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

ESTUDIO ECONOMICO FINANCIERO Y PROGRAMA DE ACTUACION

IRALDE SÁNCHEZ SICILIA, S.L.

42159664C IRALDE VICTOR SANCHEZ (R: B38547592)

Firmado digitalmente por 42159664C IRALDE VICTOR SANCHEZ (R: B38547592)
Nombre de reconocimiento (DN): 2.5.4.13=Ref:AEAT/AEAT0215/ PUESTO 1/70363/09092021111744, serialNumber=IDCES-42159664C, givenName=IRALDE VICTOR, sn=SANCHEZ SICILIA, cn=42159664C IRALDE VICTOR SANCHEZ (R: B38547592), 2.5.4.97=VATES-B38547592, o=IRALDE SANCHEZ SICILIA SLP, c=ES
Fecha: 2022.07.18 21:12:43 +01'00'

ÍNDICE

1. JUSTIFICACION DEL ESTUDIO-ECONOMICO FINANCIERO Y PROGRAMA DE ACTUACION..... 3

1.1. ESTIMACION DE COSTES. 4

1.2. CALENDARIO DE LAS ACTUACIONES..... 9

1.3. CONCLUSIONES 9

1.- JUSTIFICACION DEL ESTUDIO ECONOMICO-FINANCIERO Y PROGRAMA DE ACTUACION.

La presente Ordenanza Provisional Insular viene a determinar los criterios necesarios, con objeto de modificar la ordenación territorial y urbanística en el ámbito de del complejo Socio-sanitario Insular de la Dehesa, en Santa Cruz de La Palma, dada la urgente necesidad y coyuntura actual de ausencia de ordenación adaptada al Plan Insular de Ordenación de la Isla de La Palma que permita legitimar las actuaciones necesarias para la implantación del mismo, previsto todo ello en el Plan como Zona OT D3.1 Área Especializada de infraestructuras y equipamientos, ante la existencia en la zona en cuestión del Centro de Mayores La Dehesa, el Antiguo Hospital General de La Palma y el Centro de atención a personas con Alzheimer, todo ello y en base al Programa de Actuación, determinar su normativa interna para su configuración, con el fin de que confluya en la ejecución de sus objetivos y necesidad de ejecución inmediata de la ordenación propuesta.

Es por ello que el planteamiento de este Estudio Económico Financiero se basará en el inventario de actuaciones contenidas en la agenda prevista, con la **valoración de las previsiones o actuaciones edificatorias** ligadas a su desarrollo, así como las consideraciones que justifiquen **su financiación**.

El marco legal del Estudio Económico Financiero y del Programa de Actuación se encuadra dentro de lo establecido por los artículos 101.1.e) y 140.1 de la LSENPC y 33.1.e) y 58.1.b) del RPC que vienen a establecer que los PIO deben contar con dichos documentos.

El artículo 64.2 del RPC, establece el contenido del **Estudio Económico Financiero**, así:

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.

El Programa de Actuación indica las prioridades de las acciones, previstas en la OPI, para alcanzar los objetivos y determinaciones previstas en él.

Dadas las características de la actuación que nos ocupa, podemos evaluar dos grupos, la secuencia y ejecución:

-**Obras ordinarias** como de urbanización o mejora de las dotaciones y equipamientos, así:

> -Adquisición de suelo, ejecución de infraestructuras, dotaciones y equipamientos y espacios libres.
>
> -Construcción de edificios de uso sanitario-asistencial.

-**Desarrollo del suelo urbanizable** mediante el correspondiente proyecto de urbanización.

1.1. ESTIMACION DE COSTES.

La ordenación propuesta, presenta las siguientes características que a modo de resumen exponemos a continuación, como paso previo a establecer la estimación de costes que ello implica:

Dicha **ordenación** plantea consolidar las edificabilidades existentes, manteniendo en unos casos y aumentando en otros, los parámetros de ocupación actuales y aumentando siempre la edificabilidad de todas las unidades de ordenación, alcanzando una edificabilidad neta de 54.288,44 m², para poder permitir ampliar las instalaciones de acuerdo con las necesidades a día de hoy, con un edificio para cocina central, un centro de instalaciones, un edificio para suministro de gases medicinales (oxigeno) y la ampliación del actual Centro de Mayores La Dehesa, así como el resto de demandas que puedan surgir a futuro en el desarrollo de necesidades funcionales del CSS. Dispone el suelo C2.2 Interés Agropecuario, para actividades de interés general, espacio libre y aparcamiento y en los terrenos clasificados como urbanizables y situados al Este, para la implantación de equipamientos ligados a la posible ampliación de las instalaciones o servicios del CSS y espacios libres, tanto en las edificaciones existentes y su ampliación, como de nueva implantación.

Las cifras reflejadas a continuación, se considerarán a modo de estimación global orientativa y ya indicadas anteriormente, así:

ORDENACION PROPUESTA.

La ordenación propuesta ya plantea una actuación más amplia en cuanto a las posibilidades de ampliación de las instalaciones (servicios y dotaciones) del CSS Las Nieves que nos ocupa, pudiendo completar una edificabilidad tope de 54.288,44 m² que significa un incremento sobre la existente de 23.126,51 m², eso sí, diferida en el tiempo en función de las políticas sociales que las administraciones públicas, sean capaces de desarrollar. El resto de actuaciones sobre infraestructuras, son exactamente iguales.

Adquisición de suelo

Suelo rustico de protección agraria (4.751,95 m² x 84,00€/m²)……400.000,00 €

Ejecución de infraestructura, dotaciones y equipamientos y espacios libres.

Coste urbanización remodelación de viales (3.300,82m2 x 45 €/m2):……..148.536,69 €

Ejecución de zonas verdes (513,00m2 x 45 €/m2):……23.085,00 €

Rotondas (2.235,97 m² x 100 €/m²)……..223.597,00 €

Ejecución material de la urbanización:……..**395.218,90 €**

Gastos generales (13%):……..51.378,45 €

Beneficio industrial (6%):……23.713,13 €

Total Presupuesto de Contrata:……..**470.310,48 €**

Honorarios técnicos

Ordenanza Provisional Insular (incluida DAE):……14.500,00 €

Los honorarios de distintas actuaciones…….. 23.713,13 €.

Honorarios técnicos (Programas de Actuación Integrada). Honorarios técnicos… **38.213,13 €**

Ejecución de edificios sanitario-asistenciales y ampliaciones de los existentes *(incluido edificio para cocina central, un centro de instalaciones, un edificio para suministro de gases medicinales (oxigeno) y la ampliación del actual Centro de Mayores La Dehesa).*

Edificación sanitario-asistencial (23.126,51 m² m² x 1.271,50 €/m²)……**29.405.357,46 €**

Otro apartado importante es la de los cálculos de honorarios profesionales de redacción de proyectos, direcciones de obra y demás, estimados en un 6,00 % del coste de ejecución material de las distintas actuaciones, resultando un total de 1.070 €/m² x 23.126,51 m² x 6%. Por tanto, el total de honorarios que se devengarían para el completo desarrollo de las actuaciones previstas asciende a:

Honorarios técnicos (Programas de Actuación Integrada). Honorarios técnicos. **1.484.721,94 €**

1.2.- CALENDARIO DE LAS ACTUACIONES.

En estos momentos la actuación prevista de manera inmediata y con cargo al II Plan de Infraestructura del Gobierno de Canarias, con un importe de **9.992.909,05 €,** es para la ejecución del nuevo Hospital de Dolores, con una programación de 36 meses.

Igualmente cuenta con financiación del Ministerio para la realización la terminación del edificio dedicado a enfermos con Alzheimer, por importe de **2.000.000,00 €**, en estos momentos, en la fase final de terminación del conjunto de servicios e instalaciones del edificio.

Así mismo, dentro del Plan de Infraestructuras Socio-Sanitarias (anualidad 2020), existe una partida de **400.000,00 €** para la adquisición del suelo rustico para aparcamiento, situado al Oeste de la actuación.

1.10.3. CONCLUSIONES AL ESTUDIO ECONOMICO Y PROGRAMA DE ACTUACION.

De lo expuesto hasta ahora, podemos concluir que se viene desarrollando de manera sostenible, la obligación presupuestaria del Cabildo Insular de La Palma en cuanto a mantenimiento de la infraestructura que nos ocupa, con horizonte de poder seguir siendo sostenible esa obligación a futuro y dentro de las previsiones de la presente O.P.I, en definitiva, existe fiabilidad sobre cómo afrontar los costes de mantenimiento y ejecución de la programación de actuaciones previstas por la mencionada Ordenanza Provisional Insular, dentro de la operatividad de la misma, de los dos años máxima de vigencia (artículo 154.3 de la LSENP), al margen de la inversión que requiera la actuación que por las administraciones públicas se vaya a realizar más allá de los dos años mencionados.