



Itmo. Ayuntamiento de la Villa de

# LOS SILOS

PLAN ESPECIAL DE ORDENACIÓN Y PROTECCIÓN  
2002

## ESTUDIO ECONÓMICO FINANCIERO PROGRAMA DE ACTUACIÓN

Texto Refundido

**gbqv**  
ARQUITECTOS

**GBGV Arquitectos S.L.**

General Goded, 89. 38006 Santa Cruz de Tenerife

**PLAN ESPECIAL DE ORDENACIÓN Y PROTECCIÓN**  
2002

**ESTUDIO ECONÓMICO Y FINANCIERO**  
**PROGRAMA DE ACTUACIÓN**

Equipo Redactor:

FEDERICO GARCÍA BARBA,                      arquitecto director

Colaboradores:

Patricia González Fernández	arquitecto
M <sup>a</sup> . José Díaz Fernández	arquitecto técnico
Cristo Caballero Santana	est. Arq. técnica
Cecilio M. Pérez Cáceres	delineante
Alicia Acosta Mora	delineante
M <sup>a</sup> . Pilar Díaz Fernández	mecanografía

**GBGV Arquitectos s.l.**

General Goded, 89. 38006 S/C de Tenerife

Exp. GB09/99-12

Diciembre - 2002

**PLAN ESPECIAL DE ORDENACIÓN Y PROTECCIÓN DEL CASCO DE LOS SILOS**  
Texto Refundido

**ESTUDIO ECONÓMICO FINANCIERO Y PROGRAMA DE ACTUACIÓN**

**INDICE GENERAL**

pg:

**Cap. E.1.- Evaluación de las actuaciones previstas** **1**

- E.1.1.- La repercusión del Estudio Económico Financiero
- E.1.2.- Tipos de intervenciones a realizar
- E.1.3.- Criterios para el cálculo de costes
- E.1.4.- Evaluación económica

**Cap. E.2.- Programa de actuación** **8**

- E.2.1.- Criterios de Programación
- E.2.2.- Plan de Etapas de Intervención
- E.2.3.- Gestión Económica del Plan

**Cap. E.3.- Financiación de las intervenciones** **11**

- E.3.1.- Los entes participantes en la ejecución del Plan
- E.3.2.- Asignación financiera de las intervenciones
- E.3.3.- Las medidas de fomento a la conservación.

**- Gráficos y fichas**

## **PLAN ESPECIAL DE ORDENACIÓN Y PROTECCIÓN DEL CASCO DE LOS SILOS**

Texto Refundido

### **ESTUDIO ECONÓMICO FINANCIERO Y PROGRAMA DE ACTUACIÓN**

#### **E.1.- EVALUACIÓN DE LAS ACTUACIONES PREVISTAS**

##### **E.1.1. La repercusión del Estudio Económico Financiero**

Este Estudio Económico Financiero forma parte de la documentación del Plan Especial de Ordenación y Protección del Casco Histórico de Los Silos. El Plan se ha estudiado de tal manera que se cumplan las especificaciones documentales definidas en el art. 77 y siguientes del Reglamento de Planeamiento.

Este Estudio Económico Financiero se refiere a la evaluación del coste de la implantación de las obras y servicios urbanos que sería necesario ejecutar para llevar a la práctica la totalidad de las propuestas de intervención y rehabilitación en el Casco Histórico de Los Silos definidas en este Plan Especial.

Se ha pretendido realizar una valoración aproximada de los costes que van a representar fundamentalmente las propuestas de urbanización de viales y dotaciones de espacios libres en plazas, jardines y parques, así como las obras de ejecución de nuevos equipamientos.

Por otra parte, no se ha entrado en la definición de las intervenciones precisas para la revitalización de la edificación histórica de propiedad privada, ya que se considera que la dinámica existente en el propio casco de Los Silos debería posibilitar la rehabilitación precisa en los inmuebles con el simple apoyo de medidas complementarias fiscales y de incentivo público.

##### **E.1.2.- Tipo de intervenciones a realizar**

Este documento se ha hecho de acuerdo a las especificaciones del Art. 55 del Reglamento de Planeamiento y se refiere a los costes de ejecución de las siguientes cuestiones señaladas en el apartado 2 del citado artículo:

- *Expianación, pavimentación, señalización y jardinería.*
- *Redes de abastecimiento de agua, riego e hidrantes contra incendios.*
- *Red de alcantarillado.*
- *Redes de distribución de energía eléctrica y alumbrado público.*

En este Plan, lo anterior se concreta en la ejecución obras que se refieren tanto a cuestiones de Urbanización como de intervenciones en Espacios Libres y ejecución de Equipamientos. En concreto las siguientes:

- *Reforma de Vías Peatonales. Se circunscriben al conjunto de calles afectadas por la propuesta de peatonalización del Plan y aquellas que siendo peatonales requieren un nuevo tratamiento de urbanización.*
- *Intervención en Vías Rodadas. Englobarían todas aquellas intervenciones que se prevé ejecutar en el lapso temporal del Plan en desarrollo de sus propuestas. Alcanzaría tanto a obras de nueva implantación como a reforma de determinados viarios ya existentes.*
- *Plazas y Jardines. Se ha estimado el coste de las intervenciones de reforma de determinados espacios urbanos significativos como las principales plazas así como la provisión de algunas nuevas..*
- *Parques Públicos. Se ha estimado el coste de ajardinamiento y adecuación del gran parque urbano de la montaña de Aregume.*
- *Equipamiento Comunitario. Asimismo se han valorado las propuestas de nuevas superficies a añadir al Sistema Dotacional.*

### **E.1.3.- Criterios para el cálculo de costes**

En este apartado se definen los costes de ejecución de las obras de nueva urbanización y reurbanización, así como los costes derivados de la expropiación de determinadas piezas necesarias para el desarrollo del contenido del Plan.

Para la definición de costes se han establecido unos precios concretos tanto del suelo sujeto a cesiones, Viarios, Espacios Libres y Equipamientos de Cesión Obligatoria, como para las obras de urbanización y edificación necesarias. Estos precios se han estimado de acuerdo a la experiencia existente en 2001 por lo que su aplicación a lo largo de la programación temporal del Plan estará sujeto a las rectificaciones derivadas del aumento temporal de los costes, derivada de la inflación.

Los costes de expropiación se han estimado de acuerdo tanto a valoraciones de mercado como a la consulta de los valores catastrales asignados para este sector.

La definición de los Precios Unitarios de Obra correspondientes a los distintos tipos de intervención previstos se ha realizado teniendo en cuenta los valores actuales, tanto de urbanización como de edificación.

## **URBANIZACIÓN**

En relación a la valoración de las distintas actuaciones referentes a la urbanización y provisión de infraestructura se han tenido en cuenta los siguientes criterios:

Consideración de la reforma de pavimentos y reposición del mismo cuando las actuaciones de infraestructura no puedan englobarse en obras concretas.

- Se ha valorado los costes de repercusión de las aperturas y cierres de zanjas, realización de canalizaciones unificadas, piezas especiales, ejecución de arquetas y conexiones de las acometidas domiciliarias.
- Las pavimentaciones previstas se han estimado en piedra de primera calidad en lo que se refiere a los circuitos peatonales y asfalto con aceras de baldosa hidráulica en las vías de tráfico rodado.
- La realización de protecciones mediante pilotes y elementos de cruce sin desnivel en los encuentros entre zonas peatonales y tráfico rodado también se contempla en la estimación de precios unitarios.
- Asimismo, no se ha valorado la repercusión que supondría las piezas de amueblamiento e iluminación escenográfica en la definición de costes.
- La valoración de los costes del tendido de líneas eléctricas y telefónicas tampoco se han valorado puesto que se considera que deben repercutirse a las distintas compañías suministradoras.

En el caso concreto de las obras de urbanización, las partidas consideradas en la formación del precio unitario por m2 son las siguientes:

- Demoliciones y Explanación	( 9%)
- Pavimentación Rodada	(35%)
- Pavimentación Peatonal	(20%)
- Redes de Abastecimiento de Aguas e Hidrantes	( 4%)
- Red de Alcantarillado	( 4%)
- Redes de Energía Eléctrica y Alumbrado Público	(14%)
- Redes de Telefonía y otras	( 2%)
- Mobiliario Urbano, Señalización y Ajardinamiento	(12%)

Teniendo en cuenta los criterios anteriores se estima que los precios unitarios para las nuevas obras de urbanización podrían ascender a 96,00 €/m2 para vías peatonales y 70,00 €/m2 para las vías de tráfico rodado. Así mismo, los precios unitarios para las reformas de las vías ya existentes ascenderían a 116,00 €/m2 para vías peatonales y 86,00 €/m2 para vías rodadas.

En lo que se refiere a posibles costos de expropiación referentes a actuaciones viarias, los costes unitarios han dependido de la situación y grado de urbanización actual que influyen en la estimación del valor catastral. La valoración realizada es estimativa, y ha sido definida de acuerdo a criterios aproximados deducidos de experiencias similares y el conocimiento empírico sobre las características del mercado inmobiliario de la zona.

## PLAZAS

En el caso de las obras de ajardinamiento y acondicionamiento de plazas , las partidas consideradas en la formación del precio unitario por m2 son las siguientes:

- Demoliciones y Explanaciones	(12%)
- Contención de Tierras	(20%)
- Pavimentación	(25%)
- Redes de Instalaciones	(15%)
- Jardinería	(16%)
- Varios	(12%)

Se ha hecho una distinción entre actuaciones de reforma de plazas en las zonas centrales del casco y nuevas plazas por un lado y obras de jardinería más estricta.

Teniendo en cuenta lo anterior se estiman los siguientes precios unitarios para las obras de acondicionamiento y ajardinamiento de plazas de 119,00 €/m<sup>2</sup> en reforma de plazas y 86,00 €/m<sup>2</sup> en las de nueva creación.

## PARQUES

En el caso de las obras de ajardinamiento y acondicionamiento de parques públicos, las partidas consideradas en la formación del precio unitario por m<sup>2</sup> son las siguientes:

- Demoliciones y Explanaciones	(12%)
- Contención de Tierras	(20%)
- Pavimentación	(15%)
- Redes de Instalaciones	(15%)
- Jardinería	(26%)
- Varios	(12%)

Teniendo en cuenta lo anterior se estiman un precio unitario para las obras de ajardinamiento de parques de 37,00 €/m<sup>2</sup>.

## NUEVOS EQUIPAMIENTOS

En el caso de las intervenciones relativas a nuevos Equipamientos se ha estimado en lo que se refiere a las obras de edificación, que las partidas a considerar en la formación del precio unitario por m<sup>2</sup> son las siguientes:

- Demoliciones y Movimiento de Tierras	( 6%)
- Cimentación y Estructuras	(21%)
- Albañilería	(17%)
- Instalaciones	(20%)
- Solados y Revestimientos	(15%)
- Carpintería y Cerrajería	(15%)
- Pintura y Acabados	( 1%)
- Varios	( 5%)

Se ha estimado un precio unitario de 794 €/m<sup>2</sup> para las obras de edificación relativas a nuevos Equipamientos.

En lo que se refiere a los precios de adquisición del suelo, se han seguido criterios de asignación de costes similares al resto de intervenciones previstas.

## INTERVENCIONES PREVISTAS

Tipos de Intervención	Código	Asignación de la Gestión	Estimación de Costes	
			Suelo	Obra
<b>URBANIZACIÓN</b>		<b>V</b>		
<b>Vías Rodadas</b>	<b>VR</b>	Ayuntamiento		
Nuevas			118 €/m2	70 €/m2
Reformas				86 €/m2
<b>Vías Peatonales</b>	<b>VP</b>	Ayuntamiento		
Nuevas			106 €/m2	96 €/m2
Reformas				116 €/m2
<b>ESPACIOS LIBRES</b>		<b>P</b>		
<b>Plazas y Jardines</b>	<b>PJ</b>	Ayuntamiento		
Nuevas			126 €/m2	86 €/m2
Reformas				119 €/m2
<b>Parque público</b>	<b>PGPU</b>	Ayuntamiento	73 €/m2	37 €/m2
<b>EQUIPAMIENTOS</b>		<b>E</b>		
<b>Equipamiento comunitario</b>	<b>EC</b>	Ayuntamiento	181 €/m2	794 €/m2

#### E.1.4.- Evaluación Económica

La evaluación concreta de los costos de ejecución de las intervenciones de urbanización y dotacionales que este Plan Especial de Ordenación y Protección pretende ejecutar, se especifican en detalle a continuación, dentro de los cuadros siguientes referentes a la cuantificación de intervenciones previstas según este Estudio Económico Financiero.

Esta evaluación económica detallada se ha estructurado según unos cuadros, que contienen lo siguiente:

- La identificación de la intervención con referencia a su denominación, manzanas de localización y código de numeración asignado.
- Las superficies implicadas tanto en Suelo como en Obras, siendo en este caso, la correspondiente a la edificabilidad asignada por el Plan a la parcela.
- La asignación temporal de la obra a considerar dentro del Programa de Actuación.
- Los Precios Unitarios correspondientes tanto a suelo como a obra.
- Los Presupuestos Parciales Estimativos de cada intervención que también se desglosa en Suelo y Obras. Se ha procurado el máximo nivel de desglose, así las calles se han señalado sus costes tanto por tramos como en su conjunto.
- Los Presupuestos Totales correspondientes a los distintos tipos de intervención, Peatonales, Vías Rodadas, Plazas, Parques y Nuevos Equipamientos.

El total estimado de cada una de los tipos de intervenciones previstos en el Plan Especial sería el siguiente:

	Suelo	Obra
Vías Rodadas	300.546 €	341.776 €
Vías Peatonales	85.966 €	299.648 €
Plazas y jardines	179.928 €	453.390 €
Parques Públicos	1.282.464 €	650.016 €
Equipamientos Públicos	70.590 €	928.980 €

De lo anterior se deduce que el conjunto de las intervenciones previstas en este Plan Especial de Ordenación y Protección del Casco Histórico de Los Silos ascendería a **CUATRO MILLONES QUINIENTOS NOVENTA Y TRES MIL TRESCIENTOS CUATRO EUROS (4.593.304 €)** de 2001.

De dicha cantidad, Un Millón Novecientos Diecinueve Mil Cuatrocientos Noventa y Cuatro Euros (1.919.494 €) corresponden a expropiaciones y adquisición de terrenos para dotaciones y el resto, que asciende a Dos Millones Seiscientos setenta y tres Mil Ochocientos diez Euros (2.673.810 €), corresponde a las obras necesarias para la puesta en servicio de las intervenciones que se han previsto.

Corresponderían a las fases de intervención de cuatro años las siguientes cantidades:

PRIMER CUATRIENIO: 2.334.093 Euros

SEGUNDO CUATRIENIO: 2.259.211 Euros

## **PLAN ESPECIAL DE ORDENACIÓN Y PROTECCIÓN DEL CASCO DE LOS SILOS**

Texto Refundido

### **ESTUDIO ECONÓMICO FINANCIERO Y PROGRAMA DE ACTUACIÓN**

#### **E.2.- PROGRAMA DE ACTUACIÓN**

##### **E.2.1. Criterios de Programación**

De acuerdo al Art. 54 del Reglamento de Planeamiento, este Plan Especial se ha planteado para su realización en etapas temporales definidas, estableciendo una cierta programación de su ejecución. Dado el carácter específico de las intervenciones propuestas y de la complejidad de su gestión, esta programación temporal se considerará meramente indicativa ya que probablemente deberá ajustarse a las disponibilidades reales de inversión que el Ayuntamiento y los organismos implicados puedan asumir.

La Programación del conjunto de intervenciones prevista se ha estructurado en dos etapas de 4 años o Cuatrienios. En el Primer Cuatrienio se recogen aquellas intervenciones que se consideran fundamentales para la consecución de los objetivos del Plan y que afectan sobre todo a obras de reforma y adecuación, mientras en el Segundo Cuatrienio se detallan intervenciones de creación de nuevas vías, plazas y equipamientos.

Asimismo, el conjunto de acciones a acometer se ha ordenado según las diversas características de las obras a desarrollar: vías rodadas, vías peatonales, plazas, parques y equipamientos.

##### **E.2.2.- Plan de Etapas de Intervención**

###### **PRIMER CUATRENIQ**

En el primer Cuatrienio se han previsto las intervenciones principales del Plan que produzcan una mejora en el aspecto del casco de Los Silos.

Se propone la repavimentación de algunos viales peatonales y plazas existentes, así como la creación de una nueva plaza en la trasera del convento que sirva de enlace entre la nueva calle de circunvalación y el centro de Los Silos. Otra actuación relevante de este Cuatrienio sería la peatonalización de la zona de la Iglesia.

Asimismo, se empezaría la construcción del Parque Urbano, comenzando por la zona Este, junto con un acceso rodado y otro peatonal.

## SEGUNDO CUATRIENIO

En el segundo cuatrienio se prevé la consolidación de las propuestas de mejora establecidas para el municipio de Los Silos.

La red viaria rodada se incrementaría en este Cuatrienio para comunicar totalmente la zona R.U.O. 2, para dar continuidad a las dos transversales de la calle Canapé y para crear tres nuevos accesos rodados hasta el parque.

En lo que se refiere a las vías peatonales se completarán seis vías más en todo el casco de Los Silos.

En cuanto a las Plazas se realizaría la reforma de la Plaza del Calvario.

El único Equipamiento nuevo se realizará también en este Cuatrienio.

Con todo lo anterior, se estaría en condiciones de contar con un entorno de una alta calidad ambiental que debería de complementarse con actividades económicas que revitalicen la actual estructura urbana. Una alternativa que podría considerarse es la implantación de actividades artesanales y ligadas con la cultura que fomenten la aparición de pequeños talleres, galerías y tiendas, así como diversas actividades culturales.

### **E.2.3.- Gestión Económica del Plan**

Para la buena ejecución de las propuestas previstas en este Plan sería conveniente la articulación de mecanismos particulares de gestión de las intervenciones.

La creación de una Unidad de Gestión específica dedicada a coordinar tanto las intervenciones de urbanización como dotacionales podría ser una solución que garantizara la puesta en práctica de las ideas esbozadas por el Plan. Dicha unidad, bien podría imbricarse dentro de alguno de los distintos departamentos existentes dentro del propio Ayuntamiento como establecerse externamente durante un lapso temporal concreto coincidente con la programación establecida, es decir según cuatrienios y así no crear una nueva unidad administrativa.

Los objetivos y cometidos de esta Unidad de Gestión del Casco Histórico podrían ser los siguientes:

- *Definición de los criterios a los que deben someterse las distintas intervenciones.*
- *Definición de tipos de materiales standard, mobiliario, sistemas de iluminación etc. dentro del conjunto del Casco Histórico.*
- *Coordinación de las nuevas obras referentes a redes de servicios.*
- *Asignación y adjudicación de trabajos y proyectos tanto a los propios servicios municipales como a empresas y profesionales externos.*

- *Búsqueda de fuentes de financiación externas al Ayuntamiento y asignación de obras a los programas previstos por los distintos organismos públicos con capacidad inversora, Cabildo, Gobiernos Canario y Estatal, Fondos Europeos.*
- *Seguimiento de la ejecución y programación de las propuestas del Plan.*
- *Articulación de las distintas iniciativas políticas que puedan tener incidencia sobre el Casco Histórico.*

Dicha Unidad de Gestión debería tener el conjunto mínimo de personas que garanticen la ejecución de los trabajos asignados y plantearse para un período temporal limitado y sin continuidad contractual para no incrementar innecesariamente las cargas económicas municipales.

## **ESTUDIO ECONÓMICO FINANCIERO Y PROGRAMA DE ACTUACIÓN**

### **E.3.- FINANCIACIÓN DE LAS INTERVENCIONES**

#### **E.3.1. Los entes participantes**

La financiación de las actuaciones previstas en este Plan Especial correrá a cargo de las diferentes administraciones según sus competencias y capacidad inversora, excepto aquellas actuaciones que correspondan a la iniciativa privada en razón del cumplimiento de las obligaciones impuestas por la legislación del suelo que se refieren a la obligación de los propietarios de costear los gastos de urbanización y la cesión gratuita de suelo para dotaciones plazas y viales, en las zonas definidas por este Plan como Recintos de Urbanización Obligatoria (R.U.O.)

Asimismo, el mantenimiento y conservación de la edificación deberá correr a cargo del sector privado sin perjuicio de las iniciativas que en ayuda del patrimonio edificado pueda emprender la propia administración.

En lo relativo a la participación del sector público en las necesarias inversiones a realizar para la mejora del Casco Histórico, es preciso diferenciar las distintas administraciones con capacidad y competencia para intervenir en la ejecución del Plan.

En un primer nivel cabría destacar a la Unión Europea que dentro de sus Programas de apoyo podría aportar recursos para el desarrollo del Plan. En especial dentro del Programa Urban ya se desarrollan actuaciones de promoción de algunas zonas de la isla de Tenerife y más concretamente en la ciudad de Santa Cruz, en una experiencia que podría estudiarse para el Casco de Los Silos.

La Unión Europea puede aportar importantes recursos financieros en concierto con el municipio para realizar la mejora ambiental del Casco Histórico. Podría tener una repercusión considerable en lo que se refiere a la mejora de su núcleo urbano. En particular, en lo que se refiere a las propuestas de peatonalización o determinadas intervenciones en edificios antiguos podrían tener un encaje en este tipo de programas.

Otro sector de la Administración Pública a explorar es el del Estado.

Una parte muy importante de la inversión a realizar deberá canalizarse a través de los distintos departamentos de la Administración Autonómica. En especial en lo que se refiere a las Consejerías de Educación, Cultura y Deportes, Obras Públicas y Política Territorial.

Otro ente público que está teniendo un papel predominante en el esfuerzo inversor sobre el Casco Histórico es el del Cabildo de Tenerife. A través de su Unidad de Patrimonio se vienen realizando importantes trabajos de revitalización de edificios existentes dentro del Casco Histórico de otros Municipios.

La localización en el Casco Histórico de algunos organismos y equipamientos de la Administración puede continuar siendo en el futuro fuente de inversión para el mantenimiento de la arquitectura histórica.

La participación de la Iglesia es fundamental en este sentido, aunque considerando sus capacidades presupuestarias. Sin embargo importantes edificios son de propiedad eclesiástica por lo que el establecimiento de convenios específicos de intervención en estas piezas fundamentales y que permitan una utilización conjunta por la villa, es una posibilidad que debería estudiarse en la medida de lo posible.

La iniciativa privada podría tener también un papel destacado en la promoción de oferta de aparcamiento de uso público, en convenio con el Ayuntamiento. Sin embargo, la colaboración de la iniciativa privada en este tema requiere de un apoyo decidido de la administración municipal para garantizar la viabilidad económica de las operaciones.

Por último el propio Ayuntamiento deberá acometer un conjunto importante de inversiones referentes al Casco Histórico.

### **E.3.2.- Asignación financiera de las intervenciones**

Dentro del marco general de referencia señalado en el epígrafe anterior, se podrían asignar en detalle las actuaciones concretas a uno o varios agentes inversores posibles.

Para ello, se han seguido criterios de competencia y capacidad inversora distinguiendo en cuatro grupos fundamentales coincidentes con los programados:

- Urbanización de vías
- Plazas y jardines
- Parques
- Equipamientos.

### **URBANIZACIÓN DE VÍAS**

En el caso de la reurbanización de la red viaria esbozada en este Plan Especial la iniciativa inversora descansa necesariamente en la capacidad del propio municipio. La actuación municipal será obligada en lo referente a aquellas actuaciones que requieran de una expropiación del suelo necesario.

La urbanización de los viales pertenecientes a un R.U.O, será a cargo de los propietarios del suelo.

No obstante, una parte importante de las propuestas de peatonalización podrían asignarse a Programas externos al propio municipio en la medida que se fueran concretando dentro de los presupuestos e iniciativas que se puedan producir en un futuro próximo entre los agentes que se señalaban en el apartado anterior.

## PLAZAS Y JARDINES

En este caso nuevamente el esfuerzo inversor deber venir de la propia corporación municipal aunque en algunos casos, las reordenaciones previstas podrían reducirse a intervenciones parciales, reduciéndose así, en gran medida, el coste de las propuestas a realizar.

La urbanización de las plazas o jardines pertenecientes a un R.U.O, será a cargo de los propietarios del suelo.

Asimismo, se puede buscar la colaboración de algunos organismos de la Administración Autonómica como es el caso de la Dirección General de Urbanismo que cuenta con programas para la mejora de barrios y para la dotación de urbanización.

## PARQUES

La inversión debe hacerla el propio Ayuntamiento, aunque puede buscar la colaboración de algunos organismos de la Administración Autonómica.

Previamente el Ayuntamiento debe expropiar las parcelas privadas hasta completar la superficie de parque prevista, junto con sus accesos.

## EQUIPAMIENTOS

En este caso sólo se ha previsto la construcción de un nuevo equipamiento. Puede estar financiada por el Ayuntamiento o por las Direcciones Generales de Infraestructura Educativa, Cultura, Patrimonio y Deportes.

También se pueden solicitar ayudas a la Consejería de Turismo para la rehabilitación que condujera al aprovechamiento de algunos edificios como oferta de alojamiento singular dentro del Casco, como puede ser el caso del antiguo Convento.

### **E.3.3.- Las medidas de fomento a la conservación**

Este Plan no contempla una acción particularizada de apoyo a la rehabilitación de inmuebles que requeriría de un Plan específico de intervención y que debería circunscribirse a la edificación abandonada. Se propone que estas acciones de apoyo se realicen mediante un Programa concreto de intervención que sea dirigido por el propio Ayuntamiento y que requeriría de unos estudios particulares y la implementación de unas alternativas de gestión que por su complejidad no deben elaborarse desde la perspectiva específica de un documento de planeamiento urbanístico.

No obstante, el Plan Especial propone actuar mediante la instrumentación de medidas de apoyo a la conservación de la arquitectura tradicional existente que se articulen a través de propuestas de índole fiscal a realizar desde la propia Corporación Municipal.

En este sentido, las normativas que regulan los diferentes tributos con incidencia en los bienes inmuebles, tasan de modo detallado el tratamiento fiscal de la

edificación catalogada y la rehabilitación de los bienes de interés cultural mediante la regulación de determinadas exenciones y deducciones.

Por ello, el Ayuntamiento debería asumir un compromiso de apoyo al mantenimiento de la edificación histórica renunciando y modulando determinados impuestos que constituyen parte de sus fuentes de financiación. Ello aunque significará un sacrificio público se estima contribuirá en alguna medida a la conservación de un valor cultural tan significado como el que representa el Casco Histórico de Los Silos.

En lo que se refiere al Impuesto de Bienes Inmuebles que constituye una de las fuentes de financiación de los municipios, la Ley 39/88 de 28 de diciembre, Reguladora de las Haciendas Locales reconoce medidas de exención total de dicho impuesto para los Inmuebles protegidos con carácter de Integral dentro de su correspondiente Catalogo. En este caso, el Ayuntamiento debería considerar la extensión de la exención a que hace referencia la Ley al conjunto de edificios a los que se les ha asignado una protección Integral General o Parcial Estructural ya que su protección es asimilable al criterio integral que establece dicho precepto legislativo.

Así, La Ley de las Haciendas Locales establece expresamente en su Art. 64 Ap. j lo siguiente:

*Gozarán de exención los siguientes bienes:*

*j) Los declarados expresa o individualmente monumento o jardín histórico de interés cultural mediante Real Decreto en la forma establecida por el artículo 9 de la Ley 16/85 de 25 de junio (R.1547, 2916y Ap. 1975-85,10714) e inscritos en el registro general a que se refiere en su artículo 12 como integrantes del Patrimonio Histórico Español; así como los comprendidos en las disposiciones adicionales primera, segunda y quinta de dicha Ley.*

*Esta exención no alcanzará a cualesquiera clases de bienes urbanos ubicados dentro del perímetro delimitativo de zonas arqueológicas y sitios y conjuntos históricos , globalmente integrados en ellos, sino, exclusivamente, a los que reúnan las siguientes condiciones:*

*En sitios o conjuntos históricos, los que cuenten con una antigüedad igual o superior a cincuenta años y estén incluidos en el catálogo previsto en el artículo 86 del Reglamento de Planeamiento Urbanístico como objeto de protección integral en los términos previstos en el artículo 21 de la Ley 16/1985 de 25 de junio.*

Asimismo conviene referirse también al tratamiento tributario que un conjunto de tasas e impuestos tienen en lo que respecta a la edificación protegida o en curso de rehabilitación, en particular, el Impuesto sobre el Rendimiento de las Personas Físicas, Impuesto sobre Incremento del Valor de los Terrenos de Naturaleza Urbana, Impuesto sobre Construcciones, así como la Tasa por Licencias de Construcción.

En el IRPF de los últimos años, se contempla la deducción en la Base Imponible, de los intereses de préstamos invertidos en rehabilitación de la vivienda propia o arrendada, además de los gastos de conservación de la vivienda arrendada, lo que supone un ahorro fiscal equivalente al tipo impositivo que corresponde en función de la renta personal del propietario, que oscilará entre el 12% y el 34% (para rentas netas entre 1 millón y 9 millones). Los rendimientos a computar en la declaración, se establecen en relación a la valoración catastral.

Sería relevante, por tanto, realizar una ajustada valoración catastral atendiendo a las nuevas condicionantes y limitaciones que impondrán las medidas protectoras previstas en este Plan Especial. Dicha valoración es determinante, a su vez, en el cálculo de la base imponible de los impuestos municipales sobre bienes inmuebles e incremento de valor de los terrenos, al igual que para las valoraciones urbanísticas.

Por ello, la entrada en vigor de este Plan Especial deberá llevar consigo aparejada a continuación, la revisión de los valores catastrales sobre el conjunto de edificios catalogados, catalogación que implique cargas parciales sobre la edificación como es el caso de los que tienen protección Parcial Frontal o cuentan con vegetación o arbolado protegido. Así como los edificios protegidos totalmente con Protección Integral o Parcial Estructural están exentos del IBI, a los restantes es de aplicación el coeficiente corrector de los valores del suelo y la construcción previsto al efecto en las Normas Técnicas de Valoración Catastral de Bienes Inmuebles urbanos, vigentes (RD 1020/93).

De acuerdo a lo anterior, se estima que considerando las intervenciones permitidas dentro de cada nivel protector definido en el Catálogo que acompaña a este Plan, los conceptos catastrales deberían revisarse de acuerdo a los siguientes:

Edificios con protección Integral o Parcial Estructural	Exentos
Edificios con protección Parcial Frontal	0,8
Elementos Singulares	0,7

Por otra parte, a los efectos correctores del valor catastral de las construcciones, en razón de su antigüedad, habrán de interpretarse como actuaciones de restauración o rehabilitación, aquellas que se definen conceptualmente en la normativa desarrollada al efecto por este Plan.

De este modo, las reformas que no alcancen una intensidad correspondiente a una reestructuración completa del edificio, no deben considerarse a efectos catastrales como de inicio de un nuevo computo de edad de la edificación, manteniéndose en tales inmuebles los coeficientes correctores a la valoración de la construcción en función de la edad original estimada. Como referencia, estos coeficientes adquieren, entre otros, los siguientes valores según la edad estimada:

Entre 15 y 19 años	0,79
Entre 50 y 54 años	0,49
A partir de 90 años	0,32

Su aplicación sobre el valor de las construcciones en la corrección de la valoración catastral deberá ajustarse a lo expresado en la Norma 13 de valoración catastral vigente.

Asimismo, en el IRPF está prevista la deducción en cuota del 15% del importe de las cantidades satisfechas en la rehabilitación de viviendas que constituyen o vayan a constituir vivienda habitual del propietario (excepción hecha de los intereses de créditos obtenidos para su financiación, ya deducidos de la base), con la condición de que la rehabilitación se efectúe de acuerdo con las condiciones de la normativa de protección a la rehabilitación del patrimonio residencial y urbano.

Por último y en lo que se refiere también al IRPF, se contempla la deducción adicional del 15% de las inversiones realizadas en adquisición, y de los gastos de conservación, reparación y restauración de bienes inscritos en el Registro General de Bienes de Interés Cultural en razón de su protección integral. Esta deducción, que se acumularía en su caso, a la anterior, tiene como límite conjunto con las demás deducciones por inversión, el 30% de la Base Imponible. Deducción que se estima, es aplicable a los Inmuebles catalogados en este Plan Especial de Los Silos, dentro de la categoría de protección Parcial Estructural.

En lo que se refiere al Impuesto sobre Incremento del Valor de los terrenos no se contempla ninguna bonificación en relación al interés histórico de los edificios aunque conjuntamente con el Impuesto de Bienes Inmuebles es de aplicación lo especificado anteriormente relativo a la modulación del valor catastral, adaptando ésta a las determinaciones definidas en el Plan Especial.

En relación al Impuesto sobre Construcciones, Instalaciones y Obras y a la Tasa por Expedición de Licencias Urbanísticas, cabe reseñar tan sólo que la legislación vigente no prevé ningún tipo de beneficio fiscal en función del tipo de obra o la clase de edificio sobre el que se produce. Ello con independencia de que el propio Ayuntamiento pueda tomar la decisión de prescindir de estos tributos en el ámbito del Plan Especial como medida de apoyo a la Rehabilitación.

Como conclusión y en lo que se refiere a las medidas de fomento público a la conservación de los edificios históricos, los beneficios fiscales previstos por la legislación en favor del patrimonio histórico y la rehabilitación de la vivienda constituyen un marco que tiene carácter general para el apoyo del cumplimiento de los deberes y cargas impuestos a los titulares de bienes integrantes del patrimonio cultural desarrollando así el mandato del artículo 69 de la Ley 16/85 del Patrimonio Histórico Español.

A los efectos de la instrumentación positiva de lo anteriormente expresado, en desarrollo del Plan Especial y una vez aprobado definitivamente, debe impulsarse con carácter prioritario desde la propia corporación municipal, la revisión de los valores catastrales para su acomodación tanto a las nuevas condiciones de edificabilidad previstas aplicables al conjunto de propiedades, como a los coeficientes de antigüedad aplicables a las construcciones y a los coeficientes relativos a las fincas catalogadas que se apliquen en el futuro en el cálculo de impuestos que se basan en el valor del suelo y de las construcciones.

A su vez, se estima necesario la articulación de una política específica de ayudas al mantenimiento y conservación del patrimonio edificado que podría establecerse tanto desde los presupuestos de las distintas instituciones como la Comunidad Autónoma, a través de la Dirección General de Patrimonio o el Cabildo de Tenerife como incluso desde el propio Ayuntamiento. La creación de una partida específica de ayuda a los particulares en la rehabilitación sería un incentivo de primer orden en el mantenimiento efectivo de la arquitectura tradicional en el núcleo de Los Silos, además de poder tener efectos colaterales de difusión del valor de los edificios históricos.

Los Silos, Diciembre de 2002.



OBRAS PRIMER CUATRIENIO  
 OBRAS SEGUNDO CUATRIENIO





## Rodadas

Plan Especial de Ordenación y Protección de LOS SILOS							2002		
<b>CUANTIFICACION DE LAS INTERVENCIONES</b>									
Codigo	Manzanas	ESPACIOS	SUELO			OBRA			
	Colindantes	AFECTADOS	Superficie	Precio	Parcial	Superficie	Precio	Parcial	Total
			Intervención m2	Unitario €/m2		Intervención m2	Unitario €/m2		
<b>Segundo Cuatrienio</b>									
<b>URBANIZACION DE VIAS RODADAS</b>									
VR-1	18904		794	118	93.692	794	70	55.580	149.272
VR-2	18904-19907		433	118	51.094	433	70	30.310	81.404
VR-3	19907		478	118	56.404	478	70	33.460	89.864
VR-7	21886	C/ El Chorro	303	118	35.754	303	70	21.210	56.964
						108	86	9.288	9.288
VR-9	22884-21886		212	118	25.016	212	70	14.840	39.856
						142	86	12.212	12.212
VR-10	21886		14	118	1.652	14	70	980	2.632
VR-12	23906-24916	Prolongación C/ Canapé				708	86	60.888	60.888
VR-13	24916-24927					849	86	73.014	73.014
<b>TOTALES</b>		<b>2º Cuatrienio</b>	<b>VIAS RODADAS</b>		<b>263.612</b>	<b>4.041</b>		<b>311.782</b>	<b>575.394</b>















Resumen

Plan Especial de Ordenación y Protección de LOS SILOS											
CUANTIFICACION DE LAS INTERVENCIONES											
	VIAS PEATONALES		VIAS RODADAS		PLAZAS Y JARDINES		PARQUE PÚBLICO		EQUIPAMIENTO PÚBLICO		
	SUELO	OBRA	SUELO	OBRA	SUELO	OBRA	SUELO	OBRA	SUELO	OBRA	
1- CUATRIENIO	30.846	229.776	36.934	29.994	179.928	405.195	943.306	478.114			2.334.093
2- CUATRIENIO	55.120	69.872	263.612	311.782		48.195	339.158	171.902	70.590	928.980	2.259.211
<b>TOTAL</b>	85.966	299.648	300.546	341.776	179.928	453.390	1.282.464	650.016	70.590	928.980	4.593.304
	SUMA SUELO + OBRA :		SUMA SUELO + OBRA :		SUMA SUELO + OBRA :		SUMA SUELO + OBRA :		SUMA SUELO + OBRA :		
		385.614		642.322		633.318		1.932.480		999.570	
<b>TOTAL</b>											<b>4.593.304</b>