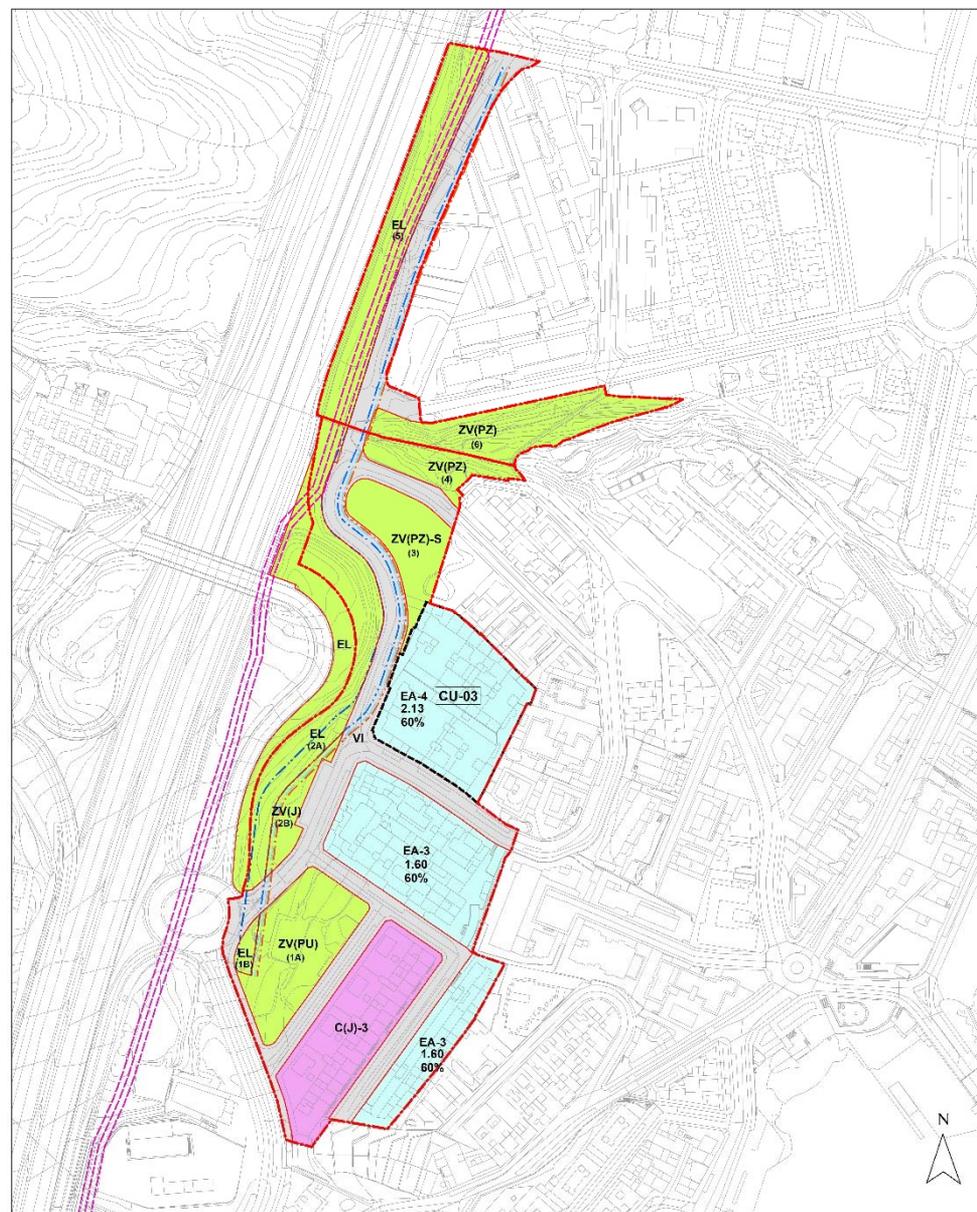


REVISIÓN PARCIAL DEL PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN DE CANDELARIA PARA AJUSTE ZONAS VERDES Y ALINEACIÓN EN HUERTAS DE DON PABLO

ESTUDIO ECONÓMICO Y FINANCIERO



PROMOTOR: AYUNTAMIENTO DE CANDELARIA
REDACTOR: JORGE RODRÍGUEZ CRUZ ARQUITECTO SLP
FECHA: SANTA CRUZ DE TENERIFE – NOVIEMBRE 2022



EQUIPO REDACTOR

Jorge Rodríguez Cruz Arquitecto SLP

ARQUITECTO

Jorge Rodríguez Cruz

COLABORADORES

Jesús García Martínez. Arquitecto Técnico

EQUIPO JRC

Mónica Mantilla Galvis, Arquitecta

Dolores Rodríguez Gutiérrez, Delineante

Belén Rodríguez Gutiérrez, Delineante

Edgar Cruz Suárez, Jurista

INDICE DE DOCUMENTOS DEL EXPEDIENTE

- 1.- MEMORIA JUSTIFICATIVA.
- 2.- INFORME DE SOSTENIBILIDAD AMBIENTAL.
- 3.- PROPUESTA DE MEMORIA AMBIENTAL.
- 4.- PLANOS DE INFORMACIÓN Y PROPUESTA.
- 5.- ESTUDIO ECONÓMICO Y FINANCIERO.
- 6.- ESTUDIO DE SOSTENIBILIDAD ECONÓMICO.

INDICE DEL ESTUDIO ECONÓMICO Y FINANCIERO.

1. ANTECEDENTES, OBJETO Y NECESIDAD DE LA REVISIÓN PARCIAL.
2. LOCALIZACIÓN Y ÁMBITO. PROPIEDAD.
 - 2.1. Localización y ámbito.
 - 2.2. Estructura de la Propiedad.
3. VALORACIÓN DE LOS COSTES ECONÓMICOS DE LAS OBRAS A REALIZAR. MEDIDAS AMBIENTALES.
4. ESTUDIO ECONÓMICO Y FINANCIERO.

INDICE DE PLANOS

□ PLANOS DE INFORMACIÓN Y DIAGNÓSIS

1. SITUACIÓN. E 1/2000
2. ÁMBITO SOBRE ORTOFOTO. E 1/2000
3. GEOLOGÍA. E 1/1200
4. GEOMORFOLOGÍA. E 1/1200
5. HIDROLOGÍA. E 1/1200
6. FLORA Y VEGETACIÓN. E 1/1200
7. EDAFOLOGÍA. E 1/1200
8. PAISAJE. E 1/1200
9. SITUACIÓN URBANÍSTICA NNSS 1987. ORDENACIÓN DETALLADA. E 1/1200
10. SITUACIÓN URBANÍSTICA MODIFICACIÓN PUNTUAL NNSS 2001. ORDENACIÓN DETALLADA. E 1/1200
11. SITUACIÓN URBANÍSTICA PGO VIGENTE 2007. ORDENACIÓN DETALLADA. E 1/1200.
12. SITUACIÓN URBANÍSTICA PGO VIGENTE 2007. CLASIFICACIÓN DEL SUELO. E 1/2000.
13. DELIMITACIÓN ARH PIOT. E 1/2000
14. PLANTA GENERAL PROYECTO URBANIZACIÓN. E 1/1200
15. PLANTA GENERAL FINALIZACIÓN URBANIZACIÓN. E 1/1200
16. ESTRUCTURA DE LA PROPIEDAD. E 1/1200
17. USOS DEL SUELO. E 1/1200
18. IMPACTOS E 1/1200
19. INFRAESTRUCTURAS EXISTENTES FINALIZACIÓN URBANIZACIÓN.
 - 19.1 RED ABASTECIMIENTO Y RIEGO. E 1/1200
 - 19.2 RED SANEAMIENTO Y PLUVIALES. E 1/1200
 - 19.3 RED DE TELEFONÍA. E 1/1200
 - 19.4 RED DE ALUMBRADO PÚBLICO. E 1/1200
 - 19.5 RED MEDIA Y BAJA TENSIÓN. E 1/1200
20. UNIDADES AMBIENTALES HOMÓGENEAS. DIAGNÓSIS AMBIENTAL. E 1/1200
21. ALTERNATIVAS CONTEMPLADAS.
 - 21.1 ALTERNATIVA 0. E 1/1200
 - 21.2 ALTERNATIVA 1. E 1/1200
 - 21.3 ALTERNATIVA 2. E 1/1200

□ PLANOS DE PROPUESTA

1. REVISIÓN PARCIAL CLASIFICACIÓN DE SUELO
2. REVISIÓN PARCIAL ORDENACIÓN DETALLADA. E 1/1200
3. JUSTIFICACIÓN DE LOS ESPACIOS LIBRES



1. ANTECEDENTES, OBJETO Y NECESIDAD DE REVISIÓN PARCIAL.

El Municipio de Candelaria disponía de unas NNSS aprobadas por la COTMAC el 17 de noviembre de 1987.

Dicho planeamiento fue sustituido por el documento de la Revisión del Plan General de Candelaria, adaptado a la TRLOTENC 1/2000, a la Ley de Directrices 19/2003, el PIOT de Tenerife 2002 y demás legislación sectorial, con aprobación definitiva de la COTMAC de 10 de noviembre del 2006 y Publicación de su Texto Refundido en el BOP nº 71 de 17 de mayo de 2007, estando en estos momentos en vigor.

El ámbito de la presente Revisión Parcial abarca la superficie del ámbito del viejo ASU 28-Huertas de Don Pablo de las NNSS del 87, así como la zona aledaña de la vía de servicio hasta el enlace con la c/ Batayola, y tiene carácter meramente “operativo” al objeto de justificar las modificaciones que se introducen.

El ámbito en cuestión con Proyecto de Urbanización, con Licencia Municipal del 2001, se encuentra actualmente ejecutado e incluso con las cuatro manzanas residenciales edificadas.

En el año 2002 se adjudica por parte de la Consejería de Obras Públicas el Proyecto de Ampliación del Tercer Carril de la Autopista del Sur TF – 1, que, al ejecutar el nuevo enlace de Candelaria, así como liberar el dominio público de la Tubería de Conducción de Aguas Residuales de Santa Cruz a Adeje, ocasionan la necesidad de desplazar la vía de servicio hacia abajo, produciendo con ello una modificación de las zonas verdes del sector.

Dicha Revisión también se extiende al tramo de la vía de servicio entre el Barranco de Aroba y la c/ Batayola en el frente de las Viviendas de VPO existentes, suelo de propiedad municipal, por lo cual dicha modificación se hace extensiva también a dicha zona.

Se aclara expresamente que el sector de las Huertas de Don Pablo, está completamente ejecutado, abierto al tráfico rodado público y puesto en servicio por parte del Ayuntamiento desde octubre de 2009, estando pendiente la recepción definitiva por parte de éste, y no estando ejecutado el resto de la Vía de Servicio entre el Barranco de Aroba y la c/ Batayola frente a las parcelas de VPO.

Si bien el desplazamiento de la Vía de Servicio viene motivado por imperativo de la obra promovida por la Consejería de Obras Públicas, la justificación de la presente Revisión Parcial, deviene de la necesidad de ajustar urbanísticamente la alineación de la vía de servicio que ha obligado a reajustar las zonas verdes del sector, debiéndose justificar expresamente que se mantienen sus superficies y su localización correspondiente.

A pesar que el sector está ejecutado y urbanizado y en cierto sentido, carece de sentido realizar evaluación ambiental, en aplicación de la Ley 9/2006 se desarrolla en paralelo Informe de Sostenibilidad Ambiental cuyos contenidos se ajustan para este caso concreto de Revisión Parcial en relación a la Resolución de 10 de Agosto de 2006 de la COTMAC relativo al Documento de Referencia para elaborar Informes de Sostenibilidad Ambiental de los Planes Generales de Ordenación, desarrollándose asimismo Propuesta de Memoria Ambiental.

Al documento de Modificación Puntual de fecha de noviembre de 2009, se le dio Aprobación Inicial en pleno municipal de fecha de 25 de febrero de 2010, estando 45 días en Información Pública, siendo solicitados los informes sectoriales correspondientes y enviado a la Consejería de Medio Ambiente y Ordenación del Territorio para informe interadministrativo.



Por acuerdo de la COTMAC de 29 de junio de 2010 al preceptivo trámite de Consulta Interadministrativa, y en relación al informe técnico – jurídico y propuesta de Ponencia Técnica de 21 de junio de 2010, se establece que el documento tiene carácter de Revisión Parcial, planteándose una serie de correcciones al expediente.

Asimismo, se evacuaron toda una serie de informes sectoriales de las diferentes administraciones, así:

- Informe Área de Planificación Cabildo de Tenerife de 10 de mayo de 2010.
- Informe Consejo Insular de Aguas de 15 de abril de 2010.
- Alegación Grupo Municipal CC – PNC.
- Informes Dirección General de Infraestructura Viaria de 13 de octubre de 2009 y 1 de septiembre de 2010.

En el apartado siguiente se detalla el contenido de las correcciones propuestas en los diferentes informes.

Con fecha 1 de septiembre de 2010, fue emitido informe por la Dirección General de Infraestructura Viaria, señalándose al efecto en el referido informe el problema de la identificación de la arista exterior de la explanación, a partir de la cual se definen la zona de dominio público y las servidumbres viarias, así como señaló el problema de los Espacios Libres de Protección Viaria que no computan a efectos de zonas verdes del ámbito.

Habida cuenta de dicha problemática y a Propuesta del Director General de Infraestructura Viaria en relación a la Solicitud del Ayuntamiento de Candelaria de 26 de Septiembre de 2012, se realizó propuesta de autorizar excepcionalmente, por razones socioeconómicas y al no comprometer la seguridad vial, una modificación de las limitaciones a la propiedad de la Autopista TF -1 en la zona conocida como Huertas de Don Pablo el 28 de Septiembre de 2013, dándosele Trámite de Audiencia al Ayuntamiento de Candelaria.

Por Decreto 63/2013 de 6 de junio de 2013 (BOC nº113 de 14 de junio de 2013), instruido por la Consejería de Obras Públicas, Transportes y Política Territorial, se fijan las dimensiones de la zona de protección de la Autopista TF-1, en la zona de las Huertas de Don Pablo, comprendido entre los puntos kilométricos 16+300 y 16+710, fijándose las mismas en:

- Zona Dominio Público..... 8 m.
- Zona de Servidumbre..... 2 m.
- Zona de Afección..... 0 m.
- Línea Límite de Edificación..... 20 m. (Desde línea blanca)

En función de dichas circunstancias se volvió a ajustar la ordenación del ámbito de las Huertas de Don Pablo, recogiendo las líneas de protección viaria propuestas por el Decreto 63/2013, y se estableció como criterio urbanístico no computar los Espacios Libres de Protección Viaria.



2. LOCALIZACIÓN Y ÁMBITO DE ACTUACIÓN. PROPIEDAD.

2.1. Localización y Ámbito.

El ámbito delimitado para la presente Revisión Parcial abarca el sector del anterior ASU 28 – Huertas de Don Pablo, junto con el tramo viario del frente de la Autopista entre el Barranco de Aroba, la calle Batayola y el frente de la parcela de VPO de Propiedad Municipal, con una superficie total de **41.623,73 m²**, de los cuales **33.139,65 m²** corresponden a las Huertas de Don Pablo y el resto, **8.484,08 m²** con el frente de la Autopista.

Se localiza junto al acceso de Candelaria en el enlace de la Autopista TF – 1 y linda:

- **Al Norte:** la trasera de parcelas del viejo Plan Parcial del Pozo de la Virgen y el frente de la Parcela de VPO y calle Batayola.
- **Al Sur:** vía de acceso a Candelaria desde rotonda TF - 1.
- **Al Este:** trasera parcelas Pozo de la Virgen y Parcela VPO.
- **Al Oeste:** frente de la Autopista TF – 1 y vía de acceso a Candelaria.

Se aclara expresamente que en este caso el ámbito tiene “carácter operativo” al objeto de justificar las modificaciones de zonas verdes y la corrección de la alineación de la vía de servicio, estando dicha zona dentro del SRPI de la Autopista TF – 1.

Ambos ámbitos, meramente orientativos y como recintos delimitadores que permitan realizar la comparación entre el PGO 2007 y la Revisión Parcial, han sido ligeramente modificados con respecto al documento que dispone de Aprobación Inicial con fecha de 8 de julio de 2015, para adaptarlos a que ellas piezas de ordenación pormenorizada que presentan cambio de uso entre ambos planeamientos y cumplir así con el requerimiento de la Consejería del 11 de julio de 2016.



2.2. Estructura de la Propiedad.

El conjunto de los dos ámbitos objeto del presente expediente de Revisión Parcial es de 41.623,73 m², y abarca un conjunto de 4 propiedades:

1. Propiedad Privada: **14.673 m²s**.
2. Consejo Insular de Aguas de Tenerife (Cauce Público): **1.008,24 m²s** (100 m² se solapan con el viario de la vía de servicio)
3. Ayuntamiento de Candelaria: Dotación/Plaza: ZV(PZ)S: 1.814,27 m²s, ZV(J) + ZV (PU) 3.550,64 m²s + Viario = 10.897,31 m²s + ZV(PZ) 2.751,24 m²s (Plaza sobre barranco de Aroba) **TOTAL= 19.005,37 m²s**
4. Consejería de Obras Públicas– 3.483,84 m²s (EL) + 206,10 m²s (EL) + 3.338,56, **TOTAL= 7.028,50 m²s**



3. VALORACIÓN DE LOS COSTES ECONÓMICOS DE LAS OBRAS A REALIZAR. MEDIDAS AMBIENTALES.

En la Memoria Justificativa del expediente, se describen las diferentes obras que restan para finalizar la urbanización y edificación completa del ámbito de la Revisión Parcial, así:

1. Restauración y Acondicionamiento Talud Autopista.
2. Encauzamiento Bco. de Aroba y Acondicionamiento Zona Verde.
3. Construcción Vía de Servicio Frente Autopista.
4. Construcción Parcela Dotacional.

Todas las parcelas son de propiedad pública bien pertenecientes a la Consejería de Obras Públicas o bien al Ayuntamiento de Candelaria, no existiendo pues costes de suelo añadidos, ni costes administrativos.

Para cada obra propuesta se hace la siguiente valoración:

1. Restauración y Acondicionamiento Talud Autopista.

- 1.1. Coste Proyecto y Dirección de Obra.

Tanto estimado = 25.000 €

- 1.2. Costes Medidas Ambientales (Según ISA).



Según ISA = 158.920 €

Nota: En este caso la obra de restauración y acondicionamiento es una obra de revalorización ambiental y se incluye como medida ambiental.

Total Restauración y Acondicionamiento Talud Autopista --- 183.920,00 €

2. Encauzamiento Bco. de Aroba y Acondicionamiento Zona Verde.

- Se separan en este caso la obra civil propiamente dicha de las labores de las medidas ambientales a realizar valoradas en el ISA.

2.1. Marco de hormigón armado H-25 para canalización del barranco según sección hidráulica de cálculo L-500, de sección estimada 3 x 6 m.

75 ml x 6.000 €/ml = 450.000 €

2.2. Pantalla de hormigón H-25 de contención del frente del encauzamiento del barranco con zapata de cimentación según cálculo.

240 m² x 300 €/m² = 72.000 €

2.3. Relleno del cauce del barranco con material inerte compactado por tongadas, incluso compactación y riego.

5.000 m³ x 12 €/m³ = 60.000 €

2.4. Acondicionamiento de la plaza superior con partes minerales y setos para vegetación según proyecto.

3.401 m² x 40 €/m² = 136.040,00 €

2.5. Costes Medidas Ambientales (Según ISA).

Según ISA = 106.620,00 €

2.6. Coste Proyecto y Dirección de Obra.

Tanto estimado = 40.000 €

Total Encauzamiento Bco. de Aroba y Zona Verde --- 864.660,00 €

3. Construcción Vía de Servicio Frente Autopista.

3.1. Desmonte y explanación de la vía de servicio, mediante maquinaria y gestión del material sobrante.

4.200 m³ x 10 €/m³ = 42.000 €

3.2. Marco de hormigón armado H-25 para canalización de la vía de servicio de sección hidráulica de cálculo L-500, con sección estimada de 3 x 6 m.

12 ml x 6.000 €/ml = 72.000 €

3.3. Urbanización completa de la vía de servicio, de sección 10 m., con aceras calzadas y redes infraestructurales.

2.100 m² x 150 €/m² = 315.000 €

3.4. Costes Medidas Ambientales (Según ISA).

Según ISA = 67.100 €

3.5. Coste Proyecto y Dirección de Obra.

Tanto estimado = 60.000 €

Total Construcción Vía de Servicio Frente Autopista--- 556.000 €

4. Ejecución de la parcela destinada a plaza y a dotacional sanitario.

Se prevé sobre la parcela un proyecto que albergará el uso de plaza y dotacional con destino a Centro de Salud de Atención Primaria, a promover en principio por el Servicio Canario de Salud. El Ayuntamiento de Candelaria ha redactado un estudio de viabilidad para la actuación conjunta de la plaza y de la dotación, estimando los siguientes importes:

4.1. Coste Obra Dotación + Plaza (según Proyecto de Ejecución). No incluye mobiliario ni equipamiento.

Según Proyecto de Ejecución = 8.229.800,00 €

4.2. Costes Medidas Ambientales (Según ISA). Según ISA= remitido a proyecto de ejecución

4.3. Coste Proyecto y Dirección de Obra.

Tanto estimado = 300.000,00 €

Total Construcción Parcela Plaza + Dotacional - 8.529.800,00 €

4. Resumen Costes Obras con Medidas Ambientales.

1. Restauración y Revegetación Talud Autopista.	183.920,00 €€
2. Encauzamiento Bco. de Aroba y acondicionamiento Zona Verde.	864.660,00 €
3. Construcción Vía de Servicio Frente Autopista.	556.000,00 €
4. Construcción Parcela Plaza + Dotacional.	8.529.800,00 €
Total Costes	9.950.460,00 €

4. ESTUDIO ECONÓMICO Y FINANCIERO.

El conjunto de las actuaciones es público, por consiguiente, la inversión para la ejecución de dichas obras es pública también.

Si bien no es posible desde un instrumento de ordenación asignar inversión específica a cada administración sin acuerdo expreso al respecto, dado que existe una Resolución del Consejo de Gobierno limitando dicha cuestión, se hace una propuesta de carácter orientativo sin que la misma comprometa las inversiones previstas.

1. Restauración y Acondicionamiento Talud Autopista.

La propiedad pertenece a la Consejería de Obras Públicas y dicho acondicionamiento no fue ejecutado dentro de las obras complementarias a la obra de ampliación del tercer carril de la Autopista TF-1.

La inversión prevista correspondería pues a la Consejería de Obras Públicas, si bien no existe previsión presupuestaria al efecto.

2. Encauzamiento Bco. de Aroba y Acondicionamiento Zona Verde.

Salvo el dominio público hidráulico el resto del cauce del barranco es propiedad municipal, Su inversión correspondería al Ayuntamiento, si bien no existe previsión presupuestaria al efecto.

3. Construcción Vía de Servicio Frente Autopista.

La propiedad de dicha zona es municipal.

El Ayuntamiento encargó al efecto Proyecto de Ejecución de dicha vía, si bien no existe partida presupuestaria habilitada.

4. Construcción Parcela Dotacional.

La propiedad de la parcela es municipal por cesión gratuita del ASU-28.

Existe Proyecto de Ejecución redactado si bien no existe partida presupuestaria habilitada.

Dada la cuantía de la inversión que supera los 7 millones de euros habrá que gestionar una financiación conjunta entre diferentes administraciones.

S/C de Tenerife, marzo 2023

42936627C JORGE RODRIGUEZ (R:
B38477451)

Firmado digitalmente por
42936627C JORGE RODRIGUEZ
(R: B38477451)
Fecha: 2023.05.09 12:02:46
+01'00'

Jorge Rodriguez Cruz Arquitecto SLP

