

**ORDENANZA PROVISIONAL INSULAR DEL COMPLEJO SOCIO-SANITARIO INSULAR, MEDIANTE PROCEDIMIENTO ESTABLECIDO EN EL ARTÍCULO 154 DE LA LEY 4/2017, DE 13 DE JULIO, DEL SUELO Y DE LOS ESPACIOS PROTEGIDOS DE CANARIAS.**

**SANTA CRUZ DE LA PALMA**

**EN LA ZONA DE LOMO CENTRO, LA DEHESA. SANTA CRUZ DE LA PALMA**

**DOCUMENTO PARA APROBACION INICIAL DE ORDENANZA**



**JULIO 2022**

**MEMORIA DE VIABILIDAD ECONOMICA**

**IRALDE SÁNCHEZ SICILIA, S.L.**

<b>ÍNDICE.....</b>	<b>2</b>
<b>1. JUSTIFICACION DE LA MEMORIA DE SOSTENIBILIDAD ECONOMICA .....</b>	<b>3</b>
<b>1.1. ESTIMACION DE COSTES. ....</b>	<b>4</b>
1.1.1. COSTES DE URBANIZACION	
1.1.2. HONORARIOS TECNICOS	
1.1.3. GASTOS DE GESTION Y BENEFICIOS	
1.1.4. COSTES Y GASTOS DE CONSTRUCCION	

## 1.-JUSTIFICACION DE LA MEMORIA DE VIABILIDAD ECONOMICA.

La Ley 4/2017, de 13 de julio, del Suelo y de los Espacios Naturales Protegidos de Canarias, establece en el artículo 305. Memoria de viabilidad económica:

*“La delimitación y ordenación de las actuaciones sobre el medio urbano exigirán, con carácter previo, la presentación por el promotor de dicha actuación de una **memoria que asegure su viabilidad económica**, con el contenido previsto en la legislación estatal”.*

También el artículo 22-5 del Real Decreto Legislativo 7/2015 de la Ley de Suelo, determina el requerimiento de:

*“..... la elaboración de una **memoria de viabilidad económica**, en términos de rentabilidad, de adecuación a los límites del deber legal de conservación y de un adecuado equilibrio entre los beneficios y las cargas derivadas de la misma....”*

El caso que nos ocupa, de OPI para el complejo Socio-Sanitario Las Nieves, evidentemente nos obliga a justificar y determinar la rentabilidad de la Actuación de Transformación Urbanística, desde la óptica social, así como la optimización de la transparencia pública en los procesos de información pública y participación ciudadana, desvelando el impacto en las correspondientes Haciendas Públicas, en este caso el Cabildo Insular de La Palma.

La Ley 16/2019, de 2 de mayo, de Servicios Sociales de Canarias, establece en el artículo 49.f) que corresponde a los Cabildos Insulares la competencia, entre otras, de:

*f) Proveer, organizar y gestionar los servicios especializados que por su naturaleza y características tengan carácter insular o supramunicipal, de acuerdo con los criterios de su programación y los establecidos en la planificación general de la Comunidad Autónoma de Canarias.*

Si bien en el documento de sostenibilidad económica, ya se han enumerado y analizado el impacto de las actuaciones en las haciendas públicas, pasamos a continuación a enumerar, la evaluación del importe total de la inversión y gastos corrientes públicos y de otro, el análisis de la suficiencia y adecuación del suelo destinado, para justificar la viabilidad económica de la actuación, a los efectos de comparar con los datos reales aportados por Cabildo Insular de La Palma, en relación a la ALTERNATIVA 3 seleccionada, siendo válido para la situación actual, debiéndose incrementar su cuantía en función del crecimiento que se produzca, a saber:

-Costes de mantenimiento:

-Mantenimiento de viarios (1,22€/m2/año).....	6.755,00 €
-Limpieza viaria (0,68 €/ hab/año).....	3.765,00 €
-Parques y jardines (0,95 €/m2/año) .....	3.550,00 €
-Mantenimiento alumbrado Público viarios (0,15 €/m2/año).....	830,00 €
-Mantenimiento alumbrado público jardines (0,06 €/m2/año) .....	332,00 €
-Mantenimiento de edificios (20 €/m2/año).....	218.520,00 €

-Ciclo del agua (87 €/hab/año).....	37.062,00 €
-Gestión R.S.U. (72,65 €/hab /año).....	32.652,00 €
Total.....	<b>303.466,00 €</b>

-Por parte del Cabildo Insular de La Palma, según la aplicación 235.627.00, en el presupuesto AÑO 2020 se dispone de crédito por importe de **310.322,30 €** para el mantenimiento y remodelación de la infraestructura que nos ocupa, manteniéndose anualmente esa aplicación 235.....

-También hay que mencionar, dadas las características de la actuación, que el Cabildo Insular de La Palma cuenta con acuerdo firme con el Gobierno de Canarias para que una vez empiece a funcionar el edificio dedicado a enfermos de Alzheimer, este sufrague el 50% del coste social de dichas plazas (41,93 €/plaza), lo que comporta **311.959,20 €** y el 100% del coste sanitario, asumiendo el Cabildo Insular, el otro 50% del coste social.

-Como hemos mencionado anteriormente, los ingresos provenientes de lo que pagan los residentes por su estancia, se cifra en el 75% de la pensión que reciben o ingresos que perciben, estimándose según los datos facilitados por la Gerencia de dicho Centro de Mayores, una media de **54.000,00 € al mes que en el caso de Junio y Noviembre, casi se duplica** por las pagas extras que reciben los residentes. Todo ello representa aproximadamente unos **750.000,00€/año**.

-También cuenta el Cabildo Insular con financiación del Ministerio y dentro del mismo programa que para el edificio de enfermos de Alzheimer, un presupuesto de **2.000.000 €** para la realización del proyecto del Edificio Central (Cocina) para los Servicios Generales del Centro Sociosanitario de Las Nieves.

Por lo tanto, con los datos expuestos anteriormente, podemos concluir que el desarrollo previsto **resulta viable**, teniendo en cuenta las previsiones del Cabildo Insular de La Palma, en colaboración con el Gobierno de Canarias y el Ministerio correspondiente que deberá programarse dentro de los distintos planes sectoriales de políticas sociales. Lo mencionado es aplicable a las cuatro (4) ALTERNATIVAS planteadas, dado que las actuaciones a realizar en todas y cada una de ellas, su gestión y desarrollo, se enmarcarán dentro de las previsiones que el Cabildo Insular de La Palma tiene dentro de sus competencias, asignadas como hemos mencionado anteriormente.

En definitiva, la Ordenanza Provisional Insular viene a potenciar y a hacer viable, el posible desarrollo a futuro inmediato, de una infraestructura ya existente y que necesita de este documento para poder dar un salto de calidad y soporte legal, imprescindible urbanísticamente hablando, para poder dar **viabilidad al conjunto de las actuaciones programadas por el Cabildo Insular de la Palma**, dentro del marco insular y autonómico de la las distintas leyes que dan cobertura en la materia que nos ocupa, a las demandas sociales de la Isla de La Palma, dentro de la operatividad de la misma, de los dos años máxima de vigencia (artículo 154.3 de la LSENP).