

DILIGENCIA

DON PEDRO LASSO NAVARRO, SECRETARIO DELEGADO DE LA GERENCIA MUNICIPAL DE URBANISMO DEL EXCMO. AYUNTAMIENTO DE SAN CRISTÓBAL DE LA LAGUNA.

DILIGENCIA para hacer constar que en el expediente número 2019002740 relativo a Proyecto de Modificación Menor del Plan General de Ordenación para la protección del inmueble sito en la Avenida Lucas Vega nº 100, obra la siguiente documentación:

- **DOCUMENTO PARA APROBACIÓN INICIAL_octubre2024**
- **RESUMEN EJECUTIVO_AI_octubre 2024**

Y para que así conste y surta los efectos procedentes para la publicación en la sede electrónica de la Gerencia, del acuerdo de aprobación inicial, se expide la presenta diligencia, en San Cristóbal de La Laguna, a la fecha de la firma.



TOMO II

IV. ESTUDIO ECONÓMICO FINANCIERO



INDICE

- 1. INTRODUCCIÓN**
- 2. OBRAS DE URBANIZACIÓN Y DE IMPLANTACIÓN DE SERVICIOS PÚBLICOS Y FUENTE DE FINANCIACIÓN**
- 3. PREVISIONES DE CAPITAL PRECISO EXIGIDO PARA EL DESARROLLO DEL PLAN Y FUENTE DE FINANCIACIÓN**



1. INTRODUCCIÓN

El Estudio económico-financiero es uno de los documentos integrantes del Plan, cuya figura viene regulada en el artículo 64 del RPC, que dispone:

*“1. Los instrumentos de ordenación contendrán un estudio económico-financiero de la ejecución de las **obras de urbanización y de implantación de los servicios públicos**, expresando su coste aproximado, **diferenciando entre las que tendrán carácter público o privado**.*

2. Con carácter general el citado estudio deberá hacer referencia, sin necesidad de expresar cantidades precisas o concretas, a los siguientes extremos:

a) Las previsiones de capital preciso exigido para el desarrollo del plan.

b) La indicación de las fuentes de financiación de las actuaciones a desarrollar.

3. En particular, en el caso de los instrumentos urbanísticos de desarrollo, el estudio habrá de considerar los siguientes extremos:

a) Explanación, pavimentación y señalización de las vías, incluyendo zonas de aparcamiento.

b) Espacios de jardinería y zonas verdes.

c) Ejecución de zonas de uso público, como plazas, parques y su correspondiente mobiliario urbano.

d) Red de abastecimiento de agua, riego y contra incendios.

e) Red de alcantarillado y, en su caso, depuración de aguas.

f) Red de recogida y evacuación de aguas pluviales y otras redes que sean necesarias.

g) Red de distribución de la energía eléctrica, incluyendo el alumbrado público, así como la de los servicios de telecomunicaciones.

h) Establecimiento de servicios de transporte.

i) Servicio de recogida de residuos sólidos urbanos, incluso la selectiva, u otras infraestructuras de residuos necesarias en relación a la escala de ordenación utilizada.

j) Obras especiales que deban realizarse, tales como pasos a distinto nivel, desviación de redes o servicios, además de las de accesibilidad universal y eficiencia energética.

k) Indemnizaciones a las que se deban hacer frente por diversos conceptos, tales como derribos, destrucción de plantaciones u otras”.

2. OBRAS DE URBANIZACIÓN Y DE IMPLANTACIÓN DE SERVICIOS PÚBLICOS Y FUENTE DE FINANCIACIÓN.



1. La modificación menor del PGO no conlleva la ejecución de obras de urbanización ni de implantación de servicios públicos, ya que todas las obras que se precisan son de carácter exclusivamente privado, al encontrarse el ámbito de la modificación en el interior de una manzana privativa.
2. Las únicas actuaciones que podrían desarrollarse en la vía pública son de escasa entidad o relevancia, consintiendo en reparación de posibles desperfectos que se podrían producir en la acera (frente del ámbito) cuando el promotor realizara las obras de edificación (desperfectos que se aseguran con una fianza en la correspondiente licencia, tal y como prevé el artículo 261 de la LSENPC) o la conexión a los servicios públicos (en el supuesto de necesitar ampliar la existente), tratándose de una obligación del promotor para adquirir la parcela la condición de solar, de conformidad con el artículo 48 de la LSENPC.
3. **El coste aproximado por la posible reparación de desperfectos** en la acera es de 1.000 €, calculándose a razón de 65€/m² por una superficie aproximada de 15 m², correspondiente al frente del ámbito.
4. La **fuerza de financiación de estas actuaciones tendría carácter privado** al tratarse de un deber del promotor, tal y como se señaló anteriormente. Por tanto, no se precisa de capital público para el desarrollo de la modificación menor del PGO.



Imágenes del frente del ámbito hacia la vía pública

3. PREVISIONES DE CAPITAL PRECISO EXIGIDO PARA EL DESARROLLO DEL PLAN Y FUENTE DE FINANCIACIÓN.

1. La jurisprudencia del Tribunal Supremo, entre otras, la Sentencia 952/2018, de 7 de junio de 2018, Rec. 692/2017, en su Fundamento Jurídico sexto señala que: *"el contenido del estudio económico pretende conocer "la viabilidad económica de la actuación concernida". Así en la STS de 19 de marzo de 1994 ya se decía y exigía: "requiriéndose no ya una cuenta analítica exhaustiva, sino que es suficiente con que indique las fuentes de financiación que quedarán"*



afectas a la ejecución del Plan, de acuerdo con la previsión lógica y ponderada que garantice la real posibilidad de su realización, en función de la importancia de las determinaciones del planeamiento".

2. El mantenimiento del inmueble catalogado y el establecimiento del espacio libre de protección conlleva una merma de aprovechamiento de 303 m² de superficie edificada sobre rasante en la parcela urbanística en la que se encuentra el ámbito de la modificación, tal como se señala en el Epígrafe 13.7 “Análisis y valoración de alternativas” del Borrador del Plan. Se remite al **Anexo 2** integrado en el **Volumen II. Anexos del TOMO III “DOCUMENTACIÓN AMBIENTAL”**.

3. Esta superficie total equivale a una superficie construida de viviendas de 256,78 m², resultado de dividir 303 m² entre 1,18 para descontar las zonas comunes. Considerando el precio de mercado de 2.600 € por m² construido de vivienda y un beneficio aproximado del 20%, con respecto a las previsiones de capital preciso exigido para el desarrollo del plan, podría preverse una cantidad aproximada de 133.525,6 €, en concepto de indemnización a los titulares de la parcela por la referida merma de aprovechamiento.

4. No obstante, cabe observar que con la nueva ordenación no se disminuye el número de viviendas que podrían construirse, puesto que al aumentar a más del doble la longitud de fachada a patio de manzana de la edificación en el interior del ámbito y de la contigua a éste, se posibilita, al aplicar el parámetro *frente mínimo de fachada de vivienda*, que el número máximo de viviendas de similares características sea 6, tanto en la ordenación del vigente PGO-2004 como en la nueva.

5. La fuente de financiación tendría carácter público, con financiación municipal.

6. El **cronograma de tramitación** previsto para la Modificación Menor del PGO-2004 relativo a la “Protección del inmueble sito en la Avenida Lucas Vega núm. 100” es el siguiente:

Mar-24	Abr-24 a Sep-24	Oct-24 a Dic-24	Ene-25 a Feb-25	Mar-25 a Abr-25
Documento Aprobación inicial	Informes sectoriales previas a la Aprobación Inicial (6 meses) y Comisión de Seguimiento	Acuerdo Plenario Aprobación Inicial. Información Pública y Trámite de Consulta (45 días hábiles)	Informe/Acuerdo Contestación alegaciones	Documento de Aprobación definitiva

May-25	Jun-25
Acuerdo Plenario aprobación definitiva	Publicación/Regis. de Planeamiento

7. Teniendo en cuenta que una posible reclamación en concepto de indemnización por la merma de aprovechamiento se produciría en el plazo de un año a contar desde la publicación de la Aprobación definitiva de la Modificación del Plan (prevista para junio de 2025); es por lo



que, debería preverse en los **Presupuestos de los ejercicios de 2025 y 2026**, en concepto de indemnización por responsabilidad patrimonial.

