

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 intervención a realizar
- E.1.3.- Criterios para el cálculo de costes
- E.1.4.- Evaluación económica

A) Urbanización

- A.1.- Vías Peatonales
- A.2.- Vías Rodadas
- A.3.- Plazas y Jardines

B) Edificación

- B.1.- Equipamientos

Cap. E.2.- Programa de actuación 10

- 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 14

- 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.

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 Tegueste. 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 Tegueste definidas en este Plan Especial.

Se ha pretendido realizar una valoración aproximada de los costes que van a representar fundamentalmente las propuestas de urbanización y dotaciones de espacios libres en plazas y jardines, así como parcialmente, las obras de rehabilitación y 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 Tegueste 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:

- *Explanación, 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, ejecución de Equipamientos y provisión de Aparcamientos. 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.*
- *Nuevos aparcamientos. Dentro de la estrategia general del Plan adquiere un valor relevante la provisión de nuevas plazas de aparcamiento que palie de alguna manera los fuertes déficits actuales. Por ello, esta evaluación económica incluye los costes referentes a esta cuestión.*
- *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 nuevos jardines dentro del ámbito del Plan.*
- *Equipamiento Comunitario. Asimismo se han valorado las propuestas de reforma de edificios patrimoniales para albergar nuevos usos de equipamiento público así como las pocas 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 1999 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 y 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 obras de urbanización podrían ascender a 19.250 ptas/m² en lo que se refiere a Reforma de Vías Peatonales en las calles centrales del Casco y 15.950 ptas/m² en las peatonalizaciones restantes. Por otra parte, las nuevas vías de tráfico rodado se han estimado a 11.550 ptas /m².

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.

APARCAMIENTOS

En el caso de las actuaciones destinadas a nuevos aparcamientos se ha optado por actuaciones en las que se requiere edificación subterránea bajo rasante.

De acuerdo a lo anterior se han definido dos precios unitarios, 54.000 ptas/m² en actuaciones que requieren de edificación.

En lo que se refiere a la adquisición del suelo se han estimado los valores catastrales y de coste de expropiación establecidos a nivel municipal.

AJARDINAMIENTO

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

- <i>Demoliciones y Explanaciones</i>	(12%)
- <i>Contención de Tierras</i>	(20%)
- <i>Pavimentación</i>	(25%)
- <i>Redes de Instalaciones</i>	(15%)
- <i>Jardinería</i>	(16%)
- <i>Varios</i>	(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 mas estricta

Teniendo en cuenta lo anterior se estiman los siguientes precios unitarios para las obras de ajardinamiento, 15.800 ptas/m² en reforma de plazas y 14.300 ptas/m² en las de nueva creación.

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 m2 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%)

No obstante, la gran variabilidad que supone la intervención en edificios históricos ha indicado la necesidad de hacer una estimación variable de los costes de obras debido a que en algunos casos la intervención podría superar el ámbito temporal del presente Plan.

Asimismo, se han sacado de la evaluación económica algunas propuestas que ya cuentan con procesos de intervención en marcha y en consecuencia con presupuestos consignados. Por otra parte, la variabilidad de usos y tipologías arquitectónicas no permiten el establecimiento de valoraciones de coste homogéneas.

Teniendo en cuenta lo anterior se han estimado diversos precios unitarios para las obras de edificación relativas a nuevos Equipamientos y que se reflejan concretamente en los Cuadros de Cuantificación de las Intervenciones. No obstante en el caso de obras de nueva planta el coste se ha estimado en 132.000 ptas/m2

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

Plan Especial de Ordenación y Protección TEGUESTE

INTERVENCIONES PREVISTAS

Tipos de Intervención	Código	Asignación de la Gestión	Estimación de Costes	
			Suelo	Obra
URBANIZACIÓN V				
Vías Rodadas	VR	Ayuntamiento		
Nuevas			17.600	11.550 ptas/m2
Reformas				14.300 ptas/m2
Vías Peatonales	VP	Ayuntamiento		
Nuevas			17.600	15.950 ptas/m2
Reformas				19.250 ptas/m2
ESPACIOS LIBRES P				
Plazas y Jardines	PJ	C.Obras Públicas C.Polít.Territorial		
Nuevas			20.900	14.300 ptas/m2
Reformas				15.800 ptas/m2
EQUIPAMIENTOS E				
Docentes	E1	C. Educación		132.000 ptas/m2
Sanitario	E2	C. Sanidad		132.000 ptas/m2
Asistencial	E3	Cabildo de Tenerife	30.000	132.000 ptas/m2
Sociocultural y Recreativo	E4	-----	30.000	132.000 ptas/m2
Administrativo	E5	-----	30.000	132.000 ptas/m2
Deportivo	E6	-----		82.500 ptas/m2
Abastecimiento Comercial	E7	-----		82.500 ptas/m2
Otros equipamientos	E8	-----		82.500 ptas/m2
APARCAMIENTOS AP				
Edificios	APe	Cons. Comercio		54.000 ptas/m2

VIVIENDAS		R	
-----------	--	---	--

Promoción Pública	Rpu	Viv.Municipales	ptas/m2
Promoción Privada	Rpr	Privada	

TERCIARIO		T	
-----------	--	---	--

Comercial	TC	Privada
Oficinas	TO	Privada

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, Aparcamientos, Plazas y Jardines y por último Nuevos Equipamientos.

Los Sistemas Generales que afectan al Conjunto Histórico Artístico se considera que se financian con cargo a Proyectos viarios de más alcance por lo cual no se incluyen en el coste del Plan. La repercusión económica en el ámbito de Tegueste es la siguiente:

	Suelo	Obra
Sistemas Generales	194.044.800 Ptas	306.271.350 Ptas

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

	Suelo	Obra
Urbanización de Vías Rodadas	153.436.800 Ptas.	396.096.000 Ptas
Reforma de Vías Peatonales	18.040.000 Ptas	468.388.800 Ptas
Espacios Libres	428.065.300 Ptas	165.072.600 Ptas
Equipamientos Públicos	320.640.000 Ptas	1.343.182.500 Ptas

De lo anterior se deduce que el conjunto de las intervenciones previstas en este Plan Especial de Ordenación y Protección del Casco Histórico de Tegueste ascendería a **TRES MIL DOSCIENTOS NOVENTA Y DOS MILLONES NOVECIENTAS VEINTIDÓS MIL PESETAS (3.292.922.000 Ptas)** de 1999.

De dicha cantidad, Novecientos Veinte Millones de Pesetas (920.182.100 Ptas) corresponderían a expropiaciones y adquisición de terrenos para dotaciones y el resto, que asciende a Dos Mil Trescientos Setenta y Dos Millones de Ptas. (2.372.739 Ptas), 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:	1.735.170.200 Ptas
SEGUNDO CUATRIENIO	1.557.751.800 Ptas

Ilustre Ayuntamiento de TEGUESTE

PLAN ESPECIAL DE ORDENACIÓN Y PROTECCIÓN DEL CASCO DE TEGUESTE

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 propuesta 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.

No obstante, la Programación de Intervenciones definidas refleja una idea coherente de realizar las reformas previstas para el Casco Histórico de Tegueste, que se estima causará los menores perjuicios posibles para el normal desenvolvimiento y desarrollo de las actividades que actualmente existen en el mismo, por lo que es conveniente su seguimiento en la medida de lo posible.

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, mientras en el Segundo Cuatrienio se detalla aquellas otras intervenciones que sin ser imprescindibles pueden mejorar la propuesta general de ordenación.

Asimismo, el conjunto de acciones a acometer se ha ordenado según las diversas características de las obras a desarrollar. Por un lado, las acciones que se derivan de obras de Urbanización como son las actuaciones en Vías Rodadas

y Peatonales, tanto de nueva creación como Reformas y por otro lado aquellas obras que suponen mejoras dotacionales más específicas como las actuaciones en Plazas y Jardines por un lado y nuevos Equipamientos por otro.

No se ha incluido en la programación de las intervenciones, la actuación en edificios abandonados ya que se considera que ello debe ser objeto de un estudio específico y en todo caso abordarse desde otras instancias y otros presupuestos.

E.2.2.- Plan de Etapas de Intervención

PRIMER CUATRENIO

En el primer Cuatrienio se han previsto las intervenciones principales del Plan que produzcan un encauzamiento de los relativos problemas que hoy tiene el centro de Tegueste.

Una primera medida de suma importancia consistiría en la remodelación de la carretera TF-121 a su paso por Tegueste de tal manera que se garantice su consideración como Carretera de Interés Insular diferenciando netamente los tráficos de paso de los que tienen origen y destino en el propio casco urbano. Para ello, se ha previsto la concentración de la circulación en dos enlaces, uno en el comienzo de la calle del Prebendado Pacheco a desnivel, y otro, en el entorno del Centro de Bachillerato y Camino de Los Laureles.

Se proponen nuevas vías rodadas que en este Primer Cuatrienio incluirían a la consolidación de Jesús Cedrés Melián entre la calle de La Audiencia y General Franco, su prolongación hasta la Carretera TF-121, la reforma del camino de General Mola y su conexión con la Carretera.

Otra actuación relevante de este Cuatrienio sería la peatonalización de la parte central del Casco Histórico. Alcanzaría a los entornos definidos por la Plaza de San Marcos, La Arañita y Camino de Los Laureles, junto con las vías transversales para establecer una solución coherente.

Asimismo, se acometería la peatonalización del sector comprendido por las calles de Ginoria, Malena y Magdalena que se convertirían en calles con tránsito de vehículos atenuado y reservado solo a residentes.

En el primer cuatrienio debería de acabarse la reforma del conjunto de la Plaza de San Marcos prolongándose hasta el Ayuntamiento, así como la reforma del sector de la Placeta. Como Equipamientos se incluirían en esta primera fase la ampliación del centro Cultural en la Casa del Prebendado Pacheco y la adquisición y actuación para un Centro Asistencial para la 3ª Edad en la Plaza de San Marcos.

El resto de obras previstas en este Primer Cuatrienio son pequeños remates de vías en e el interior del núcleo urbano y algunas reformas de plazas existentes. Es el caso de ciertas transversales peatonales que son innecesarias actualmente para el tráfico rodado.

SEGUNDO CUATRIENIO

En el segundo cuatrienio se prevé la consolidación de las propuestas de mejora establecidas para Tegueste rematando su conversión en una núcleo de alta calidad urbana, altamente habitable y con un elevado standard de equipamiento y dotaciones en general.

La red viaria rodada se incrementaría en este Cuatrienio con la reforma de los accesos al Naciente, debiendo realizarse un puente sobre el Barranco de Agua de Dios. La reforma del Camino de Belloteros, la conversión en calle del Camino de Las Asuncionistas y la reforma del Camino Viejo al Sur de Tegueste son otras de las propuestas a realizar en este segundo cuatrienio.

En lo que se refiere a propuestas de peatonalización que se contemplan en el Segundo Cuatrienio, debería abordarse la ejecución de obras en el resto de calles que necesitan de una reforma en el centro urbano. Incluiría el remate del sector de La Arañita y la reforma del camino del Puente de Palo, así como la peatonalización del borde del Barranco de Agua de Dios y sus transversales hacia la calle de La Audiencia.

En este Cuatrienio se realizaría la urbanización del conjunto de Plazas y jardines situados al Sur de la carretera TF-121. El conjunto de Parques previstos tendrían su desarrollo en esta etapa incluyendo al Parque en la Finca de Los Remedios y el Parque Arqueológico del Barranco de Agua de Dios.

En cuanto a los Equipamientos y Dotaciones se incluirían las obras de ampliación del Ayuntamiento junto al conjunto de aparcamientos públicos en la calle del General Mola, la restauración de la casa en la Finca de Los Remedios y la adquisición y restauración de la antigua casa de la Plaza de la Arañita para su conversión en Centro de Visitantes del Parque Rural de Anaga.

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 en

base a algún evento periódico tal como ha ocurrido con el caso de Teguisse en la isla de Lanzarote.

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.

Ilustre Ayuntamiento de TEGUESTE

PLAN ESPECIAL DE ORDENACIÓN Y PROTECCIÓN DEL CASCO DE TEGUESTE

Texto Refundido

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 mas allá de aquellas actuaciones correspondan a la iniciativa privada en razón del cumplimiento de las obligaciones impuestas por la legislación del suelo que se refieren a lo obligación de los propietarios de costear los gastos de urbanización como a la cesión gratuita de suelo para dotaciones.

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 como ya viene realizando el Ayuntamiento en los últimos años.

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 su Programas de apoyo a las regiones objetivo 1 y ultraperiféricas podría aportar

recursos para el desarrollo del Plan. En especial dentro del Programa Urban ya se desarrollan actuaciones de promoción de zonas centrales dentro de la isla de Tenerife y mas concretamente en la ciudad de Santa Cruz, en una experiencia que podría estudiarse para el Casco de Tegueste.

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 a través del cual, el Ayuntamiento de Tegueste ya se han establecido en otras ocasiones algunos convenios para la financiación de obras relevantes.

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. En el caso de Tegueste, se encuentran en marcha las obras de restauración del entorno de la Iglesia de San Marcos.

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. Es el caso de la Iglesia de San Marcos.

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.

La oferta de nuevas infraestructuras de aparcamiento privadas para uso público de los usuarios de la zona central debería hacerse bajo la perspectiva de la eliminación en paralelo de las plazas existentes en las calles previstas para su peatonalización, aunque sea de manera provisional.

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
- Aparcamientos
- Plazas y Jardines
- Nuevos 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.

No obstante lo anterior, 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.

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.

NUEVOS EQUIPAMIENTOS

En lo referente a la intervención sobre las dotaciones de equipamiento en el Casco Histórico las posibilidades son múltiples y reflejan la estrategia generalizada de inversión de las instituciones que se caracteriza por transformar para usos dotacionales a la edificación histórica existente.

Dentro de esta línea de trabajo, podrían señalarse a distintos departamentos de la Consejería de Educación Cultura y Deportes que podrían seguir interviniendo dentro del casco. es el caso de las Direcciones Generales de Infraestructura Educativa, Cultura, Patrimonio y Deportes. Esta última Dirección General no se ha implicado hasta la fecha en lo que se refiere al Casco de Tegueste.

Asimismo la Consejería de Sanidad debería intervenir en lo que se refiere a la mejora de sus instalaciones dentro del Casco Histórico es el caso de un posible Hogar para la Tercera Edad que podría localizarse en el entorno de la Plaza de san Marcos.

En el caso de la Consejería de Turismo no se ha producido inversiones significativas en los últimos años, excepto en lo que se refiere a actuaciones de apoyo y promoción. En este sentido, el municipio debería requerir un esfuerzo mas decidido para la rehabilitación que condujera al aprovechamiento de algunos edificios para dotar de una oferta alojativa singular dentro del Casco.

Por último, el esfuerzo inversor del Cabildo debería mantenerse con la intensidad actual en los próximos años, por lo menos hasta tanto se garantice la conservación y mantenimiento de los grandes contenedores urbanos donde viene interviniendo.

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. Estas acciones de apoyo a la edificación abandonada se propone su ejecución específica mediante un Programa concreto de intervención que sea catalizado por el propio Ayuntamiento en desarrollo inmediato de este Plan 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 Tegueste.

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 definidos como Monumentales y Estructurales 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 protegidos como Ambientales o contar con Vegetación y Arbolado protegido. así como los edificios protegidos integralmente (Monumentales y Estructurales) 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 siguiente:

Edificios Estructurales	Exentos
Edificios Ambientales	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 Tegueste, dentro de la categoría 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 de La Laguna, 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 fundacional de Garachico, además de poder tener efectos colaterales de difusión del valor de los edificios históricos.

Tegeste, otoño de 2001