

The background of the page is a photograph of a tropical sunset. The sky is a mix of light blue and yellow, with a bright sun partially obscured by the silhouettes of several palm trees. The trees are dark against the bright sky. In the foreground, there is a dark, rocky coastline. A large, stylized blue wave graphic is overlaid on the left side of the image, partially obscuring the palm trees. The wave is composed of several overlapping, semi-transparent blue shapes that create a sense of movement and depth. The overall mood is serene and tropical.

Plan para la modernización,
mejora e incremento
de la competitividad de
Puerto del Carmen
Tías, Lanzarote

TOMO 4_ESTUDIO ECONÓMICO



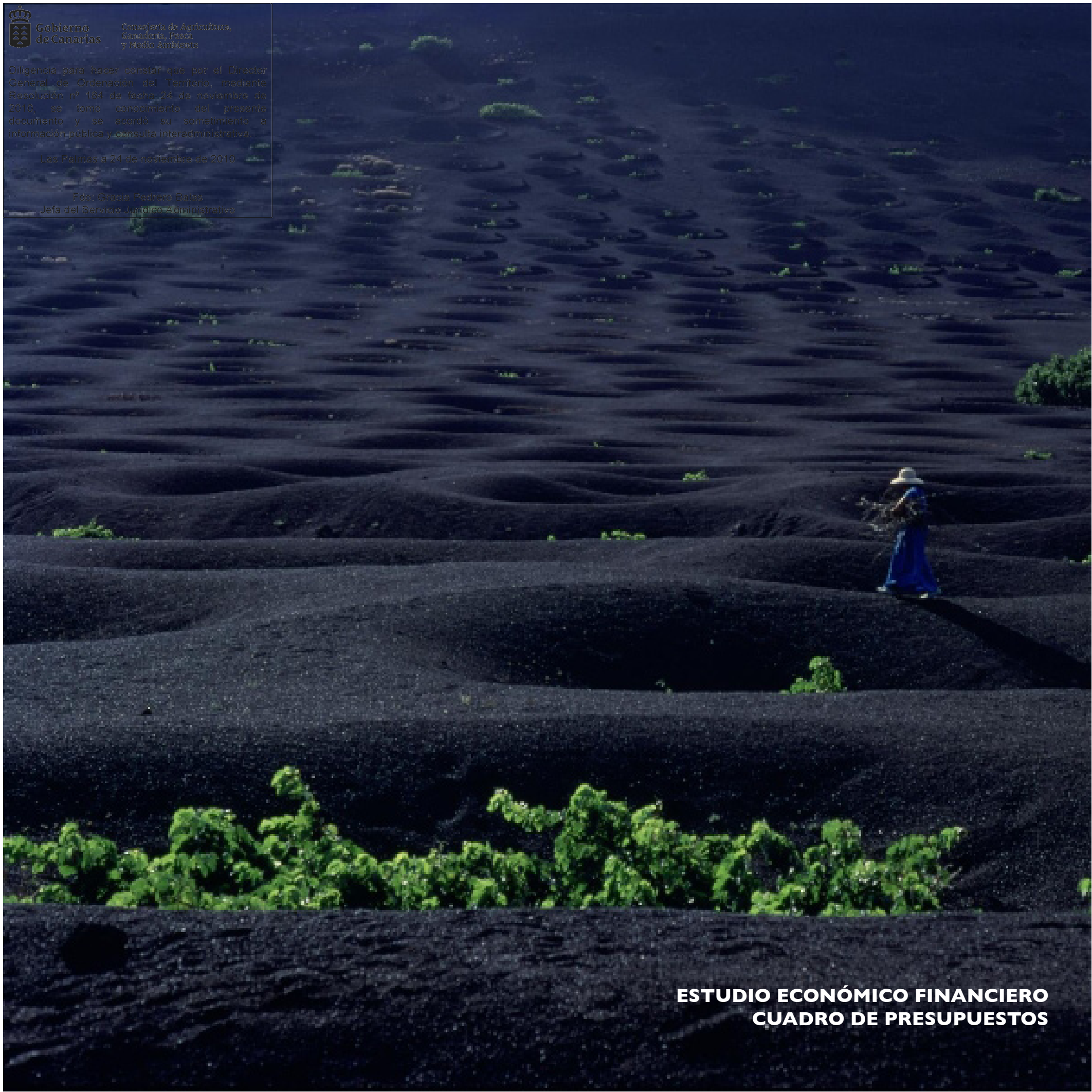
Gobierno
de Canarias

Consejería de Agricultura,
Ganadería, Pesca
y Medio Ambiente

Diligencia para hacer constar que por el Director General de Ordenación del Territorio, mediante Resolución nº 184 de fecha 24 de noviembre de 2010, se tomó conocimiento del presente documento y se acordó su sometimiento a información pública y consulta interadministrativa.

Las Palmas a 24 de noviembre de 2010.

Fdo: Gracia Pedrero Balas
Jefa del Servicio Jurídico Administrativo



**ESTUDIO ECONÓMICO FINANCIERO
CUADRO DE PRESUPUESTOS**

TOMO I. MEMORIA

1 _ INTRODUCCIÓN

2 _ DIAGNOSIS

3 _ EVALUACIÓN AMBIENTAL ESTRATÉGICA

4 _ INSTRUMENTOS

6 _ EL MODELO ELEGIDO

7 _ LÍNEAS ESTRATÉGICAS

8 _ MEDIDAS, PROGRAMAS Y ACCIONES
ESPECÍFICAS

TOMO II. NORMATIVA - FICHERO URBANÍSTICO FICHERO DE INTERVENCIONES EN ESPACIO PRIVADO

FICHERO DE INTERVENCIONES EN ESPACIO
PÚBLICO

TOMO III. PLANOS.

TOMO IV.
ESTUDIO ECONÓMICO
CUADRO DE PRESUPUESTOS

4 - 22

El Estudio Económico-Financiero evalúa económicamente las actuaciones públicas previstas en el Plan de Modernización, mejora e incremento de la competitividad de Puerto del Carmen, y su posible financiación. Contiene la siguiente información:

- A. Las intervenciones establecidas en el Plan, agrupadas según su naturaleza temática, donde se evalúan las Acciones previstas para cada una de ellas.
- B. La superficie y el coste de cada una de las acciones previstas en cada intervención.
- C. El coste total de cada intervención y del conjunto de todas ellas.

El objeto de este estudio, es la valoración de los costes de dichas intervenciones públicas recogidas en las correspondientes fichas del Anexo II, del presente documento.

Antes de desarrollar el estudio se considera necesario establecer las siguientes premisas:

- Las especificaciones de este estudio son orientativas ya que el volumen de inversión previsto se ajustará a la obra realmente ejecutada en los Proyectos de Urbanización correspondientes a cada Intervención.
- La estimación del presupuesto de cada Intervención está formulada en función de los costes de ejecución material de cada una de las Intervenciones, sin incluir otros gastos como los correspondientes a costes de gestión, seguridad y salud, control de calidad, ni los correspondientes a tasas y licencias así como los gastos generales y el beneficio industrial aplicable a cada presupuesto.

I.1_MARCO LEGAL

Como los propios instrumentos de ordenación, el contenido de los Programas de Actuación y Estudios Económicos Financieros han ido sufriendo modificaciones, evolucionando hasta llegar a lo denominado por la reciente Legislación (Reglamento de Gestión y Ejecución del Sistema de Planeamiento de Canarias) como <<Organización Temporal de la Gestión y Ejecución del Planeamiento>>.

De conformidad con lo anterior y tratándose de un Plan ejecutivo, el Plan de Modernización, mejora e incremento de la competitividad de Puerto del Carmen aporta un Programa de Actuación donde se establecen

prioridades en las actuaciones, y un del Estudio Económico-Financiero, que realiza la valoración económica de las actuaciones y estima su viabilidad financiera.

2.1_EL ENFOQUE INTEGRAL DE LA “CIUDAD TURÍSTICA PUERTO DEL CARMEN”

Todas las actuaciones se ejecutan a través de las denominadas Intervenciones públicas.

La evaluación económica de los costes de las operaciones se efectúa siguiendo un criterio genérico y en base a unos Módulos Básicos de Valoración.

El criterio genérico se basa en obtener la superficie de la vía en cuestión y multiplicarla por los Módulos Básicos de Valoración, en función del grado de intervención de cada actuación. Dichos Módulos Básicos de Valoración se dividen en:

- Nivel 1. 350€/m^2 Cuando la intervención es completa, con renovación total tanto de las infraestructuras como de la urbanización exterior (pavimentación, alumbrado mobiliario urbano, jardinería, etc.) y además se realizan estructuras adjuntas.
- Nivel 2. 250€/m^2 Cuando la intervención es completa, esto es, con renovación total tanto de las infraestructuras como de la urbanización exterior.
- Nivel 3. 200€/m^2 Cuando la intervención no es completa, pero de calidad similar a la del nivel 2.
- Nivel 4. 150€/m^2 Cuando la intervención, en general, se puede resolver con costes menores.
- Nivel 5. 100€/m^2 Cuando la intervención es básicamente superficial.

Los módulos utilizados son estimativos en cada caso concreto, ya que se trata de simplificaciones para acercarnos a situaciones generalizables. El objeto del establecimiento de estos módulos es la aproximación a la viabilidad financiera del conjunto de las propuestas del Plan. Estas cifras adquieren su verdadera dimensión como conjunto agregado, pero no deben considerarse para cada actuación, y menos, como propuesta de tasación o avance de la misma.

A continuación se detallan todas las actuaciones en las infraestructuras viarias propuestas, detallando su longitud, anchura y superficie, así como su correspondiente Módulo Unitario de Coste. Las actuaciones se dividen según la jerarquía de la estructura viaria, establecida en el documento:

- Bulevares
- Eje Longitudinal
- Ejes Transversales
- Vías de Enlace
- Vías Perimetrales
- Avenida de las Playas
- Vías Rodonales de Acceso Libre
- Vías Rodonales de Acceso Restringido

| | | Calles | Longitud (m.) | Ancho (m.) | Superficie (m ² .) | Módulo coste unitario (€/m ² .) | Presupuesto Aproximado(€) |
|------------------------|--------------------|--|---------------|------------|-------------------------------|--|---------------------------|
| INTERVENCIÓN EN VIARIO | Bulevares | Anzuelo (tramo norte desde Nicaragua) | 650 | 12 | 7.800 | 350 | 2.730.000 |
| | | Finlandia | 249,4 | 12 | 2.993 | 350 | 1.047.480 |
| | | Tramo nuevo entre Doramas y Garajonay | 140 | 12 | 1.680 | 350 | 588.000 |
| | | Garajonay | 465 | 12 | 5.580 | 350 | 1.953.000 |
| | Eje Longitudinal | Princesa Ico | 706,4 | 10,5 | 7.417 | 250 | 1.854.300 |
| | | Rociega | 709,4 | 8,5 | 6.030 | 250 | 1.507.475 |
| | | Suecia | 649,2 | 12 | 7.417 | 250 | 1.947.600 |
| | | Tinguatón | 283,7 | 12 | 6.030 | 250 | 851.100 |
| | | Tramo Nuevo entre Bufaderos y Princesa Ico | 91,5 | 10,5 | 7.790 | 250 | 240.188 |
| | Ejes Transversales | Avda Italia (hasta c/Suecia) | 197 | 16 | 3.404 | 200 | 630.400 |
| | | César Manrique (tramo Norte hasta Nicaragua) | 555 | 9,5 | 961 | 200 | 1.054.500 |
| | | Baqueta (tramo norte hasta Guanapay) | 330 | 10,5 | 3.152 | 200 | 693.000 |
| | | Guanapay (desde Barqueta a Bernegal) | 192 | 10,5 | 5.273 | 200 | 403.200 |
| | | Pedro Barba (tramo Norte hasta Rociega) | 200 | 10,5 | 3.465 | 200 | 420.000 |
| | | Tramo nuevo entre Barqueta y Guanapay | 50 | 10,5 | 2.016 | 350 | 183.750 |
| | | Guardilama (desde Tinguatón hasta Tugio) | 392 | 8,75 | 2.100 | 200 | 686.000 |
| | Vías de enlace | Bernegal | 255,6 | 7,5 | 525 | 200 | 383.400 |
| | | Bocaina | 439,6 | 10 | 3.430 | 200 | 879.200 |
| | | Timón | 418 | 10 | 1.917 | 200 | 836.000 |
| | | Tramo nuevo entre Bocaina y Timón | 65 | 10 | 4.396 | 350 | 227.500 |
| | | Prolongación de Bernegal hasta el Bulevar de Garajonay | 50 | 7,5 | 4.180 | 200 | 75.000 |
| Nicaragua | | 215,3 | 8,5 | 650 | 200 | 366.010 | |

| | | Calles | Longitud (m.) | Ancho (m.) | Superficie (m ² .) | Módulo coste unitario (€/m ² .) | Presupuesto Aproximado(€) |
|--------------------------------------|--|---|---------------|------------|-------------------------------|--|---------------------------|
| INTERVENCIÓN ENVIARIO | Vías Perimetrales | Achagua | 315 | 10,5 | 375 | 250 | 826.875 |
| | | Avenida de Francia | 376 | 10,5 | 1.830 | 250 | 987.000 |
| | | Bélgica (tramo norte hasta Avenida de Francia) | 205 | 10,5 | 3.308 | 250 | 538.125 |
| | | Togio | 570 | 10,5 | 3.948 | 250 | 1.496.250 |
| | | Tramo nuevo que conecta las rotondas de la circunvalación de las calles Anzuelo y Finlandia | 650 | 10,5 | 2.153 | 250 | 2.388.750 |
| | | Juan Carlos I | 1.200 | 11 | 5.985 | 250 | 3.300.000 |
| | Avda. de las Playas | Irlanda | 120 | 10,5 | 6.825 | 250 | 315.000 |
| | | Avenida de las Playas | 2.800 | 20,5 | 13.200 | 100 | 5.740.000 |
| | Vías Rodonales de acceso libre | Alcorce (desde Princesa Guayarmina hasta Princesa Ico) | 50 | 12 | 1.260 | 150 | 90.000 |
| | | Alemania | 500 | 9 | 57.400 | 150 | 675.000 |
| | | Anzuelo (tramo desde Nicaragua hasta la Avenida de las Playas) | 96 | 12 | 600 | 150 | 172.800 |
| | | Avda. de Italia (tramo desde Suecia hasta Avda. de las Playas) | 188 | 9 | 4.500 | 150 | 253.800 |
| | | Bajamar (tramo norte) | 108 | 8 | 1.152 | 150 | 129.600 |
| | | César Manrique (tramo desde Nicaragua hasta Avda de las Playas) | 55 | 12 | 1.692 | 150 | 99.000 |
| | | Chalana | 396,5 | 12 | 864 | 150 | 675.000 |
| | | Doramas | 261 | 12 | 3.132 | 150 | 469.800 |
| | | Folías | 224,3 | 12 | 2.692 | 150 | 403.740 |
| | | Frankfurt | 228 | 9 | 2.052 | 150 | 307.800 |
| | | Guanapay (tramo desde Bernegal hasta la Avda de las Playas) | 125 | 9 | 1.125 | 150 | 168.750 |
| | | Harimaguada | 150 | 8 | 1.200 | 150 | 180.000 |
| | | Malagüeña | 162 | 12 | 1.944 | 150 | 291.600 |
| | | Nasa (tramo Sur hasta Chalana) | 100 | 12 | 1.200 | 150 | 180.000 |
| | | Palangre | 295 | 9 | 2.655 | 150 | 398.250 |
| | | Pedro Barba (desde Rociega hasta Avda de las Playas) | 200 | 9 | 1.800 | 150 | 270.000 |
| | | Princesa Guayarmina | 481 | 12 | 5.772 | 150 | 865.800 |
| | | Princesa Teguse | 818 | 8 | 6.544 | 150 | 981.600 |
| | | Roque del este | 593 | 8 | 4.744 | 150 | 711.600 |
| Vías Rodonales de acceso restringido | | Roque del Oeste (de Roque del Este hasta Harimaguada) | 153 | 8 | 1.224 | 150 | 183.600 |
| | Timanfaya | 240 | 8 | 1.920 | 150 | 288.000 | |
| | Tramo nuevo entre Roque del Este y Bajamar | 70 | 8 | 560 | 350 | 196.000 | |
| | Tramo nuevo entre Finlandia y Frankfurt | 180 | 12 | 2.160 | 350 | 756.000 | |
| | Acatife | 107,3 | 10 | 1.073 | 150 | 160.950 | |
| | Alcorce (tramo norte desde Princesa Ico) | 256,0 | 10 | 2.560 | 150 | 384.000 | |
| | Alegranza | 377,5 | 10 | 3.775 | 150 | 566.250 | |
| | Ancla | 271,0 | 10 | 2.710 | 150 | 406.500 | |
| | Argentina | 148,6 | 10 | 1.486 | 150 | 222.900 | |

| | | Calles | Longitud (m.) | Ancho (m.) | Superficie (m ² .) | Módulo coste unitario (€/m ² .) | Presupuesto Aproximado(€) |
|-----------------------|--------------------------------------|--|---------------|------------|-------------------------------|--|---------------------------|
| INTERVENCIÓN ENVIARIO | Vías Rodonales de acceso restringido | Arpón | 450,6 | 10 | 4.506 | 150 | 675.900 |
| | | Bélgica (tramo entre Avda de Francia y Holanda) | 175,0 | 10 | 1.750 | 150 | 262.500 |
| | | Benidorm | 316,0 | 10 | 3.160 | 150 | 474.000 |
| | | Cesto | 123,7 | 10 | 1.237 | 150 | 185.550 |
| | | Chinchorro | 214,7 | 10 | 2.147 | 150 | 322.050 |
| | | Del Barranco | 150,0 | 10 | 1.500 | 150 | 225.000 |
| | | Fayna | 53,7 | 10 | 537 | 150 | 80.550 |
| | | Graciosa | 316,8 | 10 | 3.168 | 150 | 475.200 |
| | | Guacimara | 116,5 | 10 | 1.165 | 150 | 174.750 |
| | | Guadafía | 289,6 | 10 | 2.896 | 150 | 434.400 |
| | | Guayadeque | 221,8 | 10 | 2.218 | 150 | 332.700 |
| | | Holanda | 95,7 | 10 | 957 | 150 | 143.550 |
| | | Isas | 157,5 | 10 | 1.575 | 150 | 236.250 |
| | | México | 84,1 | 10 | 841 | 150 | 126.150 |
| | | Mirafondo | 289,6 | 10 | 2.896 | 150 | 434.400 |
| | | Montaña Tisalaya | 250,3 | 10 | 2.503 | 150 | 375.450 |
| | | Nasa (tramo desde Chalana hasta Rociega) | 80 | 10 | 800 | 150 | 120.000 |
| | | Polca | 78,5 | 10 | 785 | 150 | 117.750 |
| | | Potera | 252,6 | 10 | 2.526 | 150 | 378.900 |
| | | Quinzuelos | 112 | 10 | 1.120 | 150 | 168.000 |
| | | Remo | 291,2 | 10 | 2.922 | 150 | 438.315 |
| | | Roque del Este (tramo este) | 225 | 10 | 2.250 | 150 | 337.500 |
| | | Roque del Oeste (tramo desde el Roque del Este hasta Alegran-za) | 45 | 10 | 450 | 150 | 67.500 |
| | | Sancho Herrera | 57 | 10 | 570 | 150 | 85.500 |
| | | San Borondón | 57 | 10 | 570 | 150 | 85.500 |
| | | Sorondongo | 104,4 | 10 | 1.044 | 150 | 156.600 |
| | | Tanausú | 226,4 | 10 | 2.264 | 150 | 339.600 |
| | | Tenecheide | 312,9 | 10 | 3.129 | 150 | 469.350 |
| | | Tramo nuevo entre Cesto y Guanapay | 40 | 10 | 400 | 150 | 140.000 |
| | | Via Mare | 185,9 | 10 | 1.859 | 150 | 278.850 |
| Zonzamás | 135,9 | 10 | 1.359 | 150 | 203.850 | | |
| Vías Peatonales | Austria | 75 | 7,5 | 563 | 150 | 84.375 | |
| | Bajamar (tramo sur) | 100 | 7,5 | 750 | 150 | 112.500 | |
| | Barilla | 175 | 7,5 | 1.313 | 150 | 196.875 | |
| | Cereta | 30 | 7,5 | 225 | 150 | 33.750 | |
| | Colombia | 75,6 | 7,5 | 567 | 150 | 85.050 | |

2_ESTUDIO ECONÓMICO



| | Calles | Longitud (m.) | Ancho (m.) | Superficie (m ² .) | Módulo coste unitario (€/m ² .) | Presupuesto Aproximado(€) |
|-----------------|-------------------------|---------------|------------|-------------------------------|--|---------------------------|
| Vías Peatonales | Harimaguada (tramo sur) | 100 | 7,5 | 750 | 150 | 112.500 |
| | Montaña Clara | 100 | 7,5 | 750 | 150 | 112.500 |

2.2_CUADRO RESUMEN DE LAS ACTUACIONES VIARIAS PROPUESTAS.

| INTERVENCIONES EN VIARIO | COSTE (€) |
|--------------------------------------|-------------------|
| BULEVARES | 6.318.480 |
| EJE LONGITUDINAL | 6.400.663 |
| EJES TRANSVERSALES | 4.070.850 |
| VÍAS DE ENLACE | 2.767.110 |
| VÍAS PERIMETRALES | 9.852.000 |
| AVENIDA DEL LITORAL | 4.404.750 |
| AVENIDA DE LAS PLAYAS | 5.740.000 |
| VÍAS RODONALES DE ACCESO LIBRE | 8.786.440 |
| VÍAS RODONALES DE ACCESO RESTRINGIDO | 10.086.215 |
| VÍAS PEATONALES | 737.550 |
| COSTE TOTAL APROXIMADO (€) | 59.164.058 |

2.2_INCENTIVOS Y MEDIDAS PARA LA RENOVACIÓN Y REHABILITACIÓN DE LA INFRAESTRUCTURA Y EDIFICACIONES TURÍSTICAS.

Las **Directrices de Ordenación del Turismo de Canarias**, aprobadas mediante la Ley 19/2003, de 14 de abril (B.O.C. nº 73, de 15 de abril de 2003), establecen en su Directriz 19 una serie de incentivos vinculados a la Renovación edificatoria de los establecimientos alojativos.

Las actuaciones de renovación de la planta alojativa existente, sin incremento de capacidad, no estarán sujetas a límite alguno de cantidad o ritmo, aplicándose los siguientes criterios:

- a. En el proceso de renovación mediante la rehabilitación o sustitución de los establecimientos existentes, si se opta por el mantenimiento del uso turístico, se podrá también mantener la capacidad alojativa previa.



- b. En función de las determinaciones del planeamiento, el mantenimiento de la capacidad alojativa pre-existente se ajustará a las siguientes condiciones:
1. Cuando el planeamiento vigente permita aumentar la edificabilidad total, podrá incrementarse si así conviene para elevar la calidad del nuevo establecimiento, sin que requiera la previsión de mayores espacios libres, al no incrementarse el número de plazas alojativas.
 2. Cuando la ordenación urbanística no permita el incremento de la edificabilidad total en el mismo emplazamiento original, o establezca la necesidad de disminuir la densidad alojativa de un área, podrá trasladarse toda o parte de la capacidad alojativa previa a una nueva localización, en suelos urbanos o urbanizables ya urbanizados en los que el planeamiento permita acoger la edificación, dentro de la misma isla y con las limitaciones y condiciones que establezca el planeamiento insular.
- c. El traslado de toda la capacidad de alojamiento a otro emplazamiento solo podrá realizarse en aquellas áreas a descongestionar señaladas por el planeamiento insular o general, y en las condiciones fijadas por los mismos. En tales casos, el número de plazas alojativas que podrán construirse dependerá del uso a que, conforme a las determinaciones del planeamiento, se destine el antiguo solar, en la siguiente proporción:
1. 1,5 plazas en el nuevo emplazamiento por cada plaza suprimida, cuando el solar se ceda gratuitamente al ayuntamiento con destino dotacional, o de espacio libre público.
 2. 1,2 plazas cuando permanezca la titularidad privada del solar anterior y se destine a la construcción de equipamiento turístico complementario cuya implantación haya definido el planeamiento insular como de interés para el área en cuestión.
- d. El número de plazas señaladas en la letra anterior estará exceptuado de las limitaciones de ritmo y cantidad fijadas en las presentes Directrices, pero no podrá materializarse el incremento de plazas sobre las preexistentes si el planeamiento insular declarase expresamente agotada la capacidad de carga de la isla o de la zona turística a la que pretendieran trasladarse.
- e. El establecimiento renovado habrá de tener al menos la misma categoría anterior. En todo caso, se fomentará la implantación, también por vía de rehabilitación, de nuevos establecimientos, que innoven y diversifiquen la oferta. El planeamiento insular podrá establecer condiciones mínimas de calidad para los establecimientos renovados.

f. A los establecimientos objeto de renovación, además de las determinaciones que el planeamiento urbanístico establezca para la parcela y el área en que se encuentren, les serán de aplicación los estándares de densidad, infraestructuras y equipamientos que determine específicamente una nueva regulación sectorial que establecerá un régimen excepcional a la normativa general, con el fin de fomentar la renovación y cualificación de la oferta existente. Las plazas que se trasladen a un nuevo emplazamiento, no estarán dispensadas del cumplimiento de ninguno de los estándares correspondientes y habrán de cumplir las condiciones de calidad mínima exigidas, en su caso, a la nueva oferta alojativa.

g. La aplicación de las medidas de carácter económico, fiscal, crediticio, laboral o administrativo que se implanten por las administraciones públicas canarias para incentivar la renovación edificatoria, estarán condicionadas a la efectiva y completa implantación de la unidad de explotación en los establecimientos afectados.

En **La Ley de Medidas Urgentes** en materia de ordenación territorial para la dinamización sectorial y la ordenación del Turismo aprobada por el Pleno del Parlamento de Canarias, en sesión celebrada los días 22 y 23 de Abril de 2009 y publicada en el Boletín Oficial del Parlamento de Canarias el 30 de Abril de 2009, se establecen una serie de incentivos y medidas para la renovación de la infraestructura y edificaciones turísticas en sus artículos 13, 14, 15.

En la citada Ley se determinan convenios de sustitución donde en el caso de de sustitución de la planta alojativa o de la infraestructura de ocio turístico de un emplazamiento urbano que el planeamiento determine sobresaturado, y para el que la reforma interior que contemple haga precisa la deslocalización o traslado de aquellas edificaciones y usos, ocupaciones y edificaciones de su actual emplazamiento, se podrán autorizar nuevos aprovechamientos turísticos en la cuantía siguiente:

1) Si el propietario cede a la Administración los terrenos para el uso público, libres de cargas, y la nueva implantación alojativa se lleva a cabo en suelo ya clasificado como urbanizable, sectorizado y ordenado, o en suelo urbano categorizados para uso turístico, que contasen con todos los derechos urbanísticos vigentes a la entrada en vigor de la presente ley, se podrán otorgar las autorizaciones previas de las exigibles en virtud del artículo 24 de la Ley 7/1995, de 6 de abril, de Ordenación del Turismo de Canarias, en cuantía de tres plazas alojativas por cada una de las sustituidas. Las nuevas plazas no podrán ser de categoría inferior a aquéllas.

2) Si el propietario no cede a la Administración los terrenos para el uso público, libres de cargas, pero

el solar se destina a oferta no alojativa complementaria del sector turístico cuya implantación haya definido el planeamiento insular como de interés para el área en cuestión, la cuantía será de dos plazas alojativas por cada una de las plazas sustituidas. Las nuevas plazas no podrán ser de categoría inferior a aquéllas.

3) Para los supuestos regulados en los dos apartados anteriores, si los nuevos establecimientos aumentan de categoría en relación a los sustituidos, se podrá incrementar una plaza más por cada una sustituida.

- En todos los supuestos anteriores, las nuevas plazas alojativas no podrán tener categoría inferior a cuatro estrellas en el caso de los hoteles, o de tres llaves en el caso de los apartamentos turísticos, y deberán disponer de equipamientos de ocio, deportivos, culturales, o de salud.

En la citada Ley de Medidas Urgentes también se prevé un incremento de autorizaciones previas por rehabilitación y mejora.

1. La rehabilitación integral de cualquier establecimiento alojativo turístico, previamente declarado por la consejería competente en materia de turismo, en situación de deterioro u obsolescencia, y una vez comprobada la suficiencia de la actualización proyectada y siempre que su categoría prevista sea al menos de cuatro estrellas para los hoteles o de tres llaves para los apartamentos turísticos, dará lugar al derecho a la obtención por su titular de autorizaciones previas para nuevas plazas alojativas, hasta un cincuenta por ciento más de las que tenía autorizadas el establecimiento en el caso de los hoteles, y el veinticinco por ciento en el caso de los apartamentos turísticos, porcentaje que podrá aumentarse en otro veinticinco por ciento más por cada grado de categoría aumentado, sin que en ambos casos el incremento supere el cien por cien de las plazas preexistentes. La rehabilitación de hoteles no permitirá su transformación en apartamentos turísticos.

2. Se entenderá que la rehabilitación es integral, cuando las actuaciones afecten de modo genérico a la modernización o aumento de la calidad del establecimiento, de forma que trasciendan de la mera obra menor o de estricta conservación, ya se trate de la edificación e instalaciones existentes como de la implantación de nuevos equipamientos de ocio, deportivos, o culturales, que complementen y cualifiquen el establecimiento originario, siempre que la inversión por cada plaza alojativa en el hotel o apartamento turístico supere, para cada categoría que se pretende alcanzar con la rehabilitación, el importe que se establezca reglamentariamente.

3. La materialización de las nuevas plazas así autorizadas podrá realizarse en la ampliación del establecimiento rehabilitado, si la edificabilidad asignada por el planeamiento general a la parcela de su emplazamiento lo permite, o bien alternativamente total o parcial en otros suelos en la misma isla, urbanos de uso turístico, o urbanizables turísticos, sectorizados y ordenados, que tenga todos los derechos urbanísticos vigentes a la entrada en vigor de la presente ley, y previo compromiso de ejecución de la urbanización debidamente afianzado por el cincuenta por ciento del importe de la ejecución.
4. Los derechos a la obtención de autorizaciones previas serán transmisibles por el nudo propietario por los medios previstos en Derecho, una vez concluida la rehabilitación de la que traen causa, debiéndose comunicar al cabildo insular respectivo el cambio de la titularidad en su caso. El plazo de prescripción en la transmisión de estos derechos será de tres años, contados desde la notificación fehaciente a la Administración de la completa ejecución del proyecto de rehabilitación aprobado.
5. El otorgamiento de la licencia de apertura y funcionamiento de las nuevas plazas alojativas adicionales quedará condicionado a la comprobación por la Administración de la correcta ejecución del proyecto de rehabilitación presentado, y en caso de no haberse completado, a la presentación de garantía suficiente para su finalización dentro de los 18 meses siguientes. El otorgamiento de la licencia de apertura y funcionamiento implicará asimismo la suspensión automática, sin necesidad de procedimiento, de los títulos de funcionamiento y apertura de un número equivalente de las plazas alojativas existentes a rehabilitar, hasta tanto no se ejecuten íntegramente las obras de mejora y rehabilitación de los establecimientos alojativos, en su caso.

2.3_INVENTARIO DE AYUDAS Y SUBVENCIONES

Este listado es susceptible de variar en el tiempo, en función de su posible extinción, agotamiento del recurso presupuestado o terminación de los plazos de solicitud. No obstante, han de ser indicativos de los instrumentos disponibles, ya recogidos en forma de disposiciones concretas, que si han conseguido los objetivos que se perseguían, pudieran ser objeto de renovación o ampliación de recursos y plazos.

| INSTRUMENTO | INSTITUCIÓN | APLICACIÓN | ÁMBITO |
|--|---|--|--------------------------|
| Fondo Europeo de Desarrollo Regional (2007-2013) (FEDER) (ERDF) | Unión Europea | | Público / Privado |
| Fondo Social Europeo (2007-2013) (European Social Fund) | Unión Europea | | Público / Privado |
| Fondos de Cohesión (2007-2013) (Cohesión Fund) | Unión Europea | | |
| JEREMIAH (2007-2013) (Joint European Resources For Micro to Medium Enterprises) | Unión Europea | | Público / Privado |
| Plan FUTUR E 2010 | Ministerio de Industria, Comercio y Turismo | Inversiones turísticas de eficiencia energética, calidad e implantación de nuevas tecnologías | |
| Plan Estatal de Vivienda y Rehabilitación 2009 - 2012 | Ministerio de Vivienda | Promoción de vivienda protegida para alquiler o venta | Público / Privado |
| Ayudas para actuaciones de rehabilitación en municipios turísticos de Canarias | Consejería de Turismo del Gobierno de Canarias | Actuaciones de rehabilitación en municipios turísticos de Canarias | Público |
| Emisión de Bonos / Deuda | Ayuntamiento | Dotaciones, Equipamientos, Obtención de suelo | Público |
| Contribuciones Especiales | Ayuntamiento | Dotaciones, Equipamientos, Obtención de suelo | Público |

Plan FUTUR E

Se trata de una nueva Línea de préstamos del Instituto de Crédito Oficial (ICO) de quinientos millones de euros con cargo al presupuesto del Ministerio de Industria, Turismo y Comercio, denominada Plan Futur E, con la que se financiarán inversiones del sector turístico que supongan una mejora de la eficiencia energética de las instalaciones turísticas, impliquen ahorro de energía y de agua, la implantación de nuevas tecnologías y sistemas de calidad, entre otros aspectos.

Dentro de la línea Futur E se establece una partida específica destinada a proyectos en la Comunidad Autónoma de Canarias debido a su condición de región ultraperiférica de la Unión Europea, y a la dependencia de la economía canaria respecto del turismo. Con este objetivo se fomentará el cambio hacia un modelo turístico más competitivo y sostenible.

Plan de Renovación de Instalaciones Turísticas (Plan Renove Turismo)

Se plantea como objetivos, modernizar la oferta turística de alojamiento, restauración o complementaria para aumentar la competitividad y adecuarse así a los requerimientos de la demanda turística.

Es un Plan flexible para impulsar la rehabilitación de los establecimientos turísticos, cuyo resultado redundará en la mejora de la calidad y la sostenibilidad de las infraestructuras turísticas. Se trata de un plan que responde a las necesidades del sector, porque persigue mejorar el equilibrio entre el turismo y el entorno ambiental y urbanístico, adaptar la actividad turística al nuevo modelo turístico a través de la diversificación del producto y segmentación de la demanda.

Fondo Financiero del Estado para la Modernización de las Infraestructuras Turísticas (FOMIT)

El objetivo principal es la financiación a municipios para la mejora de destinos turísticos a través de la rehabilitación de equipamientos y entornos urbanos y naturales, convirtiéndose en un instrumento de colaboración entre las administraciones y el sector privado para asegurar la sostenibilidad y competitividad del sector.

Plan Estatal de Vivienda y Rehabilitación 2009 - 2012

Las ayudas financieras del Plan, con cargo a los presupuestos del Ministerio de Vivienda, consisten en:

Subsidios de préstamos convenidos.

Ayuda estatal directa a la entrada.

Subvenciones.

Para financiar actuaciones protegidas en:

Áreas de urbanización prioritaria de suelo.

Áreas de rehabilitación integral.

Áreas de renovación urbana.

Ayudas para la erradicación del chabolismo.

Promoción de alojamientos para colectivos especialmente vulnerables u otros colectivos específicos en suelo de titularidad municipal.

Fondo Europeo de Desarrollo Regional (FEDER)

Este Fondo está diseñado para fortalecer la cohesión social y económica en la Unión Europea, corrigiendo las desigualdades de sus regiones en la búsqueda de la convergencia. Los principales proyectos encuadrables en estas ayudas pueden ser materializables en:

Asistencia Técnica

Ayudas en Inversión directa en compañías para crear trabajo estable

Instrumentos financieros para fomento del desarrollo local y regional

Infraestructuras ligadas a: innovación y desarrollo; telecomunicaciones; energía; transportes; medio ambiente.

Reserva para Inversiones en Canarias (RIC) (artículo 27, ley 19/1994)

La RIC es un incentivo fiscal que pretende fomentar la inversión empresarial productiva y la creación de infraestructuras públicas en el Archipiélago Canario, persigue el mantenimiento en las Islas Canarias de los beneficios obtenidos por las empresas y profesionales aquí domiciliados.

Este incentivo fiscal, debiera convertirse en una fuente de recursos financieros, para aquellos agentes económicos que han de colaborar en la efectiva realización de la gestión y ejecución de las acciones que se promuevan en virtud del Plan Especial de Rehabilitación Urbana de Puerto del Carmen. De los contenidos de este régimen fiscal específico, se extraen a continuación las principales consideraciones, respecto a varios aspectos relevantes para la adecuada materialización de la Reserva para Inversiones en Canarias (RIC) en la

consecución de las acciones de rehabilitación o renovación.

En primer lugar, es necesario considerar que inversiones son susceptibles de ser materializables vía RIC, en virtud de lo dispuesto en el Artículo 27.4.A (Ley 19/1994), se extracta lo siguiente:

A. Las inversiones iniciales consistentes en la adquisición de elementos patrimoniales nuevos del activo fijo material o inmaterial como consecuencia de:

- La creación de un establecimiento.
- La ampliación de un establecimiento.
- La diversificación de la actividad de un establecimiento para la elaboración de nuevos productos.
- La transformación sustancial en el proceso de producción de un establecimiento.

También tendrán la consideración de iniciales las inversiones en suelo, edificado o no, siempre que no se hayan beneficiado anteriormente del régimen previsto en este artículo y se afecte:

A la promoción de viviendas protegidas, cuando proceda esta calificación de acuerdo con lo previsto en el Decreto 27/2006, de 7 de marzo, por el que se regulan las actuaciones del Plan de Vivienda de Canarias, y sean destinadas al arrendamiento por la sociedad promotora.

Al desarrollo de actividades industriales incluidas en las divisiones I a 4 de la sección primera de las tarifas del Impuesto sobre Actividades Económicas, aprobadas por el Real Decreto Legislativo 1175/1990, de 28 de septiembre, por el que se aprueban las tarifas y la instrucción del Impuesto sobre Actividades Económicas.

A las zonas comerciales, y a las actividades turísticas reguladas en la Ley 7/1995, de 6 de abril, de Ordenación del Turismo de Canarias, cuya adquisición tenga por objeto la rehabilitación de un establecimiento turístico, situadas ambas en un área cuya oferta turística se encuentre en declive, por precisar de intervenciones integradas de rehabilitación de áreas urbanas, según los términos en que se define en las directrices de ordenación general de Canarias, aprobadas por la Ley 19/2003, de 14 de abril, por la que se aprueban las Directrices de Ordenación General y las Directrices de Ordenación del Turismo de Canarias.

Subvenciones destinadas a la implantación y renovación de sistemas en establecimientos turísticos

Ayudas destinadas a la implantación y renovación de sistemas de gestión de calidad y gestión medioambiental en los establecimientos hoteleros, apartamentos turísticos, de turismo rural y restaurantes, radicados en el

territorio de la Comunidad Autónoma de Canarias.

Beneficiarios:

Las sociedades mercantiles, las sociedades civiles, cooperativas y los empresarios individuales, propietarios o explotadores en exclusiva, de los establecimientos hoteleros, apartamentos turísticos, de turismo rural y de restaurantes. Quedan expresamente excluidas las comunidades de bienes.

Subvenciones destinadas a la implantación de nuevas tecnologías en establecimientos turísticos

Tienen como objetivo establecer las disposiciones que han de regir la concesión de subvenciones destinadas a actuaciones que supongan la implantación de Tecnologías de la Información y Comunicación (TICs-Sociedad de la información) en establecimientos turísticos alojativos con el propósito de aprovechar los canales que estas tecnologías ofrecen como medio de conexión con los agentes externos de cara a recabar información turística, organizar viajes, promocionar establecimientos y destinos y contratar el producto.

Podrán ser beneficiarios, las sociedades mercantiles, sociedades civiles, cooperativas y empresarios individuales que cumpliendo con el principio de unidad de explotación previsto en la Ley 7/1995, de 6 de abril, de Ordenación del Turismo de Canarias, tengan la condición de PYME y sean además propietarios o explotadores de los establecimientos turísticos a los que se destinen las inversiones, estando expresamente excluidas las comunidades de bienes.

Ayudas para actuaciones de rehabilitación en municipios turísticos de Canarias

El objetivo de las ayudas será:

- Acondicionamiento y equipamiento de espacios libres públicos;
- Acondicionamiento de viales conectores de las áreas destinadas al uso turístico;
- Construcción, acondicionamiento y equipamiento de instalaciones de instalaciones turísticas de uso público;
- Acondicionamiento de instalaciones, elementos, recursos naturales o culturales, de uso público, para su puesta en valor turístico.

El presupuesto total para el plazo 2007-2008 fue de 7.500.000 euros. Pudieron beneficiarse de las subvenciones las entidades locales. Sin embargo estas ayudas pudieran ser objeto de renovación o ampliación de recursos y plazos.

El presente documento también realiza un estudio sobre los gastos de urbanización que irán a cargo de los propietarios del suelo que propongan proyectos de renovación con un aumento de edificabilidad necesaria para mejorar la oferta y la calidad en la Ciudad Turística de Puerto del Carmen.

3.1_ JUSTIFICACIÓN DEL CÁLCULO DE LA CESIÓN POR LAS PLUSVALÍAS GENERADAS POR EL AUMENTO DE EDIFICABILIDAD.

Tal como se establece en la exposición de motivos del Texto Refundido de la Ley de Suelo, 2/2008, de 20 de junio, en las plusvalías que se generan por las actuaciones urbanísticas de transformación del suelo, la comunidad debe participar por exigencias de La Constitución.

La Ley establece, conforme a la doctrina constitucional, la horquilla en la que puede moverse la fijación de dicha participación. Lo hace posibilitando una mayor y más flexible adecuación a la realidad y, en particular, al rendimiento neto de la actuación de que se trate o del ámbito de referencia en que se inserte. Concretamente en el artículo 14.1.a.2 se establece que:

“1.A efectos de esta Ley, se entiende por actuaciones de transformación urbanística:

a.Las actuaciones de urbanización, que incluyen:

1.Las de nueva urbanización, que suponen el paso de un ámbito de suelo de la situación de suelo rural a la de urbanizado para crear, junto con las correspondientes infraestructuras y dotaciones públicas, una o más parcelas aptas para la edificación o uso independiente y conectadas funcionalmente con la red de los servicios exigidos por la ordenación territorial y urbanística.

2.Las que tengan por objeto reformar o renovar la urbanización de un ámbito de suelo urbanizado.”

En este caso, el rendimiento de la actuación de transformación urbanística viene determinado por la propuesta de ordenación incluida en el Plan de Modernización, Mejora e Incremento de la Competitividad del Sector Turístico de Puerto del Carmen, de la que se desprende un aumento de la edificabilidad existente actualmente. Este aumento de edificabilidad se traduce en una plusvalía, monetarizable, de la que la Comunidad debe necesariamente participar. La participación se establece mediante un porcentaje que se justificará debidamente.

A su vez, el incremento de edificabilidad posibilita que los proyectos de renovación urbana contribuyan a la reurbanización progresiva de todas las calles del ámbito y generen nuevas zonas verdes, dotaciones y equipamientos que mejoren decisivamente la calidad de vida de la Ciudad Turística Puerto del Carmen.

El Plan de Modernización, mejora e incremento de la competitividad de Puerto del Carmen establece como criterio para el cálculo de la horquilla de incremento de edificabilidad, como incentivo para la renovación, la media de edificabilidad del ámbito, necesaria para los cambios de usos y para las reformas y rehabilitaciones necesarias. Del estudio de la edificabilidad necesaria para la recualificación de un establecimiento alojativo extra-hotelero, o para su reconversión en hotel de un mínimo de 4 estrellas, o para su sustitución por oferta complementaria, se establece una horquilla máxima de aumento de edificabilidad con respecto a la ordenanza actual de la parcela (Plan General de Ordenación de Tías) de 1,1 m²c/m²s.

3.2_ CRITERIOS PARA EL CÁLCULO DE LOS PORCENTAJES DE CESIÓN POR AUMENTO DE PLUSVALÍAS GENERADAS.

MÓDULO DE VALORACIÓN DEL METRO CUADRADO CONSTRUIDO DE PLAZA TURÍSTICA.

Con el objetivo de poder monetarizar las plusvalías generadas por la propuesta de ordenación, se establece un módulo de valoración del metro cuadrado construido turístico. El Plan General de Ordenación de Tías, vigente desde el 2005, en su justificación del cálculo de aprovechamiento establece lo siguiente:

“Uso turístico. Dadas las características del municipio de Tías, y en concreto dentro de Puerto del Carmen, la importancia y superficie destinada al uso turístico, la alta valoración que en el mercado se obtiene por las plazas alojativas turísticas (entre 24.000 y 30.000 euros por cama según valor de mercado) y su carácter limitado de oferta en cuanto al número fijo para el municipio, la valoración a efectos de coeficiente se considera máxima: 2”.

Teniendo en cuenta esta valoración y realizando una estimación del metro cuadrado construido por plaza alojativa de 20m²c / plaza, es posible realizar el siguiente cálculo:

$$\begin{aligned} 24.000\text{€} / \text{plaza} &= 20\text{m}^2\text{c} / \text{plaza} \\ \text{m}^2\text{c} &= 1.200\text{€} \end{aligned}$$

Mediante este módulo de valoración es posible calcular el aumento de edificabilidad o plusvalía monetarizada.

3_BENEFICIOS PÚBLICOS Y PRIVADOS



3.3_ COSTE PREVISTO EN EL PLAN PARA LA MEJORA DE LAS INFRAESTRUCTURAS.

El Plan de Modernización, Mejora e Incremento de la Competitividad del Sector Turístico de Puerto del Carmen define los servicios urbanísticos e infraestructuras necesarios para dotar la Ciudad Turística de modernas redes de energía, telecomunicaciones, recogida neumática selectiva de residuos, etc.

El diseño de estas nuevas redes prioriza la eficiencia energética y la gestión responsable de los recursos naturales, permitiendo introducir importantes mejoras en los servicios urbanos.

El Plan de Modernización, Mejora e Incremento de la Competitividad del Sector Turístico de Puerto del Carmen parte de la tesis de adelantarse al proceso de edificación, con la voluntad de incentivar la renovación.

El 50% de este importe total de costes derivados de la dotación de infraestructuras del ámbito, de acuerdo con las previsiones del planeamiento, irán a cargo de los propietarios del suelo que propongan proyectos de renovación con un aumento de edificabilidad necesaria para mejorar la oferta y la calidad en la Ciudad Turística de Puerto del Carmen.

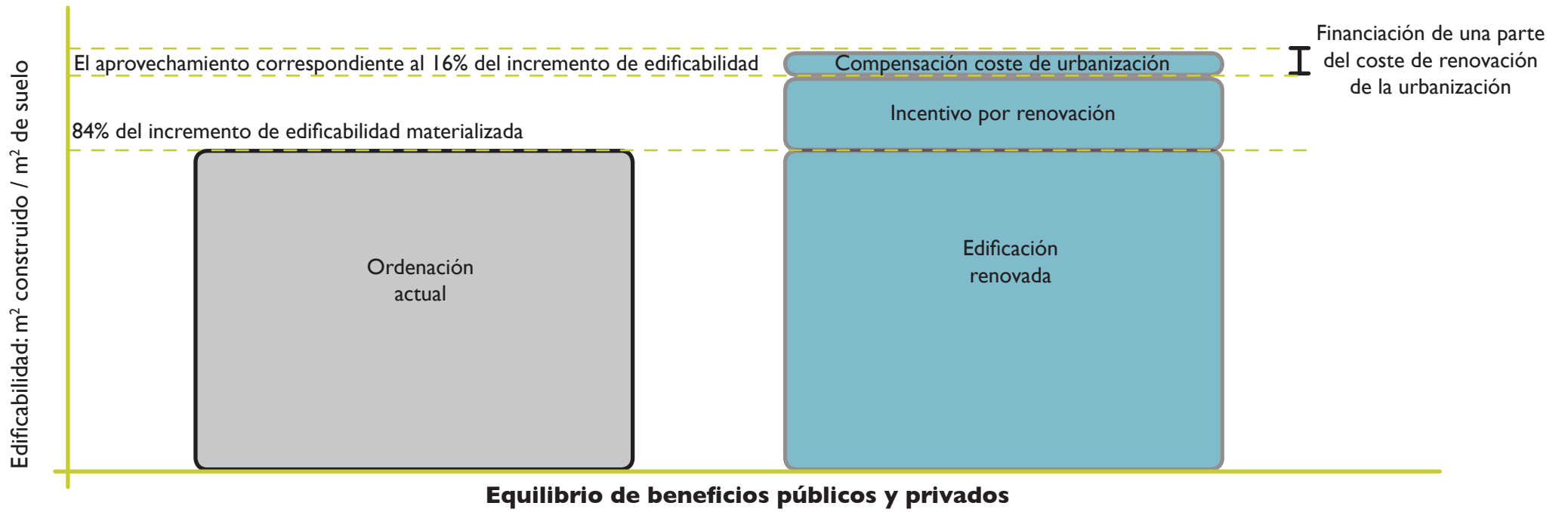
3.4_ APLICACIÓN DE LOS PORCENTAJES CALCULADOS A LAS PLUSVALÍAS DE EDIFICABILIDAD

El cálculo final para obtener los porcentajes de aplicación a las plusvalías se compone de tres pasos:

- Se monetarizan las plusvalías generadas por las propuestas de ordenación incluidas en el Plan de Modernización, Mejora e Incremento de la Competitividad del Sector Turístico de Puerto del Carmen, que aumenten la edificabilidad prevista en el ámbito para la renovación.
- Se establece un porcentaje de cesión, como compensación del incremento del coste de urbanización.
- La cesión anteriormente mencionada se vinculará al 50% del importe total de las actuaciones para la mejora de las infraestructuras del ámbito de renovación.



3_BENEFICIOS PÚBLICOS Y PRIVADOS







EXCMO.
AYUNTAMIENTO
DE TIÁS



Gobierno
de Canarias

