

PROGRAMA DE ACTUACION

Se refiere a la parte del PGO con aprobación definitiva y correcciones según el acuerdo de la COTMAC del 10/11/2006.

.1

Objetivos, directrices y estrategia de desarrollo a largo plazo.

Las proyecciones de población y el estudio de necesidades de suelo residencial, espacios libres y equipamientos se han realizado tomando como horizonte el año 2016, límite temporal al que se refiere la ordenación pormenorizada. Se parte de la posibilidad de que la población alcance en esa fecha 33.000 habitantes, con un incremento de 8.821 habitantes sobre la población de 2006. El incremento de capacidad poblacional previsto en este documento es de 3.643 habitantes, el 41%.

Los núcleos urbanos (urbano-urbanizable) acogen casi el 90% de la población del término; requieren la mayor parte de los equipamientos y espacios libres; tienen grandes exigencias infraestructurales; se producen las mayores necesidades de rehabilitación de espacios consolidados y de ensanche. La gestión requiere una intervención pública de cierta importancia. En este texto refundido no se consideran los asentamientos rurales.

.2

Indicadores de revisión anticipada.

La ordenación estructural se formula para un plazo largo, de 20 a 30 años, y la pormenorizada para un plazo medio, hasta el año horizonte 2016. El programa de actuación se refiere a la ordenación pormenorizada y abarca el mismo período de tiempo. El plan operativo se proyecta para un plazo corto (primer cuatrienio) y tiene que actualizarse cada 4 años.

La revisión anticipada de la ordenación estructural procede:

- .a A los ocho (8) años de su aprobación definitiva.
- .b Cuando se deriva de la aprobación de una directriz o un plan de mayor rango o de la modificación de la legislación y reglamentación aplicable.
- .c Si se declara un nuevo espacio natural protegido o se descalifica un área que forma parte de un espacio natural protegido ya declarado, según lo previsto en los artículos 240 y 242 del DL 1/2000; o si las normas de declaración de los espacios naturales protegidos establecen zonas periféricas de protección, según lo previsto en el artículo 244 del DL 1/2000.
- .d Si se constata el incumplimiento generalizado de las medidas de protección y corrección de carácter ambiental o existe riesgo de que se incumplan los objetivos de protección de los ámbitos de suelo rústico con protección ambiental natural delimitados.
- .e Por cualquier otra causa de similar importancia.

.3 Programas.

PROGRAMA 1 SUELO URBANO

El suelo urbano se divide en dos categorías. El urbano consolidado es el que cuenta con infraestructuras (puede requerirse su terminación o complemento para que los terrenos adquieran la condición de solar). El suelo urbano no consolidado es el restante y su desarrollo se produce mediante la ejecución de unidades de actuación. En ambas categorías pueden promoverse actuaciones aisladas. En el plan general se prevén dos subcategorías de suelo urbano consolidado: SUC común, que puede ser común propiamente dicho o de interés cultural, y SUC a rehabilitar (los recintos de interés cultural y a rehabilitar se remiten a planeamiento especial); y dos categorías de suelo urbano no consolidado: SUNC ordenado y SUNC no ordenado; en ambos casos pueden ser comunes o de interés cultural (en los recintos de interés cultural y el SUNC no ordenado la ordenación final se remite igualmente a planeamiento especial).

SUBPROGRAMA 1.1: Adquisición de suelo

La primera acción es la adquisición de suelo para la ejecución de sistemas locales. En suelo urbano consolidado, falta por obtener y por lo tanto se estima la necesidad de adquirir el 10% del suelo calificado como equipamiento, espacio libre público o viario principal (en el último caso, para ensanchar o mejorar las calles actuales). El suelo se obtiene por cesión gratuita (90% del viario) o por expropiación (10% del viario y 100% de espacios libres y equipamiento), trasladando el gasto a los particulares mediante contribuciones especiales. En suelo urbano no consolidado, el suelo se adquiere por cesión gratuita al desarrollar las unidades de actuación.

SUBPROGRAMA 1.2: Redacción y gestión de instrumentos de desarrollo

Se prevé formular los instrumentos siguientes:

- .- Plan especial y catálogo de protección del centro histórico.
- .- Planes especiales de mejora del medio urbano en suelo urbano consolidado a rehabilitar.
- .- Planes especiales de ordenación en suelo urbano no consolidado no ordenado.

SUBPROGRAMA 1.3: Obras públicas ordinarias

- .- Proyectos y obras de mantenimiento y remate de la urbanización en suelo urbano consolidado:
 - .- Viario e infraestructuras técnicas.
 - .- Espacios libres.

Se considera la necesidad de ejecutar obras de mantenimiento en el 10% del viario principal y los espacios libres delimitados. El gasto de viario e infraestructuras técnicas se traslada a los particulares aplicando contribuciones especiales.

SUBPROGRAMA 1.4: Construcción de equipamientos

- .- Proyectos y obras de mantenimiento o de construcción de equipamientos de titularidad pública.

Se considera la necesidad de ejecutar obras de mantenimiento o de construcción en el 10% de los equipamientos delimitados.

PROGRAMA 2 SUELO URBANIZABLE

Se delimitan dos sectores de suelo urbanizable sectorizado ordenado en régimen transitorio.

Subprograma 2.1: Adquisición de suelo

No se prevé.

Subprograma 2.2: Redacción y gestión de instrumentos de desarrollo

No se prevén.

Subprograma 2.3: Obras de urbanización

No se prevén.

Subprograma 2.4: Construcción de equipamientos

No se prevén.

PROGRAMA 3

ASENTAMIENTOS RURALES

En este texto refundido no se consideran los asentamientos rurales.

PROGRAMA 4

SISTEMAS GENERALES

Los sistemas generales se proyectan para posibilitar la prestación de servicios públicos básicos: infraestructura viaria y técnica, equipamientos estructurantes y espacios libres estructurantes. Los proyectados en este texto refundido no están adscritos a sectores de suelo urbanizable ni a unidades de actuación. El suelo necesario se obtiene por expropiación, ocupación directa o permuta forzosa.

Subprograma 4.1: Adquisición de suelo

Se considera la necesidad de adquirir el suelo de los sistemas generales de equipamiento estructurante y espacio libre estructurante que no son actualmente de titularidad pública. Se excluye la adquisición los terrenos necesarios para ejecutar la carretera variante Sur (anillo insular).

Subprograma 4.3: Obras de urbanización

- .- Proyecto y obra de la red de alcantarillado (saneamiento integral del municipio).
- .- Proyectos y obras de mejora de la red de abastecimiento de agua.
- .- Proyectos y obras de adecuación de espacios libres estructurantes.
- .- Proyectos y obras de ampliación y mejora de carreteras locales y caminos.
- .- Proyectos y obras de redes de riego de apoyo de la agricultura tradicional.
- .- Proyectos y obras de conservación y extensión de las redes de riego de la agricultura intensiva.

En los espacios libres estructurantes se considera la adecuación del 10% de la superficie total.

Subprograma 4.4: Construcción de equipamientos

- .- Proyectos y obras de construcción de equipamientos estructurantes.

PROGRAMA 5

AMBIENTAL

Engloba las acciones dirigidas a fines específicos de conservación de la naturaleza y protección ambiental y paisajística. Entre otras acciones, se considera la necesidad de desarrollar las siguientes:

- .- Plan especial de protección de los acantilados costeros.
- .- Plan especial de ordenación y catálogo de los edificios disconformes con la ordenación urbanística.
- .- Plan especial de prevención de riesgos catastróficos.

.4

Bases económico-financieras.

Adquisición de suelo

A los efectos del programa de actuación no interesa determinar el valor exacto, sino establecer un valor de referencia aproximado. Atendiendo a la información que se nos ha suministrado, los valores en venta del suelo urbano consolidado y del suelo urbanizable pueden variar entre 120 y 240 €/m²s – promedio **180 €/m²s**-, con puntas de hasta 360 €/m²s; y el valor en venta promedio del suelo rústico puede ser del orden de los **60 €/m²s**.

Instrumentos de desarrollo

Para estimar el coste de los honorarios de redacción de los distintos documentos se emplean los baremos orientativos del Colegio Oficial de Arquitectos de Canarias.

.a) Proyectos de reparcelación:

Los honorarios se calculan aplicando un porcentaje a los honorarios teóricos de un plan parcial que afecte al mismo ámbito. El porcentaje depende de la densidad de parcelas por hectárea:

-	Hasta 5 parcelas/Ha	.....	20	%
-	De 5 a 20 parcelas/Ha	.....	25	%
-	De 20 a 35 parcelas/Ha	.....	35	%
-	De 35 a 50 parcelas/Ha	.....	40	%
-	Más de 50 parcelas/Ha	.....	45	%

Los honorarios teóricos de un plan parcial dependen de la superficie del ámbito de actuación:

-	Hasta 5 Ha	.....	4.800	€/Ha
-	De 5 a 25 Ha	.....	4.200	€/Ha
-	De 25 a 50 Ha	.....	3.600	€/Ha
-	De 50 a 100 Ha	.....	3.000	€/Ha
-	De 100 a 500 Ha	.....	1.800	€/Ha
-	Más de 500 Ha	.....	900	€/Ha

Teniendo en cuenta la escasa entidad superficial de la mayor parte de los ámbitos delimitados, el valor medio se calcula para un ámbito de menos de 5 hectáreas, con una densidad de 50 parcelas/Ha (equivalente a parcelas de 200 m²s); y resulta **0,19≈ 0,20 €/m²s**.

.b) Proyectos de compensación y de expropiación:

Se aplican los mismos baremos: **0,20 €/m²s**.

.c) Planes parciales y planes especiales:

Atendiendo a lo indicado en el apartado 'a', el coste medio es **0,48 €/m²s≈ 0,50 €/m²s**. Los planes especiales de protección (del centro histórico y ambientales) se valoran de forma independiente.

Obras de urbanización y obra civil

.a) Proyectos de urbanización y obra civil:

Los honorarios se calculan en función del presupuesto de ejecución material de las obras, que se estima de la forma siguiente:

Coste del prototipo medio provincial	.....	Cp=	586,55	€/m ² s
Coefficiente zonal (Tenerife)	.....	Z=		1,00
Coefficiente de calidad (estándar)	.....	Q=		1,00
Coefficiente de ponderación	.....	P=		1,00
Coefficiente de uso y tipología (terreno neto)	.....	UT terreno neto=		0,25
Coefficiente de uso y tipología (jardinería)	.....	UT jardines=		0,14

Coefficiente de uso y tipología (calles excepto alcantarillado)	UT _{calles} =	0,21
Coste unitario orientativo: $Co=Cp*Z*Q*P*M*UT$		
Co terreno neto =		146,64 €/m ² s
Co jardines =		82,12 €/m ² s
Co calles =		123,18 €/m ² s
Se suponen actuaciones relativamente pequeñas (hasta 10.000 m ² s), a las que se aplica un porcentaje del 7,5%; de lo que resultan honorarios medios de:		
Terreno neto		11,00 €/m ² s
Construcción de jardines		6,16 €/m ² s
Urbanización de calles (excepto alcantarillado)		9,24 €/m ² s

.b) Obras de urbanización y obra civil:

A partir de los costes unitarios orientativos del apartado anterior, mayorados con un 22% adicional de gastos generales y beneficio industrial, los presupuestos de ejecución por contrata serán:

Terreno neto	178,90	€/m ² s
Construcción de plazas y parques	100,19	€/m ² s
Urbanización de calles (excepto alcantarillado)	150,28	€/m ² s

Construcción de equipamientos

.a) Proyectos de edificación:

Los honorarios se calculan en función del presupuesto de ejecución material de las obras, que se estima de la forma siguiente:

Coste del prototipo medio provincial	Cp=	586,55	€/m ² s
Coefficiente zonal	Z=	1,00	
Coefficiente de calidad (estándar)	Q=	1,00	
Coefficiente de ponderación	P=	1,20	
Coefficiente de uso y tipología (terreno neto)	UT _{mínimo} =	0,20	
Coefficiente de uso y tipología (plazas y parques)	UT _{máximo} =	1,62	
Coste unitario orientativo: $Co=Cp*Z*Q*P*M*UT$			
Co mínimo =		140,77	€/m ² s
Co máximo =		1.140,25	€/m ² s

El coste unitario varía mucho, según se considere la construcción de dotaciones sencillas, tipo instalaciones deportivas descubiertas; o complejas, como los edificios sanitarios o de espectáculos. Para estimar un valor medio puede tomarse el coeficiente de uso y tipología de los edificios "de servicios" =1,15; del que resulta un coste unitario orientativo de **809,44 €/m²t**.

Para edificios de 400 a 600 m²t, que pueden ser el caso intermedio, los honorarios de proyecto y dirección se calculan:

Coefficiente de superficie	Cs=	0,075
Coefficiente de complejidad (ámbito equipamientos públicos, complejidad media)	Cc=	1,15
Coefficiente de alcance de las intervenciones (misión completa, arquitecto superior y arquitecto técnico) ¹	Ci=	1,30
$H=C0*Cs*Cc*Ci=$	90,76	€/m²t

Si suponemos una edificabilidad de 0,50 m²t/m²s, el valor medio resulta de **45,38 €/m²s**.

.b) Obras de edificación:

Con un 22% de gastos generales y beneficio industrial, el presupuesto de ejecución por contrata será 987,52 €/m²t y, suponiendo una edificabilidad de 0,50 m²t/m²s: **493,76 €/m²s**.

¹ Los honorarios de arquitectos y arquitectos técnicos se toman sólo como referencia para calcular costes promedio, sin perjuicio de que muchos proyectos puedan ser redactados por profesionales distintos.

.5 Programa de actuación.

Programas	Subprogramas	Acciones	Superficie (m2s)	Unidades (ud)	Precio unitario (€/m2s,ud)	Precio (M€)	Ayuntamiento	Cabildo Insular	Gobierno Canarias	Estado +CEE	Total		
1- Suelo urbano	11- Adquisición de suelo	111- Adquisición suelo EQ	15000		240	3,600	3,600	-	-	-	3,600		
		112- Adquisición suelo EL	35000		120	4,200	4,200	-	-	-	4,200		
		113- Adquisición suelo V	5000		120	0,600	0,600	-	-	-	0,600		
	12- Instrumentos de desarrollo	121- Plan especial y catálogo de protección del centro histórico			1	72500	0,073	-	-	0,073	-	0,073	
		122- Planes especiales de mejora del medio urbano en suelo urbano consolidado a rehabilitar	15000		0,5	0,008	0,008	-	-	-	-	0,008	
		123- Planes especiales de ordenación en suelo urbano no consolidado no ordenado	60000		0,5	0,030	0,030	-	-	-	-	0,030	
	13- Obras públicas ordinarias	131- Proyectos y obras de mantenimiento y complementarias en viario e infraestructuras	60000		159,52	9,571	9,571	-	-	-	-	9,571	
		132- Proyectos y obras de mantenimiento y complementarias en espacios libres	35000		106,35	3,722	3,722	-	-	-	-	3,722	
	4- Sistemas generales	14- Equipamientos	141- Proyectos y obras de mantenimiento o de construcción de equipamientos	15000		539,14	8,087	0,809	3,235	3,235	0,809	8,087	
			41- Adquisición de suelo	411- Adquisición de suelo SG de equipamiento estructurante:									
				<input type="checkbox"/> Inst.deportiva San Felipe	17737		60	1,064	0,213	0,426	0,426	-	1,064
			<input type="checkbox"/> Centro de transportes	16237		60	0,974	0,195	0,390	0,390	-	0,974	
			412- Adquisición de suelo SG de espacio libre estructurante:	<input type="checkbox"/> La Centinela	9812		60	0,589	0,589	-	-	-	0,589
				<input type="checkbox"/> Hospital	4093		60	0,246	0,246	-	-	-	0,246
<input type="checkbox"/> Hoya Nadía				1038		60	0,062	0,062	-	-	-	0,062	
<input type="checkbox"/> La Florida				4330		60	0,260	0,260	-	-	-	0,260	
<input type="checkbox"/> La Culata				56094		60	3,366	-	3,366	-	-	3,366	
<input type="checkbox"/> Las Abiertas				3782		60	0,227	0,227	-	-	-	0,227	
<input type="checkbox"/> Santa Bárbara _1	6906		180	1,243	-	-	1,243	-	1,243				
<input type="checkbox"/> Santa Bárbara _2	7066		180	1,272	0,636	0,636	-	-	1,272				

Progra mas	Subpro- gramas	Acciones	Superficie (m2s)	Unidades (ud)	Precio unitario (€/m2s,ud)	Precio (M€)	Ayunta- miento	Cabildo Insular	Gobierno Canarias	Estado +CEE	Total
		Adquisición de suelo SG de Infraestr. estructurante:									
		<input type="checkbox"/> Barranco del Preceptor	24811		60	1,489	0,298	0,595	0,595	-	1,489
		<input type="checkbox"/> Variante de La Vega	11297		140,40	1,586	-	1,586	-	-	1,586
	413-	<input type="checkbox"/> Vía de servicio C820	10459		180	1,883	0,941	0,941	-	-	1,883
		<input type="checkbox"/> Eje de medianía alta	14474		100,34	1,452	0,726	0,726	-	-	1,452
		<input type="checkbox"/> Acceso a hospital	10869		60	0,652	-	0,652	-	-	0,652
		<input type="checkbox"/> EDAR	2769		60	0,166	-	0,166	-	-	0,166
		<input type="checkbox"/> Nueva carretera por El Riquel	18762		60	1,126	-	-	1,126	-	1,126
	43- Obras de urbanización	431- Proyectos y obras de la red de alcantarillado		1	6000000	6,000	1,200	4,800	-	-	6,000
		432- Proyectos y obras de mejora de la red de abastecimiento de agua		1	3000000	3,000	0,600	2,400	-	-	3,000
		Proyectos y obras de adecuación de espacios libres estructurantes:									
		<input type="checkbox"/> La Centinela	9812		106,35	1,044	0,209	0,835	-	-	1,044
		<input type="checkbox"/> Hospital	4093		106,35	0,435	0,087	0,348	-	-	0,435
		<input type="checkbox"/> Hoya Nadía	1038		106,35	0,110	0,022	0,088	-	-	0,110
	433-	<input type="checkbox"/> La Florida	4330		106,35	0,460	0,092	0,368	-	-	0,460
		<input type="checkbox"/> La Culata	56094		106,35	5,966	-	5,966	-	-	5,966
		<input type="checkbox"/> Las Abiertas	3782		106,35	0,402	0,080	0,322	-	-	0,402
		<input type="checkbox"/> Santa Bárbara _1	6906		106,35	0,734	0,147	0,588	-	-	0,734
		<input type="checkbox"/> Santa Bárbara _2	7066		106,35	0,751	0,150	0,601	-	-	0,751
		Proyectos y obras de infraestructura estructurante:									
		<input type="checkbox"/> Barranco del Preceptor	24811		159,52	3,958	-	1,979	1,979	-	3,958
		<input type="checkbox"/> Variante de La Vega	11297		159,52	1,802	-	1,802	-	-	1,802
	434-	<input type="checkbox"/> Vía de servicio C820	10459		159,52	1,668	0,834	0,834	-	-	1,668
		<input type="checkbox"/> Eje de medianía alta	14474		159,52	2,309	2,309	-	-	-	2,309
		<input type="checkbox"/> Acceso a hospital	10869		159,52	1,734	-	1,734	-	-	1,734
		<input type="checkbox"/> EDAR	2769		159,52	0,442	-	0,442	-	-	0,442
		<input type="checkbox"/> Nueva carretera por El Riquel	18762		160,22	3,006	-	-	3,006	-	3,006
	435-	Proyectos y obras de redes de riego de apoyo de la agricultura tradicional		1	1000000	1,000	-	-	1,000	-	1,000
	436-	Proyectos y obras de conservación y extensión de las redes de riego de la agricultura intensiva		1	1000000	1,000	-	-	1,000	-	1,000
	44- Equipa- mientos	441- Proyectos y obras de construcción de equipamientos estructurantes:									
		<input type="checkbox"/> Inst.deportiva San Felipe	17737		539,14	9,563	0,956	3,825	3,825	0,956	9,563
		<input type="checkbox"/> Centro de transportes	16237		539,14	8,754	0,875	3,502	3,502	0,875	8,754

Progra mas	Subpro- gramas	Acciones	Superficie (m2s)	Unidades (ud)	Precio unitario (€/m2s,ud)	Precio (M€)	Ayunta- miento	Cabildo Insular	Gobierno Canarias	Estado +CEE	Total
5- Ambien- tal	52- Instrumentos de desarrollo	521- Plan especial de protección de los acantilados costeros		1	30000	0,030	-	-	0,030	-	0,030
		522- Plan especial de ordenación y catálogo de los edificios disconformes con la ordenación urbanística		1	30000	0,030	0,030	-	-	-	0,030
		523- Plan especial de prevención de riesgos catastróficos		1	30000	0,030	0,030	-	-	-	0,030
						102,804	34,760	43,976	21,429	2,640	102,804

El presupuesto global hasta el año 2016 asciende a 136,202 millones de euros y se reparte como sigue:

	Ayuntamiento	Cabildo Insular	Gobierno de Canarias	Estado + CEE	Total
M€	34,760	43,976	21,429	2,640	102,804
M€/año	4,345	5,497	2,679	0,330	12,851
%	33,8	42,8	20,8	2,6	100