

DOCUMENTO PARA LA
APROBACION DEFINITIVA 2009



PLAN ESPECIAL DE PROTECCION DEL CONJUNTO HISTORICO
DE LA VILLA DE LA OROTAVA



AYUNTAMIENTO DE LA VILLA DE LA OROTAVA



OAS OFICINA DE ARQUITECTURA TRES SLP



1. Programación Temporal del Plan.

Las actuaciones previstas para el desarrollo y ejecución del Plan Especial se desarrollaran durante la única etapa prevista en que se divide su horizonte temporal de ocho años y se indica cuándo se van a producir cada una de las actuaciones.

Cada una de las diferentes actuaciones recogidas en el Plan Especial han sido adscritas al correspondiente periodo de ocho años en función de las necesidades previstas y de las disponibilidades públicas de financiación. Y todo ello, a efectos de obtener una coordinación que favorezca y estimule las inversiones necesarias para la materialización del Plan.

Respondiendo al deseo de realizar una programación concreta de sus actuaciones a corto y medio plazo, de tal manera que el Programa esté dotado, sobre todo en los primeros años de vigencia, de una alta especificación. Para ello, se ha considerado conveniente concentrar en una única etapa de ocho años, a fin de obtener una alta capacidad operativa acorde con los objetivos a alcanzar.

Pero para ello deben coincidir en el espacio y en el tiempo los recursos disponibles, esto es, tratando de obtener la máxima eficiencia y economía, que tal forma que se alcancen los objetivos previstos con los mínimos costes y la máxima utilidad.

Con todo ello en la memoria y en la normativa se especifican los criterios y los plazos que establecen la programación, que como el conjunto de determinaciones y propuestas del Plan, quedará sometido a la disponibilidad presupuestaria municipal. Aunque dado que las actuaciones se engloban en un área consolidada dentro de un Conjunto Histórico se ha optado por asumir que las actuaciones públicas dependerán de la administración municipal, sin que ello excluya de la colaboración de otras administraciones.

2. Organización de la ejecución pública según a la ordenación pormenorizada del plan especial.

Dado el nivel de consolidación urbana que posee el ámbito del Plan Especial y las dotaciones y equipamientos ya existentes este documento no tiene grandes oportunidades de intervenir sobre el mismo salvo aquellas cuestiones que se desglosan en los apartados siguientes calculándose los costes de adquisición de suelo y de edificación, así como los de nueva edificación, que no deja de ser una simple estimación ya que serán los proyectos definitivos según los usos que se vayan a implantar los que podrán valorar económicamente con exactitud los costes reales.

3. Cálculo estimado del valor del suelo pendiente de obtener.

Para el cálculo se ha realizado un estudio de mercado de valores de suelo en oferta dentro del término municipal, adoptándose los siguientes valores medio de los intervalos obtenidos: para suelo urbano consolidado por la urbanización el valor de 165 €/m² si dispone de todas las condiciones de urbanización y de 120 €/m² si faltan obras de urbanización por ejecutar y 60 €/m² para el caso de espacios no edificables.

Sistemas Generales de Espacios Libres					
Identificación	Superficie	Obtención	Valor unitario de suelo €/m ²	Coste de suelo €	Plazo
El Recodo	1.358	Expropiación	120	162.960	Ocho años
Barranco de Araujo 1	2.176	Cesión gratuita	0	0	
Barranco de Araujo 2	2.176	Expropiación	60	130.560	Cinco años
San Agustín	5.832	Expropiación	120	699.840	Cinco años
Jardín Victoria	15.573	Público	0	0	
La Constitución	1.766	Público	0	0	
La Hijuela del Botánico	3.314	Público	0	0	
Plaza del Ayuntamiento	2.107	Público	0	0	
San Francisco	12.517	Expropiación	165	2.065.305	Cinco años
El Lomo	3.168	Expropiación	165	522.720	Ocho años
Cementerio	6.097	Expropiación	165	1.006.005	Cinco años
Franchy Alfaro	3.729	Público	0	0	
Rosales y Juan Padrón	1.864	Expropiación	165	307.560	Cinco años
Total	61.677			4.731.990	

Nº MANZANA	Espacios libres Superficie (m2)	Obtención	Valor unitario de suelo €/m2	Coste de suelo €	Plazo
05084	216	Existente	0		
06136	171	Existente	0		
07063	867	Expropiación	165	143.121	Cuatro años
07081	339	Existente	0		
07098	212	Expropiación	165	34.980	Cuatro años
07123	1.346	Existente	0		
07142	2.723	Existente	0		
07146	1.030	Expropiación	165	169.950	Cuatro años
08097	477	Existente	0		
08133	292	Existente	0		
08170	870	Existente	0		
09083	1.528	Existente	0		
09123	1.199	Existente	0		
09133	773	Existente	0		
10055	339	Existente	0		
TOTAL	12.383			348.051	

Nº MANZANA	Dotacionales	Obtención	Valor unitario de suelo €/m2	Coste de suelo €	Plazo
05084	8.617	Existente	0		
06106	607	Existente	0		
06136	2.451	Existente	0		
06137	1.648	Existente	0		
07063	279	Expropiación	165	46.035	Cuatro años
07098	1.092	Existente	0		
07113	633	Existente	0		
07116	1.477	Existente	0		
07126	679	Existente	0		
07142	1.299	Existente	0		
08109	525	Existente	0		
08170	24.443	Existente	0		
09083	1.046	Existente	0		
09158	2.413	Expropiación	165	398.145	Cuatro años
10040	1.055	Existente	0		
10102	954	Existente	0		
10129	13.012	Existente	0		
10141	1.197	Existente	0		
10151	488	Existente	0		
11060	440	Existente	0		
12131	18.048	Público	0	0	
TOTAL	82.404			444.180	

Nº MANZANA	Equipamientos	Obtención	Valor unitario de suelo €/m2	Coste de suelo €
03122	646	Existentes		
06074	529	Existentes		
06127	1.356	Existentes		
07066	442	Existentes		
07113	293	Existentes		
08170	3.874	Existentes		
09082	197	Existentes		
9088	364	Existentes		
10055	83	Existentes		
10129	11.531	Existentes		
11060	200	Existentes		
11114	7.879	Existentes		
TOTAL	27.395			0

TOTAL VALOR DE SUELO	5.524.221
-----------------------------	------------------

4. Cálculo estimado del coste de ejecución de las construcciones dotacionales y de espacios libres.

Para el cálculo del coste de ejecución material de las construcciones se ha utilizado un valor medio obtenido según la tabla de costes del Colegio de Arquitectos de Canarias para el año 2009 según los diferentes usos. Este valor medio no incluye ni los gastos generales ni el beneficio industrial, ya que eso depende del momento de contratación de las obras y de las ofertas de las distintas empresas.

Valores unitarios de coste de construcción por m2c según Colegio de Arquitectos de Canarias en el 2009.	
Docentes, escolares	697.42
Sociocultural, bibliotecas	617.89
Deportivos cubiertos	599.53
Usos administrativos	697.42
Estaciones de transporte	942.13
Plazas y parques	152.94
Urbanización de calles	128.47
Grandes parques de SG	85.65

El valor medio obtenido para edificación dotacional o de equipamientos de 710.88 €/m2c, para los grandes parques de sistema general se adopta un valor medio de 85.65 €/m2s, para las pequeñas plazas y espacios libres un valor medio de 152.94 €/m2s y si se trata de espacios libres que tienen una dotación de aparcamientos previstas bajo rasante un valor medio de 441.00 €/m2s.

Con estos valores se calcula el coste de construcciones según el siguiente cuadro:

Sistemas Generales de Espacios Libres				
Identificación	Superficie	Obtención	Valor unitario de ejecución €/m2	Coste de ejecución €
El Recodo	1.358	Expropiación	85,65	116.313
Barranco de Araujo 1	2.176	Cesión gratuita	0	0
Barranco de Araujo 2	2.176	Expropiación	85,65	186.374
La Torrita	3.218	Expropiación	441	1.419.138
San Agustín	5.832	Expropiación	85,65	499.511
Jardín Victoria	15.573	Público	0	0
La Constitución	1.766	Público	0	0
La Higuera del Botánico	3.314	Público	0	0
Plaza del Ayuntamiento	2.107	Público	0	0
San Francisco	12.517	Expropiación	441	5.519.997
El Lomo	3.168	Expropiación	85,65	271.339
Cementerio	6.097	Expropiación	85,65	522.208
Franchy Alfaro	3.729	Público	0	0
Rosales y Juan Padrón	1.864	Expropiación	85,65	159.652
Total	64.895			8.578.219

Nº MANZANA	Espacios libres Superficie (m2)	Obtención	Valor unitario de ejecución €/m2	Coste de ejecución €
05084	216	Existente		
06136	171	Existente		
07063	867	Expropiación	152,94	132.660
07081	339	Existente		
07098	212	Expropiación	152,94	32.423
07123	1.346	Existente		
07142	2.723	Existente		
07146	1.030	Expropiación	441	454.230
08097	477	Existente		
08133	292	Existente		
08170	870	Existente		
09083	1.528	Existente		
09123	1.199	Existente		
09133	773	Existente		
10055	339	Existente		
TOTAL	12.383			619.313

Nº MANZANA	Dotacionales	Obtención	Valor unitario de ejecución €/m2	Coste de ejecución €
05084	8.617	Existente		
06106	607	Existente		
06136	2.451	Existente		
06137	1.648	Existente		
07063	279	Expropiación	710,88	198.336
07098	1.092	Existente		
07113	633	Existente		
07116	1.477	Existente		
07126	679	Existente		
07142	1.299	Existente		
08109	525	Existente		
08170	24.443	Existente		
09083	1.046	Existente		
09158	2.413	Expropiación	710,88	1.715.353
10040	1.055	Existente		
10102	954	Existente		
10129	13.012	Existente		
10141	1.197	Existente		
10151	488	Existente		
11060	440	Existente		
12131	18.048	Público	355	6.407.040
TOTAL	82.404			8.320.729

TOTAL CONSTRUCCION DOTACIONALES Y ESPACIOS LIBRES		17.518.261
--	--	-------------------

5. Actuación por el sistema de expropiación en AOS N°1.

Las superficies por usos de esta actuación son:

Identificación	Superficie (m2s)	Superficie construida (m2c)
Parcelas edificables (EC4 y EC3)	2.367	8.473
Sistema viario	3.674	
Sistema General de Espacios Libres	6.326	
TOTAL	12.367	
Edificabilidad media (m2c/m2s)		0.685

Aunque el sistema previsto es el de expropiación se puede liberar a los propietarios de la misma a través de un convenio entre las partes en el que se fijen las cargas y compensaciones a cambio de todas o parte de las parcelas edificables, según el artículo 128 del TRLOTENC. La propuesta de partida es liberar la expropiación de las parcelas edificables, repartiéndolas entre todos los propietarios afectados, a cambio de la cesión de la superficie destinada a Sistema General de Espacios Libres y la cesión con la ejecución del sistema viario propuesto en la ordenación pormenorizada.

En caso de que la propuesta de liberación no fructificase se ha calculado el valor total de la actuación aplicando un valor de repercusión de suelo de 175 €/m2c a la superficie edificable para uso residencial de 8.473 m2c, resultando una cantidad total de 1.482.775 euros. Este valor representa un valor unitario sobre el ámbito total de 119,90 €/m2s.

La ejecución del sistema vario de 3.674 m2s se estima en un valor unitario de 130 €/m2s que resulta una cantidad total de 477.620 euros. La ejecución del SGEL con el aparcamiento subterráneo se estima con un valor unitario de 441 €/m2s, resultando la cantidad de 2.789.766 euros. El coste total de las actuaciones sería de 3.267.386 euros. Estos costes podrían ser compensados en su totalidad o de manera parcial con la enajenación de las parcelas edificables previstas dentro del área de la actuación y que sería de propiedad municipal una vez ejecutada la expropiación.

6. Sistemas viarios.

De iniciativa pública se ha previsto únicamente la ejecución de un sistema viario nuevo, la vía de San Agustín, que organiza el espacio interior de la citada área, dando accesibilidad a las grandes parcelas de equipamientos y dotaciones, parques de Sistema General y a las diferentes propuestas de aparcamientos.

También se ha previsto la apertura de la calle sin salida, transversal a la calle León, expropiando para ello la edificación existente en San Juan Nº 21 y modificando la calle para unir las dos rasantes.

Identificación	Obtención	Superficie afectada (m2)	Valor unitario de ejecución €/m2	Coste de ejecución €
Viaro de San Agustín	Público	7.836	165	1.292.940
Casa calle San Juan 21	Expropiación	91	950	86.450
Total viarios		7.927		1.379.390

Dentro de la propuesta de peatonalización se han delimitado varias áreas de actuación, tanto como obras totales de peatonalización como de tráfico y aparcamientos restringidos (V1), cuyos costes se desglosan a continuación:

Tramos de V1	Superficie	Coste €/m2	Coste estimado €
V 1.1	2.929	130	380.770
V 1.2	7.242	130	941.460
V 1.3	1.379	70	96.530
V 1.4	534	70	37.380
V 1.5	2.001	70	140.070
V 1.6	4.445	70	311.150
V 1.7	1.193	70	83.510
V 1.8	1.532	70	107.240
V 1.9	1.050	70	73.500
V 1.10	1.239	70	86.730
V 1.11	1.471	70	102.970
V 1.12	987	70	69.090
V 1.13	1.456	70	101.920
TOTAL	27.458		2.532.320

Áreas de peatonalización:

Identificación	Superficie	Coste €/m2	Coste estimado €
AREA PEATONAL 1	3.388	130	440.440
AREA PEATONAL 2	1.458	70	102.060
AREA PEATONAL 3	276	70	19.320
AREA PEATONAL 4	962	70	67.340
AREA PEATONAL 5	1.470	Ejecutado	
AREA PEATONAL 6	1.900	Ejecutado	
AREA PEATONAL 7	1.384	130	179.920
AREA PEATONAL 8	1.235	Ejecutado	
AREA PEATONAL 9	768	130	99.840
AREA PEATONAL 10	1.326	130	172.380
AREA PEATONAL 11	2.505	Ejecutado	
AREA PEATONAL 12	919	70	64.330
AREA PEATONAL 13	373	Ejecutado	
AREA PEATONAL 14	1.115	70	78.050
AREA PEATONAL 15	310	130	40.300
AREA PEATONAL 16	559	130	72.670
AREA PEATONAL 17	821	Ejecutado	
AREA PEATONAL 18	612	70	42.840
AREA PEATONAL 19	50	70	3.500
AREA PEATONAL 20	682	70	47.740
AREA PEATONAL 21	351	130	45.630
AREA PEATONAL 22	1.217	130	158.210
AREA PEATONAL 23	196	70	13.720
AREA PEATONAL 24	2.240	130	291.200
AREA PEATONAL 25	217	70	15.190
AREA PEATONAL 26	290	70	20.300
AREA PEATONAL 27	179	70	12.530
AREA PEATONAL 28	1.546	130	200.980
AREA PEATONAL 29	802	130	104.260
TOTAL	29.151		2.292.750

7. Coste total de las actuaciones previstas.

Por tanto el coste total de la iniciativa pública, asumida por el Ayuntamiento de la Villa de la Orotava, prevista por este Plan Especial asciende a la cantidad de **8.578.219 euros** para la obtención de suelo, a **17.518.261 euros** para la ejecución, o adquisición, de las distintas edificaciones destinadas a dotaciones, espacios libres y equipamientos, **1.379.390 euros** para actuaciones relacionadas con el nuevo sistema viario, **2.532.320 euros** para modificaciones del sistema viario de uso restringido y **2.292.750 euros** para las áreas de peatonalización. Para la actuación por el sistema de expropiación previsto en al ámbito de ordenación singular AOS Nº1 de La Torrita se ha estimado la cantidad de **1.482.775 euros** para la obtención de suelo y de **3.267.386 euros** para la ejecución de las obras de urbanización y del parque de sistema general de espacios libres con aparcamiento en el subterráneo. De todo ello resulta una inversión estimada de **37.051.101 euros**, que se desglosaría en **10.060.994 euros** para la obtención de suelo y de **26.990.107 euros** para adquisición de edificaciones y ejecución de obras de edificación y urbanización.

Villa de la Orotava, Noviembre 2009