización de viales	Pública	Pública	Expropiación	196,04	-	3.359,52	1.699,90	5.059,42



PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN SUPLETORIO DE SAN MIGUEL DE ABONA

INFRAESTRUCTURAS

Núcleo	Sistema	Norma zonal	Área (m2)	Categoría de suelo	EDIF MEDIA	Edif.	Edif. m2	Suelo a Ejecutar	Actuación	Denominación	Titularidad	Sistema de Ejecución	Gestión	VRS*	Coste de Edificación	Coste Suelo	Coste de Ejecución	TOTAL
San Miguel - Tamaide	IE	IE-22	0,72	SUC	1,01	-	-	0,72	ATU - ARR	Urbanización de viales	Pública	Pública	Expropiación	196,04	-	143,11	72,41	215,52
San Miguel - Tamaide	IE	IE-23	7,80	SUC	1,01	Residencial	7,8	7,8	ATU - ARR	Urbanización de viales	Pública	Pública	Expropiación	196,04	3098,3	1.542,13	780,31	5.420,74
San Miguel - Tamaide	IE	IE-26	9,67	SUC	1,01	Residencial	9,67	9,67	ATU - ARR	Urbanización de viales	Pública	Pública	Expropiación	196,04	5015,51	1.910,64	966,77	7.892,92
San Miguel - Tamaide	IE	IE-27	13,70	SUC	1,01	Residencial	13,7	13,7	ATU - ARR	Urbanización de viales	Pública	Pública	Expropiación	196,04	8198,47	2.707,50	1.369,98	12.275,95
San Miguel - Tamaide	IE	IE-28	2,53	SUC	1,01	-	-	2,53	ATU - ARR	Urbanización de viales	Pública	Pública	Expropiación	196,04	-	500,27	253,13	753,40
San Miguel - Tamaide	IE	IE-29	46,37	SUC	1,01	Residencial	46,37	46,37	ATU - ARR	Urbanización de viales	Pública	Pública	Expropiación	196,04	24061,33	9.163,59	4.636,73	37.861,65
San Miguel - Tamaide	IE	IE-30	25,64	SUC	1,01	-	-	25,64	ATU - ARR	Urbanización de viales	Pública	Pública	Expropiación	196,04	-	5.066,30	2.563,52	7.629,82
San Miguel - Tamaide	IE	IE-31	6,00	SUC	1,01	Residencial	12	6	ATU - ARR	Urbanización de viales	Pública	Pública	Expropiación	196,04	9370,64	1.186,14	600,18	11.156,97
San Miguel - Tamaide	IE	IE-33	8,29	SUC	1,01	Residencial	13,08	8,29	ATU - ARR	Urbanización de viales	Pública	Pública	Expropiación	196,04	8255,05	1.637,75	828,69	10.721,50
San Miguel - Tamaide	IE	IE-34	21,08	SUC	1,01	-	-	21,08	ATU - ARR	Urbanización de viales	Pública	Pública	Expropiación	196,04	-	4.167,00	2.108,48	6.275,48
San Miguel - Tamaide	IE	IE-35	11,51	SUC	1,01	-	-	11,51	ATU - ARR	Urbanización de viales	Pública	Pública	Expropiación	196,04	-	2.274,76	1.151,02	3.425,78
San Miguel - Tamaide	IE	IE-36	8,79	SUC	1,01	Residencial	8,79	8,79	ATU - ARR	Urbanización de viales	Pública	Pública	Expropiación	196,04	4561,65	1.737,27	879,05	7.177,98
San Miguel - Tamaide	IE	IE-37	18,32	SUC	1,01	-	-	18,32	ATU - ARR	Urbanización de viales	Pública	Pública	Expropiación	196,04	-	3.619,80	1.831,60	5.451,39
San Miguel - Tamaide	IE	IE-38	37,08	SUC	1,01	Residencial	57,29	37,08	ATU - ARR	Urbanización de viales	Pública	Pública	Expropiación	196,04	40879,89	7.327,91	3.707,88	51.915,68
San Miguel - Tamaide	IE	IE-39	6,70	SUC	1,01	Residencial	13,41	6,7	ATU - ARR	Urbanización de viales	Pública	Pública	Expropiación	196,04	9830,7	1.324,95	670,42	11.826,06
San Miguel - Tamaide	IE	IE-40	7,17	SUC	1,01	Residencial	7,17	7,17	ATU - ARR	Urbanización de viales	Pública	Pública	Expropiación	196,04	2846,5	1.416,80	716,89	4.980,19
San Miguel - Tamaide	IE	IE-41	20,28	SUC	1,01	-	-	20,28	ATU - ARR	Urbanización de viales	Pública	Pública	Expropiación	196,04	-	4.008,51	2.028,29	6.036,80
San Miguel - Tamaide	IE	IE-42	11,84	SUC	1,01	-	-	11,84	ATU - ARR	Urbanización de viales	Pública	Pública	Expropiación	196,04	-	2.340,20	1.184,13	3.524,33
San Miguel - Tamaide	IE	IE-43	0,82	SUC	1,01	Residencial	0,82	0,82	ATU - ARR	Urbanización de viales	Pública	Pública	Expropiación	196,04	216,37	161,09	81,51	458,96
San Miguel - Tamaide	IE	IE-44	0,69	SUC	1,01	Residencial	1,38	0,69	ATU - ARR	Urbanización de viales	Pública	Pública	Expropiación	196,04	618,6	136,77	69,21	824,58
San Miguel - Tamaide	IE	IE-45	11,17	SUC	1,01	Residencial	11,17	11,17	ATU - ARR	Urbanización de viales	Pública	Pública	Expropiación	196,04	7991,51	2.207,40	1.116,93	11.315,84
San Miguel - Tamaide	IE	IE-46	5,54	SUC	1,01	Residencial	11,08	5,54	ATU - ARR	Urbanización de viales	Pública	Pública	Expropiación	196,04	8125,36	1.095,11	554,12	9.774,58



PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN SUPLETORIO DE SAN MIGUEL DE ABONA

INFRAESTRUCTURAS

Núcleo	Sistema	Norma zonal	Área (m2)	Categoría de suelo	EDIF MEDIA	Edif.	Edif. m2	Suelo a Ejecutar	Actuación	Denominación	Titularidad	Sistema de Ejecución	Gestión	VRS*	Coste de Edificación	Coste Suelo	Coste de Ejecución	TOTAL
San Miguel - Tamaide	IE	IE-47	13,92	SUC	1,01	-	-	13,92	ATU - ARR	Urbanización de viales	Pública	Pública	Expropiación	196,04	-	2.751,14	1.392,06	4.143,21
San Miguel - Tamaide	IE	IE-48	2,14	SUC	1,01	-	-	2,14	ATU - ARR	Urbanización de viales	Pública	Pública	Expropiación	196,04	-	423,02	214,04	637,06
San Miguel - Tamaide	IE	IE-49	5,49	SUC	1,01	-	-	5,49	ATU - ARR	Urbanización de viales	Pública	Pública	Expropiación	196,04	-	1.085,30	549,15	1.634,45
San Miguel - Tamaide	IE	IE-50	17,00	SUC	1,01	-	-	17	ATU - ARR	Urbanización de viales	Pública	Pública	Expropiación	196,04	-	3.359,70	1.699,99	5.059,69
San Miguel - Tamaide	IE	IE-51	5,30	SUC	1,01	-	-	5,3	ATU - ARR	Urbanización de viales	Pública	Pública	Expropiación	196,04	-	1.048,05	530,31	1.578,36
San Miguel - Tamaide	IE	IE-53	1,79	SUC	1,01	-	-	1,79	ATU - ARR	Urbanización de viales	Pública	Pública	Expropiación	196,04	-	353,30	178,77	532,08
San Miguel - Tamaide	IE	IE-54	83,21	SUC	1,01	Residencial	83,21	83,21	ATU - ARR	Urbanización de viales	Pública	Pública	Expropiación	196,04	61011,46	16.445,81	8.321,49	85.778,76
San Miguel - Tamaide	IE	IE-55	7,18	SUC	1,01	-	-	7,18	ATU - ARR	Urbanización de viales	Pública	Pública	Expropiación	196,04	-	1.419,67	718,34	2.138,01
Las Zocas	IE	IE-57	24,74	SUC	1,02	-	-	24,74	ATU - ARR	Urbanización de viales	Pública	Pública	Expropiación	196,04	-	4.925,46	2.473,74	7.399,20
San Miguel - Tamaide	IE	IE-59	13,81	SUC	1,01	Residencial	13,81	13,81	ATU - ARR	Urbanización de viales	Pública	Pública	Expropiación	196,04	1709,88	2.728,63	1.380,67	5.819,18
San Miguel - Tamaide	IE	IE-60	9,22	SUC	1,01	Residencial	18,43	9,22	ATU - ARR	Urbanización de viales	Pública	Pública	Expropiación	196,04	13150,91	1.821,26	921,55	15.893,72
San Miguel - Tamaide	IE	IE-61	21,41	SUC	1,01	-	-	21,41	ATU - ARR	Urbanización de viales	Pública	Pública	Expropiación	196,04	-	4.231,33	2.141,03	6.372,36
El Frontón	IE	IE-62	1.747,43	SUC	0,93	-	-	7,98	ATU - ARR	Re ejecución de viario	Pública	Pública	Expropiación	196,04	-	317.834,37	174.264,45	492.098,82
El Frontón	IE	IE-63	41,44	SUC	0,93	Residencial	41,44	41,44	ATU - ARR	Urbanización de viales	Pública	Pública	Expropiación	196,04	4524,88	7.536,77	4.143,66	16.205,31
El Frontón	IE	IE-64	3.409,11	SUC	0,93	-	-	9,3	ATU - ARR	Re ejecución de viario	Pública	Pública	Expropiación	196,04	-	620.071,84	136.922,78	756.994,61
Las Chafiras	IE	IE-65	892,55	SUC	1,02	Residencial	891,82	735,55	ATU - ARR	Edificaciones en viario	Pública	Pública	Expropiación	1098,5	736255,62	995.819,08	79.834,69	1.811.909,39
Las Chafiras	IE	IE-66	63,43	SUC	1,02	-	-	63,43	ATU - ARR	Urbanización de viales	Pública	Pública	Expropiación	1098,5	-	70.765,96	6.342,73	77.108,69
Las Zocas	IE	IE-67	0,95	SUC	1,02	-	-	0,95	ATU - ARR	Urbanización de viales	Pública	Pública	Expropiación	196,04	-	188,80	94,82	283,62
Las Zocas	IE	IE-68	0,63	SUC	1,02	-	-	0,63	ATU - ARR	Urbanización de viales	Pública	Pública	Expropiación	196,04	-	124,85	62,71	187,56
Las Zocas	IE	IE-73	11,19	SUC	1,02	Residencial	11,19	11,19	ATU - ARR	Urbanización de viales	Pública	Pública	Expropiación	196,04	7060,04	2.227,88	1.118,92	10.406,84
San Miguel - Tamaide	IE	IE-74	392,82	SUC	1,01	-	-	196,41	ATU - ARR	Urbanización de viales	Pública	Pública	Expropiación	196,04	-	77.633,46	19.641,06	97.274,52
San Miguel - Tamaide	IE	IE-75	83,72	SUC	1,01	-	-	83,72	ATU - ARR	Urbanización de viales	Pública	Pública	Expropiación	196,04	-	16.544,98	8.371,67	24.916,65



PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN SUPLETORIO DE SAN MIGUEL DE ABONA

INFRAESTRUCTURAS

Núcleo	Sistema	Norma zonal	Área (m2)	Categoría de suelo	EDIF MEDIA	Edif.	Edif. m2	Suelo a Ejecutar	Actuación	Denominación	Titularidad	Sistema de Ejecución	Gestión	VRS*	Coste de Edificación	Coste Suelo	Coste de Ejecución	TOTAL
Guargacho	IE	IE-76	24,08	SUC	1,79	-	-	24,08	ATU - ARR	Urbanización de viales	Pública	Pública	Expropiación	287,3	-	12.363,19	2.408,43	14.771,62
Guargacho	IE	IE-77	8,75	SUC	1,79	-	-	8,75	ATU - ARR	Urbanización de viales	Pública	Pública	Expropiación	287,3	-	4.489,94	874,67	5.364,61
El Roque	IE	IE-78	11,79	SUC	0,93	-	-	11,79	ATU - ARR	Urbanización de viales	Pública	Pública	Expropiación	196,04	-	2.144,61	1.179,09	3.323,71
El Roque	IE	IE-79	3,12	SUC	0,93	-	-	3,12	ATU - ARR	Urbanización de viales	Pública	Pública	Expropiación	196,04	-	567,64	312,09	879,73
El Roque	IE	IE-81	7,52	SUC	0,93	-	-	7,52	ATU - ARR	Urbanización de viales	Pública	Pública	Expropiación	196,04	-	1.367,37	751,77	2.119,14
El Roque	IE	IE-82	23,79	SUC	0,93	-	-	23,79	ATU - ARR	Urbanización de viales	Pública	Pública	Expropiación	196,04	-	4.327,50	2.379,23	6.706,73
El Roque	IE	IE-83	15,10	SUC	0,93	Residencial	15,1	15,1	ATU - ARR	Urbanización de viales	Pública	Pública	Expropiación	196,04	9644,91	2.745,65	1.509,54	13.900,10
El Roque	IE	IE-87	467,14	SUC	0,93	Residencial	33,89	11,3	ATU - ARR	Edificaciones en viario	Pública	Pública	Expropiación	196,04	26458,76	84.966,10	19.363,38	130.788,25
El Roque	IE	IE-88	16,51	SUC	0,93	-	-	16,51	ATU - ARR	Urbanización de viales	Pública	Pública	Expropiación	196,04	-	3.003,67	1.651,40	4.655,07
El Roque	IE	IE-89	2,81	SUC	0,93	Residencial	8,42	2,81	ATU - ARR	Urbanización de viales	Pública	Pública	Expropiación	196,04	6571,29	510,36	280,59	7.362,24
El Roque	IE	IE-90	0,53	SUC	0,93	-	-	0,53	ATU - ARR	Urbanización de viales	Pública	Pública	Expropiación	196,04	-	96,38	52,99	149,37
El Roque	IE	IE-91	17,59	SUC	0,93	-	-	17,59	ATU - ARR	Urbanización de viales	Pública	Pública	Expropiación	196,04	-	3.198,82	1.758,69	4.957,52
El Roque	IE	IE-93	15,57	SUC	0,93	Residencial	15,57	15,57	ATU - ARR	Urbanización de viales	Pública	Pública	Expropiación	196,04	11267,05	2.832,71	1.557,41	15.657,17
El Roque	IE	IE-94	25,71	SUC	0,93	Residencial	25,71	25,71	ATU - ARR	Urbanización de viales	Pública	Pública	Expropiación	196,04	17571,68	4.677,03	2.571,40	24.820,11
El Roque	IE	IE-95	5,29	SUC	0,93	-	-	5,29	ATU - ARR	Urbanización de viales	Pública	Pública	Expropiación	196,04	-	962,49	529,17	1.491,67
El Roque	IE	IE-96	1,01	SUC	0,93	-	-	1,01	ATU - ARR	Urbanización de viales	Pública	Pública	Expropiación	196,04	-	183,71	101,00	284,70
San Miguel - Tamaide	IE	IE-97	1.022,42	SUC	1,01	-	-	2,18	ATU - ARR	Edificaciones en viario	Pública	Pública	Expropiación	196,04	-	202.062,22	41.027,70	243.089,93
San Miguel - Tamaide	IE	IE-98	2,24	SUC	1,01	-	-	2,24	ATU - ARR	Urbanización de viales	Pública	Pública	Expropiación	196,04	-	441,87	223,58	665,45
El Frontón	IE	IE-99	2,90	SUC	0,93	-	-	2,9	ATU - ARR	Urbanización de viales	Pública	Pública	Expropiación	196,04	-	528,01	290,30	818,31
El Roque	IE	IE-100	9,70	SUC	0,93	Residencial	9,7	9,7	ATU - ARR	Urbanización de viales	Pública	Pública	Expropiación	196,04	9518,68	1.764,95	970,36	12.253,99
El Roque	IE	IE-101	7,01	SUC	0,93	Residencial	7,01	7,01	ATU - ARR	Urbanización de viales	Pública	Pública	Expropiación	196,04	6872,73	1.274,34	700,63	8.847,69
El Roque	IE	IE-102	12,38	SUC	0,93	-	-	12,38	ATU - ARR	Urbanización de viales	Pública	Pública	Expropiación	196,04	-	2.251,58	1.237,91	3.489,49



PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN SUPLETORIO DE SAN MIGUEL DE ABONA

INFRAESTRUCTURAS																		
Núcleo	Sistema	Norma zonal	Área (m2)	Categoría de suelo	EDIF MEDIA	Edif.	Edif. m2	Suelo a Ejecutar	Actuación	Denominación	Titularidad	Sistema de Ejecución	Gestión	VRS*	Coste de Edificación	Coste Suelo	Coste de Ejecución	TOTAL
San Miguel - Tamaide	IE	IE-103	374,52	SUC	1,01	-	-	-	ATU - ARR	Urbanización de viales	Pública	Pública	Expropiación	196,04	-	74.016,25	37.451,80	111.468,05
San Miguel - Tamaide	IE	IE-104	77,98	SUC	1,01	-	-	-	ATU - ARR	Reurbanización de Viales	-	-	-	196,04	-	-	3.119,38	3.119,38
El Roque	IE	IE-106	166,83	SUC	0,93	-	-	-	ATU - ARR	Reurbanización de Viales	-	-	-	196,04	-	-	6.673,24	6.673,24
Aldea Blanca	IE	IE-107	418,75	SRPH	0,93	-	-	-	ATU - ANU	Puente	Pública	Pública	-	196,04	-	-	334.999,94	334.999,94
El Roque	IE	IE-108	165,02	??	0,93	-	-	-	ATU-ANU	Urbanización de viales	Privada	Pública	Expropiación	196,04	-	30.085,73	-	30.085,73
TOTAL														1.204.495,62	5.045.121,57	2.273.613,11	8.523.230,34	



1.3.5. INDICACIÓN DE LAS FUENTES DE FINANCIACIÓN DE LAS ACTUACIONES AISLADAS A DESARROLLAR

Según agente financiador los costes de las actuaciones para los espacios libres se distribuyen con cargo en su totalidad al Ayuntamiento de San Miguel de Abona.

Norma zonal	ESPACIOS LIBRES				ASIGNACIÓN FINANCIERA					
	Coste del Suelo	Coste de Edificación	Coste de Ejecución	TOTAL	Ayuntamiento			Otras Administraciones		
					Coste de Suelo	Coste de Edificación	Coste de Ejecución	Coste de suelo	Coste de Edificación	Coste de ejecución
SL-11	168.187,78 €	-	37.857,69 €	206.045,47 €	168.187,78 €	-	37.857,69 €	-	-	-
SL-12	18.265,67 €	-	4.111,45 €	22.377,12 €	18.265,67 €	-	4.111,45 €	-	-	-
SL-16	93.491,57 €	-	28.172,85 €	121.664,42 €	93.491,57 €	-	28.172,85 €	-	-	-
SL-20	-	-	46.497,83 €	46.497,83 €	-	-	46.497,83 €	-	-	-
SL-34	81.340,61 €	-	26.832,31 €	108.172,92 €	81.340,61 €	-	26.832,31 €	-	-	-
SL-35	4.817,54 €	-	Ejecutado	4.817,54 €	4.817,54 €	-	Ejecutado	-	-	-
SL-37a	122.625,39 €	-	40.451,16 €	163.076,55 €	122.625,39 €	-	40.451,16 €	-	-	-
SL-45a	-	-	48.102,86 €	48.102,86 €	-	-	48.102,86 €	-	-	-
SL-47a	70.114,45 €	-	23.129,07 €	93.243,52 €	70.114,45 €	-	23.129,07 €	-	-	-
SL-51	-	-	58.084,85 €	58.084,85 €	-	-	58.084,85 €	-	-	-
SL-58	57.481,18 €	-	17.451,09 €	74.932,27 €	57.481,18 €	-	17.451,09 €	-	-	-
SL-59	100.247,51 €	-	30.434,80 €	130.682,31 €	100.247,51 €	-	30.434,80 €	-	-	-
SL-61	79.643,60 €	-	24.179,53 €	103.823,13 €	79.643,60 €	-	24.179,53 €	-	-	-
SL-62	78.231,92 €	-	23.750,95 €	101.982,87 €	78.231,92 €	-	23.750,95 €	-	-	-
SL-64	103.480,40 €	-	31.357,63 €	134.838,04 €	103.480,40 €	-	31.357,63 €	-	-	-
SL-65	38.342,97 €	-	11.640,80 €	49.983,77 €	38.342,97 €	-	11.640,80 €	-	-	-
SG-72a	-	-	415.202,76 €	415.202,76 €	-	-	415.202,76 €	-	-	-
SL-73	210.636,81 €	-	63.948,62 €	274.585,43 €	210.636,81 €	-	63.948,62 €	-	-	-
SL-74	94.985,53 €	-	Ejecutado	94.985,53 €	94.985,53 €	-	Ejecutado	-	-	-
SL-83	97.053,14 €	-	29.465,01 €	126.518,15 €	97.053,14 €	-	29.465,01 €	-	-	-
SL-89	190.818,43 €	-	57.823,54 €	248.641,97 €	190.818,43 €	-	57.823,54 €	-	-	-
SL-100b	51.269,20 €	-	15.565,16 €	66.834,36 €	51.269,20 €	-	15.565,16 €	-	-	-
SL-47b	29.878,62 €	-	Ejecutado	29.878,62 €	29.878,62 €	-	Ejecutado	-	-	-



PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN SUPLETORIO DE SAN MIGUEL DE ABONA

Norma zonal	ESPACIOS LIBRES				ASIGNACIÓN FINANCIERA					
	Coste del Suelo	Coste de Edificación	Coste de Ejecución	TOTAL	Ayuntamiento			Otras Administraciones		
					Coste de Suelo	Coste de Edificación	Coste de Ejecución	Coste de suelo	Coste de Edificación	Coste de ejecución
SL-45b	28.851,19 €	-	9.517,31 €	38.368,50 €	28.851,19 €	-	9.517,31 €	-	-	-
SL-32a	15.888,70 €	-	Ejecutado	15.888,70 €	15.888,70 €	-	Ejecutado	-	-	-
SL-37b	-	-	394,79 €	394,79 €	-	-	394,79 €	-	-	-
SL-63	55.493,78 €	-	16.847,72 €	72.341,50 €	55.493,78 €	-	16.847,72 €	-	-	-
SL-100a	-	-	757,13 €	757,13 €	-	-	757,13 €	-	-	-
SL-104	182.511,19 €	-	21.332,65 €	203.843,84 €	182.511,19 €	-	21.332,65 €	-	-	-
SL-107a	133.642,70 €	-	7.187,01 €	140.829,71 €	133.642,70 €	-	7.187,01 €	-	-	-
SL-108	212.147,36 €	-	11.408,82 €	223.556,18 €	212.147,36 €	-	11.408,82 €	-	-	-
SL-114	-	-	50.947,24 €	50.947,24 €	-	-	50.947,24 €	-	-	-
SL-107b	-	-	4.869,12 €	4.869,12 €	-	-	4.869,12 €	-	-	-
SL-150	76.351,96 €	293.934,67 €	25.186,67 €	395.473,30 €	76.351,96 €	293.934,67 €	25.186,67 €	-	-	-
SL-103	434.929,16 €	-	Ejecutado	434.929,16 €	434.929,16 €	-	Ejecutado	-	-	-
SL-32b	-	-	9.160,42 €	9.160,42 €	-	-	9.160,42 €	-	-	-
SL-32c	11.146,14 €	-	3.676,84 €	14.822,98 €	11.146,14 €	-	3.676,84 €	-	-	-
SG-72c	-	-	42.033,72 €	42.033,72 €	-	-	42.033,72 €	-	-	-
SL-214	-	-	145.280,38 €	145.280,38 €	-	-	145.280,38 €	-	-	-
SL-222	-	-	114.878,64 €	114.878,64 €	-	-	114.878,64 €	-	-	-
SL-233	-	-	646.254,71 €	646.254,71 €	-	-	646.254,71 €	-	-	-
SL-231	-	-	1.169.104,79 €	1.169.104,79 €	-	-	1.169.104,79 €	-	-	-
SL-228	-	-	117.762,13 €	117.762,13 €	-	-	117.762,13 €	-	-	-
SL-237	296.295,72 €	-	89.186,24 €	385.481,96 €	296.295,72 €	-	89.186,24 €	-	-	-
TOTALES	3.138.170,22 €	293.934,67 €	3.519.846,29 €	6.951.951,18 €	3.138.170,22 €	293.934,67 €	3.519.846,29 €	-	-	-



PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN SUPLETORIO DE SAN MIGUEL DE ABONA

Según agente financiador los costes de las actuaciones uso comunitario se distribuyen con cargo en su totalidad al Ayuntamiento de San Miguel de Abona.

COMUNITARIOS					ASIGNACIÓN FINANCIERA					
Norma zonal	Coste del Suelo	Coste de Edificación	Coste de Ejecución	TOTAL	Ayuntamiento			Otras Administraciones		
					Coste de Suelo	Coste de Edificación	Coste de Ejecución	Coste de suelo	Coste de Edificación	Coste de ejecución
SL-25	-	-	1.780.759,38 €	1.780.759,38 €	-	-	1.780.759,38 €			
SL-43	-	-	1.257.507,49 €	1.257.507,49 €	-	-	1.257.507,49 €			
SL-44	133.182,51 €	-	523.056,91 €	656.239,42 €	133.182,51 €	-	523.056,91 €			
SL-86	30.898,65 €	-	160.203,43 €	191.102,08 €	30.898,65 €	-	160.203,43 €			
SG-90	44.322,45 €	-	160.203,43 €	204.525,88 €	44.322,45 €	-	160.203,43 €			
SL-33	29.373,42 €	-	115.360,28 €	144.733,70 €	29.373,42 €	-	115.360,28 €			
SL-105a	163.214,29 €	-	Ejecutado	163.214,29 €	163.214,29 €	-	Ejecutado			
SL-130	-	-	667.574,95 €	667.574,95 €	-	-	667.574,95 €			
SL-137a	-	-	555.132,60 €	555.132,60 €	-	-	555.132,60 €			
SG-5b	-	-	465.094,44 €	465.094,44 €	-	-	465.094,44 €			
SG-5a	468.626,64 €	-	Ejecutado	468.626,64 €	468.626,64 €	-	Ejecutado			
SL-105b	111.248,30 €	-	154.810,26 €	266.058,56 €	111.248,30 €	-	154.810,26 €			
SL-137b	14.050,01 €	-	55.179,57 €	69.229,58 €	14.050,01 €	-	55.179,57 €			
SL-212	-	-	3.914.470,08 €	3.914.470,08 €	-	-	3.914.470,08 €			
SL-213	-	-	14.602.137,96 €	14.602.137,96 €	-	-	14.602.137,96 €			
SL-219	-	-	10.526.730,80 €	10.526.730,80 €	-	-	10.526.730,80 €			
SL-221	-	-	12.391.009,38 €	12.391.009,38 €	-	-	12.391.009,38 €			
SL-215	-	-	2.654.725,16 €	2.654.725,16 €	-	-	2.654.725,16 €			
SL-218	-	-	1.534.515,69 €	1.534.515,69 €	-	-	1.534.515,69 €			
SL-230	-	-	3.181.550,22 €	3.181.550,22 €	-	-	3.181.550,22 €			
SL-227	-	-	5.481.914,10 €	5.481.914,10 €	-	-	5.481.914,10 €			
SL-229	-	-	2.043.911,07 €	2.043.911,07 €	-	-	2.043.911,07 €			
TOTALES	994.916,27 €	0,00 €	62.225.847,20 €	63.220.763,47 €	994.916,27 €	0,00 €	62.225.847,20 €			

Según agente financiador los gastos de las actuaciones de infraestructuras, los costes se asignan entre el Ayuntamiento y el Cabildo Insular de Tenerife tal y como refleja la siguiente tabla.



PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN SUPLETORIO DE SAN MIGUEL DE ABONA

Norma zonal	INFRAESTRUCTURAS				ASIGNACIÓN FINANCIERA		
	Coste de suelo	Coste de Edificación	Coste de ejecución	TOTAL	Ayuntamiento		
					Coste de suelo	Coste de Edificación	Coste de ejecución
IE-1	465.326,56 €	-	174.568,66 €	639.895,22 €	465.326,56 €	-	174.568,66 €
SG-23	768.050,86 €	-	597.514,53 €	1.365.565,39 €	768.050,86 €	-	597.514,53 €
IE-2	83.748,07 €	-	46.044,12 €	129.792,19 €	83.748,07 €	-	46.044,12 €
IE-3	373.361,84 €	-	188.918,98 €	562.280,82 €	373.361,84 €	-	188.918,98 €
IE-4	-	-	89.969,95 €	89.969,95 €	-	-	89.969,95 €
IE-5	134.374,80 €	-	67.992,89 €	202.367,69 €	134.374,80 €	-	67.992,89 €
IE-6	83.247,03 €	-	42.122,53 €	125.369,56 €	83.247,03 €	-	42.122,53 €
IE-7	3.092,00 €	-	1.059,63 €	4.151,63 €	3.092,00 €	-	1.059,63 €
IE-8	4.777,14 €	-	2.417,20 €	7.194,34 €	4.777,14 €	-	2.417,20 €
IE-9	452.578,27 €	71.774,29 €	102.874,29 €	627.226,85 €	452.578,27 €	71.774,29 €	102.874,29 €
IE-10	2.062,20 €	5.572,64 €	1.133,78 €	8.768,62 €	2.062,20 €	5.572,64 €	1.133,78 €
IE-11	2.007,05 €	-	1.103,46 €	3.110,51 €	2.007,05 €	-	1.103,46 €
IE-12	1.701,62 €	-	935,54 €	2.637,16 €	1.701,62 €	-	935,54 €
IE-13	5.938,29 €	62.811,06 €	3.264,83 €	72.014,18 €	5.938,29 €	62.811,06 €	3.264,83 €
IE-14	2.314,61 €	11.878,46 €	1.272,56 €	15.465,63 €	2.314,61 €	11.878,46 €	1.272,56 €
IE-15	1.594,70 €	7.771,40 €	876,75 €	10.242,85 €	1.594,70 €	7.771,40 €	876,75 €
IE-16	1.555,00 €	-	854,93 €	2.409,93 €	1.555,00 €	-	854,93 €
IE-17	893,26 €	-	491,11 €	1.384,37 €	893,26 €	-	491,11 €
IE-18	1.264,55 €	-	695,24 €	1.959,79 €	1.264,55 €	-	695,24 €
IE-19	6.632,95 €	-	3.646,75 €	10.279,70 €	6.632,95 €	-	3.646,75 €
IE-20	1.363,47 €	-	689,91 €	2.053,38 €	1.363,47 €	-	689,91 €
IE-21	3.359,52 €	-	1.699,90 €	5.059,42 €	3.359,52 €	-	1.699,90 €
IE-22	143,11 €	-	72,41 €	215,52 €	143,11 €	-	72,41 €



PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN SUPLETORIO DE SAN MIGUEL DE ABONA

IE-23	1.542,13 €	3.098,30 €	780,31 €	5.420,74 €	1.542,13 €	3.098,30 €	780,31 €
IE-26	1.910,64 €	5.015,51 €	966,77 €	7.892,92 €	1.910,64 €	5.015,51 €	966,77 €
IE-27	2.707,50 €	8.198,47 €	1.369,98 €	12.275,95 €	2.707,50 €	8.198,47 €	1.369,98 €
IE-28	500,27 €	-	253,13 €	753,40 €	500,27 €	-	253,13 €
IE-29	9.163,59 €	24.061,33 €	4.636,73 €	37.861,65 €	9.163,59 €	24.061,33 €	4.636,73 €
IE-30	5.066,30 €	-	2.563,52 €	7.629,82 €	5.066,30 €	-	2.563,52 €
IE-31	1.186,14 €	9.370,64 €	600,18 €	11.156,96 €	1.186,14 €	9.370,64 €	600,18 €
IE-33	1.637,75 €	8.255,05 €	828,69 €	10.721,49 €	1.637,75 €	8.255,05 €	828,69 €
IE-34	4.167,00 €	-	2.108,48 €	6.275,48 €	4.167,00 €	-	2.108,48 €
IE-35	2.274,76 €	-	1.151,02 €	3.425,78 €	2.274,76 €	-	1.151,02 €
IE-36	1.737,27 €	4.561,65 €	879,05 €	7.177,97 €	1.737,27 €	4.561,65 €	879,05 €
IE-37	3.619,80 €	-	1.831,60 €	5.451,40 €	3.619,80 €	-	1.831,60 €
IE-38	7.327,91 €	40.879,89 €	3.707,88 €	51.915,68 €	7.327,91 €	40.879,89 €	3.707,88 €
IE-39	1.324,95 €	9.830,70 €	670,42 €	11.826,07 €	1.324,95 €	9.830,70 €	670,42 €
IE-40	1.416,80 €	2.846,50 €	716,89 €	4.980,19 €	1.416,80 €	2.846,50 €	716,89 €
IE-41	4.008,51 €	-	2.028,29 €	6.036,80 €	4.008,51 €	-	2.028,29 €
IE-42	2.340,20 €	-	1.184,13 €	3.524,33 €	2.340,20 €	-	1.184,13 €
IE-43	161,09 €	216,37 €	81,51 €	458,97 €	161,09 €	216,37 €	81,51 €
IE-44	136,77 €	618,60 €	69,21 €	824,58 €	136,77 €	618,60 €	69,21 €
IE-45	2.207,40 €	7.991,51 €	1.116,93 €	11.315,84 €	2.207,40 €	7.991,51 €	1.116,93 €
IE-46	1.095,11 €	8.125,36 €	554,12 €	9.774,59 €	1.095,11 €	8.125,36 €	554,12 €
IE-47	2.751,14 €	-	1.392,06 €	4.143,20 €	2.751,14 €	-	1.392,06 €
IE-48	423,02 €	-	214,04 €	637,06 €	423,02 €	-	214,04 €
IE-49	1.085,30 €	-	549,15 €	1.634,45 €	1.085,30 €	-	549,15 €
IE-50	3.359,70 €	-	1.699,99 €	5.059,69 €	3.359,70 €	-	1.699,99 €
IE-51	1.048,05 €	-	530,31 €	1.578,36 €	1.048,05 €	-	530,31 €
IE-53	353,30 €	-	178,77 €	532,07 €	353,30 €	-	178,77 €



PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN SUPLETORIO DE SAN MIGUEL DE ABONA

IE-54	16.445,81 €	61.011,46 €	8.321,49 €	85.778,76 €	16.445,81 €	61.011,46 €	8.321,49 €
IE-55	1.419,67 €	-	718,34 €	2.138,01 €	1.419,67 €	-	718,34 €
IE-57	4.925,46 €	-	2.473,74 €	7.399,20 €	4.925,46 €	-	2.473,74 €
IE-59	2.728,63 €	1.709,88 €	1.380,67 €	5.819,18 €	2.728,63 €	1.709,88 €	1.380,67 €
IE-60	1.821,26 €	13.150,91 €	921,55 €	15.893,72 €	1.821,26 €	13.150,91 €	921,55 €
IE-61	4.231,33 €	-	2.141,03 €	6.372,36 €	4.231,33 €	-	2.141,03 €
IE-62	317.834,37 €	0,00 €	174.264,45 €	492.098,82 €	317.834,37 €	0,00 €	174.264,45 €
IE-63	7.536,77 €	4.524,88 €	4.143,66 €	16.205,31 €	7.536,77 €	4.524,88 €	4.143,66 €
IE-64	620.071,84 €	0,00 €	136.922,78 €	756.994,62 €	620.071,84 €	0,00 €	136.922,78 €
IE-65	995.819,08 €	736.255,62 €	79.834,69 €	1.811.909,39 €	995.819,08 €	736.255,62 €	79.834,69 €
IE-66	70.765,96 €	-	6.342,73 €	77.108,69 €	70.765,96 €	-	6.342,73 €
IE-67	188,80 €	-	94,82 €	283,62 €	188,80 €	-	94,82 €
IE-68	124,85 €	-	62,71 €	187,56 €	124,85 €	-	62,71 €
IE-73	2.227,88 €	7.060,04 €	1.118,92 €	10.406,84 €	2.227,88 €	7.060,04 €	1.118,92 €
IE-74	77.633,46 €	0,00 €	19.641,06 €	97.274,52 €	77.633,46 €	0,00 €	19.641,06 €
IE-75	16.544,98 €	-	8.371,67 €	24.916,65 €	16.544,98 €	-	8.371,67 €
IE-76	12.363,19 €	-	2.408,43 €	14.771,62 €	12.363,19 €	-	2.408,43 €
IE-77	4.489,94 €	-	874,67 €	5.364,61 €	4.489,94 €	-	874,67 €
IE-78	2.144,61 €	-	1.179,09 €	3.323,70 €	2.144,61 €	-	1.179,09 €
IE-79	567,64 €	-	312,09 €	879,73 €	567,64 €	-	312,09 €
IE-81	1.367,37 €	-	751,77 €	2.119,14 €	1.367,37 €	-	751,77 €
IE-82	4.327,50 €	-	2.379,23 €	6.706,73 €	4.327,50 €	-	2.379,23 €
IE-83	2.745,65 €	9.644,91 €	1.509,54 €	13.900,10 €	2.745,65 €	9.644,91 €	1.509,54 €
IE-87	84.966,10 €	26.458,76 €	19.363,38 €	130.788,24 €	84.966,10 €	26.458,76 €	19.363,38 €
IE-88	3.003,67 €	-	1.651,40 €	4.655,07 €	3.003,67 €	-	1.651,40 €
IE-89	510,36 €	6.571,29 €	280,59 €	7.362,24 €	510,36 €	6.571,29 €	280,59 €
IE-90	96,38 €	-	52,99 €	149,37 €	96,38 €	-	52,99 €



PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN SUPLETORIO DE SAN MIGUEL DE ABONA

IE-91	3.198,82 €	-	1.758,69 €	4.957,51 €	3.198,82 €	-	1.758,69 €
IE-93	2.832,71 €	11.267,05 €	1.557,41 €	15.657,17 €	2.832,71 €	11.267,05 €	1.557,41 €
IE-94	4.677,03 €	17.571,68 €	2.571,40 €	24.820,11 €	4.677,03 €	17.571,68 €	2.571,40 €
IE-95	962,49 €	-	529,17 €	1.491,66 €	962,49 €	-	529,17 €
IE-96	183,71 €	-	101,00 €	284,71 €	183,71 €	-	101,00 €
IE-97	202.062,22 €	-	41.027,70 €	243.089,92 €	202.062,22 €	-	41.027,70 €
IE-98	441,87 €	-	223,58 €	665,45 €	441,87 €	-	223,58 €
IE-99	528,01 €	-	290,30 €	818,31 €	528,01 €	-	290,30 €
IE-100	1.764,95 €	9.518,68 €	970,36 €	12.253,99 €	1.764,95 €	9.518,68 €	970,36 €
IE-101	1.274,34 €	6.872,73 €	700,63 €	8.847,70 €	1.274,34 €	6.872,73 €	700,63 €
IE-102	2.251,58 €	-	1.237,91 €	3.489,49 €	2.251,58 €	-	1.237,91 €
IE-103	74.016,25 €	-	37.451,80 €	111.468,05 €	74.016,25 €	-	37.451,80 €
IE-104	-	-	3.119,38 €	3.119,38 €	-	-	3.119,38 €
IE-106	-	-	6.673,24 €	6.673,24 €	-	-	6.673,24 €
IE-107	-	-	334.999,94 €	334.999,94 €	-	-	334.999,94 €
IE-108	30.085,73 €	-	-	30.085,73 €	30.085,73 €	-	-
TOTALES	5.045.121,57 €	1.204.495,62 €	2.273.613,11 €	8.523.230,30 €	5.045.121,57 €	1.204.495,62 €	2.273.613,11 €



En resumen, las actuaciones financiadas por el Ayuntamiento de San Miguel de Abona ascienden a:

	Coste de Suelo	Coste de Edificación	Coste de Ejecución	TOTAL
ESPACIOS LIBRES	3.138.170,22 €	293.934,67 €	3.519.846,29 €	6.951.951,18 €
COMUNITARIO	994.916,27 €	0,00 €	62.225.847,20 €	63.220.763,47 €
INFRAESTRUCTURAS	5.045.121,57 €	1.204.495,62 €	2.273.613,11 €	8.523.230,30 €
TOTAL	9.178.208,06 €	1.498.430,29 €	68.019.306,60 €	78.695.944,95 €

1.3.6. ANÁLISIS PRESUPUESTARIO DEL MUNICIPIO

A continuación, se realiza un estudio presupuestario del Ayuntamiento de San Miguel de Abona, como un modo de aproximación a las fuentes de financiación para la ejecución de las actuaciones programadas. 1

Para ello es necesario llevar a cabo un análisis de los presupuestos de ingresos y gastos municipales y de sus indicadores de saneamiento económico y de financiación. El presupuesto municipal posee diversas clasificaciones.

En este caso se utilizará la clasificación económica, que permite conocer la situación de los distintos capítulos presupuestarios de ingresos y de gastos, así como determinar una serie de indicadores como el ahorro bruto y otros datos relevantes para el estudio de la situación financiera del municipio.

No obstante, se ha de tener en cuenta que las conclusiones parten de la evolución correspondiente al periodo 2004 - 2017 de las cuentas municipales, indicando que los datos para el año 2017 son de presupuestos consolidados mientras que el resto son a presupuesto liquidado y también quedando sujetas a las condiciones de ejecución y liquidación de las mismas.

Es por ello que las conclusiones establecidas respecto a la capacidad de la financiación de las cuentas municipales en los ejercicios futuros, tales como la obtención de ingresos extraordinarios, variación de los gastos corrientes, aplazamiento de la deuda financiera, etc.



PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN SUPLETORIO DE SAN MIGUEL DE ABONA

GASTOS

Cap	DENOMINACIÓN	2004	2005	2006	2007	2008	2009	2010	2011	2012	2013	2014	2015	2016	2017
1	GASTOS DE PERSONAL	2.457.849,24	3.016.366,41	3.834.750,76	4.185.510,18	5.656.100,07	6.839.897,89	6.237.142,68	6.921.680,32	6.478.631,23	6.100.766,70	5.535.827,83	5.480.950,04	5.874.867,54	6.066.954,54
2	GASTOS DE BIENES CORRIENTES Y DE SERVICIOS	3.986.768,43	4.359.898,87	5.362.947,32	4.632.154,24	4.374.927,05	5.755.794,70	5.669.938,03	5.912.540,07	7.004.626,64	7.174.851,45	7.106.173,68	5.574.649,45	6.363.277,78	5.559.461,95
3	GASTOS FINANCIEROS	4.849,78	42.437,65	48.374,07	49.400,37	243.041,47	166.208,27	261.042,71	142.841,93	421.532,70	298.496,46	355.732,51	68.405,41	45.502,38	49.239,48
4	TRANSEFERENCIAS CORRIENTES	837.087,82	870.046,51	785.428,29	741.721,78	884.594,82	865.191,40	1.780.303,04	932.744,39	1.205.826,28	835.835,95	699.227,98	589.212,38	514.364,45	554.002,44
	TOTAL GASTO CORRIENTE	7.286.555,27	8.288.749,44	10.031.500,44	9.608.786,57	11.158.663,41	13.627.092,26	13.948.426,46	13.909.806,71	15.110.616,85	14.409.950,56	13.696.962,00	11.713.217,28	12.798.012,15	12.229.658,41
6	INVERSOPNES REALES	4.739.513,25	6.298.540,09	7.784.190,84	3.710.494,90	1.142.909,92	3.180.307,72	2.600.387,81	2.194.483,42	152.126,86	520.976,46	1.130.339,74	452.884,78	581.722,87	1.882.898,05
7	TRANSFERENCIAS DE CAPITAL	3.422.259,65	2.840.037,21	5.296.314,28	5.141.590,94	3.623.806,80	6.735.282,37	1.933.249,00	0	135.300,00	216.027,92	86.809,89	5.131,42	24.275,30	64.607,36
	TOTAL GASTO DE CAPITAL	8.161.772,90	9.138.577,30	13.080.505,12	8.852.085,84	4.766.716,72	9.915.590,09	4.533.636,81	2.194.483,42	287.426,86	737.004,38	1.217.149,63	458.016,20	605.998,17	1.947.505,41
8	ACTIVOS FINANCIEROS	13.015,18	16.525,30	17.960,24	26.620,24	68.745,54	39.300,00	49.815,18	29.500,00	62.915,18	60.600,00	121.808,16	1.712.538,88	1.469.333,17	79.500,00
9	PASIVOS FINANCIEROS	76.383,58	49.283,00	1.552.048,09	49.283,00	153.752,24	312.987,32	438.978,53	347.088,40	1.974.930,09	2.094.694,74	2.004.233,85	1.894.646,16	995.340,83	3.126.086,04
	TOTAL GASTOS FINANCIEROS	89.398,76	65.808,30	1.570.008,33	75.903,24	222.497,78	352.287,32	488.793,71	376.588,40	2.037.845,27	2.155.294,74	2.126.042,01	3.607.185,04	2.464.674,00	3.205.586,04
	TOTAL OBLIGACIONES RECONOCIDAS	15.537.726,93	17.493.135,04	24.682.013,89	18.536.775,65	16.147.877,91	23.894.969,67	18.970.856,98	16.480.878,53	17.435.888,98	17.302.249,68	17.040.153,64	15.778.418,52	15.868.684,32	17.382.749,86



PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN SUPLETORIO DE SAN MIGUEL DE ABONA

INGRESOS

Cap.	DENOMINACIÓN	2004	2005	2006	2007	2008	2009	2010	2011	2012	2013	2014	2015	2016	2017
1	IMPUESTOS DIRECTOS	2.136.812,05	3.139.771,48	2.821.762,53	2.957.952,95	3.485.563,92	3.512.938,69	4.398.326,48	5.428.385,66	5.707.504,19	5.274.656,85	6.512.190,42	7.756.718,67	6.509.589,80	6.870.122,15
2	IMPUESTOS INDIRECTOS	1.803.187,92	1.957.360,71	1.008.748,14	1.959.447,63	724.448,94	721.133,30	162.914,38	646.056,48	791.456,17	289.993,46	6.619,77	97.333,19	108.449,79	1.350.193,34
3	TASAS Y OTROS INGRESOS	7.196.177,59	7.851.335,42	10.166.059,97	5.328.531,10	5.700.602,20	5.328.503,01	2.853.346,63	3.567.550,22	4.190.607,05	3.603.694,10	3.572.298,42	4.065.140,09	2.644.981,86	2.991.425,69
	TOTAL INGRESOS TRIBUTARIOS	11.136.177,56	12.948.467,61	13.996.570,64	10.245.931,68	9.910.615,06	9.562.575,00	7.414.587,49	9.641.992,36	10.689.567,41	9.168.344,41	10.091.108,61	11.919.191,95	9.263.021,45	11.211.741,18
4	IV. TRANSFERENCIAS CORRIENTES.	3.990.244,70	4.074.869,86	5.253.383,51	5.936.228,14	6.255.790,90	6.314.352,56	7.609.725,74	7.473.964,45	6.238.813,73	6.989.970,87	6.100.048,53	7.157.791,56	6.619.739,78	7.670.522,03
5	V. INGRESOS PATRIMONIALES	194.869,91	128.364,57	180.162,87	217.245,54	166.390,69	51.976,51	7.366,73	81.103,94	137.395,93	182.964,26	155.645,63	126.582,70	118.854,86	122.228,04
	TOTAL INGRESOS CORRIENTES	15.321.292,17	17.151.702,04	19.430.117,02	16.399.405,36	16.332.796,65	15.928.904,07	15.031.679,96	17.197.060,75	17.065.777,07	16.341.279,54	16.346.802,77	19.203.566,21	16.001.616,09	19.004.491,25
6	VI. INVERSIONES REALES	0	225.453,52	2.120.000,00	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
7	VII. TRANSFERENCIAS DE CAPITAL	520.755,78	0	416.724,39	868.742,87	403.962,00	2.405.944,45	1.997.955,86	501.257,24	58.893,00	-140.000,00	-110.000,00	27.676,86	129.236,33	1.413.537,29
	TOTAL INGRESOS DE CAPITAL	520.755,78	225.453,52	2.536.724,39	868.742,87	403.962,00	2.405.944,45	1.997.955,86	501.257,24	58.893,00	-140.000,00	-110.000,00	27.676,86	129.236,33	1.413.537,29
8	VIII. ACTIVOS FINANCIEROS	0	0	1.627,73	11.324,66	29.941,42	50.849,16	62.019,82	56.957,97	44.241,72	49.151,60	62.248,65	64.474,68	70.139,21	73.443,84
9	IX. PASIVOS FINANCIEROS	1.502.765,09	0	2.752.356,41	0	38.139,71	8.351.337,16	360.000,00	0	1.785.054,13	0	0	0	245.286,83	0
	TOTAL INGRESOS FINANCIEROS	1.502.765,09	0	2.753.984,14	11.324,66	68.081,13	8.402.186,32	422.019,82	56.957,97	1.829.295,85	49.151,60	62.248,65	64.474,68	315.426,04	73.443,84
	TOTAL DERECHOS RECONOCIDOS	17.344.813,04	17.377.155,56	24.720.825,55	17.279.472,89	16.804.839,78	26.737.034,84	17.451.655,64	17.755.275,96	18.953.965,92	16.250.431,14	16.299.051,42	19.295.717,75	16.446.278,46	20.491.472,38



Situación presupuestaria municipal.

La ejecución del presupuesto del Ayuntamiento de San Miguel de Abona durante el periodo 2004 - 2017, manifiesta las siguientes características:

Los ingresos corrientes (19 millones de euros en 2017) suponen un promedio del 91,48 % del total de ingresos del periodo que se completan con los ingresos de capital que suponen de media un 3,70% del total de los ingresos y los ingresos financieros los cuales suponen un promedio del 4,81 % del total.

Las principales partidas de los ingresos corrientes son las transferencias corrientes, suponiendo el 37,19 % en promedio del periodo (40,36 % en 2017) y los impuestos directos, que suponen el 27,99 % en promedio de todo el periodo (36,15 % en 2017).

En cuanto a los gastos, en promedio se destinaron a gasto de personal el 30,09 % de los gastos totales (5,33 millones de euros; 6,06 en 2017). Los gastos de bienes corrientes y servicios, en promedio del periodo, suponen el 31,79 % de los gastos totales (5,63 millones de euros; 5,55 en 2017).

En lo que respecta al as inversiones reales, estas representan el 13,81 % del total del gasto en promedio para el periodo. Sin embargo, no la totalidad de estas inversiones reales corresponden a inversiones propias de un Plan General. Para calcular este porcentaje, de la liquidación de los presupuestos de las entidades locales de la comunidad canaria, se ha obtenido una media de este porcentaje de inversión real para los municipios de 5.001 a 20.000 habitantes entre los años 2006-2016. Ha resultado que una media de un 60,49 % de la partida de inversión real se destina efectivamente a actuaciones características de un Plan.

LIQUIDACIÓN DE LOS PRESUPUESTOS DE LAS ENTIDADES LOCALES (2004 -2017)	De 5.001 a 20.000 Habitantes	Porcentaje destinado a actuaciones propias de un plan general
AYUNTAMIENTOS POR TRAMOS DE POBLACIÓN: DESGLOSE DE GASTOS		
Capítulo 6: Inversiones reales	100,00%	60,49%
Inversión nueva en infraestructuras y bienes destinados al uso general	34,13%	
Inversiones de reposición de infraestructuras y bienes destinados al uso general	25,50%	
Inversión nueva asociada al funcionamiento operativo de los servicios	27,90%	
Inversión de reposición asociada al funcionamiento operativo de los servicios	8,94%	
Gastos en inversiones de carácter inmaterial	1,39%	
Inversiones gestionadas para otros entes públicos	0,65%	
Gastos en inversiones de bienes patrimoniales	0,86%	
Inversiones en bienes comunales	0,98%	



PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN SUPLETORIO DE SAN MIGUEL DE ABONA

Por lo tanto, aplicando este 60,49 % al capítulo 6 de inversión real se obtiene lo siguiente:

	2004	2005	2006	2007	2008	2009	2010
Capítulo 6: Inversión real, en miles.	4.739,51 €	6.298,54 €	7.784,19 €	3.710,49 €	1.142,91 €	3.180,31 €	2.600,39 €
60,49 % destinado a actuaciones propias de un PG en miles.	2.866,93 €	3.809,99 €	4.708,66 €	2.244,48 €	691,35 €	1.923,77 €	1.572,97 €
	2011	2012	2013	2014	2015	2016	2017
Capítulo 6: Inversión real, en miles.	2.194,48 €	152,13 €	520,98 €	1.130,34 €	452,88 €	581,72 €	1.882,90 €
60,49 % destinado a actuaciones propias de un PG en miles.	1.327,44 €	92,02 €	315,14 €	683,74 €	273,95 €	351,88 €	1.138,97 €

Media del periodo 2004 - 2017	
Capítulo 6: Inversión real, en miles.	2.597.984,05 €
60,49 % destinado a actuaciones propias de un PG en miles.	1.571.520,55 €

(2004-2017)	Valor promedio anual	Porcentaje
ACTUACIONES DESTINADAS A UN PGO	1.571.520,55 €	8,71%
TOTAL DE GASTOS DEL PERIODO	18.039.455,69 €	

Se destina de media un 8,71 % del total del gasto anual a actuaciones propias de un Plan General.

En los cuadros siguientes se exponen los datos relativos al equilibrio presupuestario del ayuntamiento de San Miguel de Abona, durante el periodo de referencia 2004 - 2017.



PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN SUPLETORIO DE SAN MIGUEL DE ABONA

EQUILIBRIO PRESUPUESTARIO

Capítulo	INGRESOS	2004	2005	2006	2007	2008	2009	2010	2011	2012	2013	2014	2015	2016	2017
I-V	Operaciones corrientes	15.321.292,17	17.151.702,04	19.430.117,02	16.399.405,36	16.332.796,65	15.928.904,07	15.031.679,96	17.197.060,75	17.065.777,07	16.341.279,54	16.346.802,77	19.203.566,21	16.001.616,09	19.004.491,25
VI-VII	Operaciones de capital	520.755,78	225.453,52	2.536.724,39	868.742,87	403.962,00	2.405.944,45	1.997.955,86	501.257,24	58.893,00	-140.000,00	-110.000,00	27.676,86	129.236,33	1.413.537,29
I-V	Operaciones corrientes	1.502.765,09	0,00	2.753.984,14	11.324,66	68.081,13	8.402.186,32	422.019,82	56.957,97	1.829.295,85	49.151,60	62.248,65	64.474,68	315.426,04	73.443,84
TOTAL DERECHOS RECONOCIDOS		17.344.813,04	17.377.155,56	24.720.825,55	17.279.472,89	16.804.839,78	26.737.034,84	17.451.655,64	17.755.275,96	18.953.965,92	16.250.431,14	16.299.051,42	19.295.717,75	16.446.278,46	20.491.472,38
Capítulo	GASTOS	2004	2005	2006	2007	2008	2009	2010	2011	2012	2013	2014	2015	2016	2017
I-IV	Operaciones corrientes	7.286.555,27	8.288.749,44	10.031.500,44	9.608.786,57	11.158.663,41	13.627.092,26	13.948.426,46	13.909.806,71	15.110.616,85	14.409.950,56	13.696.962,00	11.713.217,28	12.798.012,15	12.229.658,41
VI-VII	Operaciones de capital	8.161.772,90	9.138.577,30	13.080.505,12	8.852.085,84	4.766.716,72	9.915.590,09	4.533.636,81	2.194.483,42	287.426,86	737.004,38	1.217.149,63	458.016,20	605.998,17	1.947.505,41
VIII-IX	Operaciones financieras	89.398,76	65.808,30	1.570.008,33	75.903,24	222.497,78	352.287,32	488.793,71	376.588,40	2.037.845,27	2.155.294,74	2.126.042,01	3.607.185,04	2.464.674,00	3.205.586,04
TOTAL OBLIGACIONES RECONOCIDAS		15.537.726,93	17.493.135,04	24.682.013,89	18.536.775,65	23.894.969,67	18.970.856,98	16.480.878,53	17.435.888,98	17.302.249,68	17.040.153,64	15.778.418,52	15.868.684,32	17.382.749,86	
SALDO LIQUIDACIÓN DEL PRESUPUESTO		1.807.086,11	-115.979,48	38.811,66	-1.257.302,76	656.961,87	2.842.065,17	-1.519.201,34	1.274.397,43	1.518.076,94	-1.051.818,54	-741.102,22	3.517.299,23	577.594,14	3.108.722,52



PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN SUPLETORIO DE SAN MIGUEL DE ABONA

DETALLE DE OPERACIONES FINANCIERAS

Capítulo	INGRESOS FINANCIEROS	2004	2005	2006	2007	2008	2009	2010	2011	2012	2013	2014	2015	2016	2017
8	Activos financieros	0,00	0,00	1.627,73	11.324,66	29.941,42	50.849,16	62.019,82	56.957,97	44.241,72	49.151,60	62.248,65	64.474,68	70.139,21	73.443,84
9	Pasivos financieros	1.502.765,09	0,00	2.752.356,41	0,00	38.139,71	8.351.337,16	360.000,00	0,00	1.785.054,13	0,00	0,00	0,00	245.286,83	0,00
TOTAL INGRESOS FINANCIEROS		1.502.765,09	0,00	2.753.984,14	11.324,66	68.081,13	8.402.186,32	422.019,82	56.957,97	1.829.295,85	49.151,60	62.248,65	64.474,68	315.426,04	73.443,84
Capítulo	GASTOS FINANCIEROS	2004	2005	2006	2007	2008	2009	2010	2011	2012	2013	2014	2015	2016	2017
8	Activos financieros	13.015,18	16.525,30	17.960,24	26.620,24	68.745,54	39.300,00	49.815,18	29.500,00	62.915,18	60.600,00	121.808,16	1.712.538,88	1.469.333,17	79.500,00
9	Pasivos financieros	76.383,58	49.283,00	1.552.048,09	49.283,00	153.752,24	312.987,32	438.978,53	347.088,40	1.974.930,09	2.094.694,74	2.004.233,85	1.894.646,16	995.340,83	3.126.086,04
TOTAL GASTOS FINANCIEROS		89.398,76	65.808,30	1.570.008,33	75.903,24	352.287,32	488.793,71	376.588,40	2.037.845,27	2.155.294,74	2.126.042,01	3.607.185,04	2.464.674,00	3.205.586,04	

INDICADORES DE EQUILIBRIO PRESUPUESTARIO

BALANCE PRESUPUESTARIO	2004	2005	2006	2007	2008	2009	2010	2011	2012	2013	2014	2015	2016	2017
SALDO CORRIENTE (SUPERAVIT/DEFICIT)	8.034.736,90	8.862.952,60	9.398.616,58	6.790.618,79	5.174.133,24	2.301.811,81	1.083.253,50	3.287.254,04	1.955.160,22	1.931.328,98	2.649.840,77	7.490.348,93	3.203.603,94	6.774.832,84
SALDO DE CAPITAL (SUPERAVIT/DEFICIT)	-	-	-	-	-	-	-	-	-228.533,86	-877.004,38	-	-430.339,34	-476.761,84	-533.968,12
RESULTADO NO FINANCIERO (SUPERAVIT/DEFICIT)	393.719,78	-50.171,18	-1.145.164,15	-	811.378,52	-	-	1.594.027,86	1.726.626,36	1.054.324,60	1.322.691,14	7.060.009,59	2.726.842,10	6.240.864,72
RESULTADO FINANCIERO (SUPERAVIT/DEFICIT)	1.413.366,33	-65.808,30	1.183.975,81	-64.578,58	-154.416,65	8.049.899,00	-66.773,89	-319.630,43	-208.549,42	-	-	-	-	-3.132.142,20
RESULTADO PRESUPUESTARIO (SUPERAVIT/DEFICIT)	1.807.086,11	-115.979,48	38.811,66	-	656.961,87	2.842.065,17	-	1.274.397,43	1.518.076,94	1.051.818,54	-741.102,22	3.517.299,23	577.594,14	3.108.722,52



PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN SUPLETORIO DE SAN MIGUEL DE ABONA

INDICADORES DE SITUACIÓN ECONÓMICO FINANCIERA														
	2004	2005	2006	2007	2008	2009	2010	2011	2012	2013	2014	2015	2016	2017
AHORRO BRUTO	8.034.736,90	8.862.952,60	9.398.616,58	6.790.618,79	5.174.133,24	2.301.811,81	1.083.253,50	3.287.254,04	1.955.160,22	1.931.328,98	2.649.840,77	7.490.348,93	3.203.603,94	6.774.832,84
INDICE DE AHORRO BRUTO	52,44%	51,67%	48,37%	41,41%	31,68%	14,45%	7,21%	19,12%	11,46%	11,82%	16,21%	39,00%	20,02%	35,65%
AHORRO NETO	7.958.353,32	8.813.669,60	7.846.568,49	6.741.335,79	5.020.381,00	1.988.824,49	644.274,97	2.940.165,64	-19.769,87	-163.365,76	645.606,92	5.595.702,77	2.208.263,11	3.648.746,80
INDICE DE AHORRO NETO	51,94%	51,39%	40,38%	41,11%	30,74%	12,49%	4,29%	17,10%	-0,12%	-1,00%	3,95%	29,14%	13,80%	19,20%
INVERSIONES PER CAPITA	755,58	778,61	1.037,39	640,81	317,00	612,87	271,36	128,11	16,37	45,78	75,04	26,80	33,91	103,11
INDICE DE FINANCIACIÓN DE LAS INVERSIONES	6,38%	2,47%	19,39%	9,81%	8,47%	24,26%	44,07%	22,84%	20,49%	-19,00%	-9,04%	6,04%	21,33%	72,58%
INDICE DE NECESIDAD/CAPACIDAD DE FINANCIACIÓN	2,27%	-0,29%	-4,63%	-6,90%	4,83%	-19,48%	-8,32%	8,98%	9,11%	6,49%	8,12%	36,59%	16,58%	30,46%
INDICE DE TRANSFERENCIAS CORRIENTES RECIBIDAS	26,04%	23,76%	27,04%	36,20%	38,30%	39,64%	50,62%	43,46%	36,56%	42,77%	37,32%	37,27%	41,37%	40,36%
INDICE DE GASTOS DE PERSONAL	33,73%	36,39%	38,23%	43,56%	50,69%	50,19%	44,72%	49,76%	42,87%	42,34%	40,42%	46,79%	45,90%	49,61%
INDICE DE RIGIDEZ DE LOS GASTOS	33,80%	36,90%	38,71%	44,07%	52,87%	51,41%	46,59%	50,79%	45,66%	44,41%	43,01%	47,38%	46,26%	50,01%
INDICE DE TRANSFERENCIAS CORRIENTES ENTREGADAS	11,49%	10,50%	7,83%	7,72%	7,93%	6,35%	12,76%	6,71%	7,98%	5,80%	5,10%	5,03%	4,02%	4,53%
INDICE DE INGRESOS FISCALES	72,68%	75,49%	72,04%	62,48%	60,68%	60,03%	49,33%	56,07%	62,64%	56,11%	61,73%	62,07%	57,89%	59,00%
INDICE DE FINANCIACIÓN DE INVERSIONES	6,38%	2,47%	19,39%	9,81%	8,47%	24,26%	44,07%	22,84%	20,49%	-19,00%	-9,04%	6,04%	21,33%	72,58%



Con respecto a la capacidad municipal para la financiación de las inversiones, se observan los siguientes indicadores:

El ahorro bruto ha experimentado un notable descenso entre 2004 y 2010 donde alcanzó un mínimo de 1,08 millones de euros, para después recuperar niveles en cercanos a los 7 millones de euros en 2017. El índice de ahorro bruto era del 52,44 % en 2004, un 20,02 % en 2016 último dato a presupuesto liquidado y un 35,65 % en 2017 a presupuesto consolidado.

El índice de inversiones presenta una evolución irregular en términos per cápita, suponiendo un valor medio en todo el periodo de 345,91 euros por habitante.

En cuanto a los saldos de capital, son negativos para todo el periodo.

El índice de rigidez en los gastos representa el margen de maniobra del que dispone el Ayuntamiento de San Miguel de Abona para actuar sobre los montantes totales de gastos por operaciones corrientes, ya que la partida destinada a gastos de personal y gastos de financieros suele ser muy rígidas. En el periodo analizado, el valor medio de éste es del 45,13 %.

El índice de necesidad o capacidad de financiación, evalúa la solvencia financiera del Ayuntamiento. Entre 2004 y 2010 ha presentado cifras negativas en los periodos 2005-2007 y 2009-2010, en cambio desde 2011 es positivo de manera constante alcanzando un 16,58 % en 2016, último dato a presupuesto liquidado y un 30,46 % en 2017 a presupuesto consolidado.

Previsión de disponibilidad financiera municipal.

Una vez analizada la evolución económica y financiera de la Corporación, es necesario realizar una aproximación a las posibilidades de financiación de las Inversiones previstas en el Plan General de Ordenación por parte de la Entidad Local. Para la estimación de estas posibilidades de financiación, se aplicarán los criterios que se exponen a continuación:

El crecimiento de los gastos totales en el periodo de programación según la tasa de incremento interanual es del 0,87 % anual, provenientes de las tasas de crecimientos experimentadas en el periodo estudiado anteriormente (entre 2004 y 2017 ha crecido un 11,87 %).

El gasto de inversiones propias de un Plan General en el periodo de programación representará el 8,71 % del total de gastos del periodo analizado, equivalente a la tendencia durante el periodo 2004 - 2017.



PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN SUPLETORIO DE SAN MIGUEL DE ABONA

A partir de estas hipótesis, se obtienen las posibilidades de financiación que se indican en el siguiente cuadro a partir del último presupuesto liquidado de 2016. Se consideran los recursos previstos a partir de 2020 año previsible de inicio de las actuaciones.

AÑOS	TOTAL GASTOS	PARTIDAS DESTINADAS A UN PGO
2016	15.868.684,32	
2017	17.382.749,86	
2018	17.533.435,45	
2019	17.685.427,29	
2020	17.838.736,69	1.554.034,77
2021	17.993.375,09	1.567.506,21
2022	18.149.354,00	1.581.094,42
2023	18.306.685,04	1.594.800,44
2024	18.465.379,93	1.608.625,26
2025	18.625.450,50	1.622.569,92
2026	18.786.908,67	1.636.635,47
2027	18.949.766,47	1.650.822,95
2028	19.114.036,03	1.665.133,42
2029	19.279.729,60	1.679.567,93
2030	19.446.859,51	1.694.127,58
2031	19.615.438,22	1.708.813,44
TOTAL		19.563.731,81 €

En base al análisis realizado, se estima que el Ayuntamiento de San Miguel de Abona poseería unos recursos presupuestarios para las intervenciones programadas durante el periodo 2020-2031 de **19.563.731,81 €**.



1.3.7. INGRESOS POR APROVECHAMIENTO URBANÍSTICO POR EL DESARROLLO DE LOS SECTORES.

Los aprovechamientos urbanísticos constituyen otra de las fuentes de financiación municipal y se obtienen de la cesión en superficie de suelo o, en su caso, monetaria, del 10 % de aprovechamiento de los sectores y ámbitos de suelo, en concepto de participación de la comunidad en las plusvalías.

A continuación, se realiza una estimación de la valoración del aprovechamiento lucrativo que le corresponde a la entidad local en concepto de cesión.

La estimación de estos aprovechamientos se ha obtenido aplicando a cada unidad de actuación, actuación de dotación, suelo urbano no consolidado y actuación de urbanización de reforma o renovación el 10% que le correspondería ceder al Ayuntamiento al aprovechamiento global de cada uno y a este porcentaje, el valor monetario establecido para la UDA (Unidad de aprovechamiento) en el municipio. De esta manera se obtiene el valor en euros que le correspondería al Ayuntamiento.

ACTUACIONES DE TRANSFORMACIÓN URBANÍSTICA			
SUELOS URBANIZABLES NO ORDENADOS			
NOMBRE	APROVECHAMIENTO GLOBAL	CESIÓN DE UA	CESIÓN DE EUROS
SU T1 DE LA REVISIÓN FASE I DE LAS NNSS 2000	272.204,95	27.220,50	193.239.825,96 €
SU T5 DE LA REVISIÓN FASE I DE LAS NNSS 2000	434.917,68	43.491,77	308.750.504,32 €
TOTAL SUELOS URBANIZABLES NO ORDENADOS			501.990.330,29 €
SUELOS URBANOS NO CONSOLIDADOS			
NOMBRE	APROVECHAMIENTO GLOBAL	CESIÓN DE UA	CESIÓN DE EUROS
SUNCO 1 - BARRIO LAS CHAFIRAS	190.237,09	19.023,71	13.503.027,53 €
SUNCO -2 CALLE TRANSVERSAL ASOMADA BAJA (SAN MIGUEL)	7.041,06	704,1	262.260,35 €
SUNCO 3- RURAL CALLE ESTANCO (SAN MIGUEL)	2.624,28	262,428	64.307,98 €
SUNCO 4 - CALLE FRAY ALBINO (SAN MIGUEL)	3.365,79	336,58	82.478,63 €
SUNCO 5 - CALLE CRUZ DE TOSTA (SAN MIGUEL)	7.306,64	730,66	179.049,30 €
SUNCO 6 - CALLE LA CALZADA (EL ROQUE)	7.306,64	730,66	179.049,30 €
TOTAL SUELOS URBANOS NO CONSOLIDADOS			14.120.527,34 €
ACTUACIONES DE DOTACIÓN			
NOMBRE	APROVECHAMIENTO GLOBAL	CESIÓN DE UA	CESIÓN DE EUROS
CAMINO CHISER	-	-	-
TOTAL ACTUACIONES DE DOTACIÓN			0,00 €
TOTAL			516.110.857,63 €



1.3.8. PROGRAMACIÓN Y VIABILIDAD ECONÓMICA FINANCIERA

El presente epígrafe analiza la viabilidad económico-financiera del desarrollo de la Ordenación propuesta por el Plan General de Ordenación del municipio de San Miguel de Abona.

La realización de análisis de viabilidad económica-financiera implica el planteamiento de unas hipótesis de trabajo necesarias para realizar las previsiones de inversión y financiación. En base a las hipótesis planteadas y los resultados obtenidos se puede concluir que el Plan General de Ordenación de San Miguel es viable.

La viabilidad implica que las previsiones de inversiones previstas tienen una contrapartida desde el punto de vista de la financiación, incluidos otros agentes financiadores de las actuaciones previstas.

Es importante tener en cuenta que en el estudio realizado no se han contemplado los costes de los proyectos en fase de ejecución ni los comprometidos que no impliquen actuaciones desde el punto de vista de ordenación urbanística.

Las cifras de inversión y financiación pueden verse alteradas con la modificación de las hipótesis de partida, ya que por ejemplo puede disminuir la inversión prevista a través del análisis porque se incremente la deuda prevista inicialmente, o por el contrario pueden verse incrementadas por otros motivos como aportaciones de entidades supramunicipales no contempladas en el estudio, un incremento de la eficiencia recaudadora, descenso de gastos, etc.

Del estudio realizado se desprende que, si se cumplen las hipótesis y compromisos inversores expuestos, el Ayuntamiento de San Miguel de Abona está en condiciones de afrontar con garantías la ejecución de las intervenciones públicas previstas por el Plan General.

Las estimaciones de la inversión, calculadas con arreglo a la gestión y ejecución de las actuaciones que se prevén, en el Plan General de Ordenación y con cargo al Ayuntamiento de San Miguel de Abona se resumen en el siguiente cuadro:

	Coste de Suelo	Coste de Edificación	Coste de Ejecución	TOTAL
ESPACIOS LIBRES	3.138.170,22 €	293.934,67 €	3.519.846,29 €	6.951.951,18 €
COMUNITARIO	994.916,27 €	0,00 €	62.225.847,20 €	63.220.763,47 €
INFRAESTRUCTURAS	5.045.121,57 €	1.204.495,62 €	2.273.613,11 €	8.523.230,30 €
TOTAL	9.178.208,06 €	1.498.430,29 €	68.019.306,60 €	78.695.944,95 €



PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN SUPLETORIO DE SAN MIGUEL DE ABONA

El Ayuntamiento de San Miguel puede programar las actuaciones de espacios libres, uso comunitario e infraestructuras de manera equitativa entre los tres cuatrienios. Esta propuesta es a modo de ejemplo, pues son diferentes necesidades, prioridades y las circunstancias del ayuntamiento y los demás agentes financiadores las que determinarán la elección de la periodificación.

ESPACIOS LIBRES			
CLAVE	PRIMER CUATRIENIO	SEGUNDO CUATRIENIO	TERCER CUATRIENIO
SL-11	206.045,47 €		
SL-12	22.377,12 €		
SL-16	121.664,42 €		
SL-20	46.497,83 €		
SL-34	108.172,92 €		
SL-35	4.817,54 €		
SL-37a	163.076,55 €		
SL-45a	48.102,86 €		
SL-47a	93.243,52 €		
SL-51	58.084,85 €		
SL-58	74.932,27 €		
SL-59	130.682,31 €		
SL-61	103.823,13 €		
SL-62	101.982,87 €		
SL-64	134.838,04 €		
SL-65	49.983,77 €		
SG-72a	415.202,76 €		
SL-73	274.585,43 €		
SL-74		94.985,53 €	
SL-83		126.518,15 €	
SL-89		248.641,97 €	
SL-100b		66.834,36 €	
SL-47b		29.878,62 €	
SL-45b		38.368,50 €	
SL-32a		15.888,70 €	
SL-37b		394,79 €	
SL-63		72.341,50 €	
SL-100a		757,13 €	
SL-104		203.843,84 €	
SL-107a		140.829,71 €	
SL-108		223.556,18 €	
SL-114		50.947,24 €	
SL-107b		4.869,12 €	
SL-150		395.473,30 €	
SL-103		434.929,16 €	
SL-32b			9.160,42 €



PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN SUPLETORIO DE SAN MIGUEL DE ABONA

ESPACIOS LIBRES			
CLAVE	PRIMER CUATRIENIO	SEGUNDO CUATRIENIO	TERCER CUATRIENIO
SL-32c			14.822,98 €
SG-72c			42.033,72 €
SL-214			145.280,38 €
SL-222			114.878,64 €
SL-233			646.254,71 €
SL-231			1.169.104,79 €
SL-228			117.762,13 €
SL-237			385.481,96 €
TOTALES	2.158.113,66 €	2.149.057,80 €	2.644.779,73 €

COMUNITARIO			
CLAVE	PRIMER CUATRIENIO	SEGUNDO CUATRIENIO	TERCER CUATRIENIO
SL-25	1.780.759,38 €		
SL-43		1.257.507,49 €	
SL-44		656.239,42 €	
SL-86		191.102,08 €	
SG-90		204.525,88 €	
SL-33		144.733,70 €	
SL-105a			163.214,29 €
SL-130			667.574,95 €
SL-137a			555.132,60 €
SG-5b			465.094,44 €
SG-5a			468.626,64 €
SL-105b			266.058,56 €
SL-137b			69.229,58 €
SL-212	3.914.470,08 €		
SL-213	14.602.137,96 €		
SL-219		10.526.730,80 €	
SL-221		12.391.009,38 €	
SL-215			2.654.725,16 €
SL-218			1.534.515,69 €
SL-230			3.181.550,22 €
SL-227			5.481.914,10 €
SL-229			2.043.911,07 €
TOTALES	20.297.367,42 €	25.371.848,75 €	17.551.547,30 €



PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN SUPLETORIO DE SAN MIGUEL DE ABONA

INFRAESTRUCTURAS			
CLAVE	PRIMER CUATRIENIO	SEGUNDO CUATRIENIO	TERCER CUATRIENIO
IE-1		639.895,22	
SG-23		1.365.565,39 €	
IE-2		129.792,19	
IE-3		562.280,81 €	
IE-4	89969,95		
IE-5	202367,69		
IE-6	125369,56		
IE-7	4151,63		
IE-8	7194,34		
IE-9	627226,85		
IE-10	8768,62		
IE-11	3110,51		
IE-12	2637,16		
IE-13	72014,18		
IE-14	15465,63		
IE-15	10242,85		
IE-16	2409,93		
IE-17	1384,37		
IE-18	1959,8		
IE-19	10279,71		
IE-20	2053,38		
IE-21	5059,42		
IE-22	215,52		
IE-23	5420,74		
IE-26	7892,92		
IE-27	12275,95		
IE-28	753,4		
IE-29	37861,65		
IE-30	7629,82		
IE-31	11156,97		
IE-33	10721,5		
IE-34	6275,48		
IE-35	3425,78		
IE-36	7177,98		
IE-37	5451,39		
IE-38	51915,68		



PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN SUPLETORIO DE SAN MIGUEL DE ABONA

INFRAESTRUCTURAS			
CLAVE	PRIMER CUATRIENIO	SEGUNDO CUATRIENIO	TERCER CUATRIENIO
IE-39	11826,06		
IE-40	4980,19		
IE-41	6036,8		
IE-42	3524,33		
IE-43	458,96		
IE-44	824,58		
IE-45	11315,84		
IE-46	9774,58		
IE-47	4143,21		
IE-48	637,06		
IE-49	1634,45		
IE-50	5059,69		
IE-51	1578,36		
IE-53	532,08		
IE-54	85778,76		
IE-55	2138,01		
IE-57	7399,2		
IE-59	5819,18		
IE-60	15893,72		
IE-61	6372,36		
IE-62	492098,82		
IE-63	16205,31		
IE-64			756994,61
IE-65			1811909,39
IE-66			77108,69
IE-67			283,62
IE-68			187,56
IE-73			10406,84
IE-74			97274,52
IE-75			24916,65
IE-76			14771,62
IE-77			5364,61
IE-78			3323,71
IE-79			879,73
IE-81			2119,14
IE-82			6706,73
IE-83			13900,1
IE-87			130788,25



PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN SUPLETORIO DE SAN MIGUEL DE ABONA

INFRAESTRUCTURAS			
CLAVE	PRIMER CUATRIENIO	SEGUNDO CUATRIENIO	TERCER CUATRIENIO
IE-88			4655,07
IE-89			7362,24
IE-90			149,37
IE-91			4957,52
IE-93			15657,17
IE-94			24820,11
IE-95			1491,67
IE-96			284,7
IE-97			243089,93
IE-98			665,45
IE-99			818,31
IE-100			12253,99
IE-101			8847,69
IE-102			3489,49
IE-103			111468,05
IE-104			3119,38
IE-106			6673,24
IE-107			334999,94
IE-108			30085,73
TOTALES	2.053.871,91 €	2.697.533,61 €	3.771.824,82 €



Como resultado de esta distribución se obtendría los siguientes resultados de ejecución del plan distribuidos temporalmente:

Primer Cuatrienio se ejecutaría un 30,98 % del plan e invirtiendo 24.509.352,99 euros.

Segundo Cuatrienio se ejecutaría un 38,20 % e invirtiendo 30.218.440,16 euros.

Tercer Cuatrienio se ejecutaría un 30,30 % e invirtiendo 23.968.151,85 euros.

Del estudio financiero de las entidades locales, se estimaba una disponibilidad financiera total para el periodo de unos **19.563.731,81** euros para el periodo.

Por las actuaciones de transformación urbanística (desarrollo de los sectores), el Ayuntamiento de San Miguel de Abona se prevé que puede recibir en concepto de ingresos por aprovechamientos para el periodo 516.110.857,63 euros, por lo que el total de recursos disponibles ascendería a **535.674.589,44** euros.

INGRESOS PREVISTOS	
ESTUDIO FINANCIERO DE LAS ENTIDADES LOCALES	19.563.731,81 €
INGRESOS POR APROVECHAMIENTOS URBANISTICOS	516.110.857,63 €
TOTAL	535.674.589,44

A continuación, se procede a establecer la viabilidad económica financiera de la Revisión del Plan General por cuatrienios, ya que, al ser un análisis a largo plazo, pueden existir diferentes variables que puedan modificarlo, como es la elección de los cuatrienios en que se aplicará cada una de las actuaciones.

	PRIMER CUATRIENIO	SEGUNDO CUATRIENIO	TERCER CUATRIENIO
ACTUACIONES PÚBLICAS	24.509.352,99 €	30.218.440,16 €	23.968.151,85 €
INGRESOS	178.558.196,48 €	178.558.196,48 €	178.558.196,48 €
VIABILIDAD	154.048.843,49 €	148.339.756,32 €	154.590.044,63 €



1.3.9. VIABILIDAD ECONÓMICA DE DESARROLLO DE CADA UNO DE LOS SECTORES.

Para la estimación de la viabilidad económica, se procede antes a realizar el Estudio Económico Financiero en el que se realiza la valoración económica del desarrollo de la urbanización y a continuación se procede a demostrar la viabilidad económica.

El Estudio Económico evalúa los gastos de ejecución y gestión que se producen al desarrollar la urbanización prevista. Tiene carácter estimativo y no limitativo de los compromisos que legal y convencionalmente asuman los propietarios y/o promotores de la actuación, sin perjuicio de los estudios que en sucesivas etapas de desarrollo y ejecución del planeamiento puedan llevarse a cabo.

En el Estudio Económico Financiero, se determina el carácter público o privado de las inversiones a realizar para la urbanización prevista.

La viabilidad económica que se presenta a continuación, demuestra para todos los casos, que el desarrollo urbanístico con los aprovechamientos asignados, resulta viable económicamente.



SUELOS URBANIZABLES NO ORDENADOS.

SU T1 DE LA REVISIÓN FASE I DE LAS NNSS 2000

Estudio Económico-Financiero		Presupuesto Estimado	Medición	Precio Unitario	Sector Privado	Administraciones Públicas
CAPÍTULO	EJECUCIÓN DE VIALES					
Acciones	Ejecución de viales	2.726.022,12	27.260,22 m ²	100,00 €/m ²		
	SUBTOTAL:	2.726.022,12				2.726.022,12
CAPÍTULO	EJECUCIÓN DE ESPACIOS LIBRES					
Acciones	Espacios Libres	752.382,11	12.539,70 m ²	60,00 €/m ²		
	SUBTOTAL:	752.382,11				752.382,11
CAPÍTULO	EJECUCIÓN DE DOTACIONES					
Acciones	Dotaciones	0,00	0,00 m ²	€/m ²		
	SUBTOTAL:	0,00				0,00
CAPÍTULO	GASTOS Y BENEFICIOS					
Acciones	Gastos Generales	556.544,68				
	Beneficio Industrial	208.704,25				
	Gastos de gestión	424.365,32				
	SUBTOTAL:	1.189.614,25				1.189.614,25
TOTAL CAPITULOS		4.668.018,48			0,00	4.668.018,48

Viabilidad Económica					
I. OBRAS DE URBANIZACIÓN			90 % aprovechamiento urbanístico	244.984,33	
Presupuestos de Ejecución Material Urbanización			3.478.404,23		
Gastos Generales	16%	556.544,68	Repercusión de las cargas de urbanización y gastos de gestión.	19,05	
Beneficio Industrial	6%	208.704,25	Valor UAL	7.099,06	
Presupuesto Contrata			4.243.653,16		
II. GASTOS DE GESTIÓN			10%	424.365,32	
COSTE TOTAL		4.668.018,48	Viabilidad	7.080,07	

Dado que la repercusión de las cargas de urbanización por unidad de aprovechamiento no supera el valor monetario de la unidad de aprovechamiento (UAL=7.099,06 €), el desarrollo urbanístico con los aprovechamientos asignados resulta viable económicamente.



PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN SUPLETORIO DE SAN MIGUEL DE ABONA

SU T5 DE LA REVISIÓN FASE I DE LAS NNSS 2000

Estudio Económico-Financiero		Presupuesto Estimado	Medición	Precio Unitario	Sector Privado	Administraciones Públicas
CAPÍTULO	EJECUCIÓN DE VIALES					
Acciones	Ejecución de viales	3.864.508,05	38.645,08	m ²	100,00 €/m ²	
	SUBTOTAL:	3.864.508,05				3.864.508,05
CAPÍTULO	EJECUCIÓN DE ESPACIOS LIBRES					
Acciones	Espacios Libres	1.066.604,22	17.776,74	m ²	60,00 €/m ²	
	SUBTOTAL:	1.066.604,22				1.066.604,22
CAPÍTULO	EJECUCIÓN DE DOTACIONES					
Acciones	Dotaciones	0,00	0,00	m ²	€/m ²	
	SUBTOTAL:	0,00				0,00
CAPÍTULO	GASTOS Y BENEFICIOS					
Acciones	Gastos Generales	788.977,96				
	Beneficio Industrial	295.866,74				
	Gastos de gestión	601.595,70				
	SUBTOTAL:	1.686.440,40				1.686.440,40
TOTAL CAPÍTULOS		6.617.552,67			0,00	6.617.552,67

Viabilidad Económica						
I. OBRAS DE URBANIZACIÓN			90 % aprovechamiento urbanístico		391.425,91	
Presupuestos de Ejecución Material Urbanización		4.931.112,27				
Gastos Generales	16%	788.977,96	Repercusión de las cargas de urbanización y gastos de gestión.		16,91	
Beneficio Industrial	6%	295.866,74	Valor UAL		7.099,06	
Presupuesto Contrata		6.015.956,97				
II. GASTOS DE GESTIÓN		10%	601.595,70			
COSTE TOTAL			6.617.552,67	Viabilidad	7.082,15	

Dado que la repercusión de las cargas de urbanización por unidad de aprovechamiento no supera el valor monetario de la unidad de aprovechamiento (UAL= 7.099,06 €), el desarrollo urbanístico con los aprovechamientos asignados resulta viable económicamente.



SUELO URBANO NO CONSOLIDADO.

BARRIO LAS CHAFIRAS							
Estudio Económico-Financiero		Presupuesto Estimado	Medición		Precio Unitario	Sector Privado	Administraciones Públicas
CAPÍTULO	EJECUCIÓN DE VIALES						
Acciones	Ejecución de viales	640.960,52	6.409,61	m ²	100,00	€/m ²	
	SUBTOTAL:	640.960,52					640.960,52
CAPÍTULO	EJECUCIÓN DE ESPACIOS LIBRES						
Acciones	Espacios Libres	384.576,31	6.409,61	m ²	60,00	€/m ²	
	SUBTOTAL:	384.576,31					384.576,31
CAPÍTULO	EJECUCIÓN DE DOTACIONES						
Acciones	Dotaciones	0,00	0,00	m ²		€/m ²	
	SUBTOTAL:	0,00					0,00
CAPÍTULO	GASTOS Y BENEFICIOS						
Acciones	Gastos Generales	164.085,89					
	Beneficio Industrial	61.532,21					
	Gastos de gestión	125.115,49					
	SUBTOTAL:	350.733,60					350.733,60
TOTAL CAPITULOS		1.376.270,44					0,00
							1.376.270,44

Viabilidad Económica				
I. OBRAS DE URBANIZACIÓN			90 % aprovechamiento urbanístico	171.213,38
Presupuestos de Ejecución Material Urbanización			1.025.537,60	
Gastos Generales	16%	164.085,89	Repercusión de las cargas de urbanización y gastos de gestión.	8,04
Beneficio Industrial	6%	61.532,26	Valor UAL	709,80
Presupuesto Contrata			1.251.155,87	
II. GASTOS DE GESTIÓN		10%	125.115,59	
COSTE TOTAL			1.376.271,46	Viabilidad
				701,76

Dado que la repercusión de las cargas de urbanización por unidad de aprovechamiento no supera el valor monetario de la unidad de aprovechamiento (UAL= 709,80 €), el desarrollo urbanístico con los aprovechamientos asignados resulta viable económicamente.



PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN SUPLETORIO DE SAN MIGUEL DE ABONA

CALLE TRANSVERSAL ASOMADA BAJA (SAN MIGUEL)

Estudio Económico-Financiero	Presupuesto Estimado	Medición	Precio Unitario	Sector Privado	Administraciones Públicas
CAPÍTULO	EJECUCIÓN DE VIALES				
Acciones	Ejecución de viales	58.309,00	583,09	m ² 100,00	€/m ²
	SUBTOTAL:	58.309,00			58.309,00
CAPÍTULO	EJECUCIÓN DE ESPACIOS LIBRES				
Acciones	Espacios Libres	57.600,00	960,00	m ² 60,00	€/m ²
	SUBTOTAL:	57.600,00			57.600,00
CAPÍTULO	EJECUCIÓN DE DOTACIONES				
Acciones	Dotaciones	0,00	0,00	m ²	€/m ²
	SUBTOTAL:	0,00			0,00
CAPÍTULO	GASTOS Y BENEFICIOS				
Acciones	Gastos Generales	18.545,44			
	Beneficio Industrial	6.954,54			
	Gastos de gestión	14140,90			
	SUBTOTAL:	39.640,88			39.640,88
TOTAL CAPÍTULOS:		155.549,88		0,00	155.549,88

Viabilidad Económica					
I. OBRAS DE URBANIZACIÓN			90 % aprovechamiento urbanístico	6.336,95	
Presupuestos de Ejecución Material Urbanización		115.909,00			
Gastos Generales	16%	18.545,44	Repercusión de las cargas de urbanización y gastos de gestión.	24,55	
Beneficio Industrial	6%	6.954,54	Valor UAL	372,48	
Presupuesto Contrata		141.408,98			
II. GASTOS DE GESTIÓN		10%	14.140,90		
COSTE TOTAL		155.549,88	Viabilidad	347,93	

Dado que la repercusión de las cargas de urbanización por unidad de aprovechamiento no supera el valor monetario de la unidad de aprovechamiento (UAL= 372,48 €), el desarrollo urbanístico con los aprovechamientos asignados resulta viable económicamente.



PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN SUPLETORIO DE SAN MIGUEL DE ABONA

RURAL CALLE ESTANCO (SAN MIGUEL)

Estudio Económico-Financiero		Presupuesto Estimado	Medición		Precio Unitario	Sector Privado	Administraciones Públicas
CAPÍTULO	EJECUCIÓN DE VIALES						
Acciones	Ejecución de viales	148.995,00	1.489,95	m ²	100,00	€/m ²	
	SUBTOTAL:	148.995,00					148.995,00
CAPÍTULO	EJECUCIÓN DE ESPACIOS LIBRES						
Acciones	Espacios Libres	26.298,00	438,30	m ²	60,00	€/m ²	
	SUBTOTAL:	26.298,00					26.298,00
CAPÍTULO	EJECUCIÓN DE DOTACIONES						
Acciones	Dotaciones	0,00	0,00	m ²		€/m ²	
	SUBTOTAL:	0,00					0,00
CAPÍTULO	GASTOS Y BENEFICIOS						
Acciones	Gastos Generales	28.046,88					
	Beneficio Industrial	10.517,58					
	Gastos de gestión	21385,75					
	SUBTOTAL:	59.950,21					59.950,21
TOTAL CAPÍTULOS:		235.243,21					0,00
							235.243,21

Viabilidad Económica				
I. OBRAS DE URBANIZACIÓN			90 % aprovechamiento urbanístico	2.378,14
Presupuestos de Ejecución Material Urbanización		175.293,00		
Gastos Generales	16%	28.046,88	Repercusión de las cargas de urbanización y gastos de gestión.	98,92
Beneficio Industrial	6%	10.517,58	Valor UAL	245,05
Presupuesto Contrata		213.857,46		
II. GASTOS DE GESTIÓN		10%	21.385,75	
COSTE TOTAL		235.243,21	Viabilidad	146,13

Dado que la repercusión de las cargas de urbanización por unidad de aprovechamiento no supera el valor monetario de la unidad de aprovechamiento (UAL= 245,05 €), el desarrollo urbanístico con los aprovechamientos asignados resulta viable económicamente.



PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN SUPLETORIO DE SAN MIGUEL DE ABONA

CALLE FRAY ALBINO (SAN MIGUEL)

Estudio Económico-Financiero		Presupuesto Estimado	Medición		Precio Unitario	Sector Privado	Administraciones Públicas
CAPÍTULO	EJECUCIÓN DE VIALES						
Acciones	Ejecución de viales	25.143,00	251,43	m ²	100,00	€/m ²	
	SUBTOTAL:	25.143,34					25.143,34
CAPÍTULO	EJECUCIÓN DE ESPACIOS LIBRES						
Acciones	Espacios Libres	35.182,45	586,37	m ²	60,00	€/m ²	
	SUBTOTAL:	35.182,45					35.182,45
CAPÍTULO	EJECUCIÓN DE DOTACIONES						
Acciones	Dotaciones	0,00	0,00	m ²		€/m ²	
	SUBTOTAL:	0,00					0,00
CAPÍTULO	GASTOS Y BENEFICIOS						
Acciones	Gastos Generales	9.652,13					
	Beneficio Industrial	3.619,55					
	Gastos de gestión	7359,75					
	SUBTOTAL:	20.631,42					20.631,42
TOTAL CAPÍTULOS:		80.957,21					0,00
							80.957,21

Viabilidad Económica				
I. OBRAS DE URBANIZACIÓN			90 % aprovechamiento urbanístico	3.029,21
Presupuestos de Ejecución Material Urbanización			60.325,79	
Gastos Generales	16%	9.652,13	Repercusión de las cargas de urbanización y gastos de gestión.	26,43
Beneficio Industrial	6%	3.619,55	Valor UAL	245,05
Presupuesto Contrata			73.597,47	
II. GASTOS DE GESTIÓN		10%	7.359,75	
COSTE TOTAL			80.957,21	Viabilidad
				218,32

Dado que la repercusión de las cargas de urbanización por unidad de aprovechamiento no supera el valor monetario de la unidad de aprovechamiento (UAL= 245,05 €), el desarrollo urbanístico con los aprovechamientos asignados resulta viable económicamente.



PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN SUPLETORIO DE SAN MIGUEL DE ABONA

CALLE CRUZ DE TOSTA (SAN MIGUEL)

Estudio Económico-Financiero		Presupuesto Estimado	Medición		Precio Unitario	Sector Privado	Administraciones Públicas
CAPÍTULO	EJECUCIÓN DE VIALES						
Acciones	Ejecución de viales	65.159,43	1.628,99	m ²	40,00	€/m ²	
	SUBTOTAL:	65.159,43					65.159,43
CAPÍTULO	EJECUCIÓN DE ESPACIOS LIBRES						
Acciones	Espacios Libres	9.994,86	166,58	m ²	60,00	€/m ²	
	SUBTOTAL:	9.994,86					9.994,86
CAPÍTULO	EJECUCIÓN DE DOTACIONES						
Acciones	Dotaciones	0,00	0,00	m ²		€/m ²	
	SUBTOTAL:	0,00					0,00
CAPÍTULO	GASTOS Y BENEFICIOS						
Acciones	Gastos Generales	12.024,69					
	Beneficio Industrial	4.509,26					
	Gastos de gestión	9168,82					
	SUBTOTAL:	25.702,77					25.702,77
TOTAL CAPÍTULOS		100.857,05					0,00
							100.857,05

Viabilidad Económica				
I. OBRAS DE URBANIZACIÓN			90 % aprovechamiento urbanístico	1.079,91
Presupuestos de Ejecución Material Urbanización		75.154,29		
Gastos Generales	16%	12.024,69	Repercusión de las cargas de urbanización y gastos de gestión.	93,39
Beneficio Industrial	6%	4.509,26	Valor UAL	245,05
Presupuesto Contrata		91.688,23		
II. GASTOS DE GESTIÓN		10%	9.168,82	
COSTE TOTAL		100.857,05	Viabilidad	151,66

Dado que la repercusión de las cargas de urbanización por unidad de aprovechamiento no supera el valor monetario de la unidad de aprovechamiento (UAL= 245,05 €), el desarrollo urbanístico con los aprovechamientos asignados resulta viable económicamente.



PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN SUPLETORIO DE SAN MIGUEL DE ABONA

CALLE CALZADA (EL ROQUE)

Estudio Económico-Financiero		Presupuesto Estimado	Medición	Precio Unitario	Sector Privado	Administraciones Públicas
CAPÍTULO	EJECUCIÓN DE VIALES					
Acciones	Ejecución de viales	121.828,93	1.218,29 m ²	100,00 €/m ²		
	SUBTOTAL:	121.828,93				121.828,93
CAPÍTULO	EJECUCIÓN DE ESPACIOS LIBRES					
Acciones	Espacios Libres	45.371,14	756,19 m ²	60,00 €/m ²		
	SUBTOTAL:	45.371,14				45.371,14
CAPÍTULO	EJECUCIÓN DE DOTACIONES					
Acciones	Dotaciones	0,00	0,00 m ²	€/m ²		
	SUBTOTAL:	0,00				0,00
CAPÍTULO	GASTOS Y BENEFICIOS					
Acciones	Gastos Generales	26.752,01				
	Beneficio Industrial	10.032,00				
	Gastos de gestión	20398,41				
	SUBTOTAL:	57.182,42				57.182,42
TOTAL CAPÍTULOS:		224.382,49			0,00	224.382,49

Viabilidad Económica				
I. OBRAS DE URBANIZACIÓN			90 % aprovechamiento urbanístico	6.575,98
Presupuestos de Ejecución Material Urbanización		167.200,06		
Gastos Generales	16%	26.752,01	Repercusión de las cargas de urbanización y gastos de gestión.	34,12
Beneficio Industrial	6%	10.032,00	Valor UAL	245,05
Presupuesto Contrata		203.984,08		
II. GASTOS DE GESTIÓN	10%	20.398,41		
COSTE TOTAL		224.382,49	Viabilidad	210,93

Dado que la repercusión de las cargas de urbanización por unidad de aprovechamiento no supera el valor monetario de la unidad de aprovechamiento (UAL= 245,05 €), el desarrollo urbanístico con los aprovechamientos asignados resulta viable económicamente.



ACTUACIÓN DE DOTACION

CAMINO CHISER						
Estudio Económico-Financiero		Presupuesto Estimado	Medición	Precio Unitario	Sector Privado	Administraciones Públicas
CAPÍTULO	EJECUCIÓN DE VIALES					
Acciones	Ejecución de viales	6.563,61	1312,72 m ²	5,00 €/m ²		
	SUBTOTAL:	6.563,61				6.563,61
CAPÍTULO	EJECUCIÓN DE ESPACIOS LIBRES					
Acciones	Espacios Libres	52.707,60	878,46 m ²	60,00 €/m ²		
	SUBTOTAL:	52.707,60				52.707,60
CAPÍTULO	EJECUCIÓN DE DOTACIONES					
Acciones	Dotaciones	0,00	0,00 m ²	€/m ²		
	SUBTOTAL:	0,00				
CAPÍTULO	GASTOS Y BENEFICIOS					
Acciones	Gastos Generales	9.483,39				
	Beneficio Industrial	3.556,27				
	Gastos de gestión	7231,09				
	SUBTOTAL:	20.270,75				20.270,75
TOTAL CAPÍTULOS		79.541,96			0,00	79.541,96

Viabilidad Económica				
I. OBRAS DE URBANIZACIÓN			90 % aprovechamiento urbanístico	2.229,06
Presupuestos de Ejecución Material Urbanización		59.271,21		
Gastos Generales	16%	9.483,39	Repercusión de las cargas de urbanización y gastos de gestión.	35,68
Beneficio Industrial	6%	3.556,27	Valor UAL	245,05
Presupuesto Contrata		72.310,87		
II. GASTOS DE GESTIÓN	10%	7.231,09		
COSTE TOTAL		79.541,96	Viabilidad	209,37

Dado que la repercusión de las cargas de urbanización por unidad de aprovechamiento no supera el valor monetario de la unidad de aprovechamiento (UAL= 245,05 €), el desarrollo urbanístico con los aprovechamientos asignados resulta viable económicamente.



2. INFORME DE SOSTENIBILIDAD ECONÓMICA.

2.1. OBJETO DEL INFORME DE SOSTENIBILIDAD ECONÓMICA.

Para la evaluación y el seguimiento de la sostenibilidad urbana, el texto refundido de la Ley de Suelo y Rehabilitación Urbana aprobado por el Real Decreto Legislativo 7/2015 establece en su artículo 22 lo siguiente:

“Artículo 22: Evaluación y seguimiento de la sostenibilidad del desarrollo urbano, y garantía de la viabilidad técnica y económica de las actuaciones sobre medio urbano.

(...)

4. La documentación de los instrumentos de ordenación de las actuaciones de transformación urbanística 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.”

Así mismo el citado Real Decreto Legislativo 7/2015, determina como actuaciones urbanización lo expresado en el siguiente artículo:

Art 7.1:

a) Las actuaciones de urbanización, que incluyen:

1) Las de nueva urbanización, que suponen el paso de un ámbito de suelo de la situación de suelo rural a la de urbanizado para crear, junto con las correspondientes infraestructuras y dotaciones públicas, una o más parcelas aptas para la edificación o uso independiente y conectadas funcionalmente con la red de los servicios exigidos por la ordenación territorial y urbanística.

2) Las que tengan por objeto reformar o renovar la urbanización de un ámbito de suelo urbanizado, en los términos establecidos en el párrafo anterior.

b) Las actuaciones de dotación, considerando como tales las que tengan por objeto incrementar las dotaciones públicas de un ámbito de suelo urbanizado para reajustar su proporción con la mayor edificabilidad o densidad o con los nuevos usos asignados en la ordenación urbanística a una o más parcelas del ámbito y no requieran la reforma o renovación de la urbanización de éste.

Por otro lado, según lo dispuesto en el artículo 65 del Reglamento de Planeamiento de Canarias de 26 de diciembre (Decreto 181/2018), referente al informe de sostenibilidad económica indica:

1. Los instrumentos de ordenación contendrán un informe de sostenibilidad económica, en los términos previstos en la legislación estatal.

2. Estos informes se dividirán en dos partes:

a) Parte I: Evaluación del impacto de la actuación urbanizadora en las haciendas públicas afectadas por el coste de las nuevas infraestructuras o de la prestación de servicios resultantes.



Esta evaluación estimará el importe total de la inversión y gastos corrientes públicos necesarios para la ejecución y mantenimiento de todas las infraestructuras y equipamientos previstos en el planeamiento, tanto los correspondientes a sistemas generales como locales.

Asimismo, estimará los ingresos públicos que se pudieran derivar de la completa ejecución de las previsiones de los instrumentos de ordenación.

b) Parte II: Análisis de la suficiencia y adecuación del suelo destinado a usos productivos, valorando los distintos usos e intensidades edificatorias previstas en el instrumento de ordenación.

3. El informe debe venir avalado por los servicios correspondientes del ayuntamiento, de acuerdo con lo establecido por la legislación de régimen local y, en particular, el reglamento orgánico municipal.

2.2. PARTE I: EVALUACIÓN DEL IMPACTO DE LA ACTUACIÓN URBANIZADORA EN LAS HACIENDAS PÚBLICAS AFECTADAS POR EL COSTE DE LAS NUEVAS INFRAESTRUCTURAS O DE LA PRESTACIÓN DE SERVICIOS RESULTANTES

2.2.1. INGRESOS TRIBUTARIOS

Los ingresos tributarios derivados del desarrollo del suelo con los que podría contar el Ayuntamiento de San Miguel de Abona para hacer frente a los gastos derivados del funcionamiento de la urbanización serán:

Impuestos Directos (Capítulo I del presupuesto):

I.B.I. (Impuestos de Bienes Inmuebles) o contribución: este impuesto grava la propiedad inmobiliaria. Es regulado por el R.D. 1448/1989 de 1 de diciembre de 1989, y modificado por diversas leyes y disposiciones posteriores.

I.V.T.M (Impuesto de Vehículos de Tracción Mecánica): impuesto que grava a los vehículos, su cálculo se realiza sobre los caballos fiscales de los vehículos y es regulado por el R.D. 1576/1989 de 22 de diciembre de 1989 y por sus modificaciones posteriores.

I.A.E (Impuestos de Actividades Económicas): impuesto que grava las actividades empresariales. La incidencia de este impuesto en la recaudación municipal se ha visto disminuido en los últimos años debido a que actualmente la mayoría de las empresas están exentas del mismo. Este impuesto se regula por el R.D. 1175/1990 de 28 de septiembre de 1990 y por sus modificaciones posteriores.

Impuestos Indirectos (Capítulo 2 del presupuesto):

I.C.I.O. (Impuestos sobre construcciones instalaciones y obras): grava cualquier construcción, instalación u obra que se realice dentro del término municipal, que requiera de licencia urbanística.

Tasas y Otros Ingresos (Capítulo 3 del presupuesto):

Tasas por la prestación de servicios públicos básicos: tasas de basura, tasas de abastecimiento de agua, tasas de alcantarillado, tasas de depuración.

Tasas por la realización de actividades de competencia: licencias urbanísticas.

Tasas por la utilización privativa o el aprovechamiento: tasas de vados de vehículos.

Contribuciones especiales: para la realización de obras públicas o establecimiento/ampliación de servicios públicos de carácter local, que aumenten el valor de los bienes como consecuencia de la realización de las mismas. El pago de tasas por prestación de servicios públicos, no exime que puedan existir contribuciones especiales.



En este caso sólo se ha podido contar con la estimación del Impuesto de Bienes Inmuebles, y en algunos casos con el Impuesto de Vehículos de Tracción Mecánica y las Tasas de recogida de residuos.

2.2.2. IBI (ANUAL)

Los ingresos a percibir por la Hacienda Local en concepto de IBI están regulados por la Ordenanza Fiscal del Ayuntamiento de San Miguel de Abona “Ordenanza Fiscal reguladora del impuesto sobre bienes inmuebles”, publicada en el BOP de Santa Cruz de Tenerife nº 169, de fecha 10 de octubre de 2011. El cálculo de la liquidación del IBI se realiza a partir del Valor Catastral (Vcat) el cual se ha calculado para cada sector, a partir del Valor de Venta del Producto Inmobiliario (Vv). Una vez hallado éste, el Valor Catastral (Vc) será la mitad del valor del anterior, ya que se relacionan mediante el Coeficiente de Referencia al Mercado (RM) de 0,5, obteniéndose la fórmula para hallar el Valor Catastral (Vc):

$$V_{cat} = V_v * RM$$

El Valor de Venta del Producto Inmobiliario, se ha tomado del estudio de mercado realizado para el uso para esta Revisión del Plan General de San Miguel de Abona y del estudio de mercado realizado en el Plan de Modernización, Mejora e Incremento de la competitividad de costa Adeje.

SUELOS URBANIZABLES NO ORDENADOS

Los ingresos estimados por IBI para los suelos urbanizables no ordenados son los siguientes:

SUELOS URBANIZABLES NO ORDENADOS							
NOMBRE	USO	VALOR VENTA (m2)	SUPERFICIE CONSTRUÍDA	VALOR DE MERCADO	VALOR CATASTRAL	TIPO DE GRAVAMEN	INGRESOS IBI
SUNOR-1 -AT	TURISTICO	1.690,03	29.282,00	49.487.456,93 €	24.743.728,47 €	0,40%	99.619,13
SUNOR-1-ETC	TURISTICO	1.594,00	12.517,01	19.952.108,84 €	9.976.054,42 €	0,40%	39.904,22 €
SUNOR-2-AT	TURISTICO	1.690,03	27.963,27	47.258.770,43 €	23.629.385,21 €	0,40%	94.517,53 €
SUNOR-2-ETC	TURISTICO	1.594,00	31.292,52	49.880.272,11 €	24.940.136,05 €	0,40%	99.760,55 €
TOTAL							333.801,43 €



SUELO URBANO NO CONSOLIDADO.

Los ingresos estimados por IBI para suelo urbano no consolidado son los siguientes:

SUELOS URBANOS NO CONSOLIDADOS							
NOMBRE	USO	VALOR VENTA (m2)	SUPERFICIE CONSTRUÍDA	VALOR DE MERCADO	VALOR CATASTRAL	TIPODE GRAVAMEN	INGRESOS IBI
SUNCO-1-IND	INDUSTRIAL	1.132,00	62.557,75	70.815.373,00 €	35.407.686,50 €	0,40%	141.630,75 €
SUNCO 2-RES	RESIDENCIAL	1.524,55	4.800,00	7.317.840,00 €	3.658.920,00 €	0,40%	14.635,68 €
SUNCO 2-TER	RESIDENCIAL	1.524,55	1.066,66	1.626.176,50 €	813.088,25 €	0,40%	3.252,35 €
SUNCO 3-RES	RESIDENCIAL	1.524,55	2.113,90	3.222.746,25 €	1.611.373,12 €	0,40%	6.445,49 €
SUNCO 4 RES	RESIDENCIAL	1.524,55	2.931,87	4.469.782,41 €	2.234.891,20 €	0,40%	8.939,56 €
SUNCO 5 RES	RESIDENCIAL	1.524,55	787,85	1.201.116,72 €	600.558,36 €	0,40%	2.402,23 €
SUNCO 6 RES	RESIDENCIAL	1.524,55	3.780,93	5.764.213,78 €	2.882.106,89 €	0,40%	11.528,43 €
TOTAL							188.834,50 €

2.2.3. I.V.T.M (ANUAL)

Las tarifas a percibir por la Hacienda Local en concepto de I.V.T.M están reguladas por la “Ordenanza Fiscal Reguladora del Impuesto sobre Vehículos de Tracción Mecánica”, publicada en el BOP Santa Cruz de Tenerife nº 180, de fecha 24 de diciembre de 2012.

El cálculo de los ingresos en concepto de este impuesto se realiza a partir de las tarifas vigentes. De las tarifas estipuladas para Turismos, se ha seleccionado el vehículo medio “De 12 a 15,99 caballos fiscales” cuya cuota asciende a 79,13 €/año por turismo. Para calcular los ingresos totales se ha estimado que habrá 1,5 vehículos por vivienda. Este impuesto sólo se ha calculado para aquellos sectores en los que se da el uso residencial, por ser en esos sectores en los que se ha estimado el número de viviendas.

SUELO URBANO NO CONSOLIDADO.

Los ingresos estimados para el Impuesto de Vehículos de tracción mecánica, son los siguientes:

SUELO URBANO NO CONSOLIDADO				
NOMBRE	USO	VIVENDAS ESTIMADAS	IVTM	RECAUDACIÓN
SUNCO-2	RESIDENCIAL	50	79,13	3.956,50 €
SUNCO-3	RESIDENCIAL	17	79,13	1.345,21 €
SUNCO-4	RESIDENCIAL	30	79,13	2.373,90 €
SUNCO-5	RESIDENCIAL	6	79,13	474,78 €
SUNCO-6	RESIDENCIAL	31	79,13	2.453,03 €
TOTAL				10.603,42 €



2.2.4. TASA DE RECOGIDA DE RESIDUOS

Las tasas a percibir por la Hacienda Local en concepto de la tasa de recogida de residuos para viviendas están reguladas por la “Ordenanza Fiscal Reguladora de la Tasa por la Prestación del Servicio de Recogida de Residuos Sólidos Urbanos.” publicada en el BOP de Santa Cruz de Tenerife nº 180, de fecha 24 de diciembre de 2012.

Para este estudio se han considerado las tasas establecidas en la citada ordenanza y que se recogen en el siguiente cuadro.

TARIFA	DESCRIPCIÓN TARIFA	IMPORTE €
1	VIV. FAMILIAR	38,30
2	PEQUEÑOS NEGOCIOS, COMERCIOS i, KIOSKOS Y OTROS	80,66
3	BAR CAFETERIA	114,10
4	APARTAMENTOS/HAB HOTEL RESTO MUNICIPIO	33,57
11	APARTAMENTOS/HAB HOTEL AMARILLA GOLF Y GOLF DEL SUR	44,65
20	INDUSTRIAS TALLERES, CARPINTERÍAS, ETC.	129,53
17	SUP,REST,IND,SUP 300 m ²	582,87
18	SUP, REST, IND. 0-99 m ²	129,53
19	SUP, REST, IND. 100-299 m ²	323,83
21	SUP SUPERIORES A 1000 m ² DESTINADOS ALIMENTACIÓN	3.997,81

Para este estudio se han considerado las tasas establecidas para uso residencial de 38,30 € para todo el municipio de San Miguel Para uso turístico se ha considerado 44,65 € por cama para el de Amarilla Golf y Golf del Sur. Esta tasa sólo se ha valorado para uso residencial, tomando el número de viviendas que se ha calculado para cada tipo de suelo y para uso turístico, considerando la densidad existente actualmente en su ámbito.

SUELO URBANIZABLE NO ORDENADO.

Los ingresos estimados de la Tasa por la Prestación del Servicio de Recogida de Residuos Sólidos Urbanos en base a la tasa por plaza apartamentos/hab. Hotel Amarilla golf y Golf del sur son los siguientes:

SUELO URBANIZABLE NO ORDENADO				
NOMBRE	USO	PLAZAS	TRU	RECAUDACIÓN
SUNOR 1	RESIDENCIAL	1.204	44,65	53.758,60 €
SUNOR 2	RESIDENCIAL	4.988	44,65	222.714,20 €
TOTAL				276.472,80 €



SUELO URBANO NO CONSOLIDADO.

Los ingresos estimados de la Tasa por la Prestación del Servicio de Recogida de Residuos Sólidos Urbanos utilizando la tasa para vivienda familiar son los siguientes:

SUELO URBANO NO CONSOLIDADO				
NOMBRE	USO	VIVENDAS O COMERCIOS ESTIMADOS	TRU	RECAUDACIÓN
SUNCO-2	RESIDENCIAL	50	38,30	1.915,00 €
SUNCO-3	RESIDENCIAL	17	38,30	651,10 €
SUNCO-4	RESIDENCIAL	30	38,30	1.149,00 €
SUNCO-5	RESIDENCIAL	6	38,30	229,80 €
SUNCO-6	RESIDENCIAL	31	38,30	1.187,30 €
TOTAL				5.132,20 €

2.2.5. RESUMEN DE INGRESO

SUELO URBANIZABLE NO ORDENADO

El total de ingresos calculados para las actuaciones de transformación urbanística son los siguientes:

SUELO URBANIZABLE NO ORDENADO				
NOMBRE	INGRESOS IBI	INGRESOS TRU	INGRESOS IVTM	TOTAL DE INGRESOS
SUNOR-1	138.879,13 €	53.758,60 €	-	192.637,73 €
SUNOR-2	194.278,09 €	222.714,20 €	-	416.992,29 €
TOTAL	333.157,22 €	276.472,80 €	0,00 €	610.274,23

SUELO URBANO NO CONSOLIDADO.

El total de ingresos estimados para el suelo urbano no consolidado son los siguientes:

SUELO URBANO NO CONSOLIDADO				
NOMBRE	INGRESOS IBI	INGRESOS TRU	INGRESOS IVTM	TOTAL DE INGRESOS
SUNCO - 1	141.630,75 €	0,00 €	0,00 €	141.630,75 €
SUNCO - 2	17.888,03 €	1.915,00 €	3.956,50 €	23.759,53 €
SUNCO - 3	6.445,49 €	651,10 €	1.661,73 €	8.758,32 €
SUNCO - 4	8.939,56 €	1.149,00 €	2.373,90 €	12.462,46 €
SUNCO - 5	2.402,23 €	229,80 €	712,17 €	3.344,20 €
SUNCO - 6	11.528,43 €	1.187,30 €	4.193,89 €	16.909,62 €
TOTAL	188.834,50 €	5.132,20 €	12.898,19 €	206.864,89 €



2.2.6. GASTOS DE MANTENIMIENTO Y CONSERVACIÓN DE LA URBANIZACIÓN.

En cuanto a los gastos anuales de mantenimiento de la urbanización, se han calculado como un porcentaje del total del coste de ejecución de las partidas equivalentes del Estudio Económico, es decir, de la ejecución y acondicionamiento de viales, así como de la ejecución de los espacios libres de la urbanización del sector correspondiente.

Para realizar esta estimación, se han considerado los coeficientes y períodos (mínimos y máximos) de amortización de los elementos de inmovilizado del Reglamento del Impuesto sobre Sociedades (I.S.) aprobado por Real Decreto 1777/2004 y modificado por RD 1793/2008, en su apéndice normativo referido a los elementos comunes.

De la enumeración de los elementos de inmovilizado amortizables, coeficientes mínimos y períodos máximos, se puede extraer que, para los bienes inmuebles de dominio público producto de la urbanización (obra civil), que van a ser objeto de mantenimiento por las Administraciones Públicas, el coeficiente de porcentaje aplicable ha de oscilar entre el 1 y el 2 por ciento, lo cual equivale a considerar un período de amortización entre 50 y 100 años, para los viales, entre el 5 y el 10 por ciento para los parques.

En consecuencia, en este estudio de sostenibilidad, se ha considerado que los gastos de mantenimiento, de las infraestructuras generadas por la urbanización de cada sector, pueden estimarse como un porcentaje del coste total de la actuación correspondiente, por lo que tomando como referencia los coeficientes del Reglamento del Impuesto de Sociedades citados, se procede a imputar el 2% anual en viales, el 5% en los espacios libres y el 5% en las dotaciones. Para los sistemas generales se ha tenido en cuenta su tipo para aplicar así el porcentaje a imputar.

2.2.7. SUELO URBANIZABLE NO ORDENADO

Los gastos de mantenimiento anual estimados para las actuaciones de transformación urbanística son los siguientes:

NOMBRE		COSTE DE MANTENIMIENTO		
SUNOR 1	Mantenimiento de Vialio	2.726.022,12 €	2%	54.520,44 €
	Mantenimiento de EL	752.382,11 €	5%	37.619,11 €
SUNOR 2	Mantenimiento de Vialio	3.864.508,05 €	2%	77.290,16 €
	Mantenimiento de EL	1.066.604,22 €	5%	53.330,21 €
TOTAL GASTOS DE MANTENIMIENTO				222.759,92 €



2.2.8. SUELO URBANO NO CONSOLIDADO

Para el suelo urbano no consolidado, se han estimado los siguientes gastos de mantenimiento anual:

SUELO URBANO NO CONSOLIDADO				
NOMBRE	COSTE DE MANTENIMIENTO			
SUNCO 1	Mantenimiento de Viario	640.960,52 €	2%	12.819,22 €
	Mantenimiento de EL	384.576,31 €	5%	19.228,83 €
SUNCO 2	Mantenimiento de Viario	150.910,07 €	2%	1.166,18 €
	Mantenimiento de EL	53.223,00 €	5%	2.880,00 €
SUNCO 3	Mantenimiento de Viario	58.309,00 €	2%	2.979,90 €
	Mantenimiento de EL	57.600,00 €	5%	1.314,90 €
SUNCO 4	Mantenimiento de Viario	148.995,00 €	2%	502,87 €
	Mantenimiento de EL	26.298,00 €	5%	1.759,12 €
SUNCO 5	Mantenimiento de Viario	25.143,34 €	2%	1.303,19 €
	Mantenimiento de EL	35.182,45 €	5%	499,74 €
SUNCO 6	Mantenimiento de Viario	65.159,43 €	2%	2.436,58 €
	Mantenimiento de EL	9.994,86 €	5%	2.268,57 €
TOTAL GASTOS DE MANTENIMIENTO				49.159,10 €

2.2.9. ACTUACIÓN DE DOTACIÓN

Los gastos de mantenimiento estimados, ascienden a:

DOTACIONES				
NOMBRE	COSTE DE MANTENIMIENTO			
CAMINO CHISER	Mantenimiento de Viario	6.563,61 €	2%	131,27 €
	Mantenimiento de EL	52.707,60 €	5%	2.635,38 €
TOTAL GASTOS DE MANTENIMIENTO				2.648,65 €

2.2.10. SOSTENIBILIDAD ECONÓMICA.

Para calcular la sostenibilidad económica, se cruzan los datos de ingresos con los de los gastos de mantenimiento de la urbanización estimados anteriormente. Además, hay que considerar que los ingresos tributarios se verían incrementados al valorar la totalidad de impuestos y tasas que en este estudio no pueden ser considerados como por ejemplo el ICIO o el IAE.

Hay que señalar que los gastos generados por las actuaciones de dotación no se les pueden relacionar ningún ingreso directo pero dada su cuantía son fácilmente asumibles por los ingresos que generarían por el suelo urbano no consolidado y urbanizable no ordenado.



2.2.11. SOSTENIBILIDAD ECONÓMICA DEL SUELO URBANIZABLE NO ORDENADO

El resultado obtenido es el siguiente:

SUELOS URBANIZABLES NO ORDENADOS		
TOTAL INGRESOS	TOTAL GASTOS	SOSTENIBILIDAD ECONÓMICA
610.274,23 €	222.759,92 €	387.514,30 €

2.2.12. SOSTENIBILIDAD ECONÓMICA DEL SUELO URBANO NO CONSOLIDADO.

El resultado obtenido es el siguiente:

SUELOS URBANOS NO CONSOLIDADOS		
TOTAL INGRESOS	TOTAL GASTOS	SOSTENIBILIDAD ECONÓMICA
206.864,89 €	49.159,10 €	157.705,79



2.3. PARTE II: ANÁLISIS DE LA SUFICIENCIA Y ADECUACIÓN DEL SUELO DESTINADO A USOS PRODUCTIVOS, VALORANDO LOS DISTINTOS USOS E INTENSIDADES EDIFICATORIAS PREVISTAS EN EL INSTRUMENTO DE ORDENACIÓN.

Siguiendo lo expuesto en el artículo 65 Reglamento de Planeamiento de Canarias publicado mediante el Decreto 181/2018, los instrumentos de ordenación contendrán la Evaluación del impacto de la actuación urbanizadora en las haciendas públicas afectadas por el coste de las nuevas infraestructuras o de la prestación de servicios resultantes.

Los usos globales que forman parte de la Normativa de este Plan General de Ordenación son los siguientes:

Comunitario, Industrial, infraestructura, medioambiental, primario, residencial y turístico.

Uso Global	Categoría / Subcategoría de Suelo	Superficies Categorías m2s	Superficies Uso Global m2s
Comunitario	Suelo Rústico de Protección de Infraestructuras	88.464,21	220.638,23
	Suelo Urbanizable Ordenado	132.174,02	
Industrial	Suelo Urbanizable Ordenado	1.286.280,57	1.822.703,74
	Suelo Urbano Consolidado	72.286,88	
	Suelo Urbano No Consolidado	464.136,29	
Infraestructura	Suelo Rústico de Protección Agraria	16,41	900.818,85
	Suelo Rústico de Protección de Infraestructuras	899.778,14	
	Suelo Rústico de Protección de Infraestructuras en Espacio Natural Protegido	104,81	
	Suelo Rústico de Protección Hidrológica	919,49	
Medioambiental	Suelo Rústico de Protección Costera	234.699,41	18.961.779,64
	Suelo Rústico de Protección Cultural	1.567.300,88	
	Suelo Rústico de Protección de Infraestructuras en Espacio Natural Protegido	5.770,46	
	Suelo Rústico de Protección Hidrológica	2.507.669,27	
	Suelo Rústico de Protección Natural	3.917.353,83	
	Suelo Rústico de Protección Natural en Espacio Natural Protegido	360.637,62	
	Suelo Rústico de Protección Paisajística	10.249.988,21	
Primario	Suelo Rústico de Protección Paisajística en Espacio Natural Protegido	118.359,96	14.163.083,75
	Suelo Rústico de Protección Agraria	13.824.743,67	
	Suelo Rústico de Protección Hidrológica	4.503,45	
	Suelo Rústico de Protección Minera	333.555,87	
	Suelo Urbano Consolidado	280,76	



PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN SUPLETORIO DE SAN MIGUEL DE ABONA

Uso Global	Categoría / Subcategoría de Suelo	Superficies Categorías m2s	Superficies Uso Global m2s
Residencial	Suelo Rústico de Asentamiento Rural	37.362,79	1.556.522,79
	Suelo Urbanizable Ordenado	219.959,66	
	Suelo Urbano Consolidado	1.253.790,70	
	Suelo Urbano No Consolidado	45.409,65	
Turístico	Suelo Urbanizable No Ordenado	937.640,59	4.450.106,17
	Suelo Urbanizable Ordenado	1.753.005,53	
	Suelo Urbano Consolidado	1.759.460,05	
TOTAL GENERAL		42.075.653,17	42.075.653,17

Esta oferta de suelo permitirá dotar al municipio de San Miguel de Abona de una actividad económica diversificada y posibilitará el desarrollo de una economía equilibrada en el horizonte temporal que este Plan establece.

PGOs



**SAN MIGUEL
DE ABONA**

EQUIPO TÉCNICO

