

PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN DE GARACHICO

**ORGANIZACIÓN DE LA GESTIÓN
PÚBLICA DEL PLAN. INFORME DE
SOSTENIBILIDAD ECONÓMICA**



- DIRECTOR REDACTOR:

Arquitecto: Jorge Coderch Figueroa

- EQUIPO DE COLABORADORES:

Cristina Bilbao Ruiz.	<i>Abogado.</i>
Concepción Ule Delgado.	<i>Abogado.</i>
Alejandro Afonso Coderch.	<i>Arquitecto.</i>
Juan Lima Coderch.	<i>Arquitecto.</i>
Ana Gámez García.	<i>Arquitecto Técnico.</i>
Florentín Rodríguez González.	<i>Delineante.</i>
Eva León Pérez.	<i>Auxiliar Administrativo.</i>
Conchy Franchy de Castro.	<i>Diseño Gráfico.</i>
Elisa Tapia	<i>Informática.</i>

- INFORME DE SOSTENIBILIDAD AMBIENTAL:

- Información Ambiental:

Sociedad Canaria de Cogestión, S.L.

- Evaluación y Diagnóstico Ambiental:

David Prieto Rodríguez Licenciado en Geografía e Historia.

- ESTUDIO BÁSICOS DE RIESGOS:

Empresa GEODOS, Planificación y Servicios, S.L.

- EQUIPO DE COLABORADORES EXTERNOS:

Alejandro Larraz Mora	Licenciado en Geografía e Historia.
José Carlos Salcedo Javier	Licenciado en Administración y Dirección de Empresas.
Sonia Salcedo Javier	Licenciada en Administración y Dirección de Empresas.
Mauricio Pérez Viña	Licenciado en Geografía.
Fabio Alberto Correa Plasencia	Licenciado en Geografía.
María Elena González Suárez	Licenciada en Derecho.
Juan Manuel Poveda Suárez	Topógrafo.
Víctor Rodríguez Hernández Abad	Arquitecto Técnico.

ÍNDICE

1.	INTRODUCCIÓN	1
2.	CRITERIOS ECONÓMICOS DE LA OBTENCIÓN DEL SUELO Y DE LA EJECUCIÓN DE LAS OBRAS DE URBANIZACIÓN	2
2.1	VALORACIÓN DE LA OBTENCIÓN DEL SUELO Y DE LAS OBRAS DE URBANIZACIÓN EN SUELO URBANO CONSOLIDADO	7
2.2.	VALORACIÓN DE LOS SISTEMAS GENERALES EN SUELO URBANO	9
2.3	VALORACIÓN DEL COSTE DE REDACCIÓN DE LOS INSTRUMENTOS DE DESARROLLO DEL PLAN GENERAL	9
3.	PROGRAMA DE LA EJECUCIÓN PÚBLICA	11
3.1	PROMOCIÓN DE LA EJECUCIÓN PARA EL DESARROLLO DEL SUELO URBANO Y URBANIZABLE	11
3.2	PROGRAMACIÓN DE LOS INSTRUMENTOS NORMATIVOS COMPLEMENTARIOS	12
4.	INFORME DE SOSTENIBILIDAD ECONÓMICA	14
4.1.	IMPACTO DE LAS ACTUACIONES DE SISTEMAS TERRITORIALES EN LAS HACIENDAS PÚBLICAS	14
4.2.	SISTEMAS TERRITORIALES INSULARES O COMARCALES	14
4.3.	SISTEMAS MUNICIPALES O LOCALES	15
4.4.	MANTENIMIENTO DE LAS INFRAESTRUCTURAS Y PRESTACIÓN DE LOS SERVICIOS	16
4.5.	SUFICIENCIA Y ADECUACIÓN DEL SUELO A USOS PRODUCTIVOS	16

ANEXO:

- RELACIÓN DE PROPIETARIOS Y DESCRIPCIÓN DE LAS FINCAS INCLUIDAS EN EL SECTOR SAN ROQUE

- VALORACIÓN DE LA OBTENCIÓN DEL SUELO Y DE LAS OBRAS DE URBANIZACIÓN DEL SECTOR SAN ROQUE

1.- INTRODUCCIÓN

Aunque en el Texto Refundido de las Leyes de Ordenación del Territorio de Canarias y de Espacios Naturales de Canarias, se establece que las determinaciones y el contenido documental de los Planes Generales serán objeto de un posterior desarrollo reglamentario, su artículo 32 contiene ya una definición genérica del objeto y del contenido de tales instrumentos, diferenciando entre la ordenación estructural y la ordenación pormenorizada, y determinando el contenido de cada una de ellas. De tal forma que dicho Texto Refundido establece en su artículo 32.2.B) que la ordenación urbanística pormenorizada del Plan General comprende, entre otros aspectos, la organización de la gestión y la programación de la ejecución pública del mismo; y por tanto, tales determinaciones deben integrarse en el Plan Operativo del instrumento de planeamiento general.

Además el artículo 14.2 del Decreto 183/2004, de 21 de diciembre, por el que se aprueba el Reglamento de gestión y ejecución del sistema de planeamiento de Canarias determina la organización temporal para el desarrollo del planeamiento.

Así, el contenido de este documento da cumplimiento a la exigencia de organizar la gestión y programar las actuaciones públicas previstas en el Plan General, expresando la previsión temporal para su desarrollo.

Por otro lado, en cumplimiento del artículo 15, en su apartado 4, del Real Decreto Legislativo 2/2008, de 20 de junio, por el que se aprueba el Texto Refundido de la Ley del Suelo se hace necesario elaborar también en este documento un informe de sostenibilidad económica, cuyo contenido se incluye en el epígrafe correspondiente.

2.- CRITERIOS ECONOMICOS DE LA OBTENCIÓN DEL SUELO Y DE LA EJECUCIÓN DE LAS OBRAS DE URBANIZACIÓN

Desde el punto de vista económico, determinar quien debe de asumir las actuaciones de urbanización varía en función de la clase y categoría de suelo de que se trate, tal como se explica a continuación:

A) SUELO URBANIZABLE Y SUELO URBANO NO CONSOLIDADO:

Los artículos 71.3 y 72.2 y del Texto Refundido de las Leyes de Ordenación del Territorio de Canarias y de Espacios Naturales de Canarias regulan, entre otros extremos, los deberes de los propietarios del Suelo Urbanizable Ordenado y los deberes de los propietarios del Suelo Urbano No Consolidado, tal como se enuncia a continuación:

“Artículo 71.- Régimen Jurídico del suelo urbanizable ordenado

(.) 3. Los propietarios de suelo urbanizable ordenado tendrán los siguientes deberes:

- a) Ceder obligatoria y gratuitamente al ayuntamiento, el suelo necesario, de acuerdo con la ordenación urbanística, para los viales, parques y jardines, zonas deportivas y de recreo y expansión públicos, dotaciones culturales y docentes y los precisos para la instalación y el funcionamiento de los restantes servicios públicos previstos*
- b) Ceder obligatoria y gratuitamente el suelo necesario para la ejecución de los sistemas generales que el planeamiento general, en su caso, incluya o adscriba al sector correspondiente.*
- c) Ceder obligatoria y gratuitamente en parcela urbanizadas y en concepto de participación de la comunidad en las plusvalías, la superficie de suelo precisa para la materialización del 10% del aprovechamiento del sector...”*

“Artículo 72.- Régimen Jurídico del suelo urbano no consolidado

(.) 2. Los propietarios de suelo urbano no consolidado tendrán los siguientes deberes:

- a) *Ceder obligatoria y gratuitamente al ayuntamiento, el suelo necesario, de acuerdo con la ordenación urbanística, para los viales, parques y jardines, zonas deportivas y de recreo y expansión públicos, dotaciones culturales y docentes y los precisos para la instalación y el funcionamiento de los restantes servicios públicos previstos*
- b) *Ceder obligatoria y gratuitamente el suelo necesario para la ejecución de los sistemas generales que el planeamiento general, en su caso, incluya en el sector correspondiente.*
- c) *Ceder obligatoria y gratuitamente en parcelas urbanizadas y en concepto de participación de la comunidad en las plusvalías, la superficie de suelo precisa para la materialización del 10% del aprovechamiento urbanístico del ámbito correspondiente...*
- (..)
- f) *Costear y en su caso ejecutar la urbanización*

Dado lo anterior, tanto el suelo como las obras de urbanización a realizar en los ámbitos de las unidades de actuación delimitadas en el suelo urbano no consolidado, salvo el sistema general de plaza previsto para la unidad de actuación El Lagar, y sectores de suelo urbanizable, a excepción del Sector de Suelo Urbanizable Ordenado San Roque para el que se ha determinado el sistema de ejecución por expropiación, correrán a cargo de los propietarios del suelo mediante cesiones cuando se trate de suelo y a través de las cuotas de urbanización a asumir por los propietarios de terrenos incluidos en las respectivas unidades y resto de sectores cuando se trate de obras de urbanización, que se determinarán en cada caso en el instrumento de gestión correspondiente según el sistema de actuación que se determine.

Por tanto, serán los propietarios del suelo los que habrán de ceder el suelo correspondiente a viarios, espacios libres, equipamiento públicos e infraestructuras y asumir los gastos de las obras de urbanización, establecidas legalmente, incluidas en unidades de actuación de suelo urbano, ya que para ninguna de ellas se determina el sistema de ejecución pública por expropiación. No obstante, como ya se indicó la ejecución de la parte de la plaza considerada como sistema general previsto para la unidad de actuación El Lagar correrá a cargo del Ayuntamiento. Lo mismo ocurre en los sectores de suelo urbanizable, es decir, serán los propietarios

del suelo los que habrán de ceder el suelo correspondiente a viarios, espacios libres, equipamiento públicos e infraestructuras y asumir los gastos de las obras de urbanización salvo para el Sector San Roque cuyo sistema de ejecución establecido es el de expropiación dado el escaso aprovechamiento lucrativo de la actuación proyectada. En este sentido el artículo 123, correspondiente al sistema de expropiación, del Texto Refundido de las Leyes de Ordenación del Territorio de Canarias y de Espacios Naturales de Canarias establece:

“Artículo 123.- Características del sistema de expropiación

1. En el sistema de ejecución por expropiación, la Administración actuante aplicará la expropiación a la totalidad de los bienes y derechos de la entera unidad de actuación y realizará por sí misma las obras de urbanización y en su caso, de edificación”

Asimismo el artículo 114 del Reglamento de Gestión y Ejecución del Sistema de Planeamiento de Canarias dispone:

“Artículo 114.-Relación de titulares de bienes y derechos, y su descripción

1. La delimitación de unidades de actuación a ejecutar por el sistema de expropiación deberá ir acompañada de una relación de titulares de bienes y derechos, así como de las descripción de éstos, redactadas con arreglo a lo dispuesto en la legislación de expropiación forzosa. La delimitación de la unidad de actuación determina la declaración de necesidad de ocupación, y el inicio del expediente expropiatorio correspondiente.

2. Si con posterioridad a la aprobación de la delimitación se acreditase en legal forma que la titularidad de un bien o derecho corresponde a persona distinta de la figurada en el expediente, se entenderán con ella las diligencias posteriores (..)”

Dado lo anterior, una vez aprobado definitivamente el Plan General se iniciará el expediente expropiatorio de acuerdo al procedimiento establecido en la Ley de Expropiación Forzosa.

Al final de este documento como anexo se relacionan los titulares de los terrenos del sector San Roque y se describen los mismos. Además se incluye un

plano de situación de las fincas catastrales incluidas en el sector San Roque en el que se refleja el código de cada finca y la superficie de cada una incluida en el sector, así como la valoración del suelo a expropiar y obras de urbanización a realizar en el mismo.

B) SUELO URBANO CONSOLIDADO:

Para esta categoría de suelo, las obras de urbanización (espacios libres, viario e infraestructuras) correrán a cargo del Ayuntamiento tanto la obtención del suelo como la ejecución de las mismas, sin perjuicio de que existan obras que se ejecuten de acuerdo a lo establecido en el artículo 2.1.11 de las Normas Urbanísticas de Ordenación Pormenorizada en virtud del cual:

- “1. Las obras públicas ordinarias de urbanización son las necesarias para ejecutar la ordenación pormenorizada establecida en este Plan General, en terrenos no incluidos en una Unidad de Actuación o Sector.*
- 2. La obtención del suelo afectado por una obra pública ordinaria de urbanización, viarios y espacios libres que conforman las alineaciones exteriores de la parcela, si no fuera de titularidad pública, se obtendrá por cesión gratuita o bien por expropiación u ocupación directa.*
- 3. Los costos de las obras públicas de urbanización podrán repercutirse sobre los propietarios que resulten especialmente beneficiados por las mismas, mediante la imposición de contribuciones especiales y previo el expediente administrativo correspondiente.”*

Asimismo el artículo 73.3 del Texto Refundido de las Leyes de Ordenación del Territorio de Canarias y de Espacios Naturales de Canarias cuando regula los deberes de los propietarios del Suelo Urbano Consolidado dispone que:

“Artículo 73.- Régimen Jurídico del suelo urbano consolidado

- (..) 3. Los propietarios de suelo urbano consolidado tendrán los siguientes deberes:*
- b) Costear y, en su caso, ejecutar la urbanización de los terrenos para que adquieran la condición de solar”...*

En este sentido, el Reglamento de gestión y ejecución del sistema de planeamiento de canarias en sus artículos 187.2 y 189.1 determina:

“Artículo 187.- Presupuestos para el ejercicio de la actividad de gestión y ejecución en suelo urbano consolidado

(.) 2. En el resto del suelo urbano consolidado, el desarrollo de la actividad de ejecución se llevará a cabo mediante las actuaciones urbanísticas que resulten necesarias para completar la urbanización de los terrenos o para la ejecución de los sistemas generales y locales, según las determinaciones establecidas en el planeamiento que contenga la ordenación pormenorizada”.

“Artículo 189.- Actuaciones precisas para que los terrenos obtengan la condición de solar

1. En el suelo urbano consolidado, los terrenos deberán vincularse a los usos previstos por la ordenación urbanística, y en su caso, a la construcción o edificación, estando asimismo afectados por la carga de la ejecución y la financiación de todas las obras de urbanización que aún resten para que la parcela correspondiente adquiera la condición de solar y, en otro caso, al pago de la cuota de urbanización correspondiente”

Por último, el apartado 1.3.2. del anexo relativo a los conceptos fundamentales utilizados por el Texto Refundido de las Leyes de Ordenación del Territorio de Canarias y de Espacios Naturales de Canarias establece el concepto de solar en los siguientes términos:

“1.3.2. Solar

Parcela ya dotada con los servicios que determine la ordenación territorial y urbanística y, como mínimo los siguientes:

1º Acceso por vía pavimentada, debiendo estar abiertas al uso público, en condiciones adecuadas, todas las vías que lo circunden...

2º Suministro de agua potable y energía eléctrica con caudal y potencia suficientes para la edificación, construcción o instalación prevista.

3º Evacuación de aguas residuales a la re de alcantarillado o a un sistema de tratamiento con suficiente capacidad de servicio...

4º Acceso peatonal, encintado de aceras y alumbrado público en, al menos, una de las vías que lo circunden”

En consecuencia en el suelo urbano consolidado, las obras que sean necesarias para que los terrenos adquieran la condición de solar por no contar con los requisitos anteriormente mencionados correrán a cargo de los propietarios de los mismos. Los costes que se derivan de la obtención del suelo así como los gastos de urbanización correspondientes a espacios libres y viario serán por cuenta del Ayuntamiento mediante el sistema de ejecución pública de expropiación.

2.1. VALORACIÓN DE LA OBTENCIÓN DEL SUELO Y DE LAS OBRAS DE URBANIZACIÓN EN SUELO URBANO CONSOLIDADO

A continuación se refleja para cada núcleo clasificado y categorizado como suelo urbano consolidado, en primer lugar, el cuadro con la valoración estimada para la obtención del Ayuntamiento del suelo de titularidad privada, cuyo uso previsto por el Plan General de Ordenación es el de espacios libres y red viaria.

Para el cálculo de la valoración del suelo se ha tenido en cuenta la superficie de suelo a expropiar y el valor catastral de la zona del cual se extrapola el valor catastral que aparece reflejado en el cuadro y para la valoración de las obras de urbanización a ejecutar se ha establecido un precio por metro cuadrado en función del tipo de obra de urbanización de que se trate, y en base a los valores de referencia del Colegio Oficial de Arquitectos de Canarias.

Por último se debe tener en cuenta que en el Suelo Urbano Consolidado de La Caleta existe una edificación cuya valoración catastral asciende a 1.676 €, sin perjuicio de la valoración que se establezca en el expediente expropiatorio correspondiente.

VALORACIÓN DE SUELO (SUELO URBANO CONSOLIDADO)				
Área	Uso	Suelo (m²s)	Valoración	Propiedad
Las Cruces	E.L. Protección (c/ Las Palmitas)	3.693	96.566 €	Privada
	Plaza (c/ Las Palmitas)	151	3.410 €	Privada
	Viario (c/ Isla del Hierro)	140	4.011 €	Privada
	Viario (c/ Las Palmitas)	444	12.720 €	Privada
	Área Ajardinada (c/ Las Palmitas)	274	7.850 €	Privada
La Caleta	Viario (c/ San Andrés)	508	9.692 €	Privada
El Genovés	Plaza (c/ Real, nº 54)	347	16.754 €	Privada
	Plaza (c/ Los Pinos, nº 4)	99	4.031 €	Privada

VALORACIÓN DE LAS OBRAS DE URBANIZACIÓN (SUELO URBANO CONSOLIDADO)				
Área	Uso	Suelo (m²s)	Precio (m²)	Valoración
Las Cruces	E.L. Protección (c/ Las Palmitas)	3.693	0 €	0 €
	E.L. Protección (c/ Virgen de Guía, nº 11)	208	0 €	0 €
	Plaza (c/ Las Palmitas)	151	101,92 €	15.390 €
	Viario (c/ Isla del Hierro)	140	109,20 €	15.288 €
	Viario (c/ Las Palmitas)	444	109,20 €	48.485 €
	Área Ajardinada (c/ Las Palmitas)	274	43,67 €	11.966 €
La Caleta	Viario (c/ San Andrés)	508	109,20 €	55.474 €
El Genovés	Plaza (c/ Real, nº 54)	347	101,92 €	35.366 €
	Plaza (c/ Los Pinos, nº 4)	99	101,92 €	10.090 €

2.2. VALORACIÓN DE LOS SISTEMAS GENERALES EN SUELO URBANO.

Tal como ya se indicó, en la Unidad de Actuación El Lagar se prevé un sistema general de plaza cuya valoración es la que se establece a continuación

VALORACIÓN DE LAS OBRAS DE URBANIZACIÓN (SUELO URBANO NO CONSOLIDADO)				
Área	Uso	Suelo (m²s)	Precio (m²)	Valoración
U.A. El Lagar	Plaza	1.264	101,92 €	128.827 €

2.3 VALORACIÓN DEL COSTE DE REDACCIÓN DE LOS INSTRUMENTOS DE DESARROLLO DEL PLAN GENERAL

Además de la obtención del suelo y las obras de urbanización deben elaborarse instrumentos normativos cuya redacción es imprescindible para poder desarrollar las determinaciones contenidas en el Plan General y cuyo coste correrá también a cargo del Ayuntamiento. Para ello se ha establecido un cálculo estimativo en función de los baremos orientativos establecidos por el Colegio Oficial de Arquitectos de Canarias para los trabajos de ordenación territorial y urbanística.

A continuación se muestra un cuadro que refleja los instrumentos normativos a elaborar con cargo al Ayuntamiento de Garachico y el importe estimativo de los mismos.

En este sentido se indica que los honorarios de los diferentes tipos de Ordenanzas se han establecido en base al criterio de adaptar ordenanzas tipo a las características del municipio de Garachico.

Instrumentos Normativos a Desarrollar	Coste
Ordenanzas Municipales de Edificación	6.000 €
Ordenanzas Municipales de Urbanización	9.000 €
Catálogo de Protección del Patrimonio Arquitectónico	40.000 €
Catálogo de Protección del Patrimonio Etnográfico	24.000 €
Plan Especial de Protección del Conjunto Histórico de la Villa y Puerto de Garachico y su entorno	*
Ordenanza Municipal de Actividades Clasificadas	6.000 €
Ordenanza Municipal Ambiental	9.000 €

* El Plan Especial de Protección del Conjunto Histórico de la Villa y Puerto de Garachico y su entorno ya ha sido encargado y se encuentra en redacción.

3.- PROGRAMACIÓN DE LA EJECUCIÓN PÚBLICA

3.1. PROGRAMACIÓN DE LA EJECUCIÓN PARA EL DESARROLLO DEL SUELO URBANO Y URBANIZABLE

UNIDADES DE ACTUACIÓN	Reparcelación y Urbanización
	Plazo
ZONA: SAN PEDRO DAUTE	
U.A. San Pedro	6 meses desde la entrada en vigor del P.G. para presentar el Proyecto de Reparcelación. Resto de plazos según Normas Urbanísticas.
ZONA: LAS CRUCES	
U.A. Magallanes	1 año desde la entrada en vigor del P.G. para presentar el Proyecto de Reparcelación. Resto de plazos según Normas Urbanísticas.
ZONA: CAMINO VIEJO	
U.A. Camino Viejo	1 año desde la entrada en vigor del P.G. para presentar el Proyecto de Reparcelación. Resto de plazos según Normas Urbanísticas.
ZONA: LA CALETA	
U.A. Viera y Clavijo	6 meses desde la entrada en vigor del P.G. para presentar el Proyecto de Reparcelación. Resto de plazos según Normas Urbanísticas.
U.A. El Lagar	6 meses desde la entrada en vigor del P.G. para presentar el Proyecto de Reparcelación. Resto de plazos según Normas Urbanísticas.
U.A. Amberes	1 año desde la entrada en vigor del P.G. para presentar el Proyecto de Reparcelación. Resto de plazos según Normas Urbanísticas.
ZONA: EL GUINCHO	
U.A. Flandes	6 meses desde la entrada en vigor del P.G. para presentar el Proyecto de Reparcelación. Resto de plazos según Normas Urbanísticas.
ZONA: EL GENOVÉS	
U.A. Trasera Real	6 meses desde la entrada en vigor del P.G. para presentar el Proyecto de Reparcelación. Resto de plazos según Normas Urbanísticas.
ZONA: SAN JUAN DEL REPARO	
U.A. Monturrio	6 meses desde la entrada en vigor del P.G. para presentar el Proyecto de Reparcelación. Resto de plazos según Normas Urbanísticas.
ZONA: LA CALETA SUR	
U.A. La Caleta Sur 1	1 año desde la entrada en vigor del P.G. para presentar el Proyecto de Reparcelación. Resto de plazos según Normas Urbanísticas.

ZONA: LAS CRUCES			
U.A. Industrial	Las Cruces		6 meses a partir de la entrada en vigor del P.G. para presentar el Plan Parcial. Resto de plazos según Normas Urbanísticas.

3.2. PROGRAMACIÓN DE LOS INSTRUMENTOS NORMATIVOS COMPLEMENTARIOS

La normativa urbanística y las determinaciones de protección contenidas en este Plan General se desarrollarán mediante los instrumentos y en los plazos que a continuación se señalan:

1. En el plazo de seis meses desde la entrada en vigor del presente Plan General el Ayuntamiento deberá:

- Complementar y desarrollar las Ordenanzas de Edificación y Urbanización para abordar los aspectos contenidos en el artículo 40 del Texto Refundido de las Leyes de Ordenación del Territorio de Canarias y de Espacios Naturales de Canarias.

2. En el plazo de un año desde la entrada en vigor del presente Plan General:

El Ayuntamiento deberá formular y tramitar los siguientes instrumentos normativos complementarios:

- Plan Especial de Protección del Conjunto Histórico de la Villa y Puerto Garachico y su entorno.

- Catálogo de Protección del Patrimonio Arquitectónico.

- Catálogo de Protección del Patrimonio Etnográfico.

3. En el plazo de un año desde la entrada en vigor del presente Plan General el Ayuntamiento deberá:
 - Aprobar la Ordenanza Municipal de Actividades Clasificadas.
 - Aprobar la Ordenanza Municipal Ambiental.

4.- INFORME DE SOSTENIBILIDAD ECONÓMICA

La necesidad de redactar el Informe de Sostenibilidad Económica viene determinada por la exigencia contenida en el artículo 15, en su apartado 4, del Real Decreto Legislativo 2/2008, de 20 de junio, por el que se aprueba el Texto Refundido de la Ley del Suelo que establece en relación a la evaluación y seguimiento de la sostenibilidad del desarrollo urbano que la documentación de los instrumentos de ordenación de las actuaciones de urbanización 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 necesarias o la puesta en marcha y la prestación de los servicios resultantes, así como la suficiencia y adecuación del suelo destinado a usos productivos.

4.1. IMPACTO DE LAS ACTUACIONES DE SISTEMAS TERRITORIALES EN LAS HACIENDAS PÚBLICAS

Se consideran como sistemas generales territoriales aquellos que por su incidencia en la ordenación del territorio son de carácter comarcal o insular y, los sistemas municipales y locales como aquellos que inciden en el ámbito municipal o en una zona del mismo respectivamente.

4.2. SISTEMAS TERRITORIALES INSULARES O COMARCALES

En Garachico se prevén los siguientes sistemas generales territoriales de carácter comarcal o insular:

- Sistemas Generales de Accesibilidad, se concreta en:
 - a) Uno de los tramos que forman parte del anillo insular y que une el municipio de Icod de Los Vinos con el de El Tanque. Este trazado pretende dar respuesta a la necesidad de mejorar las comunicaciones de la zona Norte de la Isla, concretamente desde Los Realejos a Icod de Los Vinos y Buenavista del Norte con la zona del Sudeste y Área Metropolitana. En lo que respecta a Garachico la nueva vía discurrirá

por encima del núcleo de San Juan del Reparo cruzando el espacio natural protegido de la Reserva Natural Especial del Chinyero de forma soterrada.

b) La vía de acceso al nuevo Puerto que parte desde la TF-42.

- Sistema General de espacio libre, consiste en el parque periurbano previsto en la zona de La Montañeta y que servirá de área recreativa sustitutoria a la de Arenas Negras.

- Sistemas Generales de Infraestructuras se concreta en el Puerto de Garachico.

Todos estos sistemas generales territoriales no producirán impacto alguno en la Hacienda Municipal, dado que alguno de ellos se está ejecutando como es el caso del anillo insular y el Puerto y, los otros están claramente vinculados a las anteriores, o bien, responden a una política previamente establecida por el Cabildo Insular como es la reubicación y reestructuración de las áreas recreativas existentes.

4.3. SISTEMAS MUNICIPALES O LOCALES

Cuando se trate de sistemas municipales o locales tal como establecen los artículos 2.1.2 y 2.1.3 de las Normas Urbanísticas de Ordenación Pormenorizada será a cargo de las unidades de actuación y de los sectores la ejecución de la totalidad de las obras de urbanización interiores al mismo, tanto locales como generales, y las exteriores para conectarse a los sistemas generales de infraestructuras (viario, abastecimiento de agua, saneamiento, depuración..).

No obstante, el Sector San Roque que supone un sector de sistemas generales de espacios libres y equipamientos que prevé entre otros, un equipamiento recreativo, plazas y la vía de acceso al puerto, al establecerse para el mismo el sistema de ejecución por expropiación las obras de urbanización correrán a cargo del Ayuntamiento y la valoración de las mismas se contienen en el anexo de este documento.

4.4. MANTENIMIENTO DE LAS INFRAESTRUCTURAS Y PRESTACIÓN DE LOS SERVICIOS

El mantenimiento de las infraestructuras que son necesarias para la prestación de los servicios y los servicios en sí que se concretan en:

- Suministro de energía eléctrica, (líneas de alta y media tensión, centros de transformación y distribución, red de baja tensión, alumbrado público, etc.),
- Abastecimiento tales como depósitos de agua, canales, redes de distribución, etc..)
- Saneamiento (redes de alcantarillado, estaciones de impulsión y bombeo, depuradoras, etc..)
- Telecomunicaciones (redes de telefonía, de cable, etc..)

Corren a cargo de las distintas empresas suministradoras y en última instancia en el consumidor a través del abono de las facturas por los servicios correspondientes cuando se trate de ámbitos territoriales que exceden del municipio.

4.5. SUFICIENCIA Y ADECUACIÓN DEL SUELO A USOS PRODUCTIVOS

Tal como se desprende del cuadro de clasificación de suelo y de los cuadros de características de la Ordenación de este Plan General contenidos en el Fichero de ámbitos Urbanísticos, el 12,92% del suelo del término municipal se destina a usos productivos, entre los que se encuentran el industrial y agrario.

Con uso industrial se delimita el sector de suelo urbanizable denominado Las Cruces Industrial que permitirá las categorías de industria ligera, talleres industriales, almacenes y comercio mayorista. Este sector se considera necesario dada la carencia de suelos industriales en el municipio y con el fin de dar

cumplimiento a lo contenido en el artículo 7 de la Ley 6/2009, de 6 de mayo que establece que los Planes Generales de Ordenación deberán incluir dentro de sus determinaciones industrial para la sustitución de las actividades nocivas, peligrosas e insalubres, así como de las actividades industriales y de servicios ubicadas en el casco urbano, a fin de propiciar su relocalización en los suelos urbanizables de uso industrial. Además el Sector Industrial Las Cruces acogerá la reserva de suelo que se deberá destinar a la implantación de infraestructuras de residuos (Punto Limpio).

En cuanto al uso agrario, según lo determinado legalmente, se incluyen los terrenos que precisan de protección por su aptitud agrológica y potencialidad productiva y que se consideran idóneos para su aprovechamiento agrícola o ganadero, así como los necesarios para preservar la actividad agropecuaria tradicional. Este suelo supone el 12,88% de la superficie total del municipio, considerándose suficiente para el desarrollo de los usos agrarios en sus diferentes categorías.

Por otro lado, se diferencia entre el suelo rústico agrícola intensivo y el tradicional, según el carácter y la potencialidad para la producción. El agrícola intensivo está constituido por aquellas áreas que por las condiciones edáficas y agrológicas del suelo y por su situación y accesibilidad, admiten un uso intensivo de producción agrícola. El suelo agrícola tradicional, se integra por las áreas en las que las condiciones topográficas del terreno y su situación de medianía, crean unas condiciones óptimas para el mantenimiento del cultivo tradicional, y para preservar el paisaje rural característico en la zona.

La superficie potencialmente agrícola del municipio, a partir de los datos con los que cuenta el Cabildo Insular, representa un 19,77% de la superficie total municipal, sin embargo dentro de la superficie agrícola que asciende a 551,3 Has, 232 Has constituye superficie cultivada lo que supone casi el 50%. El principal cultivo en superficie corresponde al plátano ocupando una superficie cultivada de 98,3 Has lo que representa un 42,37% de superficie cultivada total y de las que 2,6 Has corresponden a cultivo en invernadero.

El segundo cultivo en importancia recae en la viña cuya superficie de cultivo asciende a 37,7 Ha, es decir, un 16,25% de la superficie cultivada seguido del cultivo de la papa con una superficie de 37,3 Has.

Además se debe indicar que el Plan General ha tenido en cuenta lo contenido en el Plan Territorial Ganadero sin establecer criterios más restrictivos al desarrollo de la actividad ganadera.

ANEXO:

.- RELACIÓN DE PROPIETARIOS Y DESCRIPCIÓN DE LAS FINCAS INCLUIDAS EN EL SECTOR SAN ROQUE

a) FINCA 0

PROPIEDAD DE DON LUIS IGNACIO LÓPEZ AYALA AZNAR

Finca catastral número 7798401CS2379N0000QK, conformada por un trozo de terreno urbano situado en San Roque en el término municipal de Garachico, con una extensión superficial total según catastro de 2.078 m²s, quedando incluida en el Sector San Roque una superficie de 1.423 m²s.

b) FINCA 1a, 1b y 1c

PROPIEDAD DE DON LUIS IGNACIO LÓPEZ AYALA AZNAR, EN UN 33,34%, DE DON JAVIER LÓPEZ AYALA AZNAR EN UN 33,33% Y DE DON ANTONIO LÓPEZ AYALA AZNAR EN EL 33,33% RESTANTE

Finca catastral número: 38015A001000690000JF, formada por un trozo de terreno situado en San Roque en el término municipal de Garachico, con una extensión superficial según catastro de 20.632 m²s. Esta finca se divide en tres subfincas catastrales que se identifican con el código "1.a", "1.b" y "1.c". La finca "1.a" de carácter rústica cuenta con una superficie según catastro de 16.911 m²s quedando incluida en el sector San Roque una superficie de 13.698 m²s. La finca "1.b" de carácter rústica cuenta con una superficie según catastro de 2.771 m²s y por último la finca "1.c" de carácter urbana con una extensión superficial según catastro de 950 m²s quedando incluida en el sector San Roque una superficie de 738 m²s.

c) FINCA 2

PROPIEDAD DE DON ATILANO TORRES CÁCERES

Finca Catastral: 38015A001000700000JL , formada por un trozo de terreno situado en San Roque en el término municipal de Garachico, con una extensión superficial total según catastro de 1.439 m²s.

d) FINCA 03

PROPIEDAD DE DON MELCHOR TORRES CÁCERES

Finca Catastral: 38015A001000710000JT, formada por un trozo de terreno situado en San Roque en el término municipal de Garachico, con una extensión superficial total según catastro de 5.530 m²s.

e) FINCA 04

PROPIEDAD DE DON ATILANO TORRES CÁCERES

Finca Catastral: 38015A001000720000JF, formada por un trozo de terreno situado en San Roque en el término municipal de Garachico, con una extensión superficial total según catastro de 612 m²s.

f) FINCA 05

PROPIEDAD DE DON ATILANO TORRES CÁCERES

Finca Catastral: 38015A001000730000JM, formada por un trozo de terreno situado en San Roque en el término municipal de Garachico, con una extensión superficial total según catastro de 1.843 m²s.

g) FINCA 06

PROPIEDAD DE DON MELCHOR TORRES CÁCERES

Finca Catastral: 38015A001000740000JO, formada por un trozo de terreno situado en San Roque en el término municipal de Garachico, con una extensión superficial total según catastro de 2.380 m²s.

h) FINCA 07

PROPIEDAD DE DON ATILANO TORRES CÁCERES

Finca Catastral: 38015A001000750000JK, formada por un trozo de terreno situado en San Roque en el término municipal de Garachico, con una extensión superficial total según catastro de 3.253 m²s.

i) FINCA 08

PROPIEDAD DE DON MELCHOR TORRES CÁCERES

Finca Catastral: 38015A001000760000JR, formada por un trozo de terreno situado en San Roque en el término municipal de Garachico, con una

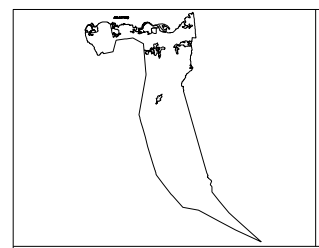
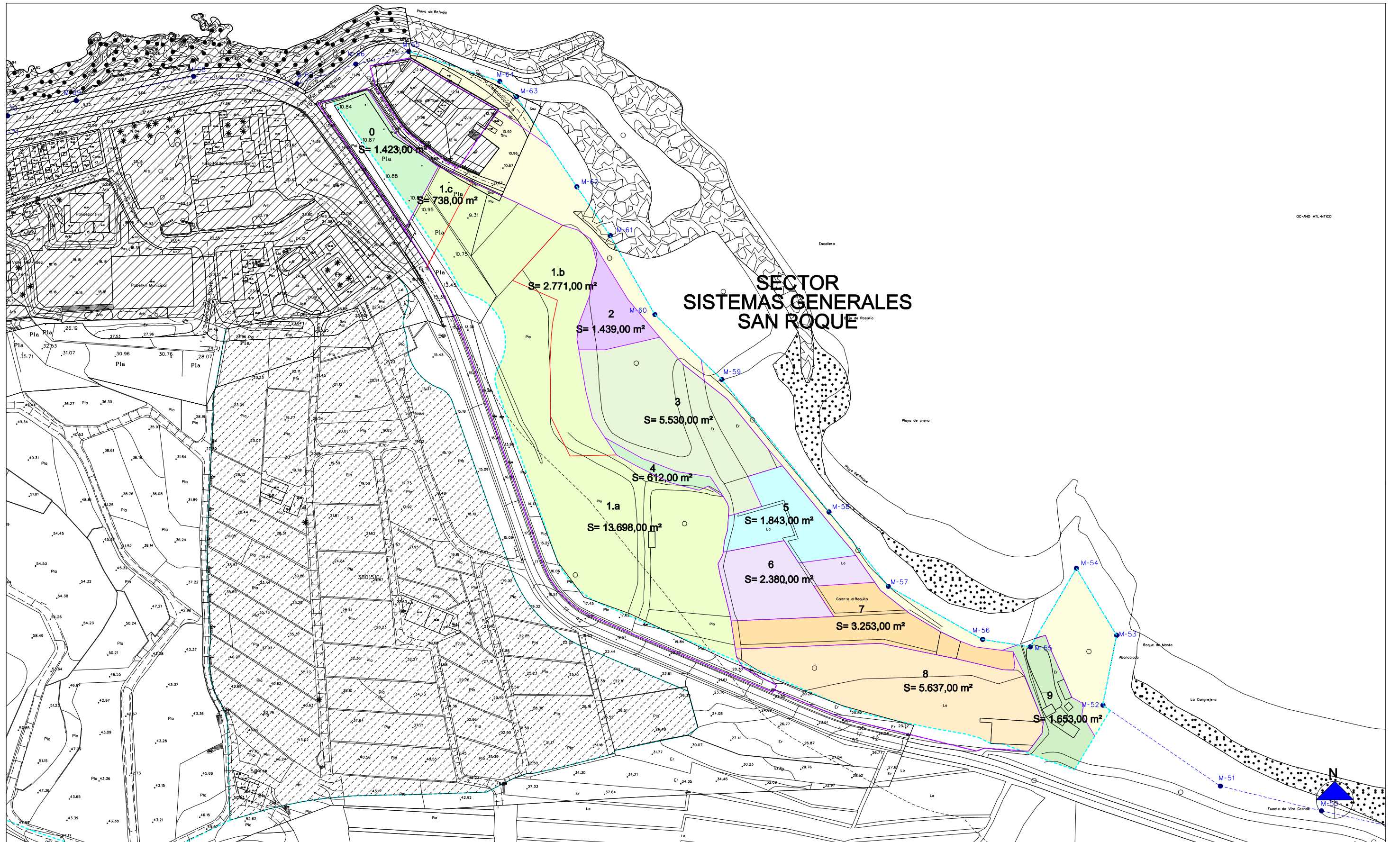
extensión superficial total según catastro de 6.687 m²s quedando incluida en el Sector San Roque una superficie de 5.637 m²s.

j) FINCA 09

PROPIEDAD DE CONRADO BRIER BRAVO DE LAGUNA, EN UN 25%, DE DON JOSÉ BRIER BRAVO DE LAGUNA EN UN 25%, DE DOÑA MAGDALENA BRIER BRAVO DE LAGUNA EN UN 25% Y DE DOÑA NIEVES BRIER BRAVO DE LAGUNA EN EL 25% RESTANTE

Finca Catastral: 38015A001000770000JD, formada por un trozo de terreno situado en San Roque en el término municipal de Garachico, con una extensión superficial total según catastro de 19.036 m²s quedando incluida en el Sector San Roque una superficie de 1.653 m²s.

PLANO DE SITUACIÓN



 	PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN (ADAPTACIÓN PLENA Y ADAPTACIÓN A LAS DIRECTRICES DE ORDENACIÓN GENERAL Y DEL TURISMO)	
	GARACHICO	
INFORMACIÓN	PLANO Nº:	
FINCAS CATASTRALES	ESCALA: 1/2.000	
SECTOR SAN ROQUE	FECHA: OCTUBRE 2009	

.- VALORACIÓN DE LA OBTENCIÓN DEL SUELO Y DE LAS OBRAS DE URBANIZACIÓN DEL SECTOR SAN ROQUE

La valoración estimada para la obtención del suelo de titularidad privada por parte del Ayuntamiento se ha realizado en función de la superficie de suelo incluida en el sector y el valor catastral de cada una de las fincas afectadas.

A continuación se anexa un cuadro que establece la superficie de suelo incluida en el sector de cada una de las fincas afectadas así como la valoración catastral de las mismas señalando además la que corresponde a cada propietario.

VALORACIÓN SUELO SECTOR SAN ROQUE

CATASTRO										SUPERFICIE SUELO INCLUIDA EN EL SECTOR SAN ROQUE A EXPROPIAR	VALORACIÓN OBTENCIÓN DEL SUELO
REFERENCIA CATASTRAL	CÓDIGO	TITULAR	Sin Edificar	Plátanos de Regadío	Pastos	Improductivo	Labradio Secano	Total Superficie Suelo	Valor Catastral		
			m ² s	m ² s	m ² s	m ² s	m ² s	m ² s	Euros		Euros
7798401CS2379N	0	Lopez Ayala Aznar, Luis Ignacio	2.078					2.078	39.274,20	1.423,00	26.894,70
38015A00100069	1.a 1.b 1.c	Lopez Ayala Aznar, Luis Ignacio, Javier y Antonio		16.911	2.771	950		20.632	25.445,79	17.207,00	21.221,68
38015A00100070	2	Torre Cáceres, Atilano			1.439			1.439	6,19	1.439,00	6,19
38015A00100071	3	Torre Cáceres, Melchor		3.951	1.579			5.530	5.948,88	5.530,00	5.948,88
38015A00100072	4	Torre Cáceres, Atilano			612			612	2,55	612,00	2,55
38015A00100073	5	Torre Cáceres, Atilano		1.843				1.843	2.771,69	1.843,00	2.771,69
38015A00100074	6	Torre Cáceres, Melchor		2.380				2.380	3.579,37	2.380,00	3.579,37
38015A00100075	7	Torre Cáceres, Atilano		3.131		122		3.253	4.708,81	3.253,00	4.708,81
38015A00100076	8	Torre Cáceres, Melchor		6.192		495		6.687	9.312,52	5.637,00	7.850,26
38015A00100077	9	Brier Bravo Laguna, Conrado Brier Bravo Laguna, Jose Brier Bravo Laguna, Magdalena Brier Bravo Laguna, M ^a Nieves			8.097	822	10.117	19.036	656,48	1.653,00	57,01
										40.977	73.041

La valoración estimada de la ejecución de las obras de urbanización, sin tener en cuenta las obras de edificación correspondientes a los equipamientos dada la complejidad de determinar el coste sin contar con el pertinente proyecto, se ha realizado estableciendo un precio por metro cuadrado en función del tipo de obra de urbanización de que se trate, y en base a los valores de referencia del Colegio Oficial de Arquitectos de Canarias.

VALORACIÓN DE LAS OBRAS DE URBANIZACIÓN (SUELO URBANIZABLE)				
Área	Uso	Suelo (m²s)	Precio (m²)	Valoración
San Roque	Plaza	12.127	101,92 €	1.235.984 €
	Área Ajardinada	2.969	43,67 €	129.656 €
	E. Libre de Protección	2.575	0 €	0 €
	Infraestructura-aparcamiento	10.287	109,20 €	1.123.340 €
	Viario	1.762	109,20 €	192.410 €

En Santa Cruz de Tenerife, octubre de 2009

fdo. Jorge Coderch Figueroa