

# MODIFICACIÓN MENOR DEL PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN DE CANDELARIA EN DISTINTOS ÁMBITOS DEL MUNICIPIO

DOCUMENTO DE APROBACIÓN INICIAL  
Tomo III - Informe de Sostenibilidad Económica

SEPTIEMBRE 2025



**ÍNDICE DEL DOCUMENTO**

<b>1</b>	<b>JUSTIFICACIÓN</b>	<b>2</b>
<b>2</b>	<b>ÁMBITOS Y OBJETIVOS DE LA MODIFICACIÓN</b>	<b>3</b>
<b>3</b>	<b>IMPACTO DE LAS ACTUACIONES EN LAS HACIENDAS PÚBLICAS</b>	<b>7</b>
<b>3.1</b>	<b>CONTEXTO COMPETENCIAL.....</b>	<b>7</b>
<b>3.2</b>	<b>ESTIMACIÓN DE COSTES DE LA MODIFICACIÓN MENOR.....</b>	<b>10</b>
3.2.1	ÁMBITO 1 – ASENTAMIENTO RURAL LOS ÓIGANOS.....	11
3.2.2	AMBITO 2 – ASENTAMIENTO RURAL AR-M4 LA JURADA. CALLE CHAJACO.....	11
3.2.3	AMBITO 3 – ASENTAMIENTO RURAL AR-M6 CALLE VENCE .....	11
3.2.4	AMBITO 4 – CALLE EL BALO.....	12
3.2.5	AMBITO 5 – USOS RELIGIOSOS .....	12
3.2.6	AMBITO 6 – CAMPO DE FÚTBOL DE IGUESTE DE CANDELARIA .....	12
3.2.8	AMBITO 7 – CALLE LA PITERITA .....	14
3.2.9	AMBITO 8 – PLAN ESPECIAL CALLE OBISPO PÉREZ CÁCERES .....	15
3.2.10	AMBITO 9 – TOLDOS RETRÁCTILES .....	16
<b>4</b>	<b>COMPETENCIAS DE GESTIÓN</b>	<b>16</b>
<b>5</b>	<b>RELACIÓN DE INGRESOS FISCALES PARA LA HACIENDA MUNICIPAL QUE DEVIENEN DE LA MODIFICACIÓN MENOR</b>	<b>17</b>
<b>6</b>	<b>ANÁLISIS DEL IMPACTO ECONÓMICO DE LA MODIFICACIÓN MENOR EN LA HACIENDA PÚBLICA</b>	<b>18</b>
<b>7</b>	<b>SUFICIENCIA Y ADECUACIÓN DEL SUELO A USOS PRODUCTIVOS</b>	<b>19</b>



## **1 JUSTIFICACIÓN**

La redacción del presente Informe de Sostenibilidad Económica (en adelante, ISE) viene determinado por lo dispuesto en el artículo 22, apartado 4, del Texto Refundido de la Ley estatal del Suelo y Rehabilitación Urbana, aprobado por Real Decreto Legislativo 7/2015, de 30 de octubre, que establece, en relación a la evaluación y seguimiento de la sostenibilidad del desarrollo urbano, *que la documentación de los instrumentos de ordenación debe incluir un informe o memoria de sostenibilidad económica, en el que se ponderará en particular el impacto de la actuación en las Haciendas Públicas afectadas por la implantación y el mantenimiento de las infraestructuras necesario o la puesta en marcha y la prestación de los servicios resultantes, así como la suficiencia y adecuación del suelo destinado a usos productivos.*

Este documento forma parte de la Memoria Justificativa de la Ordenación de la Modificación Menor del Plan General de Candelaria, en distintos ámbitos del municipio, en fase de Aprobación Inicial, promovida por el propio Excelentísimo Ayuntamiento de la Villa de Candelaria (Tenerife).

Los criterios y objetivos generales mantenidos en el planteamiento y selección de alternativas para cada uno de los ámbitos de la modificación menor, y recogidos en el documento de *Memoria de Ordenación – Alternativas*, han sido establecidos en base al análisis de la realidad territorial y la problemática detectada para cada ámbito.

Cada uno de los ámbitos han sido analizados de forma individual y responden a unos antecedentes concretos y con casuísticas específicas, todos ellos de pequeña entidad y sin gran repercusión a nivel municipal. Las modificaciones planteadas atienden en la mayor parte de los casos a:

- Dar corrección a errores detectados en el Plan General en vigor.
- Atender a necesidades municipales que ponen en valor áreas y barrios a través de cambios de usos en dotaciones y equipamientos.



2 ÁMBITOS Y OBJETIVOS DE LA MODIFICACIÓN

La presente modificación consta de nueve ámbitos discontinuos que se localizan en diferentes áreas del término municipal, los cuales se listan y localizan a continuación.

ÁMBITOS DE LA MODIFICACIÓN		
Ámbito	Denominación	Superficies
1	Asentamiento Rural Los Órganos	72.774,40 m <sup>2</sup>
2	Asentamiento Rural AR-M4 La Jurada. Calle Chajaco	938,82 m <sup>2</sup>
3	Asentamiento Rural AR-M6 Calle Vence	2.616,04 m <sup>2</sup>
4	Calle El Balo	635,25 m <sup>2</sup>
5	Usos Religiosos	6.517,41 m <sup>2</sup>
6	Campo de fútbol de Igueste de Candelaria	13.759,25 m <sup>2</sup>
7	Calle La Piterita	30.315,93 m <sup>2</sup>
8	Plan Especial Calle Obispo Pérez Cáceres	5.377,48 m <sup>2</sup>
9	Toldos Retráctiles	No Procede

Tabla 1. Ámbitos de la Modificación Menor





Imagen 1. Ámbitos de las modificaciones menores





MODIFICACIÓN MENOR DEL PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN  
DE CANDELARIA EN DISTINTOS ÁMBITOS DEL MUNICIPIO

DOCUMENTO DE APROBACIÓN INICIAL

Para entender en mejor medida el potencial impacto de dichas modificaciones menores sobre la Hacienda Pública del Ayuntamiento de Candelaria, se sintetiza en el siguiente cuadro el objetivo de cada una de ellas.

OBJETIVO DE LAS MODIFICACIONES		
Ámbito	Denominación	Descripción de la modificación
1	Asentamiento Rural Los Órganos	Redelimitación de los sectores de suelo urbanizable de manera que las parcelas en asentamiento rural Los Órganos cuenten con frente a viario fuera de los sectores de suelo urbanizable SUSO C3 La Tejinera y SUSNO CA13, ajustándose a la estructura de la propiedad. Con la modificación llevada a cabo en estos tres ámbitos, la superficie de viario que queda fuera de los ámbitos de desarrollo y actuación urbanística aislada, vinculado a las parcelas en el asentamiento rural es de 1.316,94 m2s, suelos cuya obtención y ejecución corresponderán a la administración municipal.
2	Asentamiento Rural AR-M4 La Jurada. Calle Chajaco	Ajustar levemente la delimitación del asentamiento rural para incluir en su totalidad la edificación sita en el número 10 de la calle Chajaco, manteniendo las condiciones de la tipología de Edificación en Asentamiento Rural AR1.
3	Asentamiento Rural AR-M6 Calle Vence.	Rectificar el trazado del viario planteado en el planeamiento vigente, en la confluencia con la calle Vence, de manera que se adapte a la estructura de la propiedad, evitando afecciones a las edificaciones existentes.  Este trazado se prolonga a través del barranco Vence, la longitud necesaria para que su enlace con calle Real El Balo sea el adecuado. Se mantiene la delimitación de la categoría de Suelo Rústico de Asentamiento Rural AR (edificable) en la parcela edificada (calle Vence nº26).
4	Calle El Balo	Generar una regulación específica para esta manzana, etiquetada en los planos de ordenación pormenorizada con la sigla CJC*-2, que por error u omisión del Plan General carece de determinaciones urbanísticas. El objetivo de la ordenación es solventar este vacío normativo, y otorgar las determinaciones urbanísticas que fueron aceptadas en la resolución de las alegaciones del Plan General, que consistía fundamentalmente en suprimir las determinaciones de separaciones mínimas a linderos para esta parcela, dado su reducido fondo y dimensiones. Todo esto sin alterar la clasificación de suelo.

MODIFICACIÓN MENOR DEL PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN  
DE CANDELARIA EN DISTINTOS ÁMBITOS DEL MUNICIPIO

DOCUMENTO DE APROBACIÓN INICIAL

5	Usos Religiosos	Reconocer la titularidad privada de un total de 11 ámbitos (6.517,41 m2s) de uso religioso propiedad del Obispado de Tenerife, modificando su calificación a Equipamiento Religioso E(RE).
6	Campo de fútbol de Igueste de Candelaria	<p>Precisar un nuevo uso a los terrenos calificados como Dotacional Estructurante en Suelo Rústico para uso deportivo de campo de fútbol localizado en el camino Cruz Clorada (Igueste de Candelaria) teniendo en cuenta las necesidades municipales actuales.</p> <p>El nuevo uso de la parcela estará integrado en el Dotacional Recreativo (RC) en Espacios Adaptados, para la ejecución de instalaciones para la práctica deportiva al aire libre, recreo, zonas de estancia al aire libre tales como merenderos, etc.</p>
7	Calle La Piterita	<p>Hacer un planteamiento de trazado y sección de la prolongación de la calle La Piterita, que sin mermar su futura funcionalidad conlleve una reducción de afecciones innecesarias a propiedades privadas, parcelas y/o edificaciones.</p> <p>Para ello se plantea un viario con un único sentido de circulación con una sección media de 9 m. de ancho.</p>
8	Plan Especial Calle Obispo Pérez Cáceres	<p>Suprimir la ordenación a instrumento de desarrollo a través del correspondiente Plan Especial Calle de la Arena, manteniendo la ordenación pormenorizada recogida en el Plan General.</p> <p>Eliminada la remisión a Plan Especial de Ordenación, la concesión de licencias en la manzana en cuestión vendrá condicionada a la redacción del correspondiente Estudio de Detalle, que será remitido a la Demarcación de Costas al objeto de que emitan el correspondiente informe de que se garantiza la efectividad de la servidumbre sin perjudicar el dominio público marítimo terrestre.</p>
9	Toldos Retráctiles	Unificar en las ordenanzas municipales los criterios estéticos, de forma y posición de cubriciones o toldos, en el espacio público.

Tabla 2. Objetivos de la Modificación Menor



### 3 IMPACTO DE LAS ACTUACIONES EN LAS HACIENDAS PÚBLICAS

#### 3.1 CONTEXTO COMPETENCIAL

En el análisis de la repercusión que pudiera ocasionar la entrada en vigor de la Modificación Menor propuesta en las Haciendas de las Administraciones Públicas afectadas, la Ley concreta que el documento de desarrollo urbanístico deberá *examinar el equilibrio o compensación de la actuación/es bajo la perspectiva de aquellas nuevas infraestructuras o prestación de servicios que conlleve*. Este ejercicio se limitará – lógicamente- a la alternativa de ordenación elegida.

Del conjunto de Administraciones Públicas con potencial recaudador en virtud de sus competencias, dada la naturaleza de las modificaciones menores propuestas es el **Ayuntamiento de Candelaria** el único directamente afectado como se explicará a continuación.

En este caso, las Haciendas Públicas tanto del Gobierno de Canarias como de la Administración General del Estado (AGE) no se verán afectadas económicamente en virtud de las competencias que ostentan por los motivos que se exponen a continuación:

- **Agencia Tributaria del Gobierno de Canarias:** en su papel de organismo recaudador del Impuesto General Indirecto de Canarias (IGIC), grava - entre otros- las siguientes actividades que no concurren en la presente modificación:
  - a. Las entregas de bienes, incluidas viviendas, locales comerciales y otros inmuebles cuando se produzca su primera adquisición/venta.
  - b. Prestaciones de servicios por empresarios y profesionales de manera habitual u ocasional, así como las importaciones de bienes realizadas en las Islas Canarias.
- **Agencia Tributaria del Ministerio de Hacienda (AEAT):** de forma indirecta, en la medida que tiene atribuidas las competencias en la gestión del impuesto sobre sociedades y sobre la renta de las personas físicas (IRPF). En la medida que las modificaciones descritas no aumentan la complejidad fiscal al no promover por sí misma acciones de las que resulten nuevas altas fiscales, bien de personas físicas o jurídicas, no cabe afección económica sobre la AGE.

Justificada la ausencia de impacto económico sobre las Agencias Tributarias estatal y autonómica, se especifica en la siguiente tabla la posible afección que cada una de las modificaciones propuestas podría conllevar para las arcas del Ayuntamiento de Candelaria.





**MODIFICACIÓN MENOR DEL PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN  
DE CANDELARIA EN DISTINTOS ÁMBITOS DEL MUNICIPIO**

DOCUMENTO DE APROBACIÓN INICIAL

POTENCIAL AFECCIÓN SOBRE HACIENDA PÚBLICA MUNICIPAL		
Ámbito	Denominación	Potencial impacto económico
1	Asentamiento Rural Los Órganos	Obtención de suelo y ejecución de viario. Superficie de intervención: 1.316,94 m2s
2	Asentamiento Rural AR-M4 La Jurada. Calle Chajaco	No conlleva impacto dada la naturaleza de la modificación
3	Asentamiento Rural AR-M6 Calle Vence	Esta modificación no implica coste añadido para la Hacienda Local, sino lo contrario: conlleva una minoración de costes al reducirse la superficie de suelos a obtener tanto por expropiación como por ejecución del viario al pasar de 615 m2 a 609 m2
4	Calle El Balo	No conlleva impacto dada la naturaleza de la modificación
5	Usos Religiosos	No conlleva impacto dada la naturaleza de la modificación
6	Campo de fútbol de Igueste de Candelaria	El sobrecoste que pudiera conllevar ejecutar el nuevo uso dotacional recreativo (RC) respecto del previsto con anterioridad (campo de fútbol) no se podrá estimar con exactitud hasta que se concrete el proyecto técnico a ejecutar
7	Calle La Piterita	Esta medida conllevará un ahorro para las arcas municipales en la medida que se disminuye el coste de ejecución del viario al pasar de 11 m a 9 m de ancho
8	Plan Especial Calle Obispo Pérez Cáceres	Esta medida conllevará un ahorro para las arcas municipales en la medida que se elimina la necesidad de redactar y tramitar el Plan Especial previsto
9	Toldos Retráctiles	No conlleva impacto dada la naturaleza de la modificación

Tabla 3. Potencial impacto sobre arcas municipales

En base a lo anterior, las infraestructuras y redes de servicios urbanos a imputar resultado de las modificaciones propuestas al actual planeamiento se sintetizan en:

- **Vías públicas rodadas**, incluyendo:
  - Labores de explanación, pavimentación y señalización de calzadas y aceras.
  - Construcción de las canalizaciones para:
    1. Red de pluviales.
    2. Red de abastecimiento de agua potable.
    3. Red de residuales.
    4. Red de riego.
  - Conexión con los sistemas generales.
  - Conexión con la red municipal de vías públicas.
- **Dotacional recreativo**, en los que se incluirá la preparación y acondicionamiento de los terrenos destinados a áreas ajardinadas, redes de riego, suministro y adecuación de las plantaciones nuevas, mobiliario, iluminación y equipamientos de juego y recreativos.

Los servicios necesarios que conllevaría la puesta en funcionamiento de las modificaciones propuestas resultan muy limitados dada su propia naturaleza. Consiguientemente, se excluyen un número significativo de las que competencialmente prestan las administraciones públicas locales a sus ciudadanos, tales como servicios sociales, seguridad, protección civil, mortuorios, etc.

SERVICIOS PÚBLICOS NECESARIOS PARA EL FUNCIONAMIENTO DE LAS ACTUACIONES DERIVADAS DE LA MODIFICACIÓN MENOR	
CONCEPTO	TIPO DE SERVICIO
Servicios de mantenimiento y conservación de las infraestructuras, vías y espacios públicos	Red de energía eléctrica (conductos y arquetas)
	Red de energía eléctrica (E.T. y cables)
	Red de telecomunicaciones (cables)
	Red de telecomunicaciones (cables y arquetas)
	Red de abastecimiento de agua potable
	Red de abastecimiento de agua de riego
	Red de evacuación de aguas residuales
	Red de alumbrado público
	Viario rodado, peatonales y accesibilidad
	Zonas verdes
	Mobiliario Urbano

Tabla 4. Servicios públicos necesarios



### 3.2 ESTIMACIÓN DE COSTES DE LA MODIFICACIÓN MENOR

Se detalla a continuación, por capítulos de gasto, el coste estimado de ejecución de las actuaciones emanadas de la presente Modificación Menor.

En primer lugar, resaltar que para determinar el Presupuesto de Ejecución Material (PEM) se han tomado como referencia los costes publicados por el Colegio de Arquitectos de Canarias en su Índice de Precios de Visado del año 2010, actualizados con la tasa de variación del IPC en Canarias a junio de 2025 (último dato publicado); dicha tasa asciende al **32,70 %**.

**INE**  
Instituto Nacional de Estadística

Productos y Servicios / Cálculo de variaci... / ¿Cuánto ha variado el IPC desde...?

Tabla Gráfico Mapa

**Cálculo de variaciones del Índice de Precios de Consumo (sistema IPC base 2021)**

Variación del Índice General por Comunidades Autónomas según el sistema IPC base 2021 desde **Enero de 2010** hasta **Julio de 2025**

Indice	Porcentaje(%)
<b>Nacional</b>	37,9
Andalucía	37,8
Aragón	37,2
Asturias, Principado de	37,5
Baleares, Illes	40,2
Canarias	32,7
Cantabria	38,2
Castilla y León	39,7
Castilla-La Mancha	39,2
Cataluña	39,7
Comunitat Valenciana	37,8
Extremadura	37,0
Galicia	39,2
Madrid, Comunidad de	35,1
Murcia, Región de	36,1
Navarra, Comunidad Foral de	38,7
País Vasco	40,0
Rioja, La	38,5
Ceuta	32,3
Melilla	34,6

Módulo Base COAC 2010

611,77 €/m<sup>2</sup>c

Módulo Base actualizado

611,77 €/m<sup>2</sup>c x 1,37 = 838,12 €/m<sup>2</sup>c

Coeficientes asignados para determinación de los PEM:

- Viarios = 0,15 = 125,72 €/m<sup>2</sup>s
- Parque y plazas para el uso recreativo = 0,25 = 209,53 €/m<sup>2</sup>s
- Equipamiento deportivo cubierto para el campo de fútbol = 0,98 = 796,21 €/m<sup>2</sup>c
- Acondicionamiento de parcela = 0,06 = 50,28 €/m<sup>2</sup>s

Por su parte, la fuente utilizada del valor medio del suelo rústico utilizado ha sido el Ministerio de Agricultura, Pesca y Alimentación (MAPA, 2022), actualizada a la fecha actual según la tasa de inflación según el INE. La cifra resultante del precio del metro cuadrado de suelo rústico se sitúa en 9,88 m<sup>2</sup>.



**3.2.1 ÁMBITO 1 – ASENTAMIENTO RURAL LOS ÓIGANOS**

Dada la naturaleza de esta modificación su ejecución no implica costes para la administración local.

**3.2.2 AMBITO 2 – ASENTAMIENTO RURAL AR-M4 LA JURADA. CALLE CHAJACO**

Dada la naturaleza de esta modificación, y al igual que sucede con la ordenación de este ámbito en el PGO, su ejecución no implica costes para la administración local.

**3.2.3 AMBITO 3 – ASENTAMIENTO RURAL AR-M6 CALLE VENCE**

Esta modificación supone una minoración de costes para la Hacienda Local de Candelaria respecto de lo programado por el PGO de 947,86 €, producto de una reducción de 5,39 m2 en la superficie del suelo sobre la que se desarrolla, al pasar de 615 m2 a 609,61 m2.

**Estimación de costes de ejecución de la ordenación de la modificación menor**

<b>COSTE DE OBTENCIÓN DE SUELO</b>			
<b>Concepto</b>	<b>Superficie (m²)</b>	<b>Precio unitario (€/m²)</b>	<b>Coste obtención (€)</b>
Obtención de suelo para viario	411,76	9,88	4.068,19
<b>TOTAL</b>			<b>4.068,19</b>
<b>COSTE DE EJECUCIÓN MATERIAL DEL VIARIO</b>			
<b>Concepto</b>	<b>Superficie (m²)</b>	<b>Precio unitario (€/m²)</b>	<b>Presupuesto Ejecución Material_P.E.M. (€)</b>
Viario Local	609,61	125,72	76.640,17
<b>TOTAL</b>			<b>76.640,17</b>
<b>PRESUPUESTO DE CONTRATA DE EJECUCIÓN DEL VIARIO</b>			
Total PEM (€)			76.640,17
6% s/PEM= Gastos Generales (€)			4.598,41
16% s/PEM= Beneficio Industrial (€)			12.262,42
<b>Total Presupuesto de Contrata (€)</b>			<b>93.501,00</b>
<b>HONORARIOS PROFESIONALES</b>			
Honorarios del Proyecto Viario Local (€):			7.664,01
<b>TOTAL ESTIMACIÓN COSTE DE LA MODIFICACIÓN</b>			
Costes de obtención de suelo (€):			4.068,19
Costes de ejecución (€):			93.501,00
Honorarios profesionales (€):			7.664,02
<b>TOTAL</b>			<b>105.233,21</b>





**Estimación de costes de ejecución de la ordenación del PGO**

TOTAL ESTIMACIÓN COSTES PGO	
Costes de obtención de suelo (€):	4.104,83
Costes de ejecución (€):	94.343,19
Honorarios profesionales (€):	7.733,05
<b>TOTAL</b>	<b>106.181,07</b>

**3.2.4 AMBITO 4 – CALLE EL BALO**

Al igual que la propuesta de ordenación de este ámbito contemplada en el PGO, la ejecución de esta modificación no implicará coste económico para la Hacienda local de Candelaria.

**3.2.5 AMBITO 5 – USOS RELIGIOSOS**

La ejecución de esta modificación no implica costes para la administración local.

**3.2.6 AMBITO 6 – CAMPO DE FÚTBOL DE IGUESTE DE CANDELARIA**

El cambio de uso de los terrenos calificados por el PGO como Dotacional Estructurante en Suelo Rústico para Uso Deportivo (campo de fútbol) en el camino Cruz Clorada (Iguete de Candelaria) por Dotacional Recreativo (RC) en Espacios Adaptados, para la ejecución de instalaciones para la práctica deportiva al aire libre, recreo y zonas de estancia al aire libre, supondrá una minoración de los costes estimados de ejecución para las arcas municipales.

Como se detalla en los dos cuadros posteriores, el nuevo uso requerirá de 27.201,90€ menos de inversión pública, para un total estimado de 1.466.220,98€.

**Estimación de costes de ejecución de la ordenación de la modificación**

COSTE DE OBTENCIÓN DE SUELO			
Concepto	Superficie (m <sup>2</sup> )	Precio unitario (€/m <sup>2</sup> )	Coste obtención (€)
Obtención de suelo	13.759,25	9,88	135.941,39
<b>TOTAL</b>			<b>135.941,39</b>
COSTE DE EJECUCIÓN MATERIAL DEL PARQUE RECREATIVO			
Concepto	Superficie (m <sup>2</sup> )	Precio unitario (€/m <sup>2</sup> )	Presupuesto Ejecución Material_P.E.M. (€)
Parque recreativo	6.500,00	129,90	844.350,00
Acondicionamiento de parcela	7.259,25	50,28	364.995,09
<b>TOTAL</b>	<b>13.759,25</b>		<b>1.209.345,09</b>
PRESUPUESTO DE CONTRATA DE ÁREA RECREATIVA			
		Total PEM (€)	1.209.345,00



**MODIFICACIÓN MENOR DEL PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN  
DE CANDELARIA EN DISTINTOS ÁMBITOS DEL MUNICIPIO**

DOCUMENTO DE APROBACIÓN INICIAL

6% s/PEM= Gastos Generales (€)	72.560,70
16% s/PEM= Beneficio Industrial (€)	193.495,21
<b>Total Presupuesto de Contrata (€)</b>	<b>1.475.401,01</b>
<b>HONORARIOS PROFESIONALES</b>	
Honorarios del Proyecto Técnico (€)	<b>120.934,50</b>
<b>TOTAL ESTIMACIÓN COSTES DE LA MODIFICACIÓN</b>	
Costes de obtención de suelo (€)	135.941,39
Costes de ejecución (€)	1.209.345,09
Honorarios profesionales (€)	120.934,50
<b>TOTAL</b>	<b>1.466.220,98</b>

**Estimación de costes de ejecución de la ordenación del PGO**

<b>COSTE DE OBTENCIÓN DE SUELO PARA CAMPO DE FÚTBOL</b>			
<b>Concepto</b>	<b>Superficie</b>	<b>Precio unitario</b>	<b>Coste de obtención</b>
	<b>(m²)</b>	<b>(€/m²)</b>	<b>(€)</b>
Obtención de suelo	13.759,25	9,88	<b>135.941,39</b>
<b>COSTE DE EJECUCIÓN MATERIAL CAMPO DE FÚTBOL</b>			
<b>Concepto</b>	<b>Superficie</b>	<b>Precio unitario</b>	<b>Presupuesto de Ejecución</b>
	<b>(m²)</b>	<b>(€/m²)</b>	<b>Material_P.E.M.</b>
			<b>(€)</b>
Uso deportivo cubierto	300,00	796,21	238.863,00
Campo al aire libre	4.000,00	129,90	519.600,00
Acondicionamiento parcela	9.459,25	50,28	475.611,09
<b>TOTAL</b>	<b>13.759,25</b>		<b>1.234.074,09</b>
<b>PRESUPUESTO DE CONTRATA CAMPO DE FÚTBOL</b>			
		<b>Total PEM (€)</b>	<b>1.234.074,09</b>
		6% s/PEM= Gastos Generales (€)	74.044,44
		16% s/PEM= Beneficio Industrial (€)	197.451,85
		<b>Total Presupuesto de Contrata (€)</b>	<b>1.505.570,39</b>
<b>HONORARIOS PROFESIONALES</b>			
Honorarios del Proyecto Técnico (€)			<b>123.407,40</b>
<b>TOTAL ESTIMACIÓN COSTES PGO</b>			
Costes de obtención de suelo (€)			135.941,39
Costes de ejecución (€)			1.234.074,09
Honorarios profesionales (€)			123.407,40
<b>TOTAL</b>			<b>1.493.422,88</b>



3.2.8 AMBITO 7 – CALLE LA PITERITA

El objeto de esta modificación es el de realizar un trazado y sección de la prolongación de la calle La Piterita - que sin mermar su futura funcionalidad- conlleve una reducción de afecciones innecesarias a propiedades privadas, parcelas y/o edificaciones. Para ello se plantea un viario con un único sentido de circulación con una sección media de 9 m. de ancho., en lugar de los 11 m previstos por el PGO.

La minoración de gasto para las arcas municipales que conlleva esta modificación se estima en 123.629,32€, de acuerdo con el desglose que figura a continuación.

Estimación de costes de ejecución de la ordenación de la modificación

COSTE DE OBTENCIÓN DE SUELO DEL VIARIO			
Concepto	Superficie (m <sup>2</sup> )	Precio unitario (€/m <sup>2</sup> )	Coste de obtención (€)
Obtención de suelo para viario	4.155,56	28,13	116.895,90
<b>TOTAL</b>	<b>4.155,56</b>		<b>116.895,90</b>
PRESUPUESTO DE EJECUCIÓN MATERIAL DEL VIARIO			
Concepto	Superficie (m <sup>2</sup> )	Precio unitario (€/m <sup>2</sup> )	Presupuesto de Ejecución Material P.E.M. (€)
Viario Local	4.280,01	125,72	538.082,85
<b>TOTAL</b>	<b>4.280,01</b>		<b>538.082,85</b>
PRESUPUESTO DE CONTRATA DEL VIARIO			
Total PEM (€):			538.082,85
6% s/PEM= Gastos Generales (€)			32.284,97
16% s/PEM= Beneficio Industrial (€)			86.093,26
<b>Total Presupuesto de Contrata (€)</b>			<b>656.461,09</b>
HONORARIOS PROFESIONALES			
Honorarios del Proyecto Viario Local (€):			<b>53.808,28</b>
TOTAL ESTIMACIÓN COSTES DE LA MODIFICACIÓN			
Costes de obtención de suelo (€):			116.895,90
Costes de ejecución (€):			656.461,09
Honorarios profesionales (€):			53.808,28
<b>TOTAL</b>			<b>827.165,27</b>



Estimación de costes de ejecución de la ordenación del PGO

COSTE DE OBTENCIÓN DE SUELO			
Concepto	Superficie (m <sup>2</sup> )	Precio unitario (€/m <sup>2</sup> )	Coste de obtención (€)
Obtención de suelo para viario	4.231,53	28,13	119.032,94
<b>TOTAL</b>	<b>4.231,53</b>		<b>119.032,94</b>
PRESUPUESTO DE EJECUCIÓN MATERIAL DEL VIARIO			
Concepto	Superficie (m <sup>2</sup> )	Precio unitario (€/m <sup>2</sup> )	Presupuesto de Ejecución Material P.E.M. (€)
Viario Local	5.012,11	125,72	630.122,46
<b>TOTAL</b>	<b>5.012,11</b>		<b>630.122,46</b>
PRESUPUESTO DE CONTRATA DEL VIARIO			
Total PEM (€)			630.122,46
6% s/PEM= Gastos Generales (€)			37.807,35
16% s/PEM= Beneficio Industrial (€)			100.819,60
<b>Total Presupuesto de Contrata (€)</b>			<b>768.749,41</b>
HONORARIOS PROFESIONALES			
Honorarios del Proyecto Viario Local (€):			<b>63.012,24</b>
TOTAL ESTIMACIÓN COSTES PGO			
Costes de obtención de suelo (€):			119.032,94
Costes de ejecución (€):			768.749,41
Honorarios profesionales (€):			63.012,24
<b>TOTAL</b>			<b>950.794,59</b>

3.2.9 AMBITO 8 – PLAN ESPECIAL CALLE OBISPO PÉREZ CÁCERES

Dada la naturaleza de esta modificación consistente en la supresión de la ordenación a instrumento de desarrollo (Plan Especial Calle de la Arena), su ejecución no implicará costes para la administración municipal. Por el contrario, supondrá una minoración de gasto público equivalente a los honorarios estimados de redacción del Plan Especial que planteaba el PGO.

Estimación de costes de ejecución de la ordenación del PGO

TOTAL ESTIMACIÓN COSTES PGO	
Honorarios profesionales – Redacción del Plan Especial (€):	83.000,00
<b>TOTAL</b>	<b>83.000,00</b>





3.2.10 AMBITO 9 – TOLDOS RETRÁCTILES

Al igual que la ordenación de este ámbito contemplada por el PGO, la ejecución de esta modificación no implicará costes para la administración local dada su naturaleza.

4 COMPETENCIAS DE GESTIÓN

Una vez determinadas las infraestructuras necesarias para su puesta en funcionamiento de la modificación menor, se indican a continuación las competencias de gestión de cada uno de ellos.

COMPETENCIAS DE GESTIÓN			
FASE	CONCEPTO		ENTE COMPETENTE
Ejecución	Ejecución de viario en Asentamiento Rural Los Órganos Ejecución de dotacional recreativo sustitutivo de Campo de Fútbol de Igueste de Candelaria		AYUNTAMIENTO CANDELARIA
Funcionamiento	Servicios de suministro	Energía eléctrica para servicios públicos	DG INDUSTRIA GOB CANARIAS
		Agua potable para servicios públicos	AYUNTAMIENTO CANDELARIA
		Agua de riego para jardines públicos	
		Red de energía eléctrica (E.T. y cables)	RED ELÉCTRICA
		Red de telecomunicaciones (cables)	OPERADORAS
		Red de telecomunicaciones (conductos y arquetas)	AYUNTAMIENTO CANDELARIA
		Red de abastecimiento de agua potable	
		Red de abastecimiento de agua de riego	
		Red de evacuación de aguas residuales	
		Red de alumbrado público	
		Viario rodado y peatonales	
		Parques y jardines	
		Mobiliario Urbano	
	Servicios de limpieza y recogida de residuos	Limpieza de espacios y vías públicas	AYUNTAMIENTO CANDELARIA
		Recogida de residuos	

Tabla 5. Competencias de gestión

## 5 RELACIÓN DE INGRESOS FISCALES PARA LA HACIENDA MUNICIPAL QUE DEVIENEN DE LA MODIFICACIÓN MENOR

Del análisis de la relación de instrumentos de carácter fiscal detallados en la siguiente tabla susceptibles de ser recaudados por el Ayuntamiento de Candelaria en virtud de sus competencias y normativa reguladora vigente, se concluye que resultado de las modificaciones menores propuestas **no surgen nuevos hechos imponible generadores de gravamen impositivo**, y por ende, de ingresos fiscales para las arcas municipales.

INSTRUMENTOS FISCALES COMPETENCIA DE LA HACIENDA MUNICIPAL			
Tipo	Etapas	Carácter	Concepto
Impuestos directos	Funcionamiento	Periódico	Impuesto de actividades económicas (I.A.E.)
			Impuesto sobre bienes inmuebles
			Impuesto sobre vehículos de tracción mecánica
	Previa	Puntual	Impuesto sobre el incremento del valor de los terrenos de naturaleza urbana (antigua plusvalía)
Impuestos indirectos	Ejecución de urbanización o edificación	Puntual	Impuesto de construcción, instalaciones y obras
Tasas y otros ingresos	Ejecución de la urbanización o edificación	Ocasional	Tasa por licencias urbanísticas
			Tasa por ocupación de terrenos públicos por obras
	Funcionamiento	Periódico	Tasa por entrada de vehículos a través de espacios públicos carga y descarga mercancías (vados)
			Tasa por suministro de agua potable
			Tasa de gestión de residuos sólidos urbanos
		Ocasional	Tasa por licencias de apertura de establecimientos
			Tasa por ocupación de suelo, subsuelo y vuelo de vías públicas
	Puntual		Multas, recargos, apremio, intereses demora, etc.
Ingresos patrimoniales	Ejecución de urbanización	Puntual	Valor del 10% del aprovechamiento urbanístico de nuevos sectores urbanísticos
		Puntual	Valor de los terrenos cedidos al Ayuntamiento destinados a viarios y espacios libres públicos

Tabla 6. Instrumentos fiscales competencia de la Hacienda Municipal



## **6 ANÁLISIS DEL IMPACTO ECONÓMICO DE LA MODIFICACIÓN MENOR EN LA HACIENDA PÚBLICA**

Se detalla a continuación el impacto económico que sobre la Hacienda Pública de Candelaria conllevará la Modificación Menor del PGO de Candelaria en distintos ámbitos del municipio. Se descarta por los motivos esgrimidos en el epígrafe 3.1 afección sobre la AEAT y sobre la Agencia Tributaria Canaria.

<b>ESTIMACIÓN IMPACTO ECONÓMICO SOBRE HACIENDA PÚBLICA CANDELARIA</b>		
Ámbito	Denominación	Estimación impacto económico (€)
1	Asentamiento Rural Los Órganos	No supone impacto
2	Asentamiento Rural AR-M4 La Jurada. Calle Chajaco	No supone impacto
3	Asentamiento Rural AR-M6 Calle Vence	(-) 947,86
4	Calle El Balo	No supone impacto
5	Usos Religiosos	No supone impacto
6	Campo de fútbol de Igueste de Candelaria	(-) 27.201,90
7	Calle La Piterita	(-) 123.629,32
8	Plan Especial Calle Obispo Pérez Cáceres	(-) 83.000,00
9	Toldos Retráctiles	No supone impacto

Tabla 7. Estimación impacto económico sobre Hacienda Pública de Candelaria

Del análisis de la tabla anterior se concluye lo siguiente:

1. Cinco de las modificaciones propuestas no suponen impacto económico para las arcas municipales.
2. Otras cuatro generan menores costes – por importe de 234.779,08€- para la administración local respecto de las actuaciones que contempla el PGO de Candelaria.



## **7 SUFICIENCIA Y ADECUACIÓN DEL SUELO A USOS PRODUCTIVOS**

La presente Modificación Menor del PGO de Candelaria en nueve distintos ámbitos municipales viene a resolver algunas poco significativas deficiencias técnicas que contiene, no siendo su objetivo la puesta en marcha de nuevos planes parciales urbanísticos o actuaciones que conlleven un cambio en el uso productivo del suelo.

En este contexto, la modificación planteada respeta los usos productivos establecidos por el PGO vigente, no incorporando medidas generadoras de otros nuevos con trascendencia económica sobre privados que pudieran derivar en nuevos ingresos fiscales para cualquiera de las tres administraciones públicas competentes: AEAT, Agencia Tributaria Canaria y Ayuntamiento de Candelaria.

Únicamente cabe citar la modificación del uso deportivo (campo de fútbol) a dotacional recreativo en el ámbito de Igueste de Candelaria, sin que ello se pueda entender como uso productivo al tratarse de un equipamiento de uso público.

Consiguientemente, las modificaciones planteadas en los nueve ámbitos descritos respetan y no alteran los usos productivos predefinidos.

Santa Cruz de Tenerife, septiembre 2025

Carlos Díaz Rivero

Economista

