

Memoria programa

DEL ÁREA DE REGENERACIÓN Y RENOVACIÓN
URBANA DEL CONJUNTO DE VIVIENDAS

EL PAJAR SAN BARTOLOMÉ DE TIRAJANA



COPIA AUTÉNTICA que puede ser comprobada
mediante el Código Seguro de Verificación en
<https://validae.maspalomas.com/validacion/Doc/?csv=S006754ae0d01115007e30150b0d39J>

S006754ae0d01115007e30150b0d39J

Documento firmado por:

ANTONIO MODESTO CASTILLO RABANEDA (AYUNTAMIENTO DE SAN BARTOLOME DE TIRAJANA)

Fecha/hora:

15/11/2019 13:58

Documento firmado por:
ANTONIO MODESTO CASTILLO RABANEDA (AYUNTAMIENTO DE SAN BARTOLOME DE TIRAJANA)

Fecha/hora:
15/11/2019 13:58

COPIA AUTÉNTICA que puede ser comprobada
mediante el Código Seguro de Verificación en

<https://validae.maspalomas.com/validacionDoc/?csv=S006754aef0d0f1115007e30150b0d39J>



S006754aef0d0f1115007e30150b0d39J

01

ANTECEDENTES Y JUSTIFICACIÓN

02

OBJETO DEL TRABAJO

03

ÁREA DE INTERVENCIÓN

- 3.1 Reseña histórica
- 3.2 Situación actual
- 3.3 Delimitación del Área de Regeneración y Renovación Urbana propuesta EL PAJAR SBT

04

DIAGNÓSTICO DE LA SITUACIÓN ECONÓMICA Y SOCIAL

05

ELEMENTOS TÉCNICOS DE LAS ACTUACIONES DE REHABILITACIÓN

- 5.1 Descripción y Características de la Edificación existente
- 5.2 Objeto de las actuaciones de la Rehabilitación - 66 viviendas
- 5.3 Diagnóstico y Propuestas de actuación
 - 5.3.1 Patologías detectadas en los edificios y la urbanización
 - 5.3.2 Descripción de las obras a realizar

06

PROGRAMA DE ACTUACIONES INTEGRADAS

- 6.1 Introducción
- 6.2 Descripción de las Actuaciones Subvencionables y su idoneidad técnica
- 6.3 Formas de Ejecución y Gestión
- 6.4 Programación Temporal
- 6.5 Medidas complementarias
- 6.6 Seguimiento y Evaluación

07

MEMORIA DE VIABILIDAD TÉCNICA

- 7.1 Introducción
- 7.2 Descripción de las Actuaciones

Obras a realizar

- 7.3 Compatibilidad urbanística con el planteamiento municipal vigente
- 7.4 Posibles Afecciones Sectoriales
- 7.5 Situación de legalidad previa de la edificación existente
- 7.6 Intervención municipal en materia de otorgamiento de licencia u otros actos autorizatorios

08

ELEMENTOS ECONÓMICOS DE LAS ACTUACIONES DE REHABILITACIÓN

- 8.1 Datos económicos de las Actuaciones
 - 8.1.1 Estimación de Costes de Rehabilitación de Edificios
 - 8.1.2 Estimación de Costes de Infraestructuras y Urbanización



8.1.3 Estimación de Costes de
Implantación del equipo de Información y
Gestión

8.1.4 Inversión Total en el ARRU
"EL PAJAR SBT"

**8.2 Aportaciones de los distintos
Agentes participantes. Viabilidad
económica**

**8.3 Programa de Inversiones.
Propuesta de anualización de
aportaciones de los agentes
participantes**

09

ANEJO GRÁFICO

9.1 Situación y delimitación

9.2 Edificación y Espacio urbano

9.3 Mantenimiento e Intervención en
edificios

9.4 Mejora del medio urbano

Técnico redactor de la Memoria Programa del Área de
Regeneración y Renovación Urbana (ARRU)
EL PAJAR SBT:

Antonio Castillo Rabaneda
Arquitecto Municipal

Diseño y Maquetación:

Pablo Castillo Luna



01 Antecedentes y justificación

SAN FERNANDO DE
MASPALOMAS

MEMORIA PROGRAMA DEL ÁREA DE REGENERACIÓN Y
RENOVACIÓN URBANA DEL CONJUNTO DE VIVIENDAS
EL PAJAR SBT

1. Antecedentes y justificación

1.1. Antecedentes

Con fecha 9 de marzo de 2018 fue aprobado el RD que regula el Plan Estatal de Vivienda 2018-2021. El Plan Estatal tiene entre otros objetivos mejorar la calidad de la edificación y, en particular, de su conservación, de su eficacia energética, de su accesibilidad universal y de su sostenibilidad ambiental. El Plan se estructura en 9 programas entre los que se incluye el número 7.- *Programa de fomento de la regeneración y renovación urbana y rural*. Este Plan incluye tanto medidas de fomento de conservación, de la mejora de la seguridad de utilización y de la accesibilidad en viviendas, como otras dirigidas al fomento de la mejora de la eficiencia energética y sostenibilidad en viviendas.

El Municipio de San Bartolomé de Tirajana cuenta con un importante parque inmobiliario que fue construido en una época de intensa actividad edificatoria coincidente con el desarrollo turístico de los años 70. Son edificios con una edad superior a 40 años que nacieron para solventar las necesidades habitacionales de la población obrera y de servicios, derivadas de la intensa actividad urbanizadora en que a partir de finales de los años 60 se vio envuelto todo el ámbito turístico. El núcleo urbano de San Fernando de Maspalomas, fue el núcleo que por cercanía a la ciudad turística en construcción tuvo que absorber los crecimientos urbanos necesarios para acoger las nuevas edificaciones residenciales.



Conjuntos de viviendas como Las Llaves, La Paz, Montaña Clara, Grupo IFA, La Rosaleda pertenecen a esta época. Se trata de conjuntos de viviendas en torno a los cuarenta años de antigüedad, que presentan importantes defectos de conservación derivados de su antigüedad, por un lado. Por otro lado, todos los edificios tienen el factor común de la falta de accesibilidad a las viviendas y hasta los propios edificios desde el exterior de los mismos, por carencia de ascensores y normativas hoy exigibles. Afortunadamente hoy en día el tema de la Accesibilidad es una materia sobre la que cada vez existe mayor conciencia social y así ha ido surgiendo una regulación normativa consecuente para este fin.

Es por ello que el Ayuntamiento de San Bartolomé de Tirajana consciente de la existencia de un parque inmobiliario envejecido, quiere emprender las actuaciones necesarias para de forma paulatina y continuada, emprender la rehabilitación del mismo acogiéndose bien al Plan Estatal de Vivienda, bien a cualquiera otra línea que pueda surgir de fomento de la regeneración y renovación urbana

En este sentido el Ayuntamiento pretende acogerse al Plan Estatal de Vivienda y delimitar 6 Actuaciones de Regeneración y Renovación urbana afectando a un total de 826 viviendas y las respectivas urbanizaciones en las que se implantan dichos edificios.

El ayuntamiento pretende acogerse al plan Estatal de Vivienda y delimitar 6 Actuaciones de Regeneración y Renovación urbana afectando a un total de 826 viviendas

Se han realizado las siguientes delimitaciones de Áreas de Regeneración y Renovación Urbana (ARRU) a fin de acogerse al Plan Estatal de Vivienda 2018-2021

En San Fernando de Maspalomas:

- 1.- Las LLAVES SBT. 300 viviendas
- 2.- La PAZ SBT 132 viviendas
- 3.- La ROSALEDA SBT 216 viviendas
- 4.- Grupo IFA SBT. 80 viviendas
- 5.- MONTAÑA CLARA SBT 32 viviendas

En Santa Águeda-El Pajar

- 6.- El PAJAR SBT 66 viviendas

Se redacta la presente memoria para el desarrollo del ARRU EL PAJAR SBT. 66 viviendas.

El proyecto de **REGENERACIÓN Y RENOVACIÓN URBANA "EL PAJAR SBT"** 66 viviendas, está planteado en base a dos campos de intervención, Técnico y Social, pero con un mismo objetivo general: Propiciar un bienestar social en relación a la convivencia y el entorno a la población residente, mediante una implicación de los/las mismos/as en su medio y una mejora de la calidad de vida.

El ámbito de actuación para el ARRU citado se ubica en un contexto urbano donde existen situaciones de insuficiencia o degradación de los requisitos básicos de funcionalidad, seguridad y habitabilidad, afectando tanto a los edificios de viviendas sobre los que se propone actuar, como al propio tejido urbano. Al deterioro físico, funcional y ambiental se añade la carencia de recursos de sus habitantes, muchos de los cuales son preceptores de prestaciones sociales.

El barrio seleccionado constituye un espacio urbano prioritario de intervención en el que es necesario actuar, tal y como se deduce del diagnóstico de la zona, con carácter integrado sobre este ámbito urbano obsoleto y degradado. Para ello, es necesario realizar actuaciones de regeneración y renovación urbana en las que se contemplan la rehabilitación y mejora de los propios edificios residenciales seleccionados, así

como de obras que mejoren los espacios públicos del ámbito, con el objeto de mejorar el conjunto del tejido residencial, recuperar su funcionalidad y generar un entorno urbano más sostenible y de mayor calidad.

Igualmente, para contribuir activamente a la sostenibilidad ambiental, a la cohesión social y a la mejora de la calidad de vida de todos los residentes, se hace necesario la puesta en marcha de actuaciones que articulen medidas sociales, ambientales y económicas en el ámbito de la regeneración y renovación urbana, enmarcadas en una estrategia administrativa global y unitaria.

Por tanto, la presente propuesta para el ARRU EL PAJAR SBT se contempla no solo en el ámbito físico-espacial, sino también en los ámbitos social, económico, ambiental y de integración del barrio.

De acuerdo con el Estatuto de los Ciudadanos, todos los ciudadanos tienen derecho, entre otros, a “disfrutar de una vivienda digna, adecuada y accesible, concebida con arreglo al principio de diseño para todas las personas,”

Asimismo, el Real Decreto Legislativo 7/2015, de 30 de octubre, por el que se aprueba el texto refundido de la Ley de Suelo y Rehabilitación Urbana establece que las actuaciones sobre el medio urbano tienen por “objeto realizar obras de rehabilitación edificatoria, cuando existan



situaciones de insuficiencia o degradación de los requisitos básicos de funcionalidad, seguridad y habitabilidad de las edificaciones, y de regeneración y renovación urbanas, cuando afecten, tanto a edificios, como a tejidos urbanos, pudiendo llegar a incluir obras de nueva edificación en sustitución de edificios previamente demolidos.”

La presente propuesta de intervención se redacta a petición del Ayuntamiento de San Bartolomé de Tirajana para conformar la documentación necesaria que permita suscribir el Acuerdo de Comisión Bilateral de Seguimiento entre la Comunidad Autónoma de Canarias y el Ministerio de Fomento.

1.- Las LLAVES SBT

300 viviendas

2.- La PAZ SBT

132 viviendas

3.- La ROSALEDA SBT

216 viviendas

4.- Grupo IFA SBT

80 viviendas

5.- MONTAÑA CLARA SBT

32 viviendas

6.- EL PAJAR SBT

66 viviendas



02 Objeto del trabajo

SAN FERNANDO DE
MASPALOMAS

MEMORIA PROGRAMA DEL ÁREA DE REGENERACIÓN Y
RENOVACIÓN URBANA DEL CONJUNTO DE VIVIENDAS
EL PAJAR SBT

2. Objeto del trabajo

2.1. Reseña histórica y urbanística

El objeto de la redacción de la presente **Memoria Programa** es la definición de las actuaciones necesarias a realizar en el marco del **Programa de Fomento de la Regeneración y Renovación Urbana**, incluido en el *Real Decreto 106/2018, de 9 de marzo, por el que se regula el Plan Estatal de Vivienda 2018-2021*, delimitando una *Área de Regeneración y Renovación Urbana (ARRU)*, a fin de obtener financiación para la realización conjunta de obras de rehabilitación tanto de los edificios residenciales integrados en la citada área, así como las obras de urbanización o reurbanización de los espacios exteriores comunes incluidos en el ámbito que se define al efecto, con la finalidad de mejorar la calidad y sostenibilidad del tejido residencial y recuperar funcionalmente el barrio, lo que contribuirá a la generación de actividad y empleo y mejora de la calidad de vida de los ciudadanos.

Se ha delimitado así un *Área de Regeneración y Renovación Urbana (ARRU)*, que denominamos **ARRU EL PAJAR SBT**, adoptando el nombre del conjunto residencial sobre el que se pretende actuar, situado en el núcleo urbano de San Fernando de Maspalomas, T. M. de San Bartolomé de Tirajana, provincia de Las Palmas.

Por tanto, los objetivos públicos de la actuación planteados son:



Adequar los edificios de viviendas residenciales a la normativa vigente, que posibilite el uso seguro, salubre, accesible universalmente, de calidad adecuada e integrado socialmente. Para ello se proponen actuaciones de mantenimiento e intervención en los edificios residenciales, instalaciones fijas, equipamiento propio y elementos comunes, a fin de adecuarlos a la normativa vigente (mejora de fachadas y cubiertas de las edificaciones, actuaciones de mejora de las instalaciones, etc.).

Mejorar la calidad y sostenibilidad del medio urbano. Se pretende resolver los principales problemas existentes en el entorno urbano, para lo cual se necesitan actuaciones de mejora de la urbanización y/o reurbanización de espacios públicos; mejora de la accesibilidad a los espacios públicos; y la mejora de la eficiencia ambiental y el fomento de la movilidad sostenible.

Realizar las funciones de gestión técnica, información y acompañamiento social necesarias para la correcta ejecución de las actuaciones y el proyecto de regeneración y renovación urbana, en general.

[...] asegurar a los ciudadanos una adecuada calidad de vida y la efectividad de su derecho a disfrutar de una vivienda digna y adecuada y a un entorno urbano más sostenible[...]

Todo ello en línea con el Texto Refundido de la Ley de Suelo y Rehabilitación Urbana, cuyo objeto es el desarrollo sostenible, competitivo y eficiente del medio urbano, mediante el impulso y el fomento de actuaciones que conducen a la rehabilitación de los edificios y a la regeneración y renovación de los tejidos urbanos existentes, cuando sean necesarias para asegurar a los ciudadanos una adecuada calidad de vida y la efectividad de su derecho a disfrutar de una vivienda digna y adecuada y a un entorno urbano más sostenible y cohesionado social y territorialmente.



03 Área de intervención

SAN FERNANDO DE
MASPALOMAS

MEMORIA PROGRAMA DEL ÁREA DE REGENERACIÓN Y
RENOVACIÓN URBANA DEL CONJUNTO DE VIVIENDAS
EL PAJAR SBT

3. Área de intervención

3.1. Reseña histórica

El Pajar

El Pajar o Playa del Pajar se sitúa en la zona del litoral oeste del municipio de San Bartolomé de Tirajana, próximo al barranco de Arguineguín.

En el margen izquierdo de la playa de El Pajar se encontraba la antigua aldea de *Arganeguín* o *Areaganigui*. Hoy aquella aldea indígena yace enterrada bajo las viviendas que han ocupado el barrio de El Pajar, o bien han desaparecido bajo las fincas de plataneras, aflorando apenas vestigios de algunas estructuras diseminadas, aunque aún existen algunas de sus cuevas, principalmente en el Barranco de Arguineguín.

Topónimo aborigen, que, según algunas fuentes, significa "aguas tranquilas" El topónimo, en sus distintas grafías y modulaciones fonéticas es evocador de culturas ancestrales y de entronque genuinamente bereber, sobre todo por su raíz [*arguín*], que guarda similitud caligráfica con la de ciertos vocablos mauritanos, especialmente en el Golfo, localidad e isla de Arguín, frontera a Cabo Blanco y Bahía del Galgo, al Sur del Sahara. El significado del vocablo Arguín es el nombre con el que también se conocía entre pescadores el banco pesquero sahariano.





1. Bahía y Playa del Pajar, 1925-1930. Teodoro Maisch. Fedac



2. Playa del Pajar, 1940. Fedac

El primigenio poblado de Arguineguín fue indiscutible hito de incursiones históricas y de penetraciones misionales de mallorquines, catalanes, aragoneses, sicilianos, vizcaínos, andaluces, gallegos y portugueses, los cuales tuvieron su base en la histórica “Cueva de Santa Águeda” allá por 1341.

El yacimiento arqueológico de *El Pajar* formaba parte de un poblado de grandes dimensiones situado en la margen izquierda de la desembocadura del barranco, adentrándose hacia el interior. Se contabilizaron a mediados del siglo XIX unas cuatrocientas casas en el lugar.

El asentamiento poblacional principal e histórico, verdaderamente primigenio, es el propio «*Arguineguín de San Bartolomé de Tirajana*», situado en la Bahía de Santa Águeda, denominado “*El Pajar*”. Los restantes vestigios arqueológicos se corresponden con asentamientos satélites que se enmarcaban dentro del barranco de Arguineguín y rodeaban al importante poblado prehispánico de “*El Pajar*”. Es el caso del conocido como *Puntón del Palomar*, lugar conocido con otros topónimos como *Lomo de Bento*, *Cañadón* o *Cuarterías de Candelaria* con estructuras de piedra seca utilizadas como vivienda y lugares de enterramiento.

El asentamiento poblacional principal e histórico, verdaderamente primigenio, es el propio «Arguineguín de San Bartolomé de Tirajana», situado en la Bahía de Santa Águeda, denominado "El Pajar".





3. Pescadores en Arguineguín, 1965-1970.
Julián Hernández Gil. Fedac.

Igualmente, en el cauce alto del barranco (*Soria y Cercados*) se localizaba un poblamiento compuesto por un grupo de casas asociadas, posiblemente dependiente del núcleo de población del cauce bajo, que explotaba los escasos recursos agrícolas de cultivos en los fondos del barranco.

El «*Arguineguín de Mogán*» está más caracterizado como núcleo pesquero. Ambos se presentan separados en dos promontorios con sus respectivas radas o dársenas, la de «*El Perchel de Arguineguín*», en la margen izquierda, y la de «*El Perchel de las Nieves*», en la de la derecha, centros, desde tiempos remotos, de chabolas de pescadores percheros en la conocida Bahía de Santa Águeda.

El puerto histórico conocido como de Arguineguín «*grande*» se sitúa entre la *Punta del Perchel de las Nieves* al Noroeste y la *Punta del Perchel* al Sureste, en la desembocadura del barranco de Arguineguín, cuya boca, pegada a la *Punta del Perchel de las Nieves*, crea un espacio protegido de los vientos del Noroeste. La ensenada del Arguineguín «*chico*» se sitúa a gran escala entre la *Punta de los Inciensos* al Noroeste y la *Punta del Perchel de las Nieves* al Sureste, aunque la *Punta de la Lajita* marca el límite real del puerto hacia el Noroeste.

Entre los siglos XVI y XVIII se los llamaba puertos, aunque se trataba simplemente de desembocaduras de barrancos o barranquillos que, debido a su configuración geomorfológica, por diferentes movimientos en la vertical de la isla y procesos erosivos, conformaban playas y caletas de arena, o callados con sus caletones y veriles anexas, al soco de los vientos.

Hacia 1785 se puso en marcha el interesante proyecto de pesca de ballenas en Arguineguín, promovido por la Sociedad Económica de Amigos del País de Las Palmas. Se trajeron marineros y las artes de pesca adecuadas de Cantabria y el País Vasco, con el objetivo de comenzar en la temporada de 1786. El gobierno del Reino encargó al corregidor Eguiluz la dirección del mismo, quien diseñó la constitución de una compañía por acciones y nombró al Comandante General de Canarias, el marqués de Branciforte, como director de la empresa. Se cuenta que el propio Comandante presenció, en el mes de marzo de 1786, la pesca de ballenas en la zona de Arguineguín.

Hacia 1785 se puso en marcha el interesante proyecto de pesca de ballenas en Arguineguín, promovido por la Sociedad Económica de Amigos del País de Las Palmas.



4. Playa del Pajar, 1965. Nieves Sánchez Montero. Fedac



La autoridad real había determinado iniciar este proyecto, para lo que se dispusieron tres barcos y varios lanchones, probablemente sin la suficiente preparación técnica para aquellas novedosas faenas, ya que, a pesar de la presencia continua de cetáceos en esta zona, no se consiguieron los objetivos perseguidos y fracasó el proyecto que quedó finalmente olvidado. Hoy se pueden ver algunos ejemplares en las zonas de las calmas de Gran Canaria, Tenerife y La Gomera, hecho que se utiliza como atractivo turístico.

Situado alrededor de la bahía, este pueblo se originó, igual que muchos puertos españoles, como un pequeño pueblo pesquero de población local que vivía en sus playas o cerca de ellas. Los pescadores llegaban diariamente con sus capturas frescas para suministro de la población.

Actualmente, la Punta del Perchel cuenta con un puerto cimitero con un dique para el atraque, al servicio de dicha actividad, y se debate su potencial traslado para reconvertir la bahía para el aprovechamiento turístico.

Si bien en otro tiempo hubo actividad pesquera, el núcleo de El Pajar ha perdido esa identidad como poblado de pescadores. La construcción del muelle y la actividad industrial desarrollada por la fábrica

de cementos fueron hechos determinantes en la población, con repercusiones socioeconómicas que incidieron en esa pérdida de identidad original.

En el caso de los antiguos trabajadores de la fábrica debido a la mecanización, la diversificación de los perfiles de los trabajadores ha dejado de ser desde hace algunos años el potente creador de empleos de la zona, no cubriendo plazas de jubilación por simplemente la mecanización del trabajo.

Con respecto a la residual presencia de la pesca, la desaparición de los cuartos de los pescadores y de sus antiguas infraestructuras, han convertido el sector en el Pajar en peligro real de extinción. Con lo cual se suman dos variables que perjudican seriamente la situación de precariedad económica de la población de esta urbanización.

Vemos por tanto la situación compleja de la zona de El Pajar por la reestructuración de su tejido industrial, la fábrica de Cemento y la reconversión pesquera que hizo desaparecer esta actividad casi en su totalidad.



5.

5. Playa del Pajar y Cementera de Arguineguín, 1957-1958.

Francisco (Fachico) Rojas Fariña. Fedac



Reseña urbanística

El sistema territorial de San Bartolomé de Tirajana se divide en tres zonas geográficas, deduciendo los espacios naturales incluidos en el término municipal, la zona turística litoral donde se localizan los núcleos turísticos, lomos de medianías bajas donde se encuentran los núcleos en el área de influencia de la zona turística y los núcleos de la periferia, localizados en la zona agrícola interior de medianías altas y en la zona de llanuras costeras.

El sistema urbano de San Bartolomé de Tirajana está formado por los principales núcleos urbanos localizados en las tres zonas del municipio.

El núcleo principal de la zona agrícola interior de medianías altas es San Bartolomé de Tirajana, cabecera municipal que concentra los servicios más inmediatos destinados a los núcleos de los alrededores, los asentamientos rurales de las medianías. En esta zona, además se encuentra Cercados de Espino, núcleo agrícola localizado en el límite con el municipio de Mogán.

Los núcleos de población de la zona de lomos de medianías bajas de origen también agrícola están

conformados por Montaña La Data y posteriormente Monteleón.

En esta zona también se localizan la urbanización de Salobre Golf, vinculada directamente al campo de golf existente, y el crecimiento espontáneo en El Salobre.

En la zona sur de llanuras costeras aparecen los núcleos poblacionales de Aldea Blanca, Juan Grande y El Tablero del Sur, cuyo origen es eminentemente agrícola. Compartiendo esta actividad en la zona, el núcleo de Castillo Romeral tiene su origen en la actividad pesquera, mientras que los núcleos de **El Pajar** y **Las Casas Poblado Cesa** estaban vinculados a la actividad de la Fábrica de Cementos localizada en la zona.



6. Cementera de Arguineguín.

El Plan General de Ordenación Urbana PGOU '96

Actualmente el pajar forma un núcleo urbano que ha sido ordenado por el PGOU '96 de San Bartolomé de Tirajana

El pgou '96 abordó la ordenación del núcleo partiendo de una situación de hecho de la que el propio Plan General señala su problemática, quedando recogido en el texto de su memoria:

Resumen de problemas:

El Pajar es un núcleo desordenado con zonas diferenciadas en su estructura y contenido. Desde un desarrollo lineal incipiente a lo largo de la carretera de llegada, a un núcleo más antiguo de viviendas de pescadores de crecimiento espontáneo, mezclado con construcciones desordenadas que rayan con el chabolismo, hasta las nuevas edificaciones de viviendas sociales.

Está condicionado por ser el fondo de saco junto al mar y tener una fábrica cementera como terminación.

Necesita una remodelación de su litoral.





7. Plano de Regulación del Suelo Urbano. Plan General de Ordenación Urbana PGOU '96

1. Suelo urbano industrial. Fábrica de cemento
2. Sector S4 de Suelo Urbanizable
3. Suelo urbano residencial



8. OP1.16 El Pajar. Plan General Supletorio, 2015. Aprobado Inicialmente

1. Terciario
2. Industrial

Objetivos y criterios:

- Segregar claramente el suelo industrial.
- Incluir en su estructura las previsiones de:
 - Paseo marítimo.
 - Almacén de pertrechos para pescadores.
 - Ampliación de la zona escolar con comedores.
 - Guardería infantil.
- Estructurar toda la zona de acumulación de equipamientos.

Diseñar una vía de entrada al núcleo urbano con la suficiente dignidad para añadir calidad urbana al conjunto.

Dada la importancia arqueológica en el conjunto insular del yacimiento de El Pajar, se realizará una prospección arqueológica previamente a la ejecución material de cualquier tipo de obra en sus inmediaciones, con el fin de verificar, caracterizar y conservar los posibles yacimientos existentes.

El núcleo urbano de "El Pajar" se enclava delimitado entre Suelo rústico de costas por un lado, por otro lindando con suelo de uso y carácter industrial sometido operaciones de Reforma Interior (Plan Especial de Reforma Interior P.E.R.I. Unidad U.E. 54 Ordenación de la fábrica de cementos. El Pajar) y por el lindero oeste con el Sector 4 (SUP- 4) de suelo urbanizable, por donde se desarrollarán los nuevos crecimientos urbanos. Actualmente se encuentran en ejecución las obras de urbanización y próximas a su finalización. Además del suelo urbano descrito, existe

una franja aislada clasificada así mismo como suelo urbano encajada entre el viario de acceso al núcleo de El Pajar y la Zona Arqueológica.

El Pajar es un núcleo desordenado con zonas diferenciadas en su estructura y contenido. Desde un desarrollo lineal incipiente a lo largo de la carretera de llegada, a un núcleo más antiguo de viviendas de pescadores de crecimiento espontáneo, mezclado con construcciones desordenadas que rayan con el chabolismo, hasta las nuevas edificaciones de viviendas sociales.



Debido a la falta de suelo para abordar la construcción de viviendas sociales, en mayo de 2007 la Sociedad Municipal de Vivienda (GESVISUR) inició la tramitación de la revisión del Plan General para la reclasificación de una franja de suelo rústico a urbano no consolidado por la urbanización, expediente 12/07-Planeamiento, con el objetivo de afectar a este suelo para la construcción de viviendas protegidas. El terreno forma parte de la cesión del aprovechamiento que le correspondía al Ayuntamiento en el sector de suelo urbanizable El Pajar, no obstante, este intento de reclasificación de suelo para los fines previstos no prosperó, consecuencia de un informe desfavorable del Cabildo de Gran Canaria.

Según lo expuesto el crecimiento de futuros usos residenciales, solo se producirá con la materialización de las cesiones en el SUP-4 de suelo urbanizable, y la recepción de las obras de urbanización actualmente en proceso de ejecución.

El Plan Insular

El Plan Insular de Ordenación establece para Santa Águeda el carácter de reserva para futuros desarrollos turísticos, fundamentalmente de equipamiento turístico complementario, y en menor medida de alojamiento turístico, por no considerarse adecuado

ni previsible su desarrollo en el horizonte de urgencia establecido en el propio PIOGC.

En el marco de las actuaciones para la recualificación turística en la costa de San Bartolomé de Tirajana se propone la recuperación del puerto comercial de la Fábrica de Cementos, Puerto de Santa Águeda, para su transformación a largo plazo como equipamiento deportivo y de ocio de la futura zona de expansión turística de Santa Águeda. Las determinaciones de ordenación para esta área se describen en la ficha de piezas turísticas PTTN-3 SB Santa Águeda del fichero de ámbitos urbanísticos.

En esta línea el Plan General Supletorio plantea una nueva propuesta de crecimiento al oeste de la Fábrica de Cementos, para uso terciario y complementario a la futura reconversión del puerto y su entorno, en el único espacio susceptible de acoger una propuesta de estas características en esta área SUSNO TE El Pajar.

El Ámbito Fábrica de Cementos en El Pajar (SUNCU), tiene un Plan Especial de Reforma Interior {Expte 15/1999 Planeamiento) sin aprobación definitiva. Se propone como suelo urbano no consolidado remitido a un Plan Especial que ordene la parcela industrial y establezca un régimen transitorio en tanto se tramitan los instrumentos de ordenación que recualifiquen la

industria turística en la costa de San Bartolomé de Tirajana, recuperando el puerto comercial para su transformación a largo plazo como equipamiento deportivo y de ocio de la futura zona de expansión turística de Santa Águeda.

La Problemática de las Áreas degradadas.

El PGOU '96 delimitó en los núcleos de Juan Grande, San Fernando, EL Pajar, el PGO '96 ámbitos de **Rehabilitación Integrada**:

“En estos núcleos urbanos de Juan Grande, El Pajar y San Fernando existen sendos conjuntos de viviendas sociales promovidas por el Condado a principios de los años 60 para albergar a los aparceros y trabajadores de sus tierras. Estas viviendas se encuentran en un lamentable estado de conservación, algunos de ellos prácticamente en estado ruinoso, por lo que el Ayuntamiento se ha planteado la necesidad de su rehabilitación. Por ello, se declaran estas áreas como de rehabilitación integral, grafiándose en los correspondientes planos de actuaciones, a los efectos de poder acogerse a los beneficios del Real Decreto 2190/95 de 28 de diciembre, sobre medidas de financiación de actuaciones protegibles en materia de viviendas y suelo para el período 1996-1999.”

Con la redacción del Plan General Supletorio del año 2015 (Aprobado inicialmente) el Ayuntamiento decidió suprimir los ámbitos de REHABILITACIÓN INTEGRADA de Juan Grande, San Fernando y El Pajar para sustituirlos por programas de obra pública destinados a:

1. Recuperación y mejora de fachadas.
2. Acondicionamiento de aceras y reasfaltado de firmes.
3. Conservación y mejora de espacios libres.

El Ayuntamiento optó por este tipo de programas en detrimento de la delimitación de ámbitos de rehabilitación integrada porque permiten actuar de forma más directa y eficaz sobre las situaciones de vulnerabilidad originadas por la falta de ornato de los núcleos en cuestión.

No obstante, lo expuesto y tras la aprobación del RD 106 /2018 de 9 de marzo por el que se regula el Plan Estatal de Vivienda 2018-2021 se abren nuevas líneas de actuación a través del programa de Fomento de la Regeneración y Renovación Urbana, contemplado en el citado Plan Estatal de Vivienda.



SANTA ÁGUEDA
EL PAJAR

MEMORIA PROGRAMA DEL ÁREA DE REGENERACIÓN Y
RENOVACIÓN URBANA DEL CONJUNTO DE VIVIENDAS
EL PAJAR SBT

SANTA ÁGUEDA
EL PAJAR

MEMORIA PROGRAMA DEL ÁREA DE REGENERACIÓN Y
RENOVACIÓN URBANA DEL CONJUNTO DE VIVIENDAS
EL PAJAR SBT

Este tipo de programas pretenden llegar a rehabilitaciones en profundidad de los edificios y zonas urbanas degradadas, incluyendo Actuaciones de Conservación por un lado (Incluyendo la rehabilitación estructural), así como ayudar resolver los problemas de accesibilidad, subvencionando actuaciones para la intervención en las urbanizaciones y los edificios a fin de de dotarlos de itinerarios accesibles, por otro.

Es en este sentido que el Ayuntamiento de San Bartolomé de Tirajana pretende incluir un conjunto residencial de 66 viviendas protegidas en El Pajar, delimitando su ámbito como "Área de Regeneración y Renovación Urbana" al objeto de acogerse al Plan Estatal de Vivienda 2018-2021 para los fines indicados.

32



9.



10.

9. Playa del Pajar y Cementera de Arguineguín.,
años 60

10. Playa del Pajar y Cementera de Arguineguín,
2013

33



3.2 . Situación actual

El conjunto residencial "EL PAJAR SBT" se encuentra situado en el núcleo urbano de su propio nombre en la zona de Santa Águeda.

El conjunto residencial de 66 viviendas, está constituido por 6 bloques independientes con tipología de bloque abierto. Los bloques del 1 al 5 dispuestos de forma lineal se yuxtaponen ligeramente en una reducida superficie de contacto entre los mismos. El bloque 6 es totalmente aislado. Cada bloque alberga 11 viviendas.

Su fecha de construcción data del año 1.985, datando la fecha del proyecto de 1.982. Se trata de una construcción con de antigüedad de 34 años, en la que su localización en un ambiente marino unido a las características de la edificación, son en su mayor parte causantes del estado de deterioro que presenta parcialmente la estructura. Presenta problemas estructurales con afección de las armaduras, habiéndose ocasionado patologías de corrosión de las mismas en distintos pilares y vigas, lo que irá comprometiendo de forma progresiva la estabilidad del sistema estructural. Requiere reparación estructural.

Aunque presenta problemas de mantenimiento que afectan a la conservación general del conjunto de edificaciones, la problemática principal que obliga a una intervención más inmediata son las lesiones derivadas de las patologías estructurales indicadas en el párrafo anterior.

34

También presenta problemas de Accesibilidad a las viviendas. Las edificaciones, con el mismo esquema tipológico, no cuentan con itinerario accesible. Carecen de ascensor. Las escaleras se desarrollan alrededor de un hueco que tiene unas dimensiones reducidas de 1,10 m de ancho. En el citado hueco cabría la posibilidad de instalación de un ascensor especial, adaptado a las medidas que posibilita el ancho del hueco.

El grupo de viviendas "EL PAJAR SBT" ha sido seleccionado por el Ayuntamiento de San Bartolomé de Tirajana, por las razones expuestas, junto con otros 5 conjuntos residenciales en el barrio de San Fernando de Maspalomas, al objeto de ser incluido en el Programa de Regeneración y Renovación Urbana regulado en el RD 106 2018 de 9 de marzo que regula el Plan Estatal de Vivienda 2018-2021



35



3.3. Delimitación del área de regeneración y renovación urbana propuesta

3.3.1. Situación y delimitación del ARRU EL PAJAR SBT

Se ha delimitado el Área de Intervención sobre cartografía oficial. Se ha delimitado su ámbito, definiendo un perímetro sobre la citada cartografía. Se incorporan ficheros GML con información alfanumérica de localización georreferenciada del recinto delimitado.

Se aporta anexo planimétrico con la delimitación del ARRU sobre cartografía oficial, incorporando un archivo alfanumérico asociado, de extensión .GML que contiene la georreferenciación del perímetro del conjunto con la definición precisa del recinto delimitado.

El Área delimitada incluye las edificaciones y la urbanización interior, además de espacio público necesario en su caso.



36



Planta de situación



Conjunto residencial EL PAJAR SBT

37



Archivo GML de georreferenciación

```
<?xml version="1.0" encoding="utf-8"?>
<!--Parcela Catastral de la D.G. del Catastro.-->
<!--La precisión es la que corresponde nominalmente a la
escala de captura de la cartografía-->
<FeatureCollection xmlns:xsi="http://www.w3.org/2001/
XMLSchema-instance" xmlns:gml="http://www.opengis.
net/gml/3.2" xmlns:xlink="http://www.w3.org/1999/
xlink" xmlns:cp="http://inspire.ec.europa.eu/schemas/
cp/4.0" xmlns:gmd="http://www.isotc211.org/2005/gmd"
xsi:schemaLocation="http://www.opengis.net/wfs/2.0
http://schemas.opengis.net/wfs/2.0/wfs.xsd http://inspire.
ec.europa.eu/schemas/cp/4.0 http://inspire.ec.europa.eu/
schemas/cp/4.0/CadastralParcels.xsd" xmlns="http://www.
opengis.net/wfs/2.0" timeStamp="2019-09-24T18:41:50"
numberMatched="1" numberReturned="1">
<member>
<cp:CadastralParcel gml:id="ES.SDGC.
CP.4099003DS3639N">
<cp:areaValue uom="m2">3759</cp:areaValue>
<cp:beginLifespanVersion>2013-10-29T00:00:00</
cp:beginLifespanVersion>
<cp:endLifespanVersion xsi:nil="true" nilReason="http://
inspire.ec.europa.eu/codeList/voidReasonValue/
Unpopulated"></cp:endLifespanVersion>
<cp:geometry>
<gml:MultiSurface gml:id="MultiSurface_ES.SDGC.
CP.4099003DS3639N" srsName="http://www.opengis.net/
def/crs/EPSG/0/32628">
<gml:surfaceMember>
<gml:Surface gml:id="Surface_ES.SDGC.
CP.4099003DS3639N.1" srsName="http://www.opengis.net/
def/crs/EPSG/0/32628">
<gml:patches>
<gml:PolygonPatch>
```

38

```
<gml:exterior>
<gml:LinearRing>
<gml:posList srsDimension="2" count="48">433803.58
3070087.37 433807.75 3070086.48 433814.1 3070085.1
433818.7 3070084.1 433815.28 3070067.86 433820.85
3070066.67 433821.64 3070066.5 433821.83 3070066.46
433822.54 3070066.3 433822.61 3070066.28 433822.22
3070064.44 433821.97 3070063.26 433821.01 3070058.79
433820.44 3070056.12 433819.9 3070053.58 433819.13
3070050.18 433822 3070049.55 433828.36 3070048.19
433829.64 3070047.95 433828.06 3070040.59 433827.48
3070037.85 433826.89 3070035.11 433824.52 3070024.01
433823.94 3070021.27 433823.36 3070018.54 433822.04
3070012.38 433821.8 3070011.2 433806.99 3069996.85
433795.14 3069999.35 433789.17 3070000.62 433788.1
3070000.83 433789.75 3070008.63 433790.34 3070011.36
433790.92 3070014.1 433792.11 3070019.68 433781.94
3070021.68 433779.2 3070022.23 433776.45 3070022.78
433771.94 3070023.7 433770.45 3070024.01 433769.3
3070024.24 433769.44 3070024.98 433771.82 3070036.55
433773.86 3070047.32 433782.76 3070091.82 433796.88
3070088.81 433796.89 3070088.81 433803.58 3070087.37</
gml:posList>
</gml:LinearRing>
</gml:exterior>
</gml:PolygonPatch>
</gml:patches>
</gml:surfaceMember>
</gml:MultiSurface>
</cp:geometry>
<cp:inspireId>
<Identifier xmlns="http://inspire.ec.europa.eu/schemas/
base/3.3">
```

```
<localId>4099003DS3639N</localId>
<namespace>ES.SDGC.CP</namespace>
</Identifier>
</cp:inspireId>
<cp:label>03</cp:label>
<cp:nationalCadastralReference>4099003DS3639N</
cp:nationalCadastralReference>
<cp:referencePoint>
<gml:Point gml:id="ReferencePoint_ES.SDGC.
CP.4099003DS3639N" srsName="http://www.opengis.net/
def/crs/EPSG/0/32628">
<gml:pos>433799.79 3070043.29</gml:pos>
</gml:Point>
</cp:referencePoint>
</cp:CadastralParcel>
</member>
</FeatureCollection>
```

39



SANTA ÁGUEDA
EL PAJAR

MEMORIA PROGRAMA DEL ÁREA DE REGENERACIÓN Y
RENOVACIÓN URBANA DEL CONJUNTO DE VIVIENDAS
EL PAJAR SBT

3.3.2. Datos del área delimitada

El conjunto residencial “EL PAJAR SBT” se encuentra situado en la Parcela VS 3 de la Urbanización El Pajar.

Se adjunta cuadro con los datos básicos de esta área delimitada.

40



Datos del área delimitada.
Conjunto residencial EL PAJAR SBT

41



SANTA ÁGUEDA
EL PAJAR

MEMORIA PROGRAMA DEL ÁREA DE REGENERACIÓN Y
RENOVACIÓN URBANA DEL CONJUNTO DE VIVIENDAS
EL PAJAR SBT

SANTA ÁGUEDA
EL PAJAR

MEMORIA PROGRAMA DEL ÁREA DE REGENERACIÓN Y
RENOVACIÓN URBANA DEL CONJUNTO DE VIVIENDAS
EL PAJAR SBT

Area de Regeneración y Renovación Urbana "EL PAJAR SBT"

DATOS BÁSICOS	
Municipio	San Bartolomé de Tirajana
Núcleo Urbano	El Pajar
Situación	El Pajar- Parcela VS 3
Parcela Urbanística	Parcela VS 3
Superficie Proyecto	4.103,00 m ²
Superficie Delimitada "EL PAJAR SBT"	4.048,33 m ²
Nº de Bloques	6
Nº Viviendas por Bloque	11
Nº de Plantas	3
Número de Viviendas	66
Sup Construid Viviendas	5.276 m ²
Superficie de Locales	-
S construida total s/r	5.276 m ²
Edificabilidad de proyecto	1,30 m ² / m ²
Año del Proyecto	1.982
Año de Construcción	1.987
Promotor del proyecto:	Ministerio de Obras Públicas y Urbanismo

42

Area de Regeneración y Renovación Urbana "EL PAJAR SBT"

NORMATIVA URBANÍSTICA	
Planeamiento municipal vigente	Plan General de Ordenación Urbana PGOU '96
Situación	El Pajar- Parcela VS 3
Clasificación del suelo	Urbano
Ordenanza edificación	VS 3-Viviendas Sociales
Uso principal	Viviendas
Altura	3 plantas
Volumen	Según Proyecto
Separación a linderos	-

43



04 Diagnóstico de la situación económica y social

4. Diagnóstico de la situación económica y social

El perfil social de la población residente en el ámbito del El Pajar es bastante homogénea, pues coincide básicamente con movimientos económicos-sociales desarrollados en San Bartolomé de Tirajana y por el desarrollo de su propia industria turística. Pero en el caso del ámbito de Santa Águeda- El Pajar, se hace más compleja por la reestructuración de su tejido industrial, la fábrica de Cemento y la reconversión pesquera que hizo desaparecer esta actividad casi en su totalidad.

La población se asienta principalmente entre los años ochenta y principios de los noventa en estas urbanizaciones, atraída por el efecto llamada que supone el crecimiento económico que se desarrolla entre los años setenta y ochenta del siglo pasado, para cubrir los puestos que generaba hasta entonces la industria turística. Ello generaba un poder adquisitivo asociado a los empleos derivados de la actividad del sector que proveía una capacidad económica aceptable para los estándares de la época. Esta población local se desarrolla al abrigo de un turismo con un nivel económico muy superior, tanto por el cambio de moneda, como por la calidad y sus salarios en esta época en los destinos como Alemania e Inglaterra que disfrutaban de estabilidad económica.



A modo de memoria social:

Es en la crisis de los 70 cuando las circunstancias desfavorables producen una restructuración del sector para adaptarse a las nuevas exigencias de la demanda. Estas fases van a ser la fase de iniciación del turismo de masas, entre los años 1960-1974, la fase de conformación del turismo de masas, que se prolongaría hasta principios de los años noventa y, finalmente, la fase de consolidación del turismo de masas que va a tener lugar a lo largo la década de 1990 (Cáceres 2001: 27). Otros autores como Antonio Cruz (2001) han identificado este periodo como la fase de transición turística, que abarca desde la mitad de los años cincuenta hasta la década de los ochenta con la promulgación del Estatuto de Autonomía de Canarias.

La fase de conformación del turismo de masa se caracteriza por la progresiva afirmación de un modelo turístico que será definitivo (Cáceres 2001: 34), pero que debido a la crisis de 1974 buscará la reducción de los costes de inversión y de explotación de los establecimientos turísticos en las zonas vírgenes del sur donde los costes del suelo y por consiguiente de inversiones son menores. Se apuesta decididamente por el alojamiento extrahotelero. En la década de los 80, una vez superada la crisis, se construyen y entran en explotación gran cantidad de alojamientos

turísticos, consolidando el Sur. A la vez se van creando los servicios complementarios necesarios.

La fase de consolidación del modelo turístico de masas en Canarias abarca desde el año 1991 hasta el año 2000 (Cáceres, 2001). Domínguez (2008) sitúa este periodo a partir de mediados de los noventa y Cruz (2001) retrocede en el tiempo para marcar el inicio de esta fase hasta la promulgación del Estatuto de Autonomía de Canarias en 1982. El inicio de esta fase de desarrollo turístico estará marcado por la Guerra del Golfo y la crisis económica que generó a principios de los noventa, dando lugar a una nueva paralización de las inversiones. Muchos empresarios canarios no pudieron hacer frente al pago de sus deudas y se vieron obligados a la quiebra.

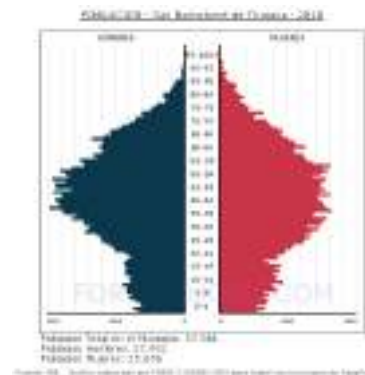
Es en estos momentos cuando la población de estas urbanizaciones comienza un proceso de empobrecimiento, a la vez que envejecimiento que dificultada por la poca formación que a nivel general tenía la población en el término municipal. No dio opciones a la mayoría de la población a una reconversión profesional, que tampoco podría ser absorbida por el entramado profesional, que a nivel general y para el desarrollo del turismo no le era necesaria ni útil.

A partir de los noventa comienza el desarrollo del todo incluido haciéndose un producto estándar que no ha sido capaz de diferenciarse de otros destinos competidores. Dicho producto se ve además perjudicado por nuevos conceptos en los paquetes turísticos que abaratan costes de producción, la llegada del euro, y estas circunstancias que se suman al envejecimiento progresivo del destino. Como ejemplo tenemos la desaparición del ocio nocturno a partir del nuevo siglo, no hacen más que empobrecer el destino, con un impacto negativo económico sobre la capacidad de la población de esta urbanización, que toca fondo con la crisis del 2008, que ha dejado en situación de precariedad económica a un porcentaje mayoritario de la población de dicha urbanización.

En resumen nos encontramos con una población en la urbanización, con unos niveles de ingresos bajos, o medio bajos en el mejor de los casos, envejecida, con una proporción mayoritaria por encima de los 50 años, que a corto plazo tendrá dificultades de accesibilidad, que se suma a estas todas las patologías asociadas a la industria turística, que tarde o temprano acabaran afectando a la movilidad y a su capacidad productiva, con lo cual también han perdido la capacidad de generar más ingresos a través de trabajos extras si los hubiera. Y sin capacidad de enfrentarse económicamente a las

inversiones necesarias para mejorar sus viviendas y entornos con capital personal, esto está llevando a la urbanización a un deterioro material importante, y de inadaptabilidad a las nuevas situaciones que se están dando en la urbanización por envejecimiento y salud. En el caso de los antiguos trabajadores de la fábrica debido a la mecanización, diversificación de los perfiles de los trabajadores ha dejado de ser desde hace algunos años el potente creador de empleos de la zona, no cubriendo plazas de jubilación o simplemente mecanizando el trabajo. Con respecto a la residual presencia de la pesca, la desaparición de los cuartos de los pescadores y de sus antiguas infraestructuras, han convertido el sector en el Pajar en peligro real de extinción. Con lo cual se suman dos variables que perjudican seriamente la situación de precariedad económica de la población de esta urbanización.





1. Resumen de los datos oficiales del servicio canario de empleo en el municipio de San Bartolomé de Tirajana, nos aclaran que el perfil del ciudadano que reside en este tipo de urbanizaciones es el que más riesgo social tiene, por edad y por pertenecer al sector servicios.

El número total de parados es de 4571, de los cuales 2046 son hombres y 2525 mujeres.

Las personas mayores de 45 años con 2535 parados son el grupo de edad más afectado por el paro, seguido de los que se encuentran entre 25 y 44 años con 1768 parados, el grupo menos numeroso son los menores de 25 años con 268 parados.

Por sectores vemos que **en el sector servicios es donde mayor número de parados existe en el municipio** con 3932 personas, seguido de las personas sin empleo anterior con 313 parados, la construcción con 186 parados, la industria con 78 parados y por último la agricultura con 62 parados.

	AGOSTO 2019	TOTAL PARADOS	VARIACIÓN			
			ABSOLUTA	MENSUAL RELATIVA	ABSOLUTA	ANUAL RELATIVA
Total		4571	-94	-2.02 %	-270	-5.58 %
Hombres		2046	-32	-1.54 %	-96	-4.48 %
Mujeres		2525	-62	-2.40%	-174	-6.45 %
Menores de 25 años		268	-10	-3.60%	-47	-14.92%
Hombres		131	-10	-7.09%	-25	-16.03%
Mujeres		137	0	0%	-22	-13.84
Entre 25 y 44 años		1768	-34	-1.89%	-219	-11.02%
Hombres		807	-15	-1.82%	-61	-7.03%
Mujeres		961	-19	-1.94%	-158	-14.12%
Mayores de 45 años		2535	-50	-1.93%	-4	-0.16%
Hombres		1108	-7	-0.63%	-10	-0.89%
Mujeres		1427	-43	-2.93%	+6	0.42%
Sector						
Agricultura		62	+2	3.33%	+5	8.77%
Industria		78	+2	2.63%	-24	-23.53%
Construcción		186	+17	10.06%	-19	-9.27%
Servicios		3932	-99	-2.46%	-200	-4.84%
Sin empleo anterior		313	-16	-4.86%	-32	-9.28%



05 Elementos técnicos de las actuaciones de rehabilitación

SAN FERNANDO DE
MASPALOMAS

MEMORIA PROGRAMA DEL ÁREA DE REGENERACIÓN Y
RENOVACIÓN URBANA DEL CONJUNTO DE VIVIENDAS
EL PAJAR SBT

5. Elementos técnicos de las actuaciones de rehabilitación

5.1. Descripción y características de la edificación existente

a) Ordenación del conjunto y tipología edificatoria

Edificación

Conjunto de 6 bloques independientes con tipología de bloque abierto. Los bloques del 1 al 5 dispuestos de forma lineal se yuxtaponen ligeramente en una reducida superficie de contacto entre los mismos. El bloque 6 es totalmente aislado.

Altura: 3 plantas sobre rasante.

La tipología edificatoria se desarrolla alrededor del núcleo de comunicaciones con los accesos escalonados en los 2 tramos, generando que la mitad del edificio se encuentre la planta primera de viviendas encima de un forjado sanitario y la otra mitad cuenta con un espacio tipo semisótano de planta diáfana, zonas de comunicación interior del complejo. En estas plantas se disponen los portales de la edificación.

Todos los bloques responden a la misma tipología. Cuentan con un solo núcleo de





Ordenación del conjunto

52



Planta baja tipo

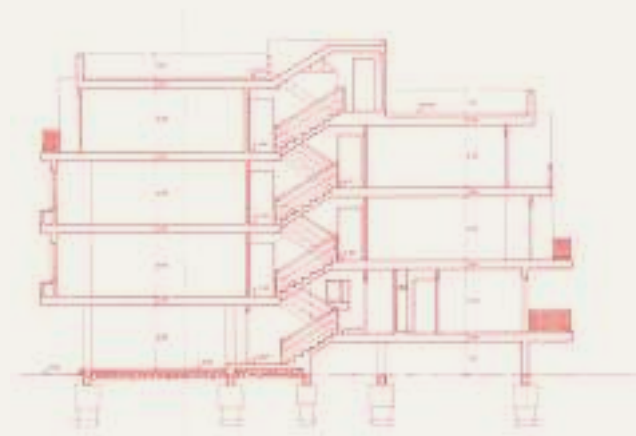
53





Planta alta tipo

54



Sección tipo

55



comunicación vertical por cada bloque que da acceso a 4 viviendas por planta, excepto en la planta baja en la que se produce el acceso y solo cuenta con tres viviendas. El número total de viviendas por bloque es de 11, lo que hace un total de 66 viviendas en los 11 bloques del conjunto residencial.

Accesibilidad: No cuenta con itinerario accesible. No existe Instalación de ascensor. Recorridos no accesibles a viviendas desde los portales de las edificaciones. Las escaleras se desarrollan alrededor de un hueco que tiene unas dimensiones reducidas de 1,10 m de ancho. En el citado hueco cabría la posibilidad de instalación de un ascensor especial, adaptado a las medidas que posibilita el ancho del mismo.

Urbanización

Superficie delimitada: La superficie delimitada es de 3.759,00 m².

56

Ocupación: Los bloques edificatorios ocupan una superficie de unos 1.900 m² sobre el terreno, lo que supone una ocupación algo inferior al 50% del total de la parcela, estando destinado el resto del suelo a zona pavimentada peatonal, zona ajardinada y zona de aparcamientos. Los bloques no ocupan la totalidad de la planta baja, añadiéndose esta superficie al resto de superficie libre de parcela.

Cerramientos de parcela: La parcela no tiene cerramientos. Está abierta a la vía pública.

Pavimentos: Muy deteriorados. No cumplen exigencias de seguridad según CTE -SUA.

Alumbrado exterior: En mal estado. Poco eficiente.

Mobiliario urbano: Dispone de bancos de hormigón prefabricado.

Accesibilidad en la urbanización interior. Recorridos peatonales hasta los portales de la edificación: No existen itinerarios accesibles.

Estado de conservación: Mal estado de conservación general de la urbanización. Deterioro general pavimentos, jardinería, cerramientos de parcela y acabados. Requiere reurbanización.

b) Características constructivas

Carpinterías: Aluminio con sistema de corredera y rejas.

Instalaciones de Abastecimiento de agua y Fontanería: Red de polietileno. Sin grupo de presión

Depósitos de Reserva de agua: Acumulación por depósitos individuales por vivienda en cubierta.

Instalación de Saneamiento y Desagües: Red por patinillos de fecales y pluviales

57

Red de Saneamiento en la urbanización: Existe red de fecales.

Infraestructura Común de Telecomunicaciones: Cares de Infraestructura común. Instalaciones individuales con tendidos de cables por fachadas.

Portero eléctrico y Timbre: Existe portero eléctrico

Instalación contra incendios: Existen extintores y alumbrado de emergencia.

Instalación de alumbrado en portales y escaleras: Poco eficiente. Mal estado de conservación.

Alumbrado en zonas comunes exteriores: Existen luminarias en techos de zonas libres bajos los edificios. Poco eficiente. Mal estado de conservación.



5.2. Objeto de las actuaciones de rehabilitación: 66 viviendas

Las actuaciones previstas en el ARRÚ "EL PAJAR SBT" tienen por objeto la realización conjunta de obras de rehabilitación en edificios de vivienda y de urbanización o reurbanización del ámbito considerado, comprendiendo, en su caso, las obras de demolición que fueran precisas.

Las actuaciones tendrán alguno de los siguientes objetos:

1. Rehabilitación de edificios

2. Reurbanización

Entendiendo por tal la adaptación de espacios libres, zonas pavimentadas y ajardinadas así como las redes de infraestructuras interiores a la urbanización

Actuaciones de Rehabilitación en edificios :

Se consideran obras de rehabilitación aquellas que se acometan para subsanar las siguientes deficiencias.

1.- Seguridad estructural: las obras necesarias para garantizar la resistencia y la estabilidad de los edificios.

2.- Estado de conservación de cubiertas, fachadas y medianerías: las necesarias para obtener la estanqueidad frente a la lluvia y la humedad.

3.- Funcionalidad, habitabilidad y seguridad e higiene: las relativas a la adaptación a la normativa vigente en materia de redes generales de abastecimiento de agua y electricidad, de evacuación de saneamiento y pluviales, de infraestructuras comunes de telecomunicaciones, protección contra incendios.

4.- Mejora de la seguridad de utilización y de la accesibilidad: la instalación de ascensores, salva escaleras, rampas u otros dispositivos de accesibilidad, así como su adaptación, una vez instalados, a la normativa sectorial correspondiente. La instalación de elementos de información o de

aviso tales como señales luminosas o sonoras que permitan la orientación en el uso de escaleras y ascensores: iluminación y señalética de emergencia, pulsadores luminosos, etc.

La instalación de elementos o dispositivos electrónicos de comunicación entre las viviendas y el exterior: porteros automáticos.

Se deberá establecer un orden de prioridad de estas actuaciones para el desarrollo de la rehabilitación:

1. Seguridad estructural

Las relativas al estado de conservación de la cimentación, estructura e instalaciones

2. Estanqueidad y Conservación:

Las relativas al estado de conservación de las cubiertas, azoteas, fachadas y medianerías, incluyendo procesos de desamiantado.

3. Mejora de la Seguridad de Utilización y Accesibilidad

en particular la instalación de ascensores, salva escaleras, rampas u otros dispositivos de accesibilidad, además del resto de mejoras contempladas en el artículo 43.2 del Real Decreto

106/2018, de 9 de marzo, por el que se regula el Plan Estatal de Vivienda 2018-2021.

4. Mejora de Adecuación y actualización de las instalaciones

5. Condiciones estéticas y de ornato público



5.3. Diagnóstico y propuestas de actuación

5.3.1. Patologías detectadas en los edificios y la urbanización

Cimentación y estructuras

- Muchos de los pilares, vigas y semiviguetas de las cámaras sanitarias presentan daños por oxidación de las armaduras. Existen tres motivos principales que provocan estos desperfectos, por un lado, la proximidad al mar, el riego de las jardineras que están pegadas a los edificios y por otro la falta de ventilación de la cámara sanitaria que se encuentra debajo del primer forjado.
- Han comenzado a aparecer grietas en algunos de los pilares exteriores y cantos de forjados como consecuencia de no haberse reparado correctamente los mismos en la obra ejecutada anterior. Algunos pilares del bloque 5 ya han sido descubiertos para proceder a su reparación.

Cubierta

- Existe falta de impermeabilización en algunos puntos de las cubiertas.
- Las atobas de las cubiertas presentan deterioros y levantamiento de las mismas.
- Las antenas están colocadas arbitrariamente y obsoletas, también el cableado se encuentra suelto y a la vista. No existe antena colectiva
- Existen depósitos de uralita en cubierta. Algunos de ellos están en desuso por parte de algunos usuarios y las tuberías se encuentran en mal estado.
- Existe desprendimiento de los remates en los antepechos de los muros perimetrales de cubierta debido a la oxidación de las armaduras. Esto puede provocar desprendimientos hacia el exterior.
- Falta de puertas de acceso a cubierta en algunos edificios.
- La cubierta carece de aislamiento térmico y no cumple con la envolvente CTE DB HE.

Fachadas

- Existen unidades exteriores de aparatos de aire acondicionado en fachadas.
- Existe cableado de red de telecomunicaciones por fachada y también antenas de TV
- que afectan a la imagen del edificio.
- Hay un deterioro considerable de las celosías de aluminio que cierran los patios de instalaciones de fachada.
- Algunos balcones se han cerrado con ventanas manteniendo la antigua barandilla metálica la cuales se han oxidado • Cerramiento de cubierta de balcones con materiales de baja calidad.
- Las juntas de dilatación entre diferentes edificios se encuentran sin sellar debido a que se ha caído la masilla elástica.
- Cada propietario de vivienda ha ido colocando contraventanas o persianas para evitar la incidencia directa de la radiación solar sin un criterio unificado para todo el edificio, haciendo que el aspecto general de la fachada no sea uniforme.
- La fachada carece de aislamiento térmico y no cumple con la envolvente CTE DB HE

Salubridad Y Habitabilidad

- No existen contenedores de recogida de basuras RSU, y de reciclaje para vidrio, papel/ cartón, plásticos y aceites. Esto provoca el vertido de basuras en muchas zonas verdes de la urbanización por parte de los usuarios que acuden a la playa próxima al edificio.
- Existen problemas de humedades por capilaridad en plantas bajas que se describen en los otros apartados adjuntos.

Zonas Comunes

- Existen escaleras en los portales que se encuentran en mal estado con roturas de sus piezas de granito artificial.
- Las bases de los patinillos de instalaciones en techo de planta baja han sido tapadas.
- Mal estado de algunas carpinterías de zonas comunes como puertas de acceso a portales o ventanas a patios.
- con chapas metálicas en muchos casos, presentando éstas un estado de deterioro considerable en oxidación.
- Faltan luminarias en zonas comunes de los



edificios otras en mal estado sin iluminación eficiente.

Instalaciones

- Existen unidades exteriores de aparatos de aire acondicionado en fachadas que afectan a la imagen de los edificios.
- Existe cableado de la red de telecomunicaciones por fachada y de antenas de TV.
- Mal estado de conservación del cuadro de contadores y de la red de agua sanitaria que discurre a cada vivienda.
- Atascos ocasionales en la conexión de las bajantes de saneamiento a la red enterrada provocados por el mal uso por parte de los usuarios.

Accesibilidad

- No existen ascensores en los edificios.
- Existen pequeños resaltos en los accesos a los portales.

- El pavimento tipo de “Santo Domingo” se encuentra deteriorado y levantándose en distintos puntos de la zona libre, existiendo zonas reparadas con distintos tipos no manteniéndose la homogeneidad. Existen resaltos en el piso y discontinuidades. No cumple exigencia CTE DB - SUA.
- La rampa existente que comunica los aparcamientos de vehículos con el espacio libre inferior no tiene pendiente continua, el pavimento está en mal estado y la barandilla no cumple con la normativa de accesibilidad.
- La acera pública exterior al complejo no cumple con la accesibilidad por no existir rampa de acceso a la misma.

Urbanización (Zonas Exteriores Privativas)

- Deterioro de la red de alumbrado exterior. Incluso inexistencia de luminarias en algunos puntos.
- Las barandillas de rampas y escaleras exteriores no cumplen con la normativa vigente o no existen.
- Los pavimentos y bordillos de bloques en

jardineras se encuentran en mal estado y ejecutados con distintos criterios.

- Deterioro del mobiliario urbano: los bancos de hormigón armado se encuentran en proceso de oxidación.
- Existen humedades por capilaridad en algunos muros.
- Existen vallados de jardines deteriorados y con diferentes criterios de ejecución con materiales de mala calidad.

Zonas Verdes Y Jardinería

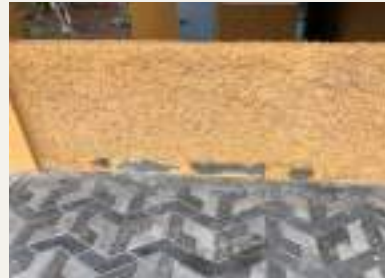
- Inexistencia de alumbrado en jardines y/o parterres.
- Mal estado de los muros que delimitan las zonas verdes.
- El riego de las zonas verdes provoca humedades en la cimentación y arranque de los pilares y vigas de la cámara sanitaria de los edificios.
- Los dos árboles que existían en los parterres circulares del espacio libre fueron cortados porque sus raíces levantaban el pavimento
- Falta de un criterio único para el diseño de las zonas verdes en los accesos a los edificios.



5.3.1.1. Fotografías del estado de los edificios y la urbanización



1.



2.



5.



6.



3.



4.



7.



8.

01

- Aparatos de aire acondicionado en fachada, cableado por fachada de antenas de TV, barandillas metálicas de balcones en mal estado, vallado perimetral en mal estado, cerramiento de cubierta en balcones con materiales de baja calidad.

02

- Humedades por capilaridad en muros
- Instalaciones de fontanería discurren por fachada.
- Aparatos de aire acondicionado en fachada.

64

03, 04

- Bajantes de fecales vistos por fachada
- Celosía de fachada en patios de instalaciones en mal estado

05, 06, 07, 08

- Red de agua sanitaria deteriorada, grietas en forjados, mal estado de conservación de los paramentos verticales en patios exteriores.
- Deterioro y falta de luminarias exteriores.
- Las barandillas no cumplen normativa de accesibilidad. Ausencia de barandillas.

65





9.



10.



11.



12.

09, 10

- Necesidad de unificar antenas y parabólicas en cubierta. Cableado de antenas de TV por fachada. Barandillas metálicas en balcones en mal estado. Cubiertas en balcones exteriores con materiales de muy baja calidad.
- Puertas de acceso al edificio en mal estado.

66

11, 12

- Cuadros de contadores deteriorados
- Red de telecomunicaciones en mal estado



13.



14.



15.



16.

13, 14

- Red de telecomunicaciones en mal estado
- Pavimentos exteriores en mal estado. No cumplen exigencia CTE DB - SUA.

15, 16

- Pavimentos interiores en mal estado
- Mecanismos de zonas comunes en mal estado.

67





17.



18.



21.



22.



19.



20.



23.



24.

17, 18

- Deterioro de las luminarias de zonas comunes.
Filtraciones de agua en las plantas superiores por desperfectos en la impermeabilización y en pavimento de cubierta.

19, 20

- Filtraciones de agua en las plantas superiores por desperfectos en la impermeabilización y en pavimento de cubierta.
- Faltan depósitos de acumulación de agua sanitaria en algunas viviendas.

68

21, 22

- Algunos de los depósitos de uralita de cubierta están en desuso, otros funcionan. Sería conveniente sustituirlos por depósitos de plástico.
- Necesidad de unificar antenas de TV y parabólicas, además de la demolición de las construcciones ligeras de chapa y madera para

mejorar el aspecto visual de la fachada. Se requiere la instalación de una Infraestructura común de Telecomunicaciones (ICT).

23, 24

- Vertido de basuras en parterres por falta de contenedores próximos en la zona.
- Deterioro de muretes en zonas verdes.

69





25.



26.



27.



28.

25, 26

- Oxidación de armaduras en fachada producidas por no haberlas reparado correctamente.
- Oxidación de las armaduras de pilares, vigas y viguetas de las cámaras sanitarias producida por la proximidad al mar, el riego de las jardineras que están pegadas a los edificios y la falta de ventilación de las cámaras sanitarias.

70

27, 28

- Oxidación de las armaduras de pilares, vigas y viguetas de las cámaras sanitarias producida por la proximidad al mar, el riego de las jardineras que están pegadas a los edificios y la falta de ventilación de las cámaras sanitarias.



29.



30.



31.



32.

29, 30

- Deterioro del mobiliario urbano existente.
- Oxidación de las armaduras de pilares que ya habían sido reparados anteriormente en plantas bajas.

31, 32

- Alumbrado exterior en mal estado.
- Falta de sellado en juntas de dilatación.

71



5.3.2. Descripción de las obras a realizar

El presente proyecto tiene como fin técnico, solucionar los desperfectos de acabados y terminaciones, así como mejorar las instalaciones y la accesibilidad del conjunto residencial dada su antigüedad y falta de mantenimiento, con instalaciones obsoletas, fuera de normativa, presentando en muchos casos los acabados y terminaciones de origen, siendo su estado de conservación deficiente.

5.3.2.1. Edificación

Demoliciones

- Demolición de tuberías de fontanería de zonas comunes (patios y azoteas).
- Demolición de depósitos de uralita en cubierta.
- Demolición de barandilla de escalera para instalación del nuevo ascensor.
- Demolición de losa, pavimentos y muro frontal de escalera en planta baja para ejecutar el nuevo foso del ascensor.
- Demolición de antenas de TV, parabólicas y cableado en fachada y cubierta.
- Demolición de barandillas de rejas de balcón en fachada.
- Demolición de puertas de acceso a los portales.
- Demolición de puertas de cuartos técnicos de planta baja.
- Demolición de pavimentos y muretes de parterres a sustituir.
- Demolición de forjado sanitario para ejecutar hueco de ascensor

72

Estructuras De Hormigón

- Cimentaciones con zapatas de hormigón armado y muros de hormigón armado para formación de foso de ascensor.
- Estructura y cerramiento metálico para la formación de las cajas de ascensores en los huecos de escalera.
- Losas de hormigón armado para la formación del techo de la caja de los ascensores.
- Reparación de pilares, vigas y semiviguetas de las cámaras sanitarias y de fachadas mediante la eliminación del hormigón desprendido, el saneamiento de la armadura con lijado mecánico, tratamiento anti-óxido y mortero reparador para estructuras de hormigón.

Albañilería

- Falsos techos de yeso en zonas comunes para tapar la nueva red de instalaciones.
- Instalación de nuevo pavimentos de zonas comunes de planta baja y en portales, eliminando los posibles resaltes en el pavimento al acceder al edificio mediante la formación de rampas. Repavimentación con material adecuado cumpliendo con las exigencias del CTE DB-SUA.

Cubiertas

- Reparación del pavimento existente en las zonas en las que esté en mal estado.
- Impermeabilización de las cubiertas realizada con material bituminoso o similar.

Fontanería

- Nueva red de fontanería desde el cuadro de contadores a cubierta (ascendentes) y desde cubierta hasta la acometida de cada vivienda (descendentes) a través de los patios exteriores.
- Sustitución de depósitos de uralita de cubierta por depósitos de plástico.
- Sustitución de cuadro de contadores de planta baja.

73



Electricidad y alumbrado de zonas comunes

- Sustitución de mecanismos y luminarias en zonas comunes.
- Cableado desde el centro de transformación hasta la acometida de cada edificio para la instalación de ascensores.
- Cableado desde la acometida de la parcela hasta el cuadro eléctrico de cada edificio para la instalación de ascensores.

Instalación De Protección Contra Incendios

- Instalación de nuevos extintores de nieve carbónica en cuartos de contadores eléctricos e instalación de señalética.

Aparatos Elevadores

- Instalación de maquinaria completa para ascensores y en funcionamiento. (1 por bloque).

Carpintería

- Nuevas puertas portales de dos hojas zonas comunes del edificio.
- Nuevas puertas en salidas a cubierta de cajas de escaleras.
- Nuevas puertas metálicas con rejillas de ventilación en cuartos de contadores eléctricos y de fontanería.
- Instalación de rejillas de ventilación natural de aluminio para las cámaras sanitarias.
- Sustitución de las barandillas de balcones de fachada que se encuentran deterioradas por otras de aluminio color blanco.
- Reparación de las lamas de aluminio deterioradas de las celosías de aluminio de fachada.
- Instalación de nuevos pasamanos metálicos en escaleras de viviendas

Fachadas Y Zonas Comunes

- Aplicación de pintura pétreo para exteriores en zonas de fachada que muestren desperfectos y patios, así como la reparación de las posibles grietas que hayan surgido como consecuencia de la oxidación de las armaduras de la estructura.
- Aplicación de pintura plástica para interiores en zonas comunes.
- Sellado de juntas de dilatación de fachadas.

Telecomunicaciones

- Instalación de antenas comunitarias de TV y parabólicas para mejorar el aspecto visual de la fachada. Realización de la instalación de telecomunicaciones para adaptación y la adecuación de las viviendas a la nueva normativa ICT.

6.3.2.2. Urbanización

- Supresión de barreras arquitectónicas. Adecuación y mejoras de accesibilidad tanto en los portales de los edificios, como en las zonas comunes de la urbanización. Adecuación de los espacios y eliminación de las barreras arquitectónicas. Se requiere itinerario accesible. Decreto 227/1997, de 18 de septiembre, por el que se aprueba el Reglamento de la Ley 8/1995, de 6 de abril, de accesibilidad y supresión de barreras físicas y de la comunicación.
- Retirada e instalación de nuevas vallas metálicas exteriores que estén deterioradas en las zonas verdes.
- Reurbanización y ordenación de los espacios libres: reposición de encintado de jardineras con muretes de bloques enfoscados y pintados, sustitución de pavimento en mal estado. Repavimentación con material adecuado cumpliendo con las exigencias del CTE DB-SUA.
- Retirada e instalación de nuevas luminarias eficientes de alumbrado exterior.
- Retirada e instalación de nuevo mobiliario urbano. (bancos, papeleras...)
- Retirada e instalación de nuevas rampas y escaleras de la urbanización cumpliendo con la normativa vigente.



06 Programa de actuaciones integradas

6. Programa de actuaciones integradas

6.1. Introducción

El programa de fomento de la regeneración y renovación urbanas tiene como objeto la financiación de la realización conjunta de obras de rehabilitación en edificios y viviendas, de urbanización o reurbanización de espacios públicos o de la urbanización del complejo y, en su caso, de edificación en sustitución de edificios demolidos, dentro de ámbitos de actuación previamente delimitados. Estas obras se realizarán con la finalidad de mejorar los tejidos residenciales, y recuperar funcionalmente barrios degradados.

El presente capítulo detalla el Programa de Acciones Integradas que incluye la descripción de las actuaciones subvencionables, su idoneidad técnica, y las formas de su ejecución y gestión, así como su programación temporal. Se contemplan también las medidas complementarias propuestas en los ámbitos social, económico y ambiental, especificando de forma pormenorizada las instituciones públicas y privadas implicadas y los compromisos establecidos para su puesta en marcha, desarrollo y seguimiento.

El Programa de Acciones Integradas contiene un cuadro de indicadores de seguimiento, para verificar la incidencia de las acciones y una Memoria que acredita la participación ciudadana en su diseño.



6.2.-Descripción de las Actuaciones Subvencionables y su idoneidad técnica

El presente apartado contiene la **descripción de las actuaciones subvencionables** que forman parte del programa de acciones integrada para la regeneración y renovación urbana del ARRU EL PAJAR SBT, así como su idoneidad técnica.

El programa de fomento de la regeneración y renovación urbanas contemplado en el Real Decreto 106/2018, de 9 de marzo, por el que se regula el Plan Estatal de Vivienda 2018-2021, tiene como objeto la financiación de la realización conjunta de obras de rehabilitación en edificios y viviendas, incluidas las viviendas unifamiliares, de urbanización o reurbanización de espacios públicos y, en su caso, de edificación de edificios de viviendas en sustitución de edificios o viviendas demolidos, dentro de los ámbitos de actuación denominados área de regeneración y renovación urbana o rural previamente delimitados.

6.2.1. Actuaciones para la Conservación, la Mejora de la Seguridad de Utilización y de la Accesibilidad a los Edificios y Viviendas

En relación con el presente apartado y dadas las características de las edificaciones a rehabilitar, se prevé realizar las Actuaciones que se indican a continuación. La estimación del coste de las mismas ha sido incluida en el apartado *8.1.1 Estimación de Costes de Rehabilitación de la edificación* de la presente Memoria Programa.

Actuación 01

Rehabilitación estructural

Actuación 02

Acondicionamiento y mejora de la impermeabilización de cubiertas

Actuación 03

Acondicionamiento de fachadas

Actuación 04

Mejora de la accesibilidad a los edificios y viviendas:
instalación de ascensores e instalación eléctrica complementaria

Actuación 05

Mejora de las instalaciones comunes de abastecimiento. Canalización de tuberías montantes

Actuación 06

Instalación de infraestructura comun de telecomunicaciones ICT

Actuación 07

Instalación de alumbrado eficiente en escaleras y zonas comunes interiores edificio

Actuación 08

Instalación de protección contra incendios y alumbrado de emergencia



SAN FERNANDO DE
MASPALOMAS

MEMORIA PROGRAMA DEL ÁREA DE REGENERACIÓN Y
RENOVACIÓN URBANA DEL CONJUNTO DE VIVIENDAS
EL PAJAR SBT

SAN FERNANDO DE
MASPALOMAS

MEMORIA PROGRAMA DEL ÁREA DE REGENERACIÓN Y
RENOVACIÓN URBANA DEL CONJUNTO DE VIVIENDAS
EL PAJAR SBT

6.2.2. Actuaciones de mejora de la calidad y sostenibilidad del medio urbano

Actuación 01

Actuaciones de urbanización y reurbanización de espacios públicos (o zonas comunes de conjuntos residenciales)

La presente Actuación incluye los siguientes capítulos:

- Pavimentación adecuada según lo establecido en el CTE DB-SUA
- Reordenación de Espacios Libres y Jardinería
- Recogida, Separación y Gestión de Residuos

Actuación 02

Adaptación de los itinerarios exteriores en materia de accesibilidad

Actuación 03

Instalación de Alumbrado exterior. Sistema de Alumbrado sostenible y eficiente

80

Cuadro resumen de actuaciones

TIPO DE ACTUACIÓN SUBVENCIÓNABLE	ACTUACIÓN
	Actuación 1: rehabilitación estructural
	Actuación 2: acondicionamiento y mejora de la impermeabilización de cubiertas
	Actuación 3: Acondicionamiento de fachadas
Obras o trabajos de mantenimiento, conservación y mejora de edificios y mejora de la seguridad de utilización y accesibilidad	Actuación 4: Mejora de la accesibilidad a los edificios y viviendas: instalación de ascensores e instalación eléctrica complementaria
	Actuación 5: Mejora de las instalaciones comunes de abastecimiento. Canalización de tuberías montantes
	Actuación 6: Instalación de infraestructura común de telecomunicaciones ICT
	Actuación 7: Instalación de alumbrado eficiente en escaleras y zonas comunes interiores edificio
	Actuación 8: Instalación de protección contra incendios y alumbrado de emergencia
Obras de mejora de la calidad y sostenibilidad del medio urbano.	Pavimentación según CTE DB-SUA Reordenación de espacios libres y jardinería Recogida, separación y gestión de residuos
	Actuación 2: Adaptación de los itinerarios públicos en materia de accesibilidad
	Actuación 3: Sustitución del alumbrado público por un sistema de alumbrado sostenible y eficiente.

81



6.3. Formas de ejecución y gestión

La gestión de las actuaciones a ejecutar requiere de mecanismos ágiles y eficaces entre todos los actores que participan en el proyecto, incluyendo a la población local.

Se pretende promover una gestión transparente, que rinda cuentas periódicamente sobre las intervenciones y sus resultados e implicando a todos los agentes. También se proponen sistemas de seguimiento de las intervenciones.

Ejecución y gestión mediante empresa pública

Los Ayuntamientos (o sus entidades de derecho público) pueden "encomendar" la realización de actividades de carácter material, técnico o de servicios de su competencia, a otros órganos o entidades de la misma administración o de otras distintas, bien por razones de eficacia o bien porque no disponer de los medios técnicos más adecuados para su desempeño, excluyendo siempre de estos "encargos" de gestión a personas privadas.

Es importante aclarar que la encomienda de gestión no supone ceder la titularidad de la competencia municipal, ya que sigue siendo responsabilidad del ayuntamiento dictar los actos o resoluciones de carácter jurídico a la actividad material concreta objeto de encargo o encomienda.

Existe una limitación, y es que las personas físicas o jurídicas (sujetas a derecho privado) no pueden recibir una encomienda de gestión de una administración. Si quieren trabajar para una administración, tendrán que seguir la regulación que rige para los contratos del sector público y competir con otros licitadores para conseguir el contrato público.

La entidad mercantil "Viviendas de San Bartolomé de Tirajana, Sociedad Limitada" (GESVISUR S.L.), fue constituida por tiempo indefinido en escritura otorgada ante el Notario del Ilustre Colegio de Las Islas Canarias, don Valentín Concejo Arranz, el día veinte de enero de dos mil tres y figura inscrita en el Registro Mercantil de Las Palmas al folio 168 del Tomo 1644, Hoja número GC-30002, e Inscripción 1.

La sociedad tiene por Objeto, según el artículo 3º de sus Estatutos Sociales:

A) La promoción de la construcción de viviendas, locales comerciales, naves industriales y todo tipo de edificios, sean de renta libre, sean de protección oficial; el acondicionamiento, mejora y habilitación de los ya existentes; así como su explotación y administración, directa o indirecta.

B) La Participación en el capital de otras entidades mercantiles cuyo fin sea la promoción, Construcción, administración y/o explotación de viviendas, locales y edificios de cualquier uso.

C) La gestión y explotación de todo tipo de edificios, así como la adquisición, administración y enajenación, por compra y venta, o cualquier otro medio admitido en Derecho, sean al contado o a plazos, de solares, fincas rústicas o urbanas, y todo tipo de bienes muebles.

D) La construcción, reparación, restauración, promoción, arrendamiento, adquisición y enajenación, en bloque o por plantas, por pisos o locales, y la explotación, de todo tipo de fincas, sean urbanas o rústicas, edificios, viviendas, naves industriales, locales y centros comerciales.

E) El acondicionamiento, control y explotación de zonas verdes, paseos y cualesquiera otros espacios públicos municipales, no explotados directamente por el Ayuntamiento de San Bartolomé de Tirajana, conforme a las condiciones de cesión que se establezcan en el acuerdo plenario municipal competente.

F) La elaboración de proyectos, pliegos de condiciones y demás actuaciones administrativas para la tramitación y aprobación de la gestión indirecta de futuros edificios destinados a viviendas, locales comerciales, aparcamientos, etc.

G) La realización y ejecución de todas cuantas tareas y gestiones sean necesarias para la mejora, el mantenimiento y la conservación de todos los elementos de las redes de infraestructura municipales, así como prestar dichos servicios a terceros que contraten con la sociedad.

H) La redacción, tramitación y ejecución de los proyectos y obras cuyas infraestructuras sean de edificación necesarios para el mantenimiento y conservación de las redes viarias, de saneamiento, de evacuación de aguas residuales, de alumbrado público, etc.

I) El encargo, elaboración, redacción y promoción de cuantos proyectos o instrumentos de planeamiento, gestión, urbanización u obras resulten necesarias para el mejor desarrollo del municipio, así como su mantenimiento y conservación.

J) La ejecución directa, ó a su cargo por tercera persona natural o jurídica, de las obras de urbanización, mantenimiento, y conservación que se estimen necesarias.



K) Satisfacer los gastos originados, y que se originen, por la gestión de las obras de reparación, mantenimiento y conservación de las obras, hasta su completa realización.

L) La realización, en el ámbito territorial del municipio de San Bartolomé de Tirajana, tanto para particulares, como para entidades públicas, mediante contratos o convenios con los mismos, de las siguientes actividades:

a.- estudios urbanísticos de ordenación, planeamiento, gestión y urbanización, incluyendo en ellos la redacción de planes de ordenación, planeamiento y proyectos de urbanización, así como la iniciativa y actuaciones para su tramitación y aprobación.

b.- actividad urbanizadora, que puede alcanzar, tanto a la promoción de la preparación del suelo y a la renovación y o remodelación urbana, como a la realización de obras de infraestructura urbana y dotación de servicios, para la ejecución de los planes de ordenación.

c.- la gestión y explotación de obras y servicios resultantes de la urbanización.

d.- adquirir, transmitir, constituir, modificar y extinguir toda clase de derechos sobre bienes muebles e inmuebles que autorice el derecho común, en orden a la mejor y mayor consecución de la urbanización, edificación y aprovechamiento del área de actuación.

e.- realizar convenios con los organismos competentes que deban coadyuvar por razón de su competencia, en el mejor éxito de la gestión.

h.- enajenar, incluso anticipadamente, las parcelas que darán lugar a los solares resultantes de la ordenación y urbanización, en los términos más convenientes para asegurar su edificación en los plazos previstos.

g.- ejercitar la gestión y explotación, en su caso, de los servicios implantados hasta que sean formalmente asumidos por el organismo competente.

m) En general, el ejercicio de cuantos derechos y actividades sean compatibles o coadyuvantes con el objeto de la sociedad, y cualesquiera otras actividades relacionadas directa o indirectamente con las señaladas como objeto social en los presentes Estatutos, y que sean necesarias desarrollar.

Disposición Adicional: *Se reconoce a esta Sociedad en el marco de su objeto social, la condición de medio propio y servicio técnico del Ayuntamiento de San Bartolomé de Tirajana, siendo el régimen de*

encomiendas que se le puede conferir o las condiciones en la que podrán adjudicárseles los contratos, con la imposibilidad de participar en licitaciones públicas convocadas por el Ayuntamiento, sin perjuicio de que, cuando no concurra ningún licitador, pueda encargárseles la ejecución de la prestación objeto de las mismas, las recogidas en las Instrucciones que se establezca unilateralmente el Ayuntamiento en cada momento, con la retribución fijada por las tarifas aprobadas por el mismo, conforme a los artículos 4-1 n) y 24-6 de la Ley 30/2007 de contratos del Sector Público, de 30 de octubre y normativa de desarrollo.

El Ayuntamiento de San Bartolomé de Tirajana ha venido desarrollando su política de vivienda materializada en distintas actuaciones a través de su Empresa Pública Gesvisur, bien sea mediante **Actuaciones de Promoción Directa:**

Promociones entregadas. El total de viviendas es de 223.

- 56 viviendas en el Tablero de Maspalomas
- 48 viviendas y 8 locales en el Castillo del Romeral (Pendiente vender 3 viviendas)
- 63 viviendas en el Castillo del Romeral
- 56 viviendas en La Aldea Blanca

Bien mediante Actuaciones de Gestión a través convenios de colaboración:

Promociones gestionadas. El total de viviendas es de 101.

- 101 viviendas de VPO en el Castillo del Romeral. Convenio colaboración con Altamira para la puesta en el mercado con fines sociales.

Promociones en gestión. El total de viviendas es de 9.

- 9 viviendas en alquiler en el Tablero de Maspalomas



SAN FERNANDO DE
MASPALOMAS

MEMORIA PROGRAMA DEL ÁREA DE REGENERACIÓN Y
RENOVACIÓN URBANA DEL CONJUNTO DE VIVIENDAS
EL PAJAR SBT

SAN FERNANDO DE
MASPALOMAS

MEMORIA PROGRAMA DEL ÁREA DE REGENERACIÓN Y
RENOVACIÓN URBANA DEL CONJUNTO DE VIVIENDAS
EL PAJAR SBT

Bien mediante Encomiendas de Gestión a través convenios de colaboración:

Encomiendas de gestión realizadas.

- Urbanización T-6 Tablero de Maspalomas ya terminada.
- Estudio Universidad Plan general
- Traslado oficinas municipales y acondicionamiento de las nuevas.
- Compra vivienda y terreno en Tunte

En el momento actual el Ayuntamiento pretende desarrollar Actuaciones de Rehabilitación de edificios y de reurbanización de los espacios comunes exteriores de distintos conjuntos residenciales, acogándose al Plan Estatal de Vivienda 2018-2021, regulado en el Real Decreto 106/2018 de 9 de marzo, acogándose al **Programa de Fomento de la Regeneración y Renovación Urbana y Rural**. Este programa tiene como objeto la financiación de la realización conjunta de obras de rehabilitación de edificios y viviendas, de urbanización o de reurbanización de espacios públicos.

Se pretenden llevar a cabo Actuaciones de Regeneración y Renovación Urbana sobre los conjuntos residenciales que se indican, mediante 6 Actuaciones (ARRUs) que engloban un total de **826 viviendas**:

En San Fernando de Maspalomas:

- 1.- ARRU "LAS LLAVES". Conjunto de 300 Viviendas
- 2.- ARRU "LA PAZ". Conjunto de 132 Vivas
- 3.- ARRU "LA ROSALEDA ". Conjunto de 216 Viviendas
- 4.- ARRU "GRUPO IFA". Conjunto de 80 Viviendas
- 5.- ARRU "LA PAZ". Conjunto de 32 Viviendas

En Santa Águeda:

86

6.- ARRU "EL PAJAR". Conjunto de 66 Viviendas

Estas 6 Actuaciones de Regeneración y Renovación Urbana serán desarrolladas a través de la Empresa Pública GESVISUR S.L. mediante sendas Encomiendas de Gestión

El equipo técnico podrá estar conformado por los recursos humanos propios de la Entidad Local asignado a tal efecto, o mediante la conformación de un equipo multidisciplinar formado por los propios técnicos municipales, con la colaboración de la Sociedad Pública Mercantil. Dicha colaboración estará amparada mediante la correspondiente encomienda de gestión directa, de conformidad con los art. 85.2 d) de la LBRL y 67 del Reglamento de Servicios de las Corporaciones Locales. En este supuesto, la encomienda de gestión al ente instrumental no reviste carácter contractual, sino que es el acto de constitución y aprobación de los Estatutos del ente el que dota de funcionalidad a la citada encomienda.

Además, ha de señalarse que la relación entre el Ayuntamiento y la sociedad mercantil en estos casos se incardina a través de la encomienda de gestión regulada en el art. 15 de la Ley 30/1992, de 26 de noviembre, de Régimen Jurídico de las Administraciones Públicas y del Procedimiento Administrativo Común, debiendo entenderse no aplicable el art. 5 de dicho artículo, por aplicación de lo dispuesto en la Ley de Contratos del Sector Público

El equipo de Información y Gestión tendrá, durante el proceso de intervención, los siguientes objetivos entre otros:

- Elaborar un Programa de difusión e información pública.
- Impulsar en la medida de lo posible la participación ciudadana estructurada por medio de la localización de interlocutores vecinales, de la potenciación del entramado asociativo existente y del fomento de estructuras organizativas de la población allí donde no existan (comunidades de propietarios, asociaciones para la rehabilitación,).
- Impulsar, si procediera, la formación de estructuras de gestión (entidades gestoras formadas por propietarios, afectados, asociaciones y administración).
- Asesorar a la población en la redacción y tramitación de documentos relativos a la rehabilitación.
- Asesoramiento técnico y seguimiento de las obras, con información puntual a los vecinos, mediante

87



SAN FERNANDO DE
MASPALOMAS

MEMORIA PROGRAMA DEL ÁREA DE REGENERACIÓN Y
RENOVACIÓN URBANA DEL CONJUNTO DE VIVIENDAS
EL PAJAR SBT

herramientas informáticas de participación en redes sociales

- Cuantos servicios a la población se mostrarán como necesarios para el desarrollo de las actuaciones en el Área.
- Recursos humanos:
 - 1 Arquitecto director responsable de la obra.
 - 1 Arquitecto Técnico
 - 1 Delineante
 - 1 Abogado
 - 1 Trabajador Social.
 - 1 Administrativo
 - 1 Auxiliar Administrativo.

El equipo técnico de gestión e información contará con equipamiento informático, se desarrollará un espacio web para mejorar la información durante el proceso de la intervención, así como otros aspectos que resulten necesarios para llevar a cabo de manera eficaz las labores de gestión e información.

En el cuadro anexo se describe los componentes y costes del Equipo de Información y Gestión:

SAN FERNANDO DE
MASPALOMAS

MEMORIA PROGRAMA DEL ÁREA DE REGENERACIÓN Y
RENOVACIÓN URBANA DEL CONJUNTO DE VIVIENDAS
EL PAJAR SBT

Coste Equipo Técnico de Información y Gestión Áreas de Regeneración y Renovación Urbana en San Fernando de Maspalomas y El Pajar (826 viviendas)

EQUIPO TÉCNICO DE INFORMACIÓN Y GESTIÓN		COSTE	COSTE TOTAL	COSTE TOTAL
CATEGORIAS	CANTIDAD	UNIDAD	ANUAL	25 MESES
ARQUITECTO	1	69.187,61 €	69.187,61 €	144.140,85 €
ARQUITECTO TÉCNICO	1	54.352,69 €	54.352,69 €	113.234,77 €
DELINEANTE	1	39.165,13 €	39.165,13 €	81.594,02 €
ABOGADO	1	69.187,61 €	69.187,61 €	144.140,85 €
TRABAJADORA SOCIAL	1	54.352,69 €	54.352,69 €	113.234,77 €
ADMINISTRATIVO	1	40.176,81 €	40.176,81 €	83.701,69 €
AUXILIAR ADMINISTRATIVO	1	33.462,87 €	33.462,87 €	69.714,31 €
TOTAL RECURSOS HUMANOS				749.761,27 €
EQUIPAM INFORMATICO, PAGINA WEB, INFOGRAFIAS, ETC				44.469,50 €
TOTAL PRESUPUESTO DEL EQUIPO TÉCNICO DE INFORMACIÓN Y GESTIÓN				794.230,77 €
HONORARIOS DE GESTIÓN				
HONORARIOS DE GESTIÓN (4%)				31.769,23 €
IGIC				
TOTAL HONORARIOS DE GESTION				31.769,23 €
TOTAL PRESUPUESTO DEL EQUIPO DE INFORMACIÓN Y GESTIÓN				826.000,00 €



El importe asignado a cada miembro incluye los correspondientes costes de seguridad social. Los datos han sido facilitados por el Departamento de Recursos Humanos del Ayuntamiento de San Bartolomé de Tirajana.

El coste total del equipo de Información y Gestión previsto para los 6 ARRUs asciende a 826.000 €, siendo el tiempo previsto de todas las actuaciones de 25 meses. El coste de repercusión por unidad de vivienda es de 1.000 € (Importe subvencionable 1.000,00 €/ vivienda). El equipo podría ser alterado en la composición de los miembros integrantes como en el tiempo necesario para las distintas actuaciones en función de las necesidades concretas de cada intervención, lo que quedará debidamente acreditado en su caso.

A cada área de Actuación (Cada uno de los 6 ARRUs) se le imputará un Coste del Equipo de Información y Gestión, proporcional al nº de viviendas que comprende cada actuación, según se desglosa en el siguiente cuadro:

ÁREA DE REGENERACIÓN Y RENOVACIÓN URBANA (ARRU)	N.º VVDAS	RECURSOS HUMANOS	EQUIP INFORM. PAG WEB, INFOGRAF	HONARIOS DE GESTIÓN	TOTAL PRES. EQUIPO DE INFORMACIÓN Y GESTIÓN
LAS LLAVES	300	272.310,39 €	16.151,15 €	11.538,46 €	300.000,00 €
LA PAZ	132	119.816,57 €	7.106,51 €	5.076,92 €	132.000,00 €
LA ROSALEDA	216	196.063,48 €	11.628,83 €	8.307,69 €	216.000,00 €
GRUPO IFA	80	72.616,10 €	4.306,97 €	3.076,92 €	80.000,00 €
MONTAÑA CLARA	32	29.046,44 €	1.722,79 €	1.230,77 €	32.000,00 €
EL PAJAR	66	59.908,29 €	3.553,25 €	2.538,46 €	66.000,00 €
TOTAL	826	749.761,27 €	44.469,50 €	31.769,23 €	826.000,00 €

El coste de repercusión es de 1.000,00 € por vivienda, no superior al máximo importe subvencionable.

El coste del equipo del Equipo de Información y Gestión a repercutir en el Área de Regeneración y Renovación Urbana "EL PAJAR SBT" asciende a 66.000,00 €.

6.4. Programación temporal

Se especifica a continuación la distribución de costes por agentes participantes y tipología de la actuación:

ARRU 66 VIVIENDAS EN EL PAJAR	COSTE DE LA ACTUACIÓN	MINISTERIO	CC AA	AYUNTAMIENTO	OTRAS ADMNES	RESIDENTES
REHABILITACIÓN EDIFICACIÓN	792.000,00 €	316.800,00 €	237.600,00 €	102.960,00 €	118.800,00 €	15.840,00 €
REURBANIZACIÓN	132.000,00 €	52.800,00 €	39.600,00 €	17.160,00 €	19.800,00 €	2.640,00 €
EQUIPO TÉCNICO DE GESTIÓN	66.000,00 €	66.000,00 €				
REALOJOS TEMPORALES						
TOTAL	924.000,00 €	369.600,00 €	277.200,00 €	120.120,00 €	138.600,00 €	18.480,00 €
% PARTICIPACIÓN	94 %	37,33 %	28,00 %	12,13 %	15,00 %	2,00 %



Se especifica a continuación la distribución de costes por agentes participantes y anualidades:

ARRU LAS LLAVES 300 VIVIENDAS	PROPUESTA DE ANUALIDADES, AGENTES PARTICIPANTES			
	2020	2021	2022	TOTAL
MINISTERIO	205.200,00	1.846.800,00		2.052.000,00 €
CC AA	-	98.280,00	1.305.720,00	1.404.000,00 €
CABILDO	175.500,00	456.300,00	70.200,00	702.000,00 €
AYUNTAMIENTO	107.100,00	278.460,00	42.840,00	428.400,00 €
PARTICULARES	23.400,00	60.840,00	9.360,00	93.600,00 €
TOTAL PRESUPUESTO SUBVENCIONABLE	511.200,00	2.740.680,00	1.428.120,00	4.680.000,00

Se especifica a continuación tabla con las aportaciones municipales incluido el IGIC:

ARRU EL PAJAR 66 VIVIENDAS	PROPUESTA DE ANUALIDADES, AYUNTAMIENTO			
	2020	2021	2022	TOTAL
APORTACION AYUNTAMIENTO	20 %	65 %	15 %	100 %
	22.275,00	57.915,00	8.910,00	89.100,00 €
IGIC DE TODA LA ACTUACION	6.304,81	34.094,94	17.350,25	57.750,00 €
APORTACION AYUNTAMI- ENTO INCLUYENDO IGIC	28.579,81 €	92.009,94 €	26.260,25 €	146.850,00 €

6.5. Medidas complementarias

Se propone que en el desarrollo de los proyectos que se realicen en su momento para definir en detalle las diferentes actuaciones, se tengan en cuenta para su desarrollo una serie de medidas complementarias que se indican a continuación, con especificación de la participación de las instituciones públicas y privadas.

Medidas sociales

Estas medidas tratan de identificar posibles ámbitos de conflictividad social, bolsas de pobreza y exclusión social. También se considera la presencia de otras culturas, determinando su distribución y concentración espacial, así como la diversidad sociocultural del ámbito. En la puesta en marcha de estas actuaciones es importante tener en cuenta las distintas necesidades de hombres y mujeres.

Medidas de gobernanza y los mecanismos de participación ciudadana.

Medidas destinadas a las plataformas e iniciativas de participación ya existentes a nivel de todo el municipio y a nivel de barrio, detallando los cauces y vías de comunicación con las autoridades urbanas de los que disponen los ciudadanos. Participación de la población residente,

Pymes y entidades sin ánimo de lucro.

Medidas ambientales

Medidas relacionadas con las condiciones climáticas favorables de la localidad, del casco residencial preexistente con elementos esenciales para la interacción del turismo con los usos tradicionales, las características climáticas, el auge del turismo cultural y sostenible para la potenciación de los recursos existentes, así como la rehabilitación del barrio.

Participación de la población residente y las administraciones públicas.



SAN FERNANDO DE
MASPALOMAS

MEMORIA PROGRAMA DEL ÁREA DE REGENERACIÓN Y
RENOVACIÓN URBANA DEL CONJUNTO DE VIVIENDAS
EL PAJAR SBT

SAN FERNANDO DE
MASPALOMAS

MEMORIA PROGRAMA DEL ÁREA DE REGENERACIÓN Y
RENOVACIÓN URBANA DEL CONJUNTO DE VIVIENDAS
EL PAJAR SBT

Medidas económicas

Actuaciones encaminadas a la generación de empleo, autoempleo y competitividad de las Pymes. Estas actuaciones también promueven la generación de nuevas oportunidades de negocio en el barrio, en la actualidad escasas ya que la actividad comercial se concentra mayoritariamente en talleres y pequeños comercios, manteniendo el barrio un carácter residencial.

Participación de la población residente y Pymes.

94

6.6. Seguimiento y evaluación

6.6.1. Metodología de actuación y seguimiento de actuaciones

Con el fin de garantizar la correcta ejecución del proyecto, se establecerá un seguimiento y evaluación centralizado en una equipo de control de proyecto (PMO del proyecto descrito con anterioridad), así como la coordinación con una oficina técnica que maximice las posibilidades de financiación de las operaciones descritas en la presente propuesta, y aquellas inversiones complementarias que puedan llevarse a cabo dentro del marco estratégico nacional, y apoyadas por otros instrumentos de financiación nacional y europea.

6.6.2. Indicadores de productividad, de resultado y financieros

Se han establecido una serie de indicadores alineados con los objetivos y descripciones propuestas en el Programa de Regeneración y Renovación Urbana; y que se han clasificado en:

- Indicadores de productividad.
- Indicadores financieros.
- Indicadores de resultado.

Con el fin de realizar un correcto seguimiento y evaluación; se ha realizado una selección de indicadores en base a los siguientes criterios:

- Reflejan el objetivo final del Programa.
- Capturan efectos sobre personas/entidades.
- Relevantes para las acciones.
- Sensibles a la política propuesta.

95



- Cubren el cambio perseguido (a corto/medio plazo)
- Claridad de los indicadores de realización y resultado.
- Fortaleza de los indicadores.
- La validación estadística de los datos proviene de fuentes fiables y oficiales.
- Las fuentes de datos para los indicadores de resultados están identificadas y están públicamente disponibles.
- Los indicadores son "RACER" (Relevant, Accepted, Credible, Easy, Robust).

6.6.2.1. Indicadores de productividad

Se han tenido en cuenta las premisas reglamentarias que definen este tipo de indicadores, evaluándolos por su carácter:

- Lógicos: se han seleccionado indicadores que abarcan todas las Prioridades de Inversión, y por ende todos los Objetivos Prioritarios que engloban las actuaciones programadas en la presente propuesta; procurando alinearlos con los seleccionados y descritos en el Programa de regeneración y renovación urbana.
- Relevantes: Deben ser el producto directo de las actuaciones puestas en marcha y, además, contribuir a la obtención de resultados, incluyendo los definidos en el ámbito del Plan Estatal de fomento del alquiler de viviendas, la rehabilitación edificatoria y la regeneración y renovación urbanas, 2013-2016. A ello se une un elemento práctico como es la conveniencia de que exista simultaneidad de la ejecución financiera y el valor del indicador.
- Claros: La claridad debe integrarse en primer lugar en la proposición del indicador o su título, así como en definición inequívoca y fácil de entender

6.6.2.2. Indicadores de resultado

Siguiendo el mismo carácter de coherencia y alineación con el programa, los indicadores de resultados han atendido a las siguientes características:

- Razonables (reasonable): deben capturar la esencia de un resultado sobre la base de un argumento razonable sobre qué aspecto del resultado está o no representado por el indicador.
- Normativos (normative): tienen una interpretación clara y aceptada. Por ejemplo, la tendencia hacia una dirección dada del valor del indicador sea un elemento favorable o no.
- Robustos (robust): fiables y validados estadísticamente y analíticamente, cuando sea posible, cumpliendo los estándares y metodologías internacionalmente reconocidos.
- Cumplir con la política (responsive to policy): conectados tanto como sea posible directamente a la política para cuya valoración se utilizan, pero al mismo tiempo no ser manipulables.
- Factibles (factible): construido, en lo posible, sobre datos disponibles, en la medida de que no suponga una carga adicional a la administración pública, empresas y los ciudadanos.
- Objeto de debate (debatable): se puede discutir con prontitud y abiertamente, están a disposición de un público más amplio, con la capacidad de dar lugar a un debate público y ser revisados cuando sea necesario y justificado.



6.6.2.3. Indicadores financieros

Con el fin de establecer un control de la evolución de las actuaciones y la ejecución de las operaciones realizadas, se han establecido indicadores financieros por cada una de las operaciones, estableciendo como puntos de control los años 2018 y 2019 como plazo de ejecución total de inversiones y garantía de la ejecución de la estrategia en su conjunto.

La razón de haber establecido los hitos de 2018 y 2019, a pesar de la distribución financiera de las operaciones contempladas, viene dado por la intención integradora del proyecto, no solo con las estrategias y actuaciones a nivel local y nacional.

Tabla de indicadores

REFERENCIA	INDICADOR	DESCRIPCIÓN
Población	(ISO 1)	Población del ámbito de la actuación
Viviendas	(ISO 2)	Número de viviendas afectadas
Urbanización del espacio público	(ISO 3)	m ² de espacio público urbanizado
Rehabilitación de estructuras	(ISO 4)	Número de elementos estructurales rehabilitados (pilares, vigas)
Acondicionamiento de cubiertas	(ISO 5)	m ² de cubierta acondicionada
Reparación y pintura de fachadas	(ISO 6)	De fachada reparada y pintada
Instalación de ascensores	(ISO 7)	Número de ascensores instalados
Satisfacción con la iniciativa del proyecto	(ISO 8)	Grado de satisfacción de las personas residentes con la iniciativa del proyecto
Satisfacción con la ejecución del proyecto	(ISO 9)	Grado de satisfacción de las personas residentes con la iniciativa del proyecto



07 Memoria de viabilidad técnica

SAN FERNANDO DE
MASPALOMAS

MEMORIA PROGRAMA DEL ÁREA DE REGENERACIÓN Y
RENOVACIÓN URBANA DEL CONJUNTO DE VIVIENDAS
EL PAJAR SBT

7. Memoria de viabilidad técnica

7.1. Introducción

El objeto de la presente Memoria de Viabilidad Técnica es la justificación de la compatibilidad de la actuación para el fomento de la regeneración y renovación urbana del conjunto residencial de 66 viviendas denominado "EL PAJAR SBT" en el Término Municipal de San Bartolomé de Tirajana, con la normativa vigente, tanto desde el punto de vista de la legislación urbanística como la posible afección por la legislación sectorial en su caso. Así mismo se analizará el estado de legalidad previa de la edificación existente así como los requisitos necesarios exigibles por la Intervención municipal para el otorgamiento de licencia urbanística de edificación o el acto autorizatorio que corresponda de acuerdo con la Ley 4/2017, de 13 de julio, del Suelo y de los Espacios Naturales de Canarias.

Para definir la viabilidad técnica de las Actuaciones de Regeneración y Renovación Urbana a desarrollar se tendrá en cuenta por tanto:

- La compatibilidad urbanística de las actuaciones con la normativa urbanística de aplicación
- Posibles Afecciones Sectoriales
- Situación de Legalidad previa de la edificación existente
- Intervención municipal en materia de otorgamiento de licencia u otros actos autorizatorios.



SAN FERNANDO DE
MASPALOMAS

MEMORIA PROGRAMA DEL ÁREA DE REGENERACIÓN Y
RENOVACIÓN URBANA DEL CONJUNTO DE VIVIENDAS
EL PAJAR SBT

7.2.- Descripción de las Actuaciones. Obras a realizar

Las obras a realizar en la Parcela VS-3. VIVIENDAS SOCIALES del Núcleo Urbano de El Pajar consisten en las siguientes:

- Obras de Rehabilitación de la Edificación
- Implantación de equipos ascensores. Uno por portal
- Obras de Rehabilitación de la Urbanización

7.3.- Compatibilidad urbanística con el planeamiento municipal vigente

Situación del Conjunto Residencial EL PAJAR SBT: Parcela VS-3 del Núcleo Urbano de El Pajar

Planeamiento municipal vigente: Plan General de Ordenación Urbana PGOU '96

Clasificación del suelo: Urbano

Normativa urbanística:

Superficie: 4.103,00 m2

Uso Principal: Viviendas

Uso Tolerado: Comercial

Volumen: Según proyecto

Altura: 3 plantas

Separación a linderos:

Compatibilidad urbanística: Las obras a realizar en la parcela VS-3 VIVIENDAS SOCIALES. El Pajar son COMPATIBLES con el Planeamiento Municipal vigente.



Plano O-12 del PGOU '96. REGULACION DEL SUELO URBANO.
SAN FDO DE MASPALOMAS. ORDENANZAS



7.4.-Posibles Afecciones Sectoriales

No se dan afecciones sectoriales para la intervención propuesta.

7.5.-Situación de Legalidad previa de la edificación existente

Expediente municipal de Obra Mayor: OM 66/1982 para la construcción de 66 viviendas. Cuenta con licencia de edificación.

En caso de defecto de licencia y/o reconocimiento final de obra en su caso, se deberá tener en cuenta la disposición adicional segunda de la Ley 4/2017, de 13 de julio, del Suelo y de los Espacios Naturales de Canarias

Disposición adicional segunda. *Edificaciones existentes a la entrada en vigor de la Ley 9/1999.*

Las edificaciones existentes a la entrada en vigor de la Ley 9/1999, de 13 de mayo, de Ordenación del Territorio de Canarias, situadas en ese momento en suelos urbanos o urbanizables, contra las que no quepa actuar medidas de restablecimiento de la legalidad urbanística que impliquen su demolición, se entienden incorporadas al patrimonio de su titular, quedando sometidas a la situación legal de consolidación.

7.6.- Intervención municipal en materia de otorgamiento de licencia u otros actos autorizatorios

Se trata de un Proyecto de Rehabilitación y Reurbanización de un expediente que contó con licencia de edificación.

Las obras a realizar incorporan la implantación de nuevas instalaciones, como diversos equipos de ascensores al objeto de dotar a la edificación de recorridos accesibles.

Las actuaciones previstas son compatibles con el planeamiento vigente establecido por el PGOU'96

En aplicación del artículo 330. Actuaciones sujetas a licencia de la Ley 4/2017, de 13 de julio, del Suelo y de los Espacios Naturales de Canarias la realización de las actuaciones previstas **están sujetas a la obtención de previa licencia urbanística municipal.**

Artículo 330. Actuaciones sujetas a licencia.

1. Están sujetas a previa licencia urbanística municipal las actuaciones que seguidamente se relacionan:

a) Las parcelaciones, segregaciones u otros actos de división de fincas en cualquier clase de suelo, cuando no formen parte de un proyecto de reparcelación.

b) Los desmontes, las explanaciones, los abancalamientos y aquellos movimientos de tierra que excedan de la práctica ordinaria de labores agrícolas.

c) Las obras de construcción, edificación e implantación de instalaciones de nueva planta en el suelo, vuelo o subsuelo.

d) La ubicación de casas prefabricadas e instalaciones similares, ya sean provisionales o permanentes.

e) La tala de masas arbóreas o de vegetación arbustiva en terrenos incorporados a procesos de transformación urbanística y, en todo caso, cuando dicha tala se derive de la legislación de protección del dominio público.

f) Las obras de ampliación de toda clase de construcciones, edificios e instalaciones existentes, así como las de modificación general de la fachada o el acristalamiento de terrazas existentes afectante al conjunto de la fachada.

g) La demolición de las construcciones, edificaciones e instalaciones, salvo que vengan amparados en una orden de ejecución.

h) La constitución y modificación de complejo inmobiliario, salvo en los casos en que legalmente quede exonerada su autorización administrativa. etc

Conclusión:

Según lo anteriormente expuesto se concluye lo siguiente:

- Las actuaciones previstas para la ejecución de obras de Rehabilitación del conjunto residencial "EL PAJAR SBT" de 66 viviendas y Urbanización son COMPATIBLES con el Planeamiento municipal vigente.

- Las actuaciones previstas están sujetas a previa licencia urbanística municipal.



08 Elementos económicos de las actuaciones. Viabilidad económica

8. Elementos económicos de las actuaciones. Viabilidad económica

8.1. Datos económicos de las actuaciones

En este punto se consideran los costes de todas las actuaciones subvencionables, que engloban los siguientes conceptos:

- Costes de Rehabilitación de los edificios
- Costes de infraestructuras y urbanización
- Costes de implantación del equipo de información y gestión

Estimados los mismos se establece el coeficiente de participación de los distintos agentes participantes, para a continuación proponer una programación temporal por anualidades de las actuaciones. Por último, se detalla en cuadro independiente la aportación municipal con la inclusión del IGIC de la actuación a asumir por el Ayuntamiento.



8. Datos económicos de las actuaciones

8.1. Estimación de costes sobre la edificación

8.1.1. Estimación de costes de Rehabilitación de Edificios

La estimación de los costes necesarios para la Rehabilitación de la Edificación, es la siguiente:

COSTES OBRAS DE REHABILITACIÓN DE LA EDIFICACIÓN	
TOTAL PRESUPUESTO EJECUCIÓN MATERIAL	608.208,98 €
GASTOS GENERALES (13%)	79.067,17 €
BENEFICIO INDUSTRIAL (6%)	36.492,54 €
TOTAL PRESUPUESTO DE CONTRATA SIN IGIC	723.768,68 €
IGIC (6,5%)	47.044,96 €
TOTAL PRESUPUESTO DE CONTRATA CON IGIC	770.813,65 €

COSTES OBRAS DE REHABILITACIÓN	
CAPÍTULOS	IMPORTE
1.-DEMOLICIONES	25.241,02 €
2.-CIMENTACIÓN	12.877,29 €
3.-ESTRUCTURA	94.541,15 €
4.ALBANILERÍA	4.914,00 €
5.-SOLADOS Y ALICATADOS	2.160,00 €
6.-FONTANERIA Y DESAGÜES	68.499,48 €
7.-ELECTRICIDAD Y TELECOMUNICACIONES	48.165,00 €
8.-ELECTRICIDAD Y TELECOMUNICACIONES	104.473,32 €
9.-CARPINTERIAS	41.256,16 €
10.-PINTURAS E IMPERMEABILIZACIONES	5.109,60 €
11.-CONTROL DE CALIDAD	11.369,46 €
12.-GESTIÓN DE RESÍDUOS	7.642,92 €
13.-ASCENSORES Y VARIOS	181.959,58 €
TOTAL PRESUPUESTO EJECUCIÓN MATERIAL	608.208,98 €
GASTOS GENERALES (13%)	79.067,17 €
BENEFICIO INDUSTRIAL (6%)	36.492,54 €
TOTAL PRESUPUESTO DE CONTRATA SIN IGIC	723.768,68 €
IGIC (6,5%)	47.044,96 €
TOTAL PRESUPUESTO DE CONTRATA CON IGIC	770.813,65 €



SAN FERNANDO DE
MASPALOMAS

MEMORIA PROGRAMA DEL ÁREA DE REGENERACIÓN Y
RENOVACIÓN URBANA DEL CONJUNTO DE VIVIENDAS
EL PAJAR SBT

SAN FERNANDO DE
MASPALOMAS

MEMORIA PROGRAMA DEL ÁREA DE REGENERACIÓN Y
RENOVACIÓN URBANA DEL CONJUNTO DE VIVIENDAS
EL PAJAR SBT

HONORARIOS FACULTATIVOS Y DE GESTIÓN REHABILITACIÓN DE LA EDIFICACIÓN	PRESUPUESTO
PROYECTO + DIRECCION DE OBRAS	32.843,28 €
PROYECTO BÁSICO Y DE EJECUCIÓN DE OBRAS	22.990,30 €
DIRECCIÓN DE OBRAS	9.852,99 €
ESTUDIO SEGURIDAD Y SALUD	1.477,95 €
CORDINACIÓN DE SEGURIDAD Y SALUD	3.448,54 €
TOTAL HONORARIOS FACULTATIVO SIN IGIC.	37.769,78 €
IGIC (6,5%)	2.455,04 €
TOTAL HONORARIOS FACULTATIVOS	40.224,81 €
HONORARIOS DE GESTIÓN	
GESTIÓN GESVISUR (4%)	30.461,54 €
IGIC (6,5%)	- €
TOTAL HONORARIOS DE GESTIÓN	30.461,54 €
TOTAL PRESUPUESTO REHABILITACIÓN EDIFICACION. SIN IGIC	792.000,00 €
TOTAL PRESUPUESTO REHABILITACIÓN EDIFICACION CON IGIC	841.500,00 €

110

8.1.2. Estimación de costes de infraestructura y urbanización

La estimación de los costes necesarios para la Rehabilitación de la Urbanización, es la siguiente:

COSTE OBRAS DE URBANIZACIÓN	IMPORTE
TOTAL PRESUPUESTO EJECUCIÓN MATERIAL	101.368,16 €
GASTOS GENERALES (13%)	13.177,86 €
BENEFICIO INDUSTRIAL (6%)	6.082,09 €
TOTAL PRESUPUESTO DE CONTRATA SIN IGIC	120.628,11 €
IGIC (6,5%)	7.840,83 €
TOTAL PRESUPUESTO DE CONTRATA CON IGIC	128.468,94 €

111



SAN FERNANDO DE
MASPALOMAS

MEMORIA PROGRAMA DEL ÁREA DE REGENERACIÓN Y
RENOVACIÓN URBANA DEL CONJUNTO DE VIVIENDAS
EL PAJAR SBT

SAN FERNANDO DE
MASPALOMAS

MEMORIA PROGRAMA DEL ÁREA DE REGENERACIÓN Y
RENOVACIÓN URBANA DEL CONJUNTO DE VIVIENDAS
EL PAJAR SBT

COSTE OBRAS DE URBANIZACIÓN	
CAPITULOS	IMPORTE
1.-DEMOLICIÓN Y MOVIMIENTO DE TIERRAS	14.901,64 €
2.-ALBAÑILERIA	1.827,78 €
3.-SOLADOS	60.937,89 €
4.-ELECTRICIDAD Y TELECOMUNICACIONES	3.720,00 €
5.-CARPINTERÍA	13.803,92 €
6.-PINTURAS	1.734,60 €
7.-CONTROL DE CALIDAD	1.435,33 €
8.-SEGURIDAD Y SALUD	1.759,00 €
9.-GESTIÓN DE RESÍDUOS	1.248,00 €
TOTAL PRESUPUESTO EJECUCIÓN MATERIAL	101.368,16 €
GASTOS GENERALES (13%)	13.177,86 €
BENEFICIO INDUSTRIAL (6%)	6.082,09 €
TOTAL PRESUPUESTO DE CONTRATA SIN IGIC	120.628,11 €
IGIC (6.5%)	7.840,83 €
TOTAL PRESUPUESTO DE CONTRATA CON IGIC	128.468,94 €

112

HONORARIOS FACULTATIVOS Y DE GESTION REHABILITACIÓN DE LA URBANIZACIÓN	
HONORARIOS FACULTATIVOS SIN IGIC (PROY, DOBRA, SEGURIDAD Y SALUD, COORDINACIÓN S y S.)	6.294,96 €
IGIC (6.50 %)	409,17 €
TOTAL HONORARIOS FACULTATIVOS	6.704,14 €
HONORARIOS DE GESTION	
HONORARIOS de GESTIÓN GESVISUR (4%)	5.076,92 €
IGIC	
TOTAL HONORARIOS DE GESTION	5.076,92 €
TOTAL PRESUPUESTO REHABILITACIÓN URBAN. SIN IGIC	132.000,00 €
TOTAL PRESUPUESTO REHABILITACIÓN URBAN. CON IGIC	140.250,00 €

113



8.1.3. Estimación de costes del equipo e información y gestión

El equipo de Información y Gestión tendrá, durante el proceso de intervención, los siguientes objetivos entre otros:

- Elaborar un Programa de difusión e información pública.
- Impulsar en la medida de lo posible la participación ciudadana estructurada por medio de la localización de interlocutores vecinales, de la potenciación del entramado asociativo existente y del fomento de estructuras organizativas de la población allí donde no existan (comunidades de propietarios, asociaciones para la rehabilitación,).
- Impulsar, si procediera, la formación de estructuras de gestión (entidades gestoras formadas por propietarios, afectados, asociaciones y administración).
- Asesorar a la población en la redacción y tramitación de documentos relativos a la rehabilitación.
- Asesoramiento técnico y seguimiento de las obras, con información puntual a los vecinos, mediante herramientas informáticas de participación en redes sociales
- Cuantos servicios a la población se mostrarán como necesarios para el desarrollo de las actuaciones en el Área.
- Recursos humanos:
 - 1 Arquitecto director responsable de la obra.
 - 1 Arquitecto Técnico
 - 1 Delineante
 - 1 Abogado
 - 1 Trabajador Social.
 - 1 Administrativo
 - 1 Auxiliar Administrativo.

El equipo técnico de gestión e información contará con equipamiento informático, se desarrollará un espacio

web para mejorar la información durante el proceso de la intervención, así como otros aspectos que resulten necesarios para llevar a cabo de manera eficaz las labores de gestión e información.

La estimación de los costes necesarios, se desglosa en la tabla siguiente:

EQUIPO TÉCNICO DE INFORMACIÓN Y GESTIÓN ARRULLA EL PAJAR 66 VIVIENDAS	PRESUPUESTO
RECURSOS HUMANOS	59.908,29 €
EQUIPO INFORMÁTICO, PÁGINA WEB, INFOGRAFÍAS, ETC	3.553,25 €
HONORARIOS DE GESTIÓN (4%)	2.538,46 €
TOTAL PRESUPUESTO EQUIPO TÉCNICO INFORMACIÓN Y GESTIÓN	66.000,0 €



SAN FERNANDO DE
MASPALOMAS

MEMORIA PROGRAMA DEL ÁREA DE REGENERACIÓN Y
RENOVACIÓN URBANA DEL CONJUNTO DE VIVIENDAS
EL PAJAR SBT

SAN FERNANDO DE
MASPALOMAS

MEMORIA PROGRAMA DEL ÁREA DE REGENERACIÓN Y
RENOVACIÓN URBANA DEL CONJUNTO DE VIVIENDAS
EL PAJAR SBT

El resumen total de las inversiones previstas son las siguientes:

RESUMEN DE LA INVERSION TOTAL PREVISTA 66 VIVIENDAS EN EL PAJAR	
TOTAL PRESUPUESTO DE REHABILITACIÓN CON IGIC	841.500 €
TOTAL PRESUPUESTO DE REHABILITACIÓN SIN IGIC	792.000 €
TOTAL PRESUPUESTO DE REHABILITACIÓN URBANIZACIÓN CON IGIC	140.250 €
TOTAL PRESUPUESTO DE REHABILITACIÓN URBANIZACIÓN SIN IGIC	132.000 €
TOTAL EQUIPO INFORMACION Y GESTION SIN IGIC	66.000.000 €
TOTAL PRESUPUESTO CON IGIC	1.047.750 €
TOTAL PRESUPUESTO SUBVENCIONABLE (SIN IGIC)	990.000 €

El presupuesto total para el desarrollo de las Actuaciones Subvencionables asciende a la citada cantidad de **NOVECIENTOS NOVENTA MIL EUROS (990.000 €)**

En relación con los datos económicos contenidos en el presente capítulo se hacen la observación de que los mismos son de carácter orientativo, ya que estarán supeditados a:

- La valoración detallada del capítulo de mediciones y presupuestos del Proyecto de Ejecución que deberá redactarse al efecto.
- Las efectivas mediciones de la obra realmente ejecutada
- El tiempo en el que efectivamente se desarrolle la totalidad de las obras de rehabilitación de la edificación y reurbanización
- La evolución de los precios de mercado

8.2. Aportaciones de los distintos Agentes Participantes. Viabilidad económica

Los diferentes Agentes con aportaciones económicas al proyecto previsto en las operaciones de Rehabilitación de esta tercera etapa son los siguientes:

MINISTERIO DE FOMENTO, cuyas aportaciones se realizan por diferentes vías presupuestarias.

- **Cuantía máxima de las ayudas:** Hasta el 40% del coste total de la intervención, desglosada según los criterios de fijación de cuantías del punto 2 del artículo 52. Cuantías de las ayuda, del Real Decreto 106/2018, de 9 de marzo, por el que se regula el Plan Estatal de Vivienda 2018-2021. En todas ellas no podrá excederse del citado límite, salvo para el realojo de familias y para la financiación del coste de gestión y de los equipos y oficinas de planeamiento, información y acompañamiento social en los que no operará este límite porcentual.
- **Subvención para la rehabilitación de edificios:** Hasta 12.000,00 euros por vivienda que se rehabilite y en caso de edificios adicionalmente 120 euros por cada metro cuadrado de superficie construida de local comercial u otros usos.
- **Subvención para actuaciones de mejora de la calidad y sostenibilidad del medio urbano:** Hasta 2.000,00 euros por cada vivienda objeto de rehabilitación
- **Subvención para la financiación del coste de gestión y los equipos y oficinas de planeamiento, información y acompañamiento social:** Hasta 1.000,00 € por vivienda rehabilitada



SAN FERNANDO DE
MASPALOMAS

MEMORIA PROGRAMA DEL ÁREA DE REGENERACIÓN Y
RENOVACIÓN URBANA DEL CONJUNTO DE VIVIENDAS
EL PAJAR SBT

SAN FERNANDO DE
MASPALOMAS

MEMORIA PROGRAMA DEL ÁREA DE REGENERACIÓN Y
RENOVACIÓN URBANA DEL CONJUNTO DE VIVIENDAS
EL PAJAR SBT

Nº TOTAL DE VIVIENDAS: 66			
		MINISTERIO DE FOMENTO	44,00 %
PARTIDAS	TOTAL	%	APORTACIÓN
Rehabilitación Edificación	792.000,00 €	40 %	316.800 €
Rehabilitación Urbanización	132.000,00 €	40 %	52.800 €
Equipo de Información y Gestión	66.000,00 €	100 %	66.000 €
TOTALES	990.000 €		435.600 €
			<u>APORTACIÓN TOTAL</u>

COMUNIDAD AUTÓNOMA DE CANARIAS

- Subvención con cargo a los presupuestos generales de la Comunidad Autónoma de Canarias a favor de promotores ser hasta de un 30% del total de las actuaciones

Nº TOTAL DE VIVIENDAS: 66			
		GOBIERNO DE CANARIAS ICV	30,00 %
PARTIDAS	TOTAL	%	APORTACION
Rehabilitación Edificación	792.000,00 €	32,14 %	254.571 €
Rehabilitación Urbanización	132.000,00 €	32,14 %	42.429 €
Equipo de Información y Gestión	66.000,00 €	0 %	- €
TOTALES	990.000,00 €		297.000 €
			<u>APORTACIÓN TOTAL</u>

118

CABILDO DE GRAN CANARIA (CONSORCIO DE VIVIENDAS)

- La Aportación que se solicita del Consorcio de Viviendas de Gran Canaria al A.R.R.U. del Conjunto Residencial EL PAJAR SBT es de 148.500,00 €. lo que significa el 15,00 % del total de costes de las actuaciones subvencionables.

Nº TOTAL DE VIVIENDAS: 66			
		CABILDO DE GRAN CANARIA	15,00 %
PARTIDAS	TOTAL	%	APORTACION
Rehabilitación Edificación	792.000,00 €	16,07 %	127.285,71 €
Rehabilitación Urbanización	132.000,00 €	16,07 %	21.214,29 €
Equipo de Información y Gestión	66.000,00 €	0 %	- €
TOTALES	990.000,00 €		148.500,00 €
			<u>APORTACIÓN TOTAL</u>

AYUNTAMIENTO DE SAN BARTOLOMÉ DE TIRAJANA

- La Aportación del Ayuntamiento de San Bartolomé de Tiajana al A.R.R.U. del Conjunto Residencial EL PAJAR SBT es de 89.100,00 €. lo que significa el 9,00 % del total de costes de las actuaciones subvencionables.
- El Ayuntamiento también aportará el importe total del IGIC generado en la actuación y que asciende a 57.750,00 €, por lo que la aportación municipal total será de 146.850,00 €

APORTACIÓN MUNICIPAL TOTAL INCLUIDO IGIC: 146.850,00 €

119



SAN FERNANDO DE
MASPALOMAS

MEMORIA PROGRAMA DEL ÁREA DE REGENERACIÓN Y
RENOVACIÓN URBANA DEL CONJUNTO DE VIVIENDAS
EL PAJAR SBT

SAN FERNANDO DE
MASPALOMAS

MEMORIA PROGRAMA DEL ÁREA DE REGENERACIÓN Y
RENOVACIÓN URBANA DEL CONJUNTO DE VIVIENDAS
EL PAJAR SBT

Nº TOTAL DE VIVIENDAS: 66	AYUNTAMIENTO DE SBT		9,00 %
PARTIDAS	TOTAL	%	APORTACION
Rehabilitación Edificación	792.000,00 €	9,64 %	76.371,43 €
Rehabilitación Urbanizacion	132.000,00 €	9,64 %	12.728,57 €
Equipo de Información y Gestión	66.000,00 €		
TOTALES	990.000,00 €		89.100 €
IGIC DE TODA LA ACTUACIÓN			57.750,00 €
APORTACIÓN TOTAL AYUNTAMIENTO			146.850,00 €
			<u>APORTACIÓN TOTAL</u>

APORTACIONES DE LOS PARTICULARES RESIDENTES

- Se ha previsto una aportación de 300,00 € por vivienda, lo que supone una aportación total considerando las 66 viviendas de 19.800,00 € y un porcentaje de un 2,00 % del total de la actuación.

Nº TOTAL DE VIVIENDAS: 66	RESIDENTES		2,00 %
PARTIDAS	TOTAL	%	APORTACION
Rehabilitación Edificación	792.000,00 €	2,14 %	16.971,43 €
Rehabilitación Urbanizacion	132.000,00 €	2,14 %	2.828,57 €
Equipo de Información y Gestión	66.000,00 €	0 %	- €
TOTALES	990.000,00 €		19.800 €
			<u>APORTACIÓN TOTAL</u>

120

8.3. Programa de inversiones. Propuesta de anualización de aportaciones de los agentes participantes.

Se establece una programación de actuaciones para el desarrollo del ARRU "EL PAJAR SBT" de 3 anualidades y un total de 16 –18 meses. Las actuaciones se desarrollarían en las anualidades 2.020 - 2.022.

Se propone la siguiente programación temporal para la anualización de las aportaciones de los agentes participantes

PROPUESTA DE PROGRAMACION TEMPORAL DE APORTACIONES POR ANUALIDADES Y AGENTES PARTICIPANTES - EL PAJAR								
ANUALIDAD	APORTACION MINISTERIO	APORTACION CCAA(ICV)	APORTACION CABILDO G.C.	APORTACION AYUNTAMIENTO SBT	APORTACION PARTICULARES	TOTAL PRESUPUESTO SUBVENCIONABLE	IGIC A PAGAR POR EL AYTO	TOTAL APORTACION AYTO
2019								
2020	43.560 €	- €	37.125 €	22.275 €	4.950 €	107.910 €	6.295 €	28.570 €
2021	392.040 €	20.790 €	96.525 €	57.915 €	12.870 €	580.140 €	33.842 €	91.757 €
2022		276.210 €	14.850 €	8.910 €	1.980 €	301.950 €	17.614 €	26.524 €
TOTAL	435.600 €	297.000 €	148.500 €	89.100 €	19.800 €	990.000 €	57.750,00 €	146.850 €

121



SAN FERNANDO DE
MASPALOMAS

MEMORIA PROGRAMA DEL ÁREA DE REGENERACIÓN Y
RENOVACIÓN URBANA DEL CONJUNTO DE VIVIENDAS
EL PAJAR SBT

**Resumen Gráfico de las aportaciones económicas en %
ARRU EL PAJAR SBT 32 viviendas**

Gobierno de España		44,00%
Gobierno de Canarias ICV		30,00%
Cabildo Insular de Gan Canaria		15,00%
Ayuntamiento de San Bartolomé de Tirajana		9,00%
Propietarios/as Vecinos/as		2,00%

Fdo.:
Antonio Castillo Rabaneda



09

Anexo gráfico



PROMOTOR

**DELIMITACIÓN ÁREA
DE REGENERACIÓN
URBANA (ARRU)
EL PAJAR SBT**

SUPERFICIE:
4.048,33 m²

Nº DE VIVIENDAS:
66

EMPLAZAMIENTO:
SANTA ÁGUEDA
EL PAJAR

Delimitación Área de Regeneración Urbana (ARRU) 01
Anexo gráfico | Escala 1:1.000

01



SAN FERNANDO DE
MASPALOMAS

MEMORIA PROGRAMA DEL ÁREA DE REGENERACIÓN Y
RENOVACIÓN URBANA DEL CONJUNTO DE VIVIENDAS
EL PAJAR SBT

SAN FERNANDO DE
MASPALOMAS

MEMORIA PROGRAMA DEL ÁREA DE REGENERACIÓN Y
RENOVACIÓN URBANA DEL CONJUNTO DE VIVIENDAS
EL PAJAR SBT



Edificaciones y espacio urbano | 02

Anexo gráfico



Mantenimiento e intervención en edificios | 03

Anexo gráfico



SAN FERNANDO DE
MASPALOMAS

MEMORIA PROGRAMA DEL ÁREA DE REGENERACIÓN Y
RENOVACIÓN URBANA DEL CONJUNTO DE VIVIENDAS
EL PAJAR SBT



Mejora del medio urbano | **04**
Anexo gráfico

