

Memoria programa

DEL ÁREA DE REGENERACIÓN Y RENOVACIÓN
URBANA DEL CONJUNTO DE VIVIENDAS

LAS LLAVES SAN BARTOLOMÉ DE TIRAJANA



COPIA AUTÉNTICA que puede ser comprobada
mediante el Código Seguro de Verificación en
<https://validae.maspalomas.com/validacionDoc?csv=j006754aef270d022e607e31fe0b0a1dE>

j006754aef270d022e607e31fe0b0a1dE

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

Fecha/hora:
13/11/2019 10:30

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

Fecha/hora:
13/11/2019 10:30

COPIA AUTÉNTICA que puede ser comprobada
mediante el Código Seguro de Verificación en
<https://validae.maspalomas.com/validacionDoc/?csv=j006754aef270d022eb07e31fe0b0a1dE>



j006754aef270d022eb07e31fe0b0a1dE

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 LAS LLAVES SBT

04

DIAGNÓSTICO

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 - 300 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
"LAS LLAVES 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)
LAS LLAVES SBT:

Antonio Castillo Rabaneda
Arquitecto Municipal

Diseño y Maquetación:

Pablo Castillo Luna



01 Antecedentes y justificación

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 LAS LLAVES SBT. 300 viviendas.

El proyecto de **REGENERACIÓN Y RENOVACIÓN URBANA LAS LLAVES SBT 300 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 LAS LLAVES 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

2. Objeto del trabajo

2.1. Reseña histórica

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 LAS LLAVES 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

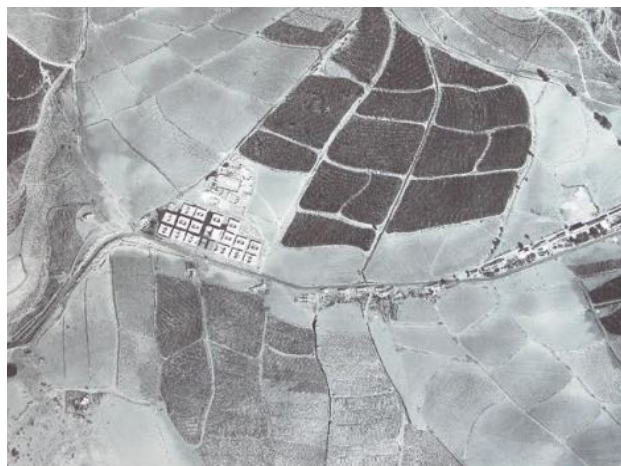
3. Área de intervención

3.1. Reseña histórica

San Fernando de Maspalomas

El Área de Regeneración y Rehabilitación urbana propuesta se localiza en el núcleo urbano de San Fernando de Maspalomas, barrio situado en la parte baja del municipio de San Bartolomé de Tirajana. San Fernando es un núcleo de población, limítrofe con la ciudad turística y cuyo desarrollo y crecimiento ha venido vinculado de forma paralela al crecimiento y desarrollo de la propia zona turística. Su nacimiento es de origen agrícola, datado en la fecha concreta de uno marzo de 1.961, momento en el que se inaugura el "Poblado de San Fernando de Maspalomas". Se trata de un conjunto de 64 viviendas diseñadas hasta el último detalle en el estudio del arquitecto Manuel de la Peña Suárez, incluyendo equipamientos tales como, iglesia, plaza, etc. que fueron construidas para mejorar las condiciones habitacionales de los empleados de las fincas destinados a las tareas agrícolas de la zona. No obstante pronto pierde ese carácter rural para convertirse en un barrio que debe resolver las acuciantes y perentorias necesidades de alojamiento de la población obrera y de servicios, derivadas de la gran actividad urbanizadora en que a partir de finales de los años 60 se ve envuelto todo el ámbito turístico: Playa del Inglés, San Agustín, Bahía Feliz, Playa del Águila, El Oasis de Maspalomas, Campo de Golf, Campo Internacional, Meloneras, etc. Todo ello ocasiona





1. Ortofoto de Grafcan en la que se aprecia el pueblo de Maspalomas y a la izquierda el Poblado de San Fernando



2. Portada de las bases del concurso Internacional de Arquitectura y Urbanismo "Maspalomas Costa Canaria"

un crecimiento rápido del núcleo de San Fernando que en los años 70 ve crecer su tejido urbano para absorber la construcción de importantes conjuntos habitacionales, mayoritariamente viviendas de protección Oficial promovidas en parte por el Patronato Benéfico de la construcción Francisco Franco en los inicios de esta década.

Es obligado citar como hito histórico el evento que los herederos del condado de la Vega Grande de Guadalupe acometieron , organizando un concurso internacional de ideas para urbanizar la finca de “Elviria” y surgió el proyecto de urbanizar Maspalomas; esta empresa recibe el nombre de “Maspalomas Costa Canaria”. En 1961 se redactan las bases conforme al reglamento de Concurso Internacional de Arquitectura y Urbanismo de la Unión Internacional de Arquitectos con sede en París; se inscribieron 141 proyectos de 24 países, se presentaron 81 proyectos y 3 recibieron premios. La mitad de los trabajos fue eliminada por proyectar la construcción en las dunas, ya que este espacio natural no podía ser alterado. El primer premio se lo llevó S.E.T.A.P (Société pour L' Étude Technique d'Aménagements Planifiés), cuyo proyecto ganador se encuentra en el Colegio de Arquitectos de Las Palmas. En octubre de 1962 comienzan los trabajos en San Agustín, con la ordenación de este litoral sur y el consecuente inicio del “boom” turístico.

[...]el evento que los herederos del condado de la Vega Grande de Guadalupe acometieron , organizando un concurso internacional de ideas para urbanizar la finca de “Elviria” y surgió el proyecto de urbanizar Maspalomas; esta empresa recibe el nombre de “Maspalomas Costa Canaria”.





3. Poblado de San Fernando y primeras construcciones residenciales, conjunto de viviendas Montaña Clara, 1971.

El proyecto confeccionado por los arquitectos franceses (S. E. T. A. P.) había previsto para la población trabajadora una serie de núcleos urbanos, localizados todos ellos al norte de la carretera general. El núcleo principal de estos poblados de servicios sería San Fernando, y según aquel proyecto su construcción debería acometerse en los primeros momentos. Sin embargo, la empresa Maspalomas retrasará su ejecución y no se lo plantea, hasta que una vez iniciada la urbanización Ampliación de la Playa del Inglés, la necesidad de alojamientos para la población trabajadora se muestra de una forma acuciante.

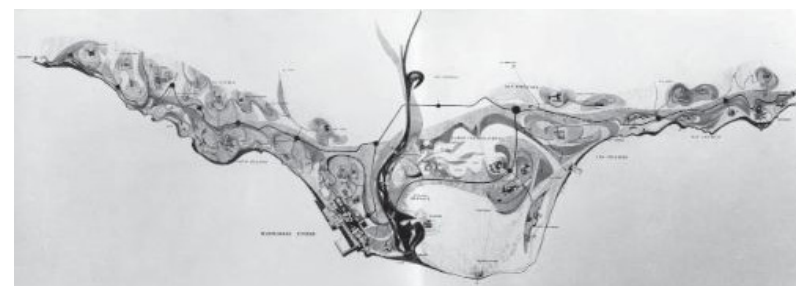
Las primeras edificaciones surgen al margen de una planificación concreta. Si bien el Proyecto de Maspalomas Costa Canaria ya incluía la zona de San Fernando en sus previsiones de ordenación alejadas al mundo turístico para resolver la logística de la infraestructura urbana y de mano de obra asociada, más tarde se inicia la actividad planificadora del núcleo de San Fernando, por parte de la Administración Pública. Así surge el Plan Parcial de San Fernando, que ordena el espacio urbano aledaño al primitivo Poblado de Maspalomas. Es en este periodo cuando se edifican la mayor parte de los conjuntos residenciales que hoy se delimitan como Áreas de Regeneración y Renovación Urbana. En esta época y posterior surge la redacción de planeamiento de distintos planes parciales al objeto de ordenar el crecimiento de la zona: Plan Parcial de San Fernando en el año 1971, Plan Parcial de 1976 para el desarrollo de la Urbanización Extensión I de San Fernando. Posteriores Planes Parciales de las urbanizaciones Extensión II de San Fernando y

Extensión III de San Fernando. Normas Subsidiarias de 1.986 y posteriormente el Plan General de Ordenación Urbana PGOU'96.

Conjuntos Residenciales como Las Llavés, Montaña Clara, Grupo IFA, La Rosaleda y La Paz pertenecen a esta época. Se trata de agrupaciones de viviendas en torno a los cuarenta años de antigüedad que conformaron un tejido urbano característico: Son Conjuntos Residenciales, normalmente en tipología de bloque abierto de 4 plantas de altura sobre una urbanización asociada, normalmente delimitando un recinto interior, zona común al servicio del complejo. En otros casos los lotes sobre los que se realizan las construcciones incorporaban viario y zonas de aparcamientos que acaban deviniendo en espacios de uso público. De ahí que en algunos casos

(Por ejemplo, Las Llavés) la parcela urbanística sea de una superficie muy superior a la superficie con la que hoy cuentan el recinto delimitado de estas agrupaciones de viviendas.

[...] conjuntos residenciales, normalmente en tipología de bloque abierto de 4 plantas de altura sobre una urbanización asociada, normalmente delimitando un recinto interior, zona común al servicio del complejo.



4. El proyecto confeccionado por los arquitectos franceses (S. E. T. A. P.)



El desarrollo de los sucesivos Planes Parciales se materializa en un crecimiento por ensanche del núcleo urbano previamente existente: Así surgen los planes parciales Extensión I de San Fernando, Extensión II y Extensión III.

La edificación de estos conjuntos no está exenta de distintos episodios que a veces han sido el origen que ha dado nombre al conjunto residencial y forman parte de la historia local. Es el caso de "Las Llaves", "La Paz" y "La Paloma".

El caso de Las Llaves y que sea precisamente esa la denominación del grupo de viviendas, trae causa en un conflicto vecinal en el proceso de ejecución y entrega de las viviendas. Inicialmente fueron promovidas por el Patronato Benéfico de la Construcción Francisco Franco y pactada la adquisición de las viviendas con los adquirentes en unas condiciones determinadas. Una vez desaparecido el Patronato, consecuencia del cambio de régimen que opera a partir del año 76, entra en escena la Empresa Pública de Vivienda "Visocan" perteneciente al Gobierno de Canarias. Al parecer las condiciones iniciales de adquisición pretendieron ser modificadas, lo que acaba provocando un conflicto vecinal en contra de la promotora, que deriva en diversos litigios que se han venido resolviendo en parte en fechas recientes.

Este desencuentro entre la promotora y los adquirentes lleva a una situación de conflicto en el que parte de los vecinos hacen disposición de las llaves de las viviendas, (Las oficinas de la promotora se alojaban en el bloque 25 de la urbanización) ocupando las mismas. Este episodio, de mucha resonancia en la historia local, es el motivo por el que este conjunto residencial fuese denominado "Las Llaves".

Otra urbanización contigua, el conjunto residencial "La Paz" fue testigo de estos episodios, pero su desarrollo y entrega de llaves fue pacífico en contraste con la urbanización vecina y de ahí viene su nombre "La Paz".

El episodio acontecido, marca carácter en la historia local del momento y es así mismo el origen que da pie al nombre de la siguiente urbanización: "La Paloma". El símbolo de la paz (Nombre de la urbanización anterior) tradicionalmente lo ha representado la figura de la paloma y así quedo plasmado en la denominación de este otro conjunto de viviendas.

La elección del nombre del conjunto residencial denominado Grupo IFA es ajena al anecdótico hecho que dio nombre a las tres urbanizaciones anteriores. Este caso obedece al hecho de que la promoción de las 80 viviendas, en origen iba destinada a los empleados de la empresa Grupo IFA, dedicada a la actividad turística.



5.



6.

5. Construcciones en San Fernando de Maspalomas, 1975

6. Iglesia del Poblado de San Fernando



SAN FERNANDO DE
MASPALOMAS

MEMORIA PROGRAMA DEL ÁREA DE REGENERACIÓN Y
RENOVACIÓN URBANA DEL CONJUNTO DE VIVIENDAS
LAS LLAVES SBT

3.2 . Situación actual

El conjunto residencial "LAS LLAVES SBT" constituido por 25 bloques y 300 viviendas (12 viviendas por bloque), se encuentra situado en La urbanización de San Fernando de Maspalomas.

Su fecha de construcción data del año 1.979. Se trata de una construcción con cuarenta de años de antigüedad

"LAS LLAVES SBT" ha sido seleccionado junto con otros 4 conjuntos residenciales en el barrio de San Fernando de Maspalomas, al objeto de ser incluido en el **Programa de Regeneración y Renovación Urbana**.

No sólo presenta notables problemas de conservación, dada su antigüedad de 40 años, sino que también presenta problemas de Accesibilidad a la viviendas. No cuenta con itinerario accesible. Carece de ascensor. Examinada la edificación tanto en la documentación recabada (Proyecto de construcción en los archivos municipales), como en la visita practicada al edificio, se observa la posibilidad de la instalación de un ascensor en cada uno de los 5 bloques integrantes del conjunto, lo que posibilitaría la creación de un itinerario accesible a cada una de las 300 viviendas del conjunto residencial.

26



27



3.3. Delimitación del área de regeneración y renovación urbana propuesta

3.3.1. Situación y delimitación del ARRÚ LAS LLAVES 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 ARRÚ 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.



Planta de situación



Conjunto residencial LAS LLAVES SBT



Archivo GML de georreferenciación

```
<?xml version="1.0" encoding="utf-8"?>
<gml:FeatureCollection gml:id="ES.LOCAL.CP"
  xmlns:gml="http://www.opengis.net/gml/3.2"
  xmlns:gmmd="http://www.iso211.org/2005/gmd"
  xmlns:ogc="http://www.opengis.net/ogc"
  xmlns:xlink="http://www.w3.org/1999/xlink"
  xmlns:cp="urn:x-inspire:specification:gmlas:CadastralParcels:3.0"
  xmlns:xsi="http://www.w3.org/2001/XMLSchema-instance"
  xsi:schemaLocation="urn:x-inspire:specification:gmlas:CadastralParcels:3.0 http://inspire.ec.europa.eu/schemas/cp/3.0/CadastralParcels.xsd">
  <gml:featureMember>
    <cp:CadastralParcel gml:id="ES.LOCAL.CP.0_LWPOLYLINE">
      <gml:boundedBy>
        <gml:Envelope srsName="urn:ogc:def:crs:EPSG::32628">
          <gml:lowerCorner>442667.30 3071728.66</gml:lowerCorner>
          <gml:upperCorner>442888.25 3071876.65</gml:upperCorner>
        </gml:Envelope>
      </gml:boundedBy>
      <cp:areaValue uom="m2">18606</cp:areaValue>
      <cp:beginLifespanVersion>2019-09-25T22:31:45</cp:beginLifespanVersion>
      <cp:endLifespanVersion xsi:nil="true" nilReason="other:unpopulated"/>
      <cp:geometry>
        <gml:MultiSurface gml:id="MultiSurface_ES.LOCAL.CP.0_LWPOLYLINE" srsName="urn:ogc:def:crs:EPSG::32628">
          <gml:surfaceMember>
            <gml:Surface gml:id="Surface_ES.LOCAL.CP.0_LWPOLYLINE" srsName="urn:ogc:def:crs:EPSG::32628">
              <gml:patches>
```

30

```
<gml:PolygonPatch>
  <gml:exterior>
    <gml:LinearRing>
      <gml:posList srsDimension="2" count="132">442668.95 3071817.65 442682.76 3071825.24 442683.43 3071825.84 442683.94 3071826.60 442684.23 3071827.46 442684.29 3071828.37 442684.23 3071828.82 442684.12 3071829.26 442680.72 3071835.95 442680.67 3071836.31 442680.66 3071836.67 442680.69 3071837.02 442680.75 3071837.38 442680.85 3071837.72 442680.99 3071838.05 442681.16 3071838.37 442681.36 3071838.66 442681.59 3071838.93 442681.85 3071839.18 442682.13 3071839.40 442698.60 3071848.55 442698.95 3071848.62 442699.28 3071848.60 442699.44 3071848.56 442699.59 3071848.49 442699.74 3071848.42 442699.87 3071848.32 442700.00 3071848.21 442700.11 3071848.09 442700.21 3071847.96 442710.47 3071829.75 442711.02 3071829.36 442711.60 3071829.09 442712.25 3071828.98 442712.82 3071828.96 442713.48 3071829.05 442714.20 3071829.30 442714.53 3071829.48 442790.02 3071870.82 442790.13 3071870.87 442790.24 3071870.90 442790.35 3071870.91 442790.47 3071870.91 442790.58 3071870.89 442790.69 3071870.85 442790.80 3071870.81 442790.89 3071870.74 442790.98 3071870.67 442791.05 3071870.58 442793.31 3071866.45 442812.02 3071876.65 442873.37 3071813.83 442879.29 3071806.35 442888.25 3071789.93 442815.67 3071750.39 442810.61 3071759.45 442788.74 3071747.60 442785.84 3071752.80 442742.17 3071728.86 442741.83 3071728.75 442741.49 3071728.68 442741.13 3071728.66 442740.78 3071728.67 442740.43 3071728.72 442740.09 3071728.81 442739.76 3071728.93 442739.45 3071729.09 442739.16 3071729.29 442738.89 3071729.52 442738.63 3071729.80 442735.66 3071733.74 442734.72 3071734.40 442733.95 3071734.72 442731.99 3071735.09 442730.60 3071735.20 442728.59 3071734.87 442727.62 3071734.60 442717.88 3071729.36 442716.88 3071729.09 442716.37 3071729.06 442715.84 3071729.06 442714.85 3071729.34 442714.38 3071729.56 442713.94 3071729.84 442713.55 3071730.18 442713.20 3071730.56 442712.90 3071730.98 442703.94 3071747.28 442703.86 3071747.80 442703.83 3071748.32 442703.86 3071748.84 442703.95 3071749.36 442704.09 3071749.86 442704.29 3071750.34 442704.54 3071750.80 442704.84 3071751.23 442705.18 3071751.63 442705.57 3071751.98 442705.99 3071752.29 442718.71 3071759.12 442719.09 3071759.38 442719.43 3071759.68 442719.73 3071760.03 442720.18 3071760.83 442720.41 3071761.72 442720.41 3071762.64 442720.31 3071763.09 442720.16 3071763.53 442709.54 3071782.98 442693.60
```

```
3071774.44 442693.08 3071774.22 442692.53 3071774.08 442691.97 3071774.02 442691.40 3071774.03 442690.84 3071774.13 442690.30 3071774.30 442689.79 3071774.55 442689.32 3071774.87 442688.89 3071775.24 442688.53 3071775.68 442688.23 3071776.16 442667.34 3071814.30 442667.30 3071814.69 442667.31 3071815.09 442667.37 3071815.48 442667.47 3071815.86 442667.62 3071816.22 442667.82 3071816.57 442668.05 3071816.89 442668.32 3071817.18 442668.62 3071817.43 442668.95 3071817.65</gml:posList>
  </gml:LinearRing>
</gml:exterior>
  </gml:PolygonPatch>
</gml:patches>
</gml:Surface>
</gml:surfaceMember>
</gml:MultiSurface>
</cp:geometry>
<cp:inspireId xmlns:base="urn:x-inspire:specification:gmlas:BaseTypes:3.2">
  <base:Identifier>
    <base:localId>0_LWPOLYLINE</base:localId>
    <base:namespace>ES.LOCAL.CP</base:namespace>
  </base:Identifier>
</cp:inspireId>
<cp:label />
  <cp:nationalCadastralReference></cp:nationalCadastralReference>
  <cp:referencePoint>
    <gml:Point gml:id="ReferencePoint_ES.LOCAL.CP.0_LWPOLYLINE" srsName="urn:ogc:def:crs:EPSG::32628">
      <gml:pos>442777.77 3071802.65</gml:pos>
    </gml:Point>
  </cp:referencePoint>
</cp:CadastralParcel>
```

31

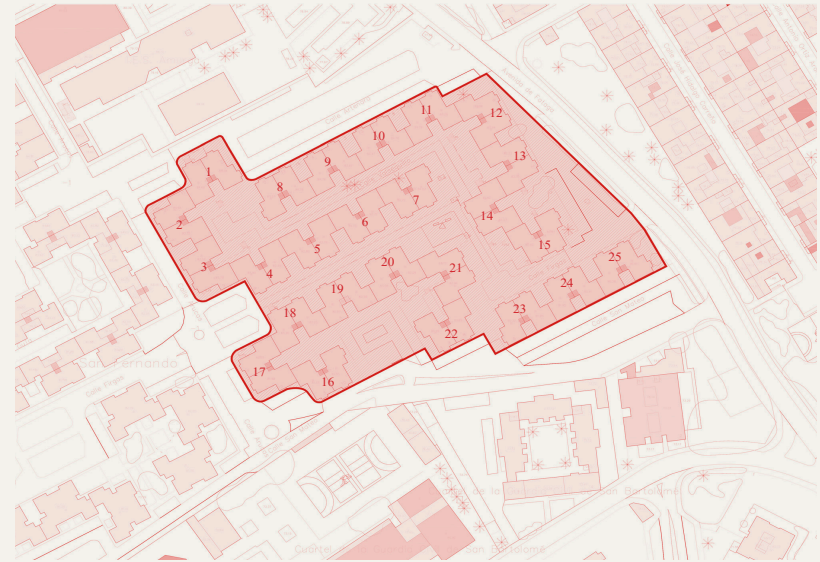


3.3.2. Datos del área delimitada

El conjunto residencial “LAS LLAVES SBT” se encuentra situado en los Lotes 7, 8 y 10 (Parcial) de la Urbanización San Fernando.

Se trata de un Conjunto Residencial delimitado por la calle Arucas, calle Artenara y calle San Mateo.

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



Datos del área delimitada.
Conjunto residencial LAS LLAVES SBT



**Area de Regeneración y Renovación Urbana
"LAS LLAVES SBT"**

DATOS BÁSICOS	
Municipio	San Bartolomé de Tirajana
Núcleo Urbano	San Fernando de Maspalomas
Situación	C/ Arucas, c/ Artenara, C/ San Mateo
Parcela Urbanística incluida en los lotes de forma parcial	Urbanización San Fernando Lotes 7, 8 y 10 (Incluyen viario y aparcamiento)
Superficie Proyecto	24.971 m ²
Superficie Delimitada "LAS LLAVES SBT"	18.625,48 m ²
Nº de Bloques	25
Nº Viviendas por Bloque	12
Nº de Plantas	4
Número de Viviendas	300
Sup Construid Viviendas	23.400 m ²
Superficie de Locales	1.500,00 m ²
S construida total s/r	24.900 m ²
Edificabilidad parcela proyecto	1 m ² / m ²
Año del Proyecto	1.974
Año de Construcción	1.979
Promotor del proyecto:	Patronato Benéfico de la Construcción Francisco Franco

34

**Area de Regeneración y Renovación Urbana
"LAS LLAVES SBT"**

NORMATIVA URBANÍSTICA	
Planeamiento municipal vigente	Plan General de Ordenación Urbana PGOU '96
Situación	Urbanización San Fernando Lotes 7, 8 y 10
Clasificación del suelo	Urbano
Uso principal	Viviendas
Altura	4 plantas
Volumen	3m3/m2
Separación a linderos	> altura

35



04 Diagnóstico de la situación económica y social

4. Diagnóstico de la situación económica y social

El perfil social se la población residente en el ámbito de San Fernando de Maspalomas, barrio en el que se asienta los conjuntos residenciales delimitados objeto de actuaciones de Regeneración y Renovación urbana es bastante homogénea, pues coincide básicamente con movimientos económicos-sociales desarrollados en Maspalomas y por el desarrollo de su propia industria turística.

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 e 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 reestructuración 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.

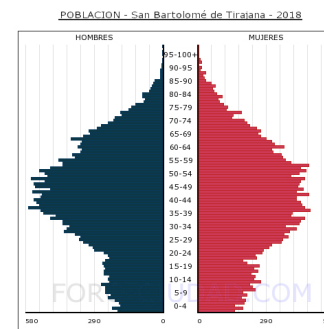
La fase de consolidación del modelo turístico de masas en Canarias abarca desde el año 1991 hasta el año 2000 (Cáceres, 2001). Domínguez (2008) sitúa este periodo a partir de mediados de los noventa y Cruz (2001) retrocede en el tiempo para marcar el inicio de esta fase hasta la promulgación del Estatuto 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 general 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.



POBLACION - San Bartolomé de Tirajana - 2018
Poblacion Total en el Municipio: 53.588
Poblacion Hombres: 27.932
Poblacion Mujeres: 25.656
Fuente: INE - Gráfico elaborado por FORO-CIUDAD.COPI para todos los municipios de España

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.



SAN FERNANDO DE
MASPALOMAS

MEMORIA PROGRAMA DEL ÁREA DE REGENERACIÓN Y
RENOVACIÓN URBANA DEL CONJUNTO DE VIVIENDAS
LAS LLAVES SBT

SAN FERNANDO DE
MASPALOMAS

MEMORIA PROGRAMA DEL ÁREA DE REGENERACIÓN Y
RENOVACIÓN URBANA DEL CONJUNTO DE VIVIENDAS
LAS LLAVES SBT

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

Las personas mayores de 45 años con 2.535 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	ANUAL ABSOLUTA 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
LAS LLAVES 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 25 bloques, un total de 300 viviendas y una superficie de 1.500m² en locales. Los módulos tipo, de 12 viviendas cada uno, se van uniendo entre sí constituyendo distintas agrupaciones con tipología de bloque abierto. En la ordenación del conjunto se han constituido 4 agrupaciones de bloques: 2 agrupaciones de 7 bloques, una de 8 y otra de 3. La disposición de estas agrupaciones conforma la organización del conjunto en sus espacios libres de parcela.

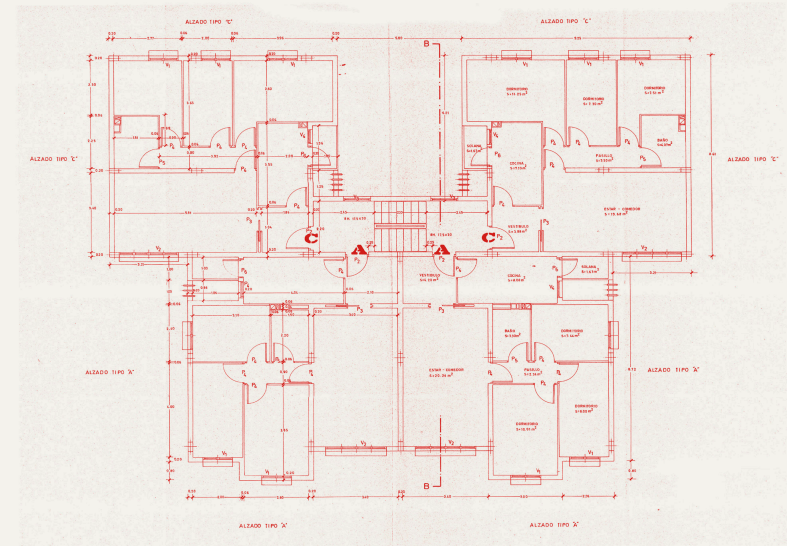
Altura: 3 y 4 plantas de altura. Cada bloque consta de 12 viviendas con un núcleo de escaleras y accesos, de tal forma que resultan 4 viviendas por planta, desfasadas 2 a 2 en vertical por un tramo de escalera.

La tipología edificatoria se desarrolla alrededor del núcleo de comunicaciones con los accesos escalonados en los 2 tramos, generando que



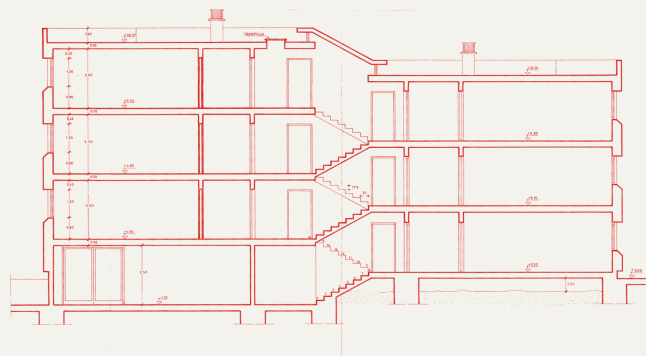


Ordenación del conjunto



Bloque A: planta tipo





Bloque A: sección A-A'

46



Bloque A: fachada principal

47



la mitad del edificio se encuentre la planta primera de viviendas encima de un forjado sanitario y la otra mitad cuente con un espacio tipo semisótano con usos diversos, ya sea pasillos de comunicación interior del complejo, zonas abiertas, espacios ocupados por trasteros, locales comerciales e incluso locales transformados en viviendas.

Accesibilidad: No cuenta con un itinerario accesible. No disponen de ascensores. La accesibilidad dentro del conjunto residencial y más concretamente a los portales y viviendas está muy mal resuelto. Se prevé la instalación de ascensor en cada bloque de viviendas y la realización de rampas de acceso a los portales.

Urbanización

Superficie delimitada: La superficie delimitada es de 18.625,48 m2.

Cerramientos de parcela: Muretes de fábrica de bloque revestidos con piedra natural tipo

48

laja, rejas y puertas metálicas pintadas.

Pavimentos: Calles asfaltadas y aceras con pavimento de loseta hidráulica muy deteriorados por zonas.

Alumbrado exterior: Cuenta con alumbrado municipal, quedando zonas pobres de iluminación.

Mobiliario urbano: Cuenta con un parque infantil y algún banco repartido por la urbanización, muy estropeado.

Accesibilidad en la urbanización interior: Cuenta con las calles, principalmente peatonales, hasta los portales de la edificación y conexiones entre ellos.

Estado de conservación: La urbanización presenta un mal estado de conservación. Zonas deterioradas de pavimentos, instalaciones con mal funcionamiento, jardinería no propia del lugar, cerramientos de parcela y acabados en malas condiciones. Requiere reurbanización.

b) Características constructivas

Estructura: Porticada de hormigón armada y muros de carga, forjados unidireccionales de viguetas y bovedillas. Zapatas aisladas arriostradas.

Cubierta: Plana no transitable con acabado de pintura impermeabilizante o sin esta, con una terminación de encascado con formación de pendientes.

Fachada: Fábrica de bloque de hormigón vibrado de 20 cm de espesor.

Revestimientos: Enfoscado de cemento y arena con acabado de pintura plástica, todas las fachadas presentan un zócalo de piedra natural tipo laja.

Carpinterías: Ventanas de aluminio con sistema de hojas correderas, con persianas o contraventanas y rejas, de diferentes formatos y materiales, instaladas directamente por el propietario.

Instalaciones de Abastecimiento de agua y Fontanería: Red de polietileno. Grupo de presión.

49

Depósitos de Reserva de agua: Aljibe

Instalación de Saneamiento y Desagües: Red interior de aguas fecales y exterior de pluviales con vertido a la vía pública o a los peatonales interiores

Red de Saneamiento en la urbanización: Solo red de fecales. No existe red de aguas pluviales

Infraestructura Común de Telecomunicaciones: Infraestructura común por bloque. Algunas antenas individuales con cables por la fachada.

Portero eléctrico y Timbre: Existe portero eléctrico

Instalación contra incendios: Carece de ella.

Instalación de alumbrado en portales y escaleras: muy obsoleto

Alumbrado en zonas comunes exteriores: Pobre conectado al alumbrado público.



5.2. Objeto de las actuaciones de rehabilitación: 300 viviendas

Las actuaciones previstas en el ARRÚ "LAS LLAVES 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

- Se aprecian daños en los pilares de planta baja, y en la cimentación y los pilares dentro de las cámaras sanitarias. La oxidación de las armaduras ocasiona el agrietado del hormigón de recubrimiento llegando incluso a la rotura total del mismo.

Cubierta

- El deterioro de la impermeabilización, o la falta de esta, ocasionan humedades en el interior de las viviendas. En muchos casos es debido a la manipulación del acabado de las cubiertas, instalaciones realizadas por los propios vecinos, cargas puntuales con rotura de la impermeabilización, etc.
- Las cubiertas presentan muy mal aspecto por las actuaciones de los vecinos, instalaciones, antenas en desuso, uso de los conductos de ventilación para el paso de instalaciones, etc.

Fachadas

- Bloques sin pintar desde hace mucho tiempo, con fisuras y pintura desprendida.
- Colocación de aparatos de aire acondicionado en la fachada sin criterio ni fundamento.
- Instalaciones de antenas individuales con cableados por fachadas
- Colocación de rejas, contraventanas o persianas igualmente sin criterio, cada vecino ha realizado una solución diferente.
- Intervención de algún vecino en zonas comunes apropiándose y realizando obras ilegales en él.

Salubridad y Habitabilidad

- Humedades derivadas de la mala impermeabilización de las cubiertas.
- Humedades por capilaridad desde las cámaras sanitarias y/o los jardines.
- Presencia de aguas fecales en el interior de las cámaras sanitarias, en muchos casos sin enterarse los vecinos.
- Cámaras sanitarias sin ventilación y/o sin acceso adecuado.

Zonas Comunes

- Los pavimentos y peldaños de las cajas de escalera presentan en algunos casos roturas o desperfectos de acabado.
- La iluminación de las cajas de escalera, escasa y obsoleta.

Instalaciones

- Faltan las medidas contra incendios, extintores, luces de emergencia, señalización de evacuación, etc.
- La instalación de agua de abasto es muy antigua con disminución del diámetro interior de paso del agua, falta de presión, posible roturas o fugas, etc.
- La instalación de evacuación de aguas fecales discurre por el interior de las cámaras sanitarias, en muchos casos sin posible vigilancia, con fugas y presencia de aguas fecales.
- La instalación de acometida eléctrica a las viviendas y zonas comunes del edificio está obsoleta y fuera de normativa.

Accesibilidad

- La entrada a la mayoría de portales es mediante peldaños dificultando la accesibilidad.
- Faltan barandillas o pasamanos en tramos de peldaños o escaleras.

Urbanización (Zonas Exteriores Privativas)

- Pavimentos en muy mal estado, con pavimentos rotos, arquetas abombadas por la oxidación de su marco, muretes de jardines estropeados, pasos sin rampas.
- Las vallas metálicas sobre los muretes están en mal estado, algunas fijadas a los edificios ocasionándoles daños en su estructura.
- Alumbrado insuficiente.
- La red de distribución de agua desde el aljibe a las viviendas no está sectorizada, ocasionando que cualquier avería en su recorrido deje sin agua a todo el complejo.
- La red de distribución de agua presenta fugas sin enterarse los vecinos hasta que les llega un aumento desproporcionado en la factura del suministro.



SAN FERNANDO DE
MASPALOMAS

MEMORIA PROGRAMA DEL ÁREA DE REGENERACIÓN Y
RENOVACIÓN URBANA DEL CONJUNTO DE VIVIENDAS
LAS LLAVES SBT

- El grupo de presión y los aljibes están en malas condiciones, necesidad de reparar y actualizar.

Zonas Verdes Y Jardinería

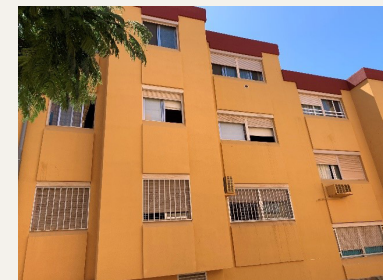
- Inexistencia de alumbrado en jardines y/o parterres.
- Mal estado de los bordillos y muros que delimitan las zonas verdes.
- Falta de un criterio único para el diseño de las zonas verdes en los accesos a los edificios.

54

5.3.1.1. Fotografías del estado de los edificios y la urbanización



1.



2.



3.



4.

01, 02

- Aparatos de aire acondicionado en fachadas sin orden ni criterio
- Contraventanas, persianas y rejas diferentes, sin criterio
- Pintura desprendida y antenas de TV

03, 04

- Fisuras por oxidación en pilares y forjados
- Fisuras en las uniones de fábricas con estructura y escalonada en la fábrica
- Pintura de fachada estropeada

55





5.



6.



9.



10.



7.



8.



11.



12.

05, 06

- Fisuras por oxidación de la armadura de la viga de coronación de la pared de carga, desprendimiento del hormigón de recubrimiento
- Pilar con la armadura "al aire" con el hormigón desprendido en una cámara sanitaria.

07, 08

- Pilar reparado recientemente con fisuras, no se reparó en la altura del zócalo.
- Pilar no reparado con fisuras por oxidación de las armaduras

56

09, 10

- Pilar con fisuras por oxidación de las armaduras.

11, 12

- Pilar mal reparado, no está zunchado en su perímetro y no apoya ni en la cimentación ni llega al forjado
- Aparecen fisuras en la superficie reparada

57





13.



14.



15.



16.

13, 14

- Fisuras en la cornisa de cubierta
- Fisuras en la junta de dilatación sin tratar
- Fisuras en el volado de fachada

15, 16

- Fisuras en fachada, unión de fábrica y estructura

- Fisuras en pilar de esquina por oxidación de la armadura

- Valla fijada a estructura del edificio, los movimientos de dilatación y contracción afectan a la estructura

- Aparatos de aire acondicionado en fachada

- Rejas y persianas colocadas por el propietario



17.



18.



19.



20.

17, 18

- Cubiertas planas no transitables mal impermeabilizadas.
- Instalaciones dispuestas sin criterio ni sobre soportes adecuados.

19, 20

- Cubierta sin impermeabilizar.
- Instalaciones con las acometidas eléctricas a través de los conductos de ventilación.
- Aparatos apoyados directamente en la impermeabilización, colocados al libre albedrío.





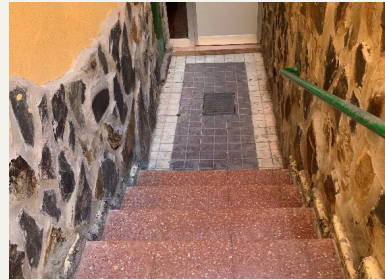
21.



22.



23.



24.

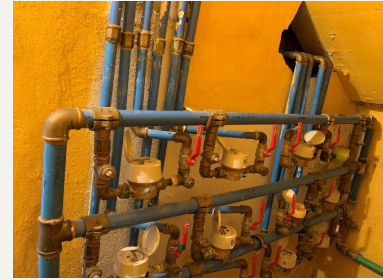
21, 22

- Junta de dilatación sin tratar
- Fisuras, pintura desprendida, filtraciones

23, 24

- Problemas de accesibilidad.

60



25.



26.



27.



28.

25, 26

- Árbol de contadores actualizado con tuberías ascendentes originales de la construcción, con la sección interior disminuida
- Acometidas eléctricas a viviendas pasan por el techo del cuarto de contadores de agua.

27, 28

- Fugas de aguas fecales en el interior de las cámaras sanitarias
- Presencia de aguas fecales en el interior de la cámara sanitaria

61





29.



30.



33.



34.



31.



32.



35.



36.

29, 30

- Puertas de centralización de contadores eléctricos no normalizadas
- Cuadro de mando y protección zonas comunes

31, 32

- Falso techo demolido para registro de instalaciones. Pintura desprendida
- Iluminación de la escalera pobre y luminaria obsoleta, en malas condiciones

33, 34

- Interiores con falso techo sin rematar, revestimiento desprendido

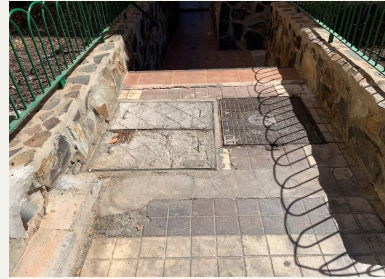
35, 36

- Pintura desprendida, humedad proveniente de las cámaras sanitarias y de los jardines
- Fisuras, pintura desprendida





37.



38.



39.



40.



33.



34.



35.



36.

37, 38

- Tapas y marcos de arquetas oxidados y rotos, pavimento en mal estado

39, 40

- Pavimentos en mal estado, falta de rampas, mala accesibilidad
- Rampas con demasiada pendiente, barandilla no cumple normativ, falta pasamanos.

33, 34

- Interiores con falso techo sin rematar, revestimiento desprendido

35, 36

- Pintura desprendida, humedad proveniente de las cámaras sanitarias y de los jardines
- Fisuras, pintura desprendida



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 de viviendas 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 pavimentos y soleras para reparación de pilares, para el acceso a alguna cámara sanitaria, para reparación de pavimentos y para las acometidas de instalaciones.
- Demolición y excavación de jardines para la realización de la estructura del ascensor.
- Picado de enfoscados en paredes con fisuras o mal revestidas.
- Arranque de carpinterías a sustituir, ventanas cajas de escalera, puertas de cuartos de centralización de contadores de agua y luz.
- Desmontaje de tuberías de abastecimiento de agua a viviendas y locales.
- Desmontaje de acometidas eléctricas a viviendas y locales.
- Demolición de muros de bloques de jardines para acceso futuro ascensor.
- Demolición de peldaños de escaleras deteriorados

Saneamiento

- Sustitución y colocación de red colgada de tuberías de saneamiento para sacar de las cámaras sanitarias el saneamiento.
- Arquetas para la nueva red de saneamiento.
- Acometidas de las nuevas arquetas a la red general.

Estructuras De Hormigón

- Hormigón armado para el foso y la estructura del ascensor.
- Reparación de elementos estructurales con de la capa de hormigón suelto, limpieza y cepillado mecánico de las armaduras oxidadas, pasivado de las mismas y reconstrucción volumétrica con mortero de reparación.
- Refuerzo de estructura con el recrecido de pilares con armaduras y morteros especiales.
- Reparación de fisuras y grietas de fachada, descubriéndola en un ancho de 10 cm, refuerzo con malla y posterior enfoscado fratasado de la misma.

Albañilería

- Enfoscados de remates y obras sin enfoscar.
- Adecuación de los cuartos de contadores.
- Realización de rampas para accesos a portales.
- Reparación de pavimentos y peldaños de escaleras.

Cubiertas

- Impermeabilización de cubiertas con pintura armada con malla de fibra de vidrio
- Sellado de juntas de dilatación entre edificios con sellador flexible

Fontanería

- Nuevos ascendentes, desde la centralización de contadores, a viviendas y locales.
- Nuevas válvulas de corte en la entrada del agua a las viviendas y locales.
- Instalación de termos híbridos para el ACS, en viviendas y locales, gran ahorro energético.

Electricidad Y Alumbrado Zonas Comunes

- Nuevas acometidas eléctricas, desde la centralización de contadores, a cada vivienda y local.



SAN FERNANDO DE
MASPALOMAS

MEMORIA PROGRAMA DEL ÁREA DE REGENERACIÓN Y
RENOVACIÓN URBANA DEL CONJUNTO DE VIVIENDAS
LAS LLAVES SBT

SAN FERNANDO DE
MASPALOMAS

MEMORIA PROGRAMA DEL ÁREA DE REGENERACIÓN Y
RENOVACIÓN URBANA DEL CONJUNTO DE VIVIENDAS
LAS LLAVES SBT

- Actualización del ICP de cada vivienda y local
- Nuevo cuadro de mando y protección de zonas comunes y telecomunicaciones
- Nuevo alumbrado de escalera con lámparas led.
- Nueva instalación de portero automático.
- Nueva instalación de telecomunicaciones.
- Falsas vigas y trasdosados para toda la nueva instalación

Instalación De Protección Contra Incendios

- Instalación de luces de emergencia.
- Instalación de pulsadores luminosos para el alumbrado de la escalera.
- Instalación de extintores en cada rellano de escalera y en el cuarto de instalaciones eléctricas.
- Señalética de evacuación en cajas de escaleras.

Aparatos Elevadores

- Instalación de ascensor hidráulico en cada bloque, por el exterior del edificio, en el jardín junto a la caja de escalera, incluso estructura del mismo y pasarelas de comunicación ascensor- caja de escalera.

Carpintería

- Ventanas de aluminio de dos hojas correderas en caja de escalera por el ascensor.
- Puertas normalizadas para los cuartos de contadores eléctricos y de agua.
- Rejillas de ventilación y acceso a las cámaras sanitarias, de acero galvanizado.
- Barandillas y pasamanos para las rampas y escaleras que los precisen.

68

Fachadas Y Zonas Comunes

- Pintura plástica rugosa a color, para exteriores, en fachadas.
- Pintura plástica para interior, en cajas de escalera

Telecomunicaciones

- Nueva instalación de telecomunicaciones para adecuarla a la nueva normativa ICT.

5.3.2.2. Urbanización (zonas exteriores privadas)

- Mejoras en las condiciones de accesibilidad a la urbanización y al entorno que recoge este ARRU, realización de rampas adaptadas, con barandillas y/o pasamanos que cumplan con la normativa existente.
- Repavimentación de zonas con el pavimento en muy malas condiciones, sustitución de marcos y tapas de arquetas.
- Reparación del aljibe y cuarto del grupo hidrocompresor.
- Impermeabilización del aljibe.
- Instalación de la red general de abastecimiento desde el aljibe hasta los edificios.
- Nuevo grupo hidrocompresor.
- Revisión y reparación de la red general de saneamiento.
- Mejora del alumbrado, con nuevos proyectores en zonas poco alumbradas y cambio de lámparas de las farolas a lámparas led.
- Pintura plástica para exteriores de los muros de la urbanización.
- Pintura al esmalte de las vallas, puertas y barandillas metálicas de la urbanización.
- Mobiliario urbano: bancos, pérgolas, papeleras y dispensadores de bolsas para los excrementos de los perros.
- Recubrimiento con picón sobre zonas verdes exteriores del complejo.

69



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 LAS LLAVES 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

72

Actuación 03

Acondicionamiento de fachadas

Actuación 04

Mejora de la accesibilidad a los edificios y viviendas. Instalación de ascensores

Actuación 05

Mejora de las instalaciones de abastecimiento y saneamiento

Actuación 06

Mejora de las instalaciones comunes de electricidad y telecomunicación ICT

Actuación 07

Instalación de alumbrado eficiente en escaleras y zonas comunes interiores edificio

Actuación 08

Instalación de dispositivos electrónicos: porteros automáticos y análogos

Actuación 09

Instalación de medidas de protección contra incendios

Actuación 10

Instalación de nuevo sistema de producción de agua caliente sanitaria

73



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
- Jardinería. Implantación de especies adecuadas
- Instalaciones: Nueva Red de distribución de agua de abasto
- Instalaciones: Nueva Red de distribución de saneamiento general

Actuación 02

Adaptación de los itinerarios exteriores en materia de accesibilidad

Actuación 03

Instalación de Alumbrado exterior. Sistema de Alumbrado sostenible y eficiente

Cuadro resumen de actuaciones

TIPO DE ACTUACIÓN SUBVENCIONABLE	ACTUACIÓN
Obras o trabajos de mantenimiento e intervención en las viviendas unifamiliares y en los edificios, incluso en el interior de las viviendas, instalaciones fijas, equipamiento propio y elementos comunes	Actuación 1: Rehabilitación estructural
	Actuación 2: Acondicionamiento y mejora de la impermeabilización de cubiertas.
	Actuación 3: Acondicionamiento de fachadas.
	Actuación 4: Mejora de la accesibilidad a los edificios y viviendas. Instalación de ascensores
	Actuación 5: Mejora de las instalaciones comunes de abastecimiento y saneamiento
	Actuación 6: Instalación de Infraestructura común de telecomunicaciones ITC
	Actuación 7: Instalación de alumbrado eficiente en cajas de escaleras y zonas comunes interiores del edificio
	Actuación 8: Instalación dispositivos electrónicos: Porteros automáticos y análogos
	Actuación 9: Instalación de protección contra incendios
	Actuación 10: Instalación de nuevo sistema de producción de Agua Caliente Sanitaria
Obras de mejora de la calidad y sostenibilidad del medio urbano.	Pavimentación según CTE DB-SUA
	Jardinería y riego. Implantación de especies adecuadas
	Instalaciones: Nueva Red de distribución de agua de abasto
Obras de mejora de la calidad y sostenibilidad del medio urbano.	Instalaciones: Nueva Red de distribución de saneamiento general
	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.



6.2.3. Actuaciones de la Mejora de la Eficiencia Energética y de la Sostenibilidad en viviendas y Edificios

Son actuaciones subvencionables las que a continuación se indican además del resto de actuaciones subvencionables contempladas en el artículo 36.2 del Real Decreto 106/2018, de 9 de marzo, por el que se regula el Plan Estatal de Vivienda 2018-2021:

- a) La mejora de la envolvente térmica del edificio para reducir su demanda energética de calefacción o refrigeración mediante actuaciones en fachada, cubierta, cubiertas, plantas bajas no protegidas, de mejora de su aislamiento térmico, la sustitución de carpinterías y acristalamientos de los huecos, el cerramiento o acristalamiento de las terrazas ya techadas, u otras, incluyendo la instalación de dispositivos bioclimáticos y de sombreado
- b) La instalación de nuevos sistemas de calefacción, producción de agua caliente sanitaria y ventilación para el acondicionamiento térmico

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 1. INSTALACIÓN DE NUEVO SISTEMA DE PRODUCCIÓN DE AGUA CALIENTE SANITARIA. Se sustituyen los aparatos eléctricos de producción de agua caliente sanitaria por otros con una importante mejora en la eficiencia energética de los mismos.

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 "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 n 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.- ejercer 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

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, acogiéndose al Plan Estatal de Vivienda 2018-2021, regulado en el Real Decreto 106/2018 de 9 de marzo, acogiéndose 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 Vividas
- 3.- ARRU "LA ROSALEDA ". Conjunto de 216 Viviendas



SAN FERNANDO DE
MASPALOMAS

MEMORIA PROGRAMA DEL ÁREA DE REGENERACIÓN Y
RENOVACIÓN URBANA DEL CONJUNTO DE VIVIENDAS
LAS LLAVES SBT

SAN FERNANDO DE
MASPALOMAS

MEMORIA PROGRAMA DEL ÁREA DE REGENERACIÓN Y
RENOVACIÓN URBANA DEL CONJUNTO DE VIVIENDAS
LAS LLAVES SBT

4.- ARRU "GRUPO IFA". Conjunto de 80 Viviendas

5.- ARRU "LA PAZ". Conjunto de 32 Viviendas

En Santa Águeda:

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 asignada 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 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:



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 INFORMÁTICO, PAGINA WEB, INFOGRAFÍAS, 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 GESTIÓN				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	HONORARIOS 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 "LAS LLAVES SBT" asciende a 300.000,00 €.



6.4. Programación temporal

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

300 VIVIENDAS EN LAS LLAVES	COSTE DE LA ACTUACIÓN	MINISTERIO	CC AA	AYUNTAMIENTO	OTRAS ADMNES	RESIDENTES
REHABILITACIÓN EDIFICACIÓN	3.780.000,00 €	1.512.000,00	1.211.671,23	369.715,07	605.835,62	80.778,08
REURBANIZACIÓN	600.000,00	240.000,00	192.328,77	58.684,93	96.164,38	12.821,92
EQUIPO TÉCNICO DE GESTIÓN	300.000,00 €	300.000,00				
TOTAL	4.680.000,00 €	2.052.000,00 €	1.404.000,00 €	428.400,00 €	702.000,00 €	93.800,00 €
% PARTICIPACION	100 %	43,85 %	30,00 %	9,15 %	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 LAS LLAVES 300 VIVIENDAS	PROPUESTA DE ANUALIDADES. AYUNTAMIENTO			
	2020	2021	2022	TOTAL
	20 %	65 %	15 %	100 %
APORTACION AYUNTAMIENTO	107.100,00	278.460,00	42.840,00	428.400,00 €
IGIC DE TODA LA ACTUACIÓN	29.886,43	161.618,87	82.244,70	273.750,00 €
APORTACION AYUNTAMIENTO INCLUYENDO IGIC	136.986,43 €	440.078,87 €	125.084,70 €	702.150,00 €



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.

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.



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.

90

- 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

91



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 (reasonables): 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 la 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

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 80 viviendas denominado "LAS LLAVES 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
LAS LLAVES SBT

7.2.- Descripción de las Actuaciones. Obras a realizar

Las obras a realizar en los Lotes 7, 8 y 10 (Parcial) de la Urbanización de San Fernando 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 LAS LLAVES SBT: Lotes 7, 8 y 10 (Parcial) de la Urbanización San Fernando

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

Clasificación del suelo: Urbano

Normativa urbanística:

Superficie: 24.971 m²

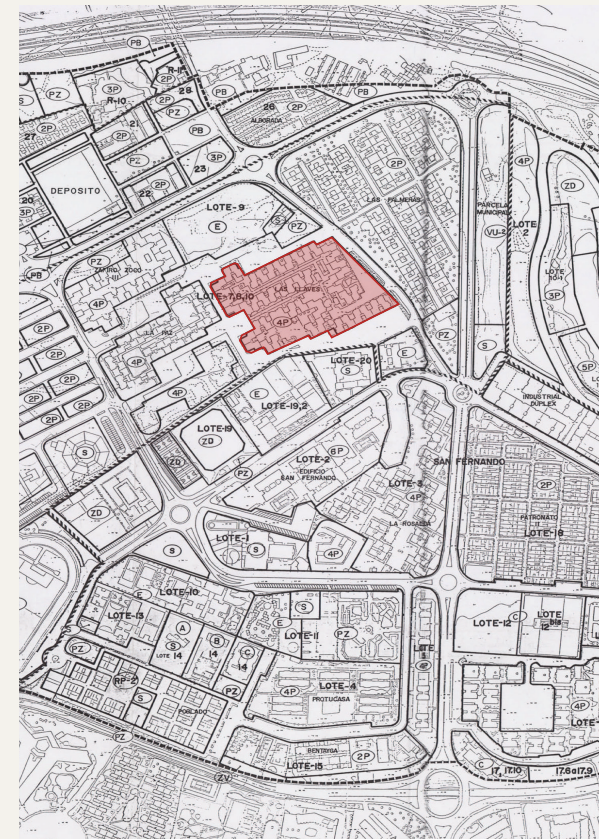
Uso Principal: Viviendas

Volumen: 3 m³/ m²

Altura: 4 plantas

Separación a linderos: >altura

Compatibilidad urbanística: Las obras a realizar en los Lotes 7, 8 y 10 (Parcial) de la Urbanización de San Fernando 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 39/1977 para la construcción de 300 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 "LAS LLAVES SBT" de 300 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	2.902.815,58 €
GASTOS GENERALES (13%)	377.366,03 €
BENEFICIO INDUSTRIAL (6%)	174.168,93 €
TOTAL PRESUPUESTO DE CONTRATA SIN IGIC	3.454.350,54 €
IGIC (6,5%)	224.532,79 €
TOTAL PRESUPUESTO DE CONTRATA CON IGIC	3.678.883,33 €

COSTES OBRAS DE REHABILITACIÓN	
CAPÍTULOS	IMPORTE
1.-DEMOLICION Y MOVIMIENTO DE TIERRAS	26.240,75 €
2.-CIMENTACIÓN Y ESTRUCTURA	103.327,21 €
3.-ALBAÑILERÍA	250.819,05 €
4.-SOLADOS Y ALICATADOS	50.970,00 €
5.-IMPERMEABILIZACIÓN	164.155,58 €
6.-SANEAMIENTO	45.592,50 €
7.-FONTANERÍA Y DESAGÜES	52.885,36 €
8.-ELECTRICIDAD Y TELECOMUNICACIONES	322.364,88 €
9.-CONTRA INCENDIOS	17.393,45 €
10.-CARPINTERIA	107.834,75 €
11.-PINTURA	247.018,66 €
12.-ASCENSORES	1125.550,00 €
13.-GESTIÓN DE RESÍDUOS	15.228,77 €
14.-CONTROL DE CALIDAD	9.805,00 €
15.-SEGURIDAD Y SALUD	49.669,61 €
16.-VARIOS	313.960,00 €
TOTAL PRESUPUESTO EJECUCIÓN MATERIAL	2.902.815,58 €
GASTOS GENERALES (13%)	377.366,03 €
BENEFICIO INDUSTRIAL (6%)	174.168,93 €
TOTAL PRESUPUESTO DE CONTRATA SIN IGIC	3.454.350,54 €
IGIC (6,5%)	224.532,78 €
TOTAL PRESUPUESTO DE CONTRATA CON IGIC	3.678.883,32 €



SAN FERNANDO DE
MASPALOMAS

MEMORIA PROGRAMA DEL ÁREA DE REGENERACIÓN Y
RENOVACIÓN URBANA DEL CONJUNTO DE VIVIENDAS
LAS LLAVES SBT

HONORARIOS FACULTATIVOS Y DE GESTIÓN REHABILITACIÓN DE LA EDIFICACIÓN	PRESUPUESTO
PROYECTO + DIRECCION DE OBRAS	156.752,04 €
PROYECTO BÁSICO Y DE EJECUCIÓN DE OBRAS	109.726,43 €
DIRECCIÓN DE OBRAS	47.025,61 €
ESTUDIO SEGURIDAD Y SALUD	7.053,84 €
CORDINACIÓN DE SEGURIDAD Y SALUD	16.458,96 €
TOTAL HONORARIOS FACULTATIVO SIN IGIC.	180.264,85 €
IGIC (6,5%)	11.717,22 €
TOTAL HONORARIOS FACULTATIVOS	191.982,06 €
HONORARIOS DE GESTIÓN	
GESTIÓN GESVISUR (4%)	145.384,62 €
IGIC (6,5%)	- €
TOTAL HONORARIOS DE GESTIÓN	145.384,62 €
TOTAL PRESUPUESTO REHABILITACIÓN EDIFICACION. SIN IGIC	3.780.000,00 €
TOTAL PRESUPUESTO REHABILITACIÓN EDIFICACION CON IGIC	4.016.250,00 €

104

SAN FERNANDO DE
MASPALOMAS

MEMORIA PROGRAMA DEL ÁREA DE REGENERACIÓN Y
RENOVACIÓN URBANA DEL CONJUNTO DE VIVIENDAS
LAS LLAVES SBT

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 URBANIZACION	IMPORTE
TOTAL PRESUPUESTO EJECUCIÓN MATERIAL	460.764,38 €
GASTOS GENERALES (13%)	59.899,37 €
BENEFICIO INDUSTRIAL (6%)	27.645,86 €
TOTAL PRESUPUESTO DE CONTRATA SIN IGIC	548.309,61 €
IGIC (6,5%)	35.640,12 €
TOTAL PRESUPUESTO DE CONTRATA CON IGIC	583.949,74 €

105



SAN FERNANDO DE
MASPALOMAS

MEMORIA PROGRAMA DEL ÁREA DE REGENERACIÓN Y
RENOVACIÓN URBANA DEL CONJUNTO DE VIVIENDAS
LAS LLAVES SBT

SAN FERNANDO DE
MASPALOMAS

MEMORIA PROGRAMA DEL ÁREA DE REGENERACIÓN Y
RENOVACIÓN URBANA DEL CONJUNTO DE VIVIENDAS
LAS LLAVES SBT

COSTE OBRAS DE URBANIZACIÓN	
CAPITULOS	IMPORTE
1.-DEMOLICIÓN Y MOVIMIENTO DE TIERRAS	22.864,72 €
2.-ESTRUCTURA	18.524,44 €
3.-ALBAÑILERIA	56.415,20 €
4.-SOLADOS Y ALICATADOS	174.135,00 €
5.-IMPERMEABILIZACIÓN	12.006,00 €
6.-SANEAMIENTO	12.000,00 €
7.-FONTANERÍA Y DESAGÜES	49.345,10 €
8.-ELECTRICIDAD Y ALUMBRADO	25.418,25 €
9.-CARPINTERÍA	32.058,32 €
10.-PINTURAS	19.507,02 €
11.-GESTIÓN RESIDUOS	1.757,83 €
12.-CONTROL DE CALIDAD	2.062,50 €
13.-SEGURIDAD Y SALUD	8.300,00 €
14.-VARIOS	26.370,00 €
TOTAL PRESUPUESTO EJECUCIÓN MATERIAL	460.764,38 €
GASTOS GENERALES (13%)	59.899,37 €
BENEFICIO INDUSTRIAL (6%)	27.645,86 €
TOTAL PRESUPUESTO DE CONTRATA SIN IGIC	548.309,61 €
IGIC (6,5%)	35.640,12 €
TOTAL PRESUPUESTO DE CONTRATA CON IGIC	583.949,74 €

106

HONORARIOS FACULTATIVOS Y DE GESTIÓN REHABILITACIÓN DE LA URBANIZACIÓN	
HONORARIOS FACULTATIVOS SIN IGIC (PROY, DOBRA, SEGURIDAD Y SALUD, COORDINACIÓN S y S.)	28.613,47 €
IGIC (6,50 %)	1.859,88 €
TOTAL HONORARIOS FACULTATIVOS	30.473,34 €
HONORARIOS DE GESTIÓN	
HONORARIOS de GESTIÓN GESVISUR (4%)	23.076,92 €
IGIC	
TOTAL HONORARIOS DE GESTIÓN	23.076,92 €
TOTAL PRESUPUESTO REHABILITACIÓN URBAN. SIN IGIC	600.000 €
TOTAL PRESUPUESTO REHABILITACIÓN URBAN. CON IGIC	637.500,00 €

107



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 ARRU LAS LLAVES 300 VIVIENDAS	PRESUPUESTO
RECURSOS HUMANOS	272.310,39 €
EQUIPO INFORMÁTICO, PÁGINA WEB, INFOGRAFÍAS, ETC	16.151,15 €
HONORARIOS DE GESTIÓN (4%)	11.538,46 €
TOTAL PRESUPUESTO EQUIPO TÉCNICO INFORMACIÓN Y GESTIÓN	300.000,00 €



8.1.4. Inversión total en el ARRU "LAS LLAVES SBT"

El resumen total de las inversiones previstas son las siguientes:

RESUMEN DE LA INVERSIÓN TOTAL PREVISTA 300 VIVIENDAS EN LAS LLAVES	
TOTAL PRESUPUESTO DE REHABILITACIÓN CON IGIC	4.016.250 €
TOTAL PRESUPUESTO DE REHABILITACIÓN SIN IGIC	3.780.000 €
TOTAL PRESUPUESTO DE REHABILITACIÓN URBANIZACIÓN CON IGIC	637.500 €
TOTAL PRESUPUESTO DE REHABILITACIÓN URBANIZACIÓN SIN IGIC	600.000 €
TOTAL EQUIPO INFORMACIÓN Y GESTIÓN SIN IGIC	300.000,00 €
TOTAL PRESUPUESTO CON IGIC	4.953.750 €
TOTAL PRESUPUESTO SUBVENCIONABLE (SIN IGIC)	4.680.000 €

El presupuesto total para el desarrollo de las Actuaciones Subvencionables asciende a la citada cantidad de **CUATRO MILLONES SEISCIENTOS OCHENTA MIL EUROS (4.680.00,00 €)**

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 la 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
LAS LLAVES SBT

SAN FERNANDO DE
MASPALOMAS

MEMORIA PROGRAMA DEL ÁREA DE REGENERACIÓN Y
RENOVACIÓN URBANA DEL CONJUNTO DE VIVIENDAS
LAS LLAVES SBT

Nº TOTAL DE VIVIENDAS: 300				
		MINISTERIO DE FOMENTO		43,85 %
PARTIDAS	TOTAL	%	APORTACION	
Rehabilitación Edificación	3.780.000,00 €	40 %	1.512.000 €	
Rehabilitación Urbanización	600.000,00 €	40 %	240.000 €	
Equipo de Información y Gestión	300.000,00 €	100 %	300.000 €	
TOTALES		4.680.000 €	2.052.000 €	
			APORTACIÓN TOTAL	

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: 300				
		GOBIERNO DE CANARIAS ICV		30,00 %
PARTIDAS	TOTAL	%	APORTACION	
Rehabilitación Edificación	3.780.000,00 €	32,05 %	1.211.671 €	
Rehabilitación Urbanización	600.000,00 €	32,05 %	192.329 €	
Equipo de Información y Gestión	300.000,00 €	0 %	- €	
TOTALES		4.680.000,01 €	1.404.000 €	
			APORTACIÓN TOTAL	

112

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 LAS LLAVES SBT es de 702.000,00 €. lo que significa el 15,00 % del total de costes de las actuaciones subvencionables.

Nº TOTAL DE VIVIENDAS: 300				
		CABILDO DE GRAN CANARIA		15,00 %
PARTIDAS	TOTAL	%	APORTACION	
Rehabilitación Edificación	3.780.000,00 €	16,03 %	605.836 €	
Rehabilitación Urbanización	600.000,00 €	16,03 %	96.164 €	
Equipo de Información y Gestión	300.000,00 €	0 %	- €	
TOTALES		4.680.000,01 €	702.000 €	
			APORTACION TOTAL	

AYUNTAMIENTO DE SAN BARTOLOMÉ DE TIRAJANA

- La Aportación del Ayuntamiento de San Bartolomé de Tiajana al A.R.R.U. del Conjunto Residencial LAS LLAVES SBT es de 428.400 €. lo que significa el 9,15 % 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 273.750,00 €, por lo que la aportación municipal total será de 702.150,00 €

APORTACIÓN MUNICIPAL TOTAL INCLUIDO IGIC: 702.150,00 €

113



SAN FERNANDO DE
MASPALOMAS

MEMORIA PROGRAMA DEL ÁREA DE REGENERACIÓN Y
RENOVACIÓN URBANA DEL CONJUNTO DE VIVIENDAS
LAS LLAVES SBT

Nº TOTAL DE VIVIENDAS: 300		AYUNTAMIENTO DE SBT		9,15 %
PARTIDAS	TOTAL	%	APORTACION	
Rehabilitación Edificación	3.780.000,00 €	9,78 %	369.715 €	
Rehabilitación Urbanización	600.000,00 €	9,78 %	58.685 €	
Equipo de Información y Gestión	300.000,00 €	0 %	- €	
TOTALES	4.680.000,01 €		428.400 €	
IGIC DE TODA LA ACTUACION			273.750,00 €	
APORTACIÓN TOTAL AYUNTAMIENTO			702.150 €	
			<u>APORTACIÓN TOTAL</u>	

APORTACIONES DE LOS PARTICULARES RESIDENTES

- Se ha previsto una aportación de 312,00 € por vivienda, lo que supone una aportación total considerando las 300 viviendas de 93.600,00 € y un porcentaje de un 2,00 % del total de la actuación.

Nº TOTAL DE VIVIENDAS: 300		RESIDENTES		2,00 %
PARTIDAS	TOTAL	%	APORTACION	
Rehabilitación Edificación	3.780.000,00 €	2,14 %	80.778,08 €	
Rehabilitación Urbanización	600.000,00 €	2,14 %	12.821,92 €	
Equipo de Información y Gestión	300.000,00 €	0 %	- €	
TOTALES	4.680.000,01 €		93.600 €	
			<u>APORTACIÓN TOTAL</u>	

114

SAN FERNANDO DE
MASPALOMAS

MEMORIA PROGRAMA DEL ÁREA DE REGENERACIÓN Y
RENOVACIÓN URBANA DEL CONJUNTO DE VIVIENDAS
LAS LLAVES SBT

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 "LAS LLAVES SBT" de 3 anualidades y un total de 24 – 26 meses. Las actuaciones se desarrollarían en las anualidades 2.020 - 2.021

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 - LAS LLAVES								
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	205.200 €	- €	175.500 €	107.100 €	23.400 €	511.200 €	29.902 €	137.002 €
2021	1.846.800 €	98.280 €	456.300 €	278.460 €	60.840 €	2.740.680 €	160.312 €	438.772 €
2022		1.305.720 €	70.200 €	42.840 €	9.360 €	1.428.120 €	83.536 €	126.376 €
TOTAL	2.052.000 €	1.404.000 €	702.000 €	428.400 €	93.600 €	4.680.000 €	273.750,00 €	702.150 €

115



SAN FERNANDO DE
MASPALOMAS

MEMORIA PROGRAMA DEL ÁREA DE REGENERACIÓN Y
RENOVACIÓN URBANA DEL CONJUNTO DE VIVIENDAS
LAS LLAVES SBT

**Resumen Gráfico de las aportaciones económicas en %
ARRU LAS LLAVES SBT 80 viviendas**

Gobierno de España		43,85%
Gobierno de Canarias ICV		30,00%
Cabildo Insular de Gan Canaria		15,00%
Ayuntamiento de San Bartolomé de Tirajana		9,15%
Propietarios/as Vecinos/as		2,00%

Fdo.:
Antonio Castillo Rabaneda



09

Anexo gráfico



**DELIMITACIÓN ÁREA
DE REGENERACIÓN
URBANA (ARRU)
LAS LLAVES SBT**

SUPERFICIE:
18.625,48 m²

Nº DE VIVIENDAS:
300

EMPLAZAMIENTO:
SAN FERNANDO T.M.
DE SAN BARTOLOMÉ
DE TIRAJANA



PROMOTOR

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

01



SAN FERNANDO DE
MASPALOMAS

MEMORIA PROGRAMA DEL ÁREA DE REGENERACIÓN Y
RENOVACIÓN URBANA DEL CONJUNTO DE VIVIENDAS
LAS LLAVES SBT

SAN FERNANDO DE
MASPALOMAS

MEMORIA PROGRAMA DEL ÁREA DE REGENERACIÓN Y
RENOVACIÓN URBANA DEL CONJUNTO DE VIVIENDAS
LAS LLAVES SBT



PROMOTOR

Edificaciones y espacio urbano | 02

Anexo gráfico | Escala 1:1.000



PROMOTOR

Mantenimiento e intervención en edificios | 03

Anexo gráfico | Escala 1:1.000



SAN FERNANDO DE
MASPALOMAS

MEMORIA PROGRAMA DEL ÁREA DE REGENERACIÓN Y
RENOVACIÓN URBANA DEL CONJUNTO DE VIVIENDAS
LAS LLAVES SBT



Mejora del medio urbano | **04**
Anexo gráfico | Escala 1:1.000

