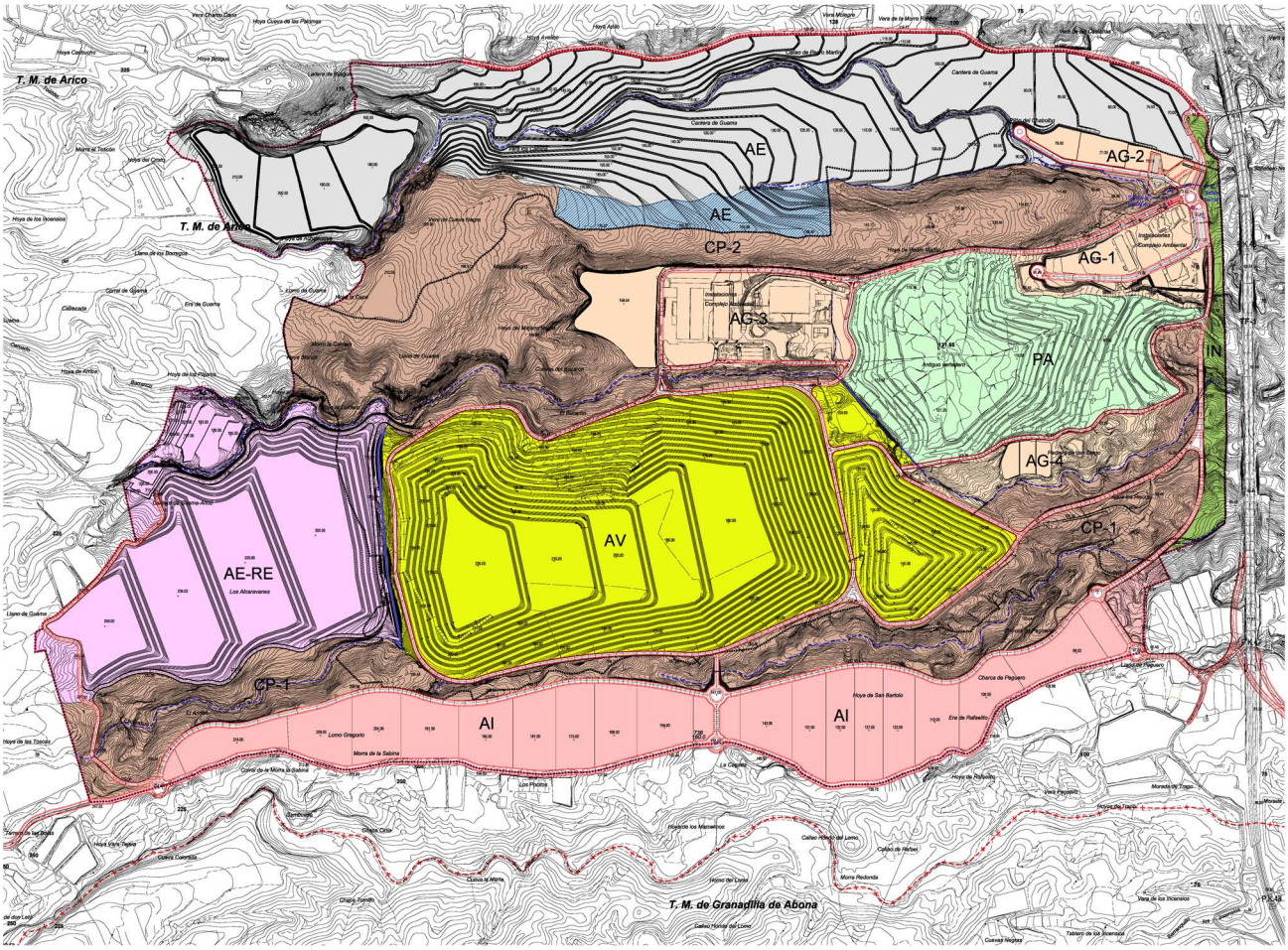


PLAN TERRITORIAL PARCIAL DE ORDENACIÓN DEL COMPLEJO AMBIENTAL DE TENERIFE Y ÁMBITO EXTRACTIVO DE GUAMA-EL GRILLO

DOCUMENTO DE APROBACIÓN PROVISIONAL E INFORME TÉCNICO DE LAS ALEGACIONES

V. PROGRAMA DE ACTUACIONES Y ESTUDIO ECONÓMICO FINANCIERO

ABRIL 2015

NOMBRE DUQUE DIAZ JOSE ANTONIO - NIF 41943560R

Firmado digitalmente por NOMBRE DUQUE DIAZ JOSE ANTONIO - NIF 41943560R
Nombre de reconocimiento (DN): c=es, o=FNMT, ou=fnmt clase 2 ca, ou=703006491, cn=NOMBRE DUQUE DIAZ JOSE ANTONIO - NIF 41943560R
Motivo: Aprobado por el Pleno en sesión extraordinaria de 02 de octubre de 2015
Fecha: 2015.10.20 12:26:09 +01'00'

EQUIPO REDACTOR

DIRECCIÓN

CF Cabrera-Febles, Arquitectura, Paisaje y Urbanismo.

Agustín Cabrera Domínguez (Arquitecto Director)

Mª Nieves Febles Benítez (Arquitecta)

Víctor Cabrera Febles (Arquitecto)

COLABORADORES

Cristina Padilla Toledo (Arquitecta)

Severo de la Fe Hernández (Geógrafo)

Carlos Díaz Rivero (Economista)

Alberto López González (Licenciado en Derecho)

Pardo Proyectos y Gestión, SL

Ignacio Pardo González (Ingeniero Industrial)

David Yone Pardo Oñate (Ingeniero Industrial)

César Ramón Delgado Sánchez (Ingeniero de Minas)

INFORME DE SOSTENIBILIDAD AMBIENTAL Y MEMORIA AMBIENTAL

Miguel Francisco Febles Ramírez (Geógrafo)

DELINEACIÓN

José Plasencia Tabares (Delineante)

Ricardo León Rodríguez (Delineante)

TRATAMIENTOS DE TEXTOS, IMÁGENES Y MAQUETACIÓN

Belén Badenas Fernández (Licenciada de Bellas Artes)

Luis Maure Pecharromán (Arquitecto)

CABRERA-FEBLES arquitectura paisaje urbanismo

CF CABRERA-FEBLES ARQUITECTURA, PAISAJE Y URBANISMO, SLP
Robayna 27 nivel -1 38004 Santa Cruz de Tenerife CIF: B38953097
Tfnos. 922 205 806 / 922 235 269 - Móvil 619 150 137 - Fax 922 235 269
estudio@cabrerafebles.com
www.cabrerafebles.com

ÍNDICE

1 PROGRAMA DE ACTUACIONES 3

1.1 INFRAESTRUCTURAS DE GESTIÓN DE RESIDUOS PREVISTAS 3

1.2 CRITERIOS GENERALES DE ORDENACIÓN DE LA ENTRADA EN FUNCIONAMIENTO DE LAS ÁREAS FUNCIONALES 7

1.3 CRONOGRAMA DE INICIO DE LAS ACTUACIONES 8

2 ESTUDIO ECONÓMICO FINANCIERO 10

2.1 COSTES DE LAS INFRAESTRUCTURAS 11

2.2 COSTES DE LAS MEDIDAS AMBIENTALES 13

2.3 COSTES INDEMNIZATORIOS POR EXPROPIACIONES 15

2.4 COSTE TOTAL DE LAS ACTUACIONES 17

2.5 SOSTENIBILIDAD ECONÓMICA DEL PLAN 17

2.6 ANEXO JUSTIFICATIVO DE LA VALORACIÓN DE LOS TERRENOS PROPIEDAD DE CANTOS BLANCOS S.L., A LOS EFECTOS DE SU EXPROPIACIÓN 18

2.6.1 Antecedentes 18

2.6.2 Situación urbanística de las parcelas 19

2.6.3 Régimen de tenencia y ocupación 19

2.6.4 Situación básica del suelo 20

2.6.5 Valoración del suelo rural 20

2.6.6 Valoración particularizada 21

2.6.7 Metodología de cálculo 21

2.6.8 Resumen económico 24

2.6.9 Condicionantes 24

1 PROGRAMA DE ACTUACIONES

1.1 INFRAESTRUCTURAS DE GESTIÓN DE RESIDUOS PREVISTAS

De conformidad con lo dispuesto en el Anexo de Fichas de Ordenación del presente Plan y en los distintos Ejes del Programa de Actuaciones del Plan Territorial Especial de Ordenación de Residuos de Tenerife (PTEOR), y teniéndose en cuenta las definiciones de las Infraestructuras de gestión de residuos que el presente Plan contiene, se ha elaborado a partir de la información suministrada por los responsables técnicos del Servicio de Sostenibilidad, Recursos y Energía del Cabildo de Tenerife, un Programa de Actuaciones específico que recoge todas las infraestructuras que conforman dicho Complejo. Asimismo se justifica cuales han sido los criterios adoptados para programar dichas actuaciones.

En su conjunto, configuran inversiones claves para la implantación y consecución de los objetivos fijados en el PTEOR, dotándolas dicho Plan de justificación y viabilidad técnica.

El presente Programa de Actuaciones, sintetizado en el siguiente cuadro, identifica las actuaciones realizadas o previstas acometer en el interior del Complejo Ambiental de Tenerife, detallando los siguientes parámetros:

1. Entidad responsable de acometer la actuación:

   a) 0rganismo público, inclusive gestión por empresa privada en régimen de concesión administrativa.

   b) Empresa privada.

2. Nivel de prioridad de la actuación en el conjunto de las previstas:

   a) Nivel máximo: 1

   b) Nivel medio: 2

3. Fecha de comienzo de las obras para aquellos casos que no esté construida y operativa en la actualidad.

4. Fecha estimada de puesta en funcionamiento.

Tipo	Titularidad	Nivel prioridad	Fecha inicio obras	Fecha prevista puesta en marcha	Observaciones
Punto Limpio (PL-7)	Pública	2	01/01/21	01/12/21	A ejecutar, en todo caso, con posterioridad a que estén operativas el resto de Puntos Limpios recogidos en el PTEOR, en base al proceso participativo llevado a cabo con los Ayuntamientos para la licitación del próximo servicio.
Planta de clasificación de voluminosos y RAEE (PCVOL-5)	Pública	1	Construida	En funcionamiento	
Punto logístico de vidrio (PLV)	Pública	1	Construida	En funcionamiento	
Planta tratamiento SANDACH	Público/Privada	2	01/07/16	01/07/17	Se considera conveniente que esta infraestructura sea promovida por empresa privada, ubicándose en este caso en la AG-1 o AG-2. En caso de no prosperar la iniciativa privada, si razones de interés general y sanitario obligan al establecimiento de un servicio público para atender esta tipología de residuos, se integrará en la AG-3. El tratamiento de SANDACH se puede realizar mediante vertido hasta junio del año 2015, resultado de la declaración de zona remota dictada por la DG Ganadería y la Viceconsejería de Pesca y Aguas del Gobierno de Canarias. Por ello, se dará un año de plazo extra para el inicio de una infraestructura privada, al entender que la moratoria se tiene que ampliar.
Autoclave residuos sanitarios grupo 3	Privada	2			En la actualidad se encuentra en funcionamiento una planta para el tratamiento de estos residuos en el exterior del Complejo Ambiental, por lo que su posible ubicación en el interior del mismo queda supeditada a que continúe funcionando satisfactoriamente la actual, de titularidad privada.
Planta secado solar lodos (PSSL-1)	Pública	2	-	-	De conformidad con el Plan Hidrológico Insular, se mantiene la posibilidad de implantación de la instalación, estando supeditada a lo que resulte de la aprobación definitiva de la revisión del Plan Hidrológico Insular.
Planta tratamiento de purines (PTP-1)	Pública/ Privada	2	01/12/17	01/06/18	Esta instalación depende del desarrollo de las infraestructuras de urbanización, y de la evolución de la actividad ganadera a escala insular.
Turas Planta tratamiento mecánico biológico (s. mecánica)	Pública	1	Construida	En funcionamiento	

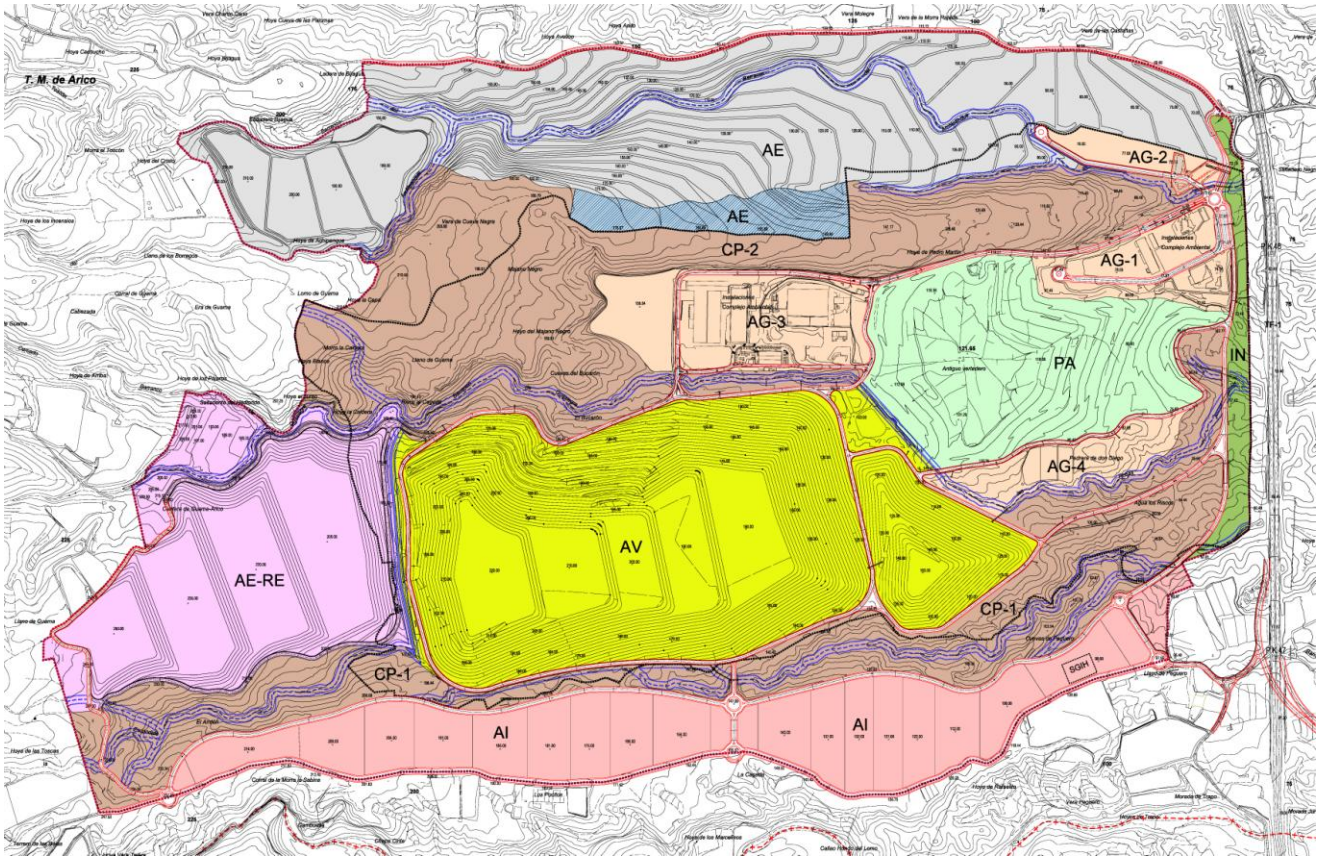
Tipo	Titularidad	Nivel prioridad	Fecha inicio obras	Fecha prevista puesta en marcha	Observaciones
Planta tratamiento mecánico biológico (dig. aeróbica)	Pública	1	Construida	En funcionamiento	
Vertedero residuos no peligrosos (Celdas 4.1 y 4.2)	Pública	1	Construida	En funcionamiento	La celda 4.1 se encuentra en funcionamiento en la actualidad. En función de las estimaciones recientes realizadas por el Cabildo de Tenerife, la construcción de la celda 4.2 deberá comenzar en enero de 2017. Con la capacidad de estas dos celdas (a la cota recogida en este Plan) se posibilita la gestión hasta el año 2028, lo que obliga a iniciar la construcción de la celda 5.1 en el año 2026.
Vertedero residuos peligrosos	Pública	1	01/01/20	01/01/25	Asociando las celdas de residuos peligrosos únicamente a las necesidades de valorización energética, de conformidad con el proceso participativo establecido con los Ayuntamientos para la definición del próximo servicio a concesionar, se planifica su ejecución conjuntamente con lo expresado para la valorización energética.
Vertedero residuos no peligrosos (Celda 5.1)[1]	Pública	1	01/01/26	01/06/27	La celda 4.1 se encuentra en funcionamiento en la actualidad. En función de las estimaciones recientes realizadas por el Cabildo de Tenerife, la construcción de la celda 4.2 deberá comenzar en enero de 2017. Con la capacidad de estas dos celdas (a la cota recogida en este Plan) se posibilita la gestión hasta el año 2028, lo que obliga a iniciar la construcción de la celda 5.1 en el año 2026.
Planta valorización energética	Pública	1	01/01/20	01/01/25	La fecha de puesta en funcionamiento de esta planta queda condicionada por lo siguiente: a) El 2/10/2014 comenzó el plazo del concurso "Licitación para el otorgamiento de concesiones demaniales para el uso privativo del dominio público incluido en el Polígono para Industrias gestoras de Residuos del Complejo Ambiental, incentivándose entre otros tratamientos la valorización energética del rechazo del tratamiento mecánico biológico y planta de envases, códigos LER191212, 190501, 200301, etc. con tecnologías diferentes de la incineración con recuperación de energía. Por ello, la solicitud por alguna empresa de estos residuos resultaría una alternativa a la construcción de la planta de valorización energética. b) Conforme con la finalidad de dicha licitación (www.reste.es), se desarrollarán todas las infraestructuras previstas en el PTEOR, con la planificación temporal resultante de la nueva

1 Una vez puesta en funcionamiento la Planta de Valorización Energética, se estiman unas necesidades de vertido anuales de 80.000 m^3.

Tipo	Titularidad	Nivel prioridad	Fecha inicio obras	Fecha prevista puesta en marcha	Observaciones
					prognosis de generación de residuos recogida en el documento "Evaluación y seguimiento de la generación y la gestión de RU del PTEOR, excepto la planta de valorización energética la cual será objeto de otra licitación si finalmente se adopta la decisión de ejecutarla de acuerdo con lo previsto en el PTEOR. c) La puesta en marcha de esta Planta ha de cumplir con la jerarquía de residuos establecida en el art. 8 de la Ley 22/2011 de Residuos y Suelos Contaminados. Considerando la propuesta de Directiva del Parlamento Europeo y del Consejo que modifica entre otras la Directiva 2008/98/CE sobre residuos, donde se establece como objetivo llevar a eliminación sólo el 25% en el año 2025, y el 5% en el 2030, se propone iniciara más tardar los trámites para la puesta en marcha de dicha Planta en el año 2018, lo que posibilitaría comenzar su construcción en el año 2020 y su puesta en funcionamiento en el 2025. Esta decisión se tendrá que revisar en función de los objetivos logrados en el año 2020, y los que contenga la Directiva que finalmente se apruebe.
Planta tratamiento y maduración de escorias	Pública	1	01/01/20	01/01/25	
Planta de desguace de electrodomésticos de línea marrón	Privada		Construida	En funcionamiento	
Planta de reciclaje de frigoríficos y de electrodomésticos línea blanca	Privada		Construida	En funcionamiento	
Viarios interiores	Pública		01/06/17	01/01/18	Las obras de urbanización se pondrán en marcha una vez se resuelva la licitación del servicio público de gestión de residuos.

1.2 CRITERIOS GENERALES DE ORDENACIÓN DE LA ENTRADA EN FUNCIONAMIENTO DE LAS ÁREAS FUNCIONALES

Los criterios para ordenar la progresiva entrada en funcionamiento de las distintas áreas destinadas a infraestructuras de gestión de residuos (AG) y a área industrial (AI), se sintetiza del siguiente modo:



AG1 Se ubican en esta área infraestructuras en funcionamiento en la actualidad y las que resulten de la licitación para el otorgamiento de concesiones demaniales para el uso prioritario del dominio público incluido en el polígono para industrias gestoras de residuos.

AG2 En esta área se localizarán infraestructuras cuyo inicio de las obras se prevé para 2018, y en función del éxito del proceso de licitación en curso.

AG3 Área operativa actualmente, donde se prevé suelo para la ubicación, en caso de ser necesaria, de la Planta de Valorización Energética, cuyas obras podrían iniciarse en el año 2020.

AG4 En ella se ubicará la Planta de Secado Solar Lodos (PSSL-1 cuyas obras se ejecutarán de conformidad con las directrices de planificación del Plan Hidrológico Insular.

AI. La cronología para la entrada en funcionamiento del Área Industrial depende de lo que resulte de la aprobación del Plan General de Ordenación de Arico y del desarrollo posterior del área a través del correspondiente plan parcial.

1.3 CRONOGRAMA DE INICIO DE LAS ACTUACIONES

Atendiendo al cronograma de las actuaciones previstas construir estimado por el Servicio de Sostenibilidad, Recursos y Energía del Cabildo de Tenerife, se observa que éstas se distribuyen temporalmente desde el año 2017 hasta principios del 2026 cuando está previsto comiencen las obras de construcción de la Celda 5.1.

Es en el 2020 cuando se concentra el inicio de tres de ellas, concretamente el vertedero de residuos peligrosos, la planta de valorización energética, y la de tratamiento y maduración de escorias asociada a la anterior. Significar el dilatado tiempo (5 años) que requiere la construcción de estas dos últimas plantas, circunstancia que obliga a proyectarlas con mucha antelación.

Otras siete actuaciones se encuentran operativas actualmente, lo que facilita el cumplimiento de todos los objetivos previstos por el Plan dada la interrelación que hay entre todas ellas.

Por lo que respecta a la Autoclave de residuos sanitarios grupo 3, reafirmar que actualmente opera por iniciativa privada una planta de estas características en el exterior del Complejo Ambiental, por lo que su posible ubicación en el interior del mismo queda suspendida mientras ésta continúe funcionando satisfactoriamente. Ello justifica que no se compute ningún plazo en el cronograma adjunto.

Algo parecido sucede con la Planta de secado solar de lodos, la cual está supeditada a lo que resulte de la aprobación definitiva de la revisión del Plan Hidrológico Insular, actualmente en tramitación.

Tipo	2016	2017	2018	2019	2020	2021	2026
Punto Limpio (PL-7)						Enero	
Tratamiento SANDACH	Julio						
Autoclave residuos sanitarios grupo 3	Servicio cubierto actualmente por operador privado en el exterior del Complejo						
Planta secado solar lodos (PSSL-1)	Supeditada a lo que resulte de la aprobación definitiva de la revisión del Plan Hidrológico Insular						
Planta tratamiento de purines (PTP-1)		Diciembre					
Vertedero residuos peligrosos					Enero		
Vertedero residuos no peligrosos (Celda 5.1)							Enero
Planta valorización energética					Enero		
Planta tratamiento y maduración de escorias					Enero		
Viarios interiores		Junio					

2 ESTUDIO ECONÓMICO FINANCIERO

El presente Estudio Económico Financiero tiene por finalidad detallar el presupuesto estimado de ejecución material de las actuaciones en funcionamiento, o previstas acometer, en el Complejo Ambiental de Tenerife en el marco de este PTPO con asignación de responsabilidad financiera/inversora, tanto si ésta compete al sector público (incluido en régimen de concesiones administrativas) como a la iniciativa privada.

Atendiendo al Programa de Actuaciones descrito en este Plan, el cual recoge todas aquellas infraestructuras previstas ejecutar o, ya ejecutadas, dentro del perímetro de dicho Complejo de conformidad con lo dispuesto en el en el Anexo de Fichas de Ordenación del presente Plan y en los distintos Ejes del Programa de Actuaciones del Plan Territorial Especial de Ordenación de Residuos de Tenerife (PTEOR), se configura el cuadro de inversiones requeridas para su implantación. De esta forma se garantiza la consecución de los objetivos fijados en el PTEOR.

2.1 COSTES DE LAS INFRAESTRUCTURAS

Tipo	Titularidad	Entidad inversora / modelo gestión	Presupuesto estimado ejecución material[2]	% respecto total
Punto Limpio (PL-7)	Pública	Pública (Tramo A ó B de la tasa)	534.508 €	0,29
Planta tratamiento SANDACH	Público/Privada	Concesión Privada	8.477.300 €	4,60
Planta secado solar lodos (PSSL-1)	Pública	Empresa concesionada por el CIAT[3]	3.000.000 €	1,63
Planta tratamiento de purines (PTP-1)	Pública/ Privada	Pública/ Privada[4]	4.000.000 €	2,17
Vertedero residuos no peligrosos (Celdas 4.1 y 4.2)	Pública	Pública (Tramo B de la tasa)	10.309.666 €	5,59
Vertedero residuos peligrosos	Pública	Pública (Tramo B de la tasa)	2.177.170 €	1,18
Vertedero residuos no peligrosos (Celda 5.1)	Pública	Pública	6.207.132 €	3,37
Planta valorización energética	Pública	Pública	130.000.000 €	70,54
Planta tratamiento y maduración de escorias	Pública	Pública	5.000.000 €	2,71
Urbanización de viarios interiores e infraestructuras	Pública	Pública	14.583.318 €	7,91
		TOTAL PRESUPUESTO EJECUCIÓN MATERIAL	**184.289.094 €**	100

2 Servicio Técnico de Sostenibilidad de Recursos y Energía. Cabildo de Tenerife.

3 Consejo Insular de Aguas de Tenerife.

4 Su gestión público o privada determinará a su vez su localización en el Complejo, ubicándose en el polígono industrial de empresas de residuos en el supuesto de que la gestión sea privada.

El coste de las infraestructuras pendientes de ejecutar previstas por este Plan se estima en **184.289.094 €**

Entre los criterios utilizados para priorizar el gasto en estas actuaciones, cabe citar los tres siguientes:

1.- El ritmo de generación de vertidos a escala insular, factor directamente relacionado con el nivel de actividad económica de su población[5], y que se traduce en última instancia en incremento o ralentización del tiempo de colmatación de las celdas de vertido existentes y las previstas. Este factor se relaciona a su vez con los ratios de reciclaje que se logren, puesto que todo residuo que entre en esta cadena libera espacio en las celdas.

Dado el actual ritmo de vertido y de reciclaje se ha de priorizar en la construcción de la nueva celda (5.1) con la finalidad de que este nuevo vaso se encuentre operativo con cierta anterioridad al llenado definitivo de las celdas 4.1 y 4.2.

2.- Plazo previsto para el comienzo de las significativas inversiones que demanda la Planta de Valorización Energética (130 M€, equivalente al 70,54% del total de inversiones previstas), la cual requiere que todas las demás actuaciones estén operativas, por lo que su puesta en funcionamiento se proyecta para el año 2025. Sin embargo, su complejidad implica comenzar su construcción con cinco años de antelación.

La Planta de Tratamiento y Maduración de Escorias (5 M € de inversión) se encuentra directamente asociada a la de valorización energética, lo que justifica los mismos plazos de construcción y puesta en marcha.

3.- La posibilidad de que empresas privadas asuman directamente la construcción y gestión de algunas actuaciones permitirá aminorar la aportación económica a realizar en base al modelo de financiación descrito, hecho que agilizará a su vez la puesta en funcionamiento de todas las actuaciones previstas en el Complejo Ambiental.

Del análisis del cuadro anterior se desprende que el cobro de la tasa de residuos sufraga una parte importante de las actuaciones previstas, cifrándose ésta en 13.021.344 €. Dicha inversión se destinará a la construcción del punto limpio, el vertedero de residuos no peligrosos (celdas 4.1 y 4.2) y el de residuos peligrosos.

Resaltar que existen dos entidades - Ecovidrio y Consejo Insular de Aguas de Tenerife- que tienen competencias para desarrollar dos de las actuaciones: el ya construido punto logístico de vidrio (PLV), y la planta de secado solar de lodos (PSSL-1), éste último por importe 3.000.000 €.

5 Existe una correlación positiva entre PIB y volumen de residuos vertidos.

2.2 COSTES DE LAS MEDIDAS AMBIENTALES

La evaluación económica de las medidas correctoras y las actuaciones ambientales positivas programadas susceptibles de valoración suponen un acercamiento teórico, aplicando modelos y costes actuales a la valoración económica definitiva.

Es bastante complicado, puesto que las horas de trabajo o salario de los operarios, se mueven en horquillas amplias, determinadas por precios de bienes y servicios variables, e incluso de licitación, que tendrá mucho que ver con el ajuste del mercado en el momento en el que se implementen tales actuaciones.

Sin embargo, el presente Informe realiza un ejercicio de adecuación económica de tales medidas.

Las determinaciones de este PTPO se concretan a través de diferentes proyectos y planes de desarrollo, exceptuando aquellos que son de ejecución directa por parte del PTPO.

Aún así, dentro del Plan de Vigilancia Ambiental, se debe plantear un Estudio Ambiental Intermedio, que evalúe la evolución del PTPO hasta el momento, así como la vigencia de las diferentes medidas ambientales, a realizar en el ecuador de la vigencia del Plan.

VALORACIÓN ECONÓMICA DE LAS MEDIDAS CORRECTORAS			
	MEDIDAS AMBIENTALES	**OBSERVACIONES**	**COSTE**
1	Conservar y potenciar la vegetación natural existente.	Sin coste definido	
2	Minorizar la altura de los taludes.	Sin coste definido	
3	Establecer ajardinados con flora endémica, a ser posible ejemplares arrancados “in situ”, en especial aquellos incluidos en el Anexo II de la Orden de 20 de febrero de 1991	Supone un ahorro en cuanto a la compra de ejemplares para los ajardinados.	
4	Favorecer los procesos naturales de escorrentía.	Sin coste definido	
5	Aprovechamiento de los tejados y cerramientos para energías renovables.	Sin coste definido. Puede suponer un ahorro en cuanto a coste de energía.	
6	Evitar la afección a suelos, en especial evitando la pérdida de horizontes agropédicos, mediante la correcta retirada, transporte, almacenamiento y reutilización de los horizontes fértiles de los suelos. Se suprimirán los contaminantes y escombros. En caso de producirse, se limpiarán los suelos mezclados con residuos.	30 euros/hora de trabajo/operario. Nº unidades de trabajo: 200 horas/año. 6000 euros/año x 10 años	60.000 €
7	Esponjamiento de los establecimientos industriales.	Es una recomendación al diseño que establecerá el preceptivo Plan Parcial de Ordenación	
8	Aplicar medidas de diseño paisajístico en jardines, fachadas y corredores visuales que permitan la mimesis con el entorno	Es una recomendación al diseño que establecerá el preceptivo Plan Parcial	
9	Los sellados de las celdas deben cuidarse para evitar fugas de lixiviados.	Planes de revisión periódicas: 10.600 euros anuales x 10 años	106.000 €
10	Establecimiento (o mejora de las ya existentes) de vallas anti volados para evitar la dispersión de volados (plásticos, papeles).	Vallado anti - vuelos (3,5 x 1,5 m). 150 euros/unidad.1000 metros de vallado. 670 unidades x 150 euros/unidad	100.500 €
11	Se establecerán medidas anti plagas, para impedir la proliferación de las mismas y sus fugas al exterior del Complejo Ambiental.	Programa de desratización y desinsectación.	6.200 €
12	Se humectará con agua, en la medida de lo posible aquellas zonas donde se extraigan materiales para la inhumación de residuos.	0`80 céntimos metro cúbico de agua. 15 m3 al día x 300 días = 4.500 m3 4.500 m3 x 0`80 ctmos/m3	3.600 €

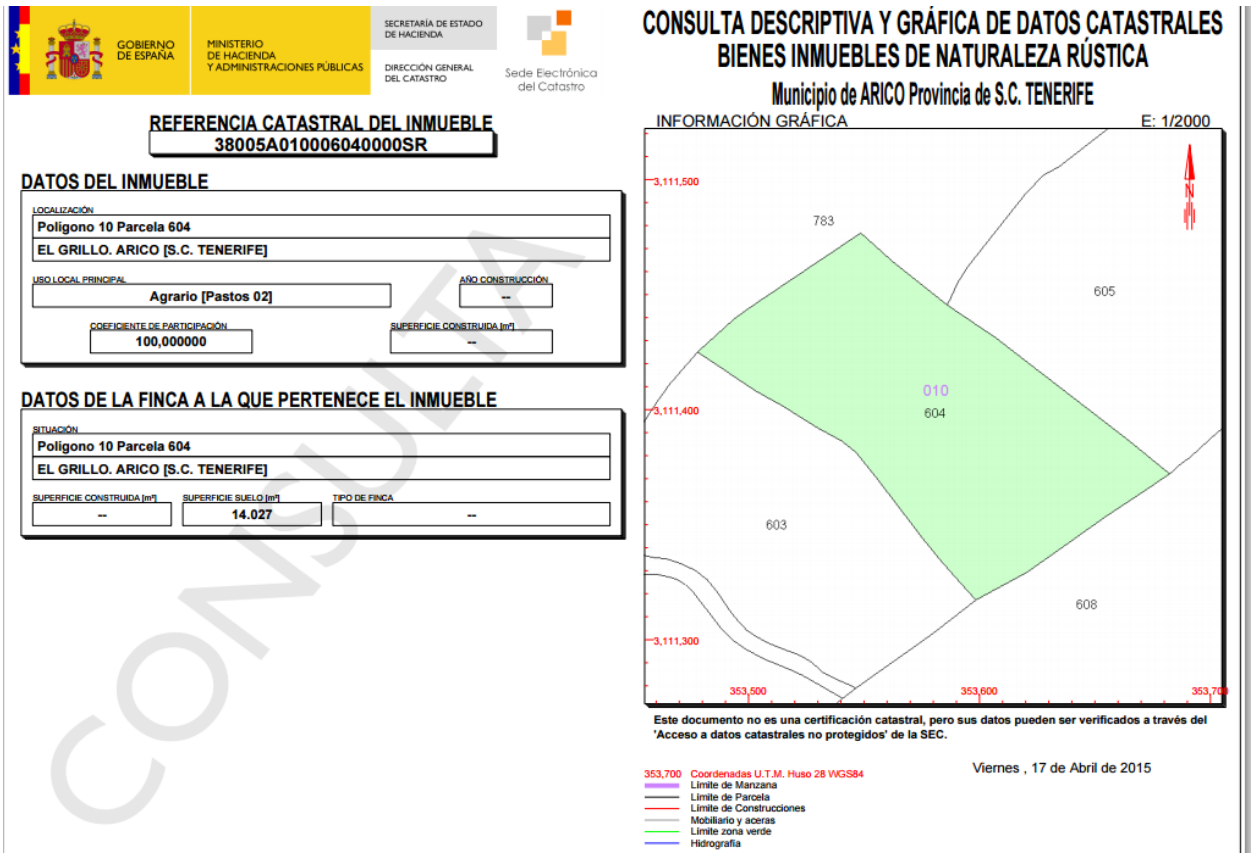
VALORACIÓN ECONÓMICA DE LAS MEDIDAS CORRECTORAS			
	MEDIDAS AMBIENTALES	**OBSERVACIONES**	**COSTE**
13	Se humectarán las vías, a fin de evitar el polvo.	0`80 céntimos metro cúbico de agua. 22 m3 al día x 300 días = 6.600 m3 6.600 m3 x 0`80 ctmos/m3	5.280 €
14	Se controlarán las acciones de mejora o canalización de los cauces por donde circule el agua de modo superficial, para evitar las alteraciones en la red hidrológica que puedan producir desbordamientos e inundaciones.	Sin coste definido	
15	Las áreas extractivas deben cumplir con los preceptivos planes de restauración.	Coste determinado por los Planes de Restauración ya realizados.	
16	Se evitará la acumulación de escombros y desmontes	Sin coste definido	
17	No utilizar estas zonas como zonas temporales de acopio o de acumulación de escombros, gangas o materiales en espera de ser tratados.	Sin coste definido	
18	En el caso de que se necesiten sitios temporales para acopio de materiales, se delimitarán y se situarán en lugares no visibles, evitando afecciones al paisaje.	Sin coste definido	
19	Soterrar los sistemas lineales de transporte de energía y agua.	Coste incorporado en la ejecución de la infraestructura viaria	
20	Minimización de los efectos paisajísticos de los viarios	35 euros/hora de trabajo/operario + retroexcavadora x 840 horas	29.400 €
21	Zonas de borde con el correcto tratamiento del paisaje, a fin de evitar afecciones (ajardinados, murados de piedra vista)	96 euros(metro cuadrado)x 6.000 metros cuadrados	576.000 €
22	Se prescindirá de alterar las condiciones previas faunísticas, que estén establecidas mediante una valoración previa al inicio de las actuaciones. En su caso se retirarán temporalmente ejemplares que luego serán reintroducidos, cuando finalice la actuación. En todo caso, se adecuará el plan a los valores faunísticos. Se realizarán controles periódicos en los momentos de riesgo. En caso de producirse alteración, se repondrán las condiciones originales y se reintegrarán las especies locales. Se limitarán las emisiones acústicas y se ajustarán a los preceptos legales. Tener en cuenta que la instalación de aerogeneradores podrá tener efectos sobre la avifauna, aunque en el Complejo Ambiental, la ornitofauna detectada es de tipo estepario, poco dada a vuelos.	Sin coste definido	
23	Se potenciarán las zonas naturalizadas como ámbitos de especial importancia para el mantenimiento de los sistemas naturales y como áreas fuente para la difusión de material genético y amortiguación de los efectos ambientales de las instalaciones.	Sin coste definido	
24	Prevenir los vertidos y contaminación por maquinaria y aumento del tráfico, controlando el buen estado mecánico de los vehículos y maquinaria que trabajen en el desarrollo del plan, trasladando los residuos a gestores autorizados y controlando las emisiones de gases y ruidos. En su caso, se limpiarán las zonas afectadas por personal especializado.	47 euros/hora de trabajo/operario x 65 horas anuales=3055 euros 3.055 euros x 10 años	30.550 €
25	Realización de sondeos estratigráficos y recogida del material en superficie sin sondeos stratigráficos para los yacimientos arqueológicos afectados	Los yacimientos arqueológicos que podrían verse afectados por las determinaciones del plan son los denominados CMA- 2 (Abrigo natural acondicionado); CMA- 14 (Complejo ergológico); CMA- 15 (Abrigo natural); CMA- 16 (Abrigo natural acondicionado).	146.500 €
26	Usar especies endémicas y propias a las condiciones ecológicas del lugar.	Sin coste definido	
27	Medidas de mímesis en el paisaje de las plantas fotovoltáicas y de los aerogeneradores	Sin coste definido	

VALORACIÓN ECONÓMICA DE LAS MEDIDAS CORRECTORAS			
	MEDIDAS AMBIENTALES	**OBSERVACIONES**	**COSTE**
28	Programa Específico de recuperación de las celdas de vertido selladas,	Se realizarán estudios de adaptación de las especies a las condiciones precisas de tales espacios ya que poseen unas exigencias particulares.	12.000 €
29	Optimizar el funcionamiento de la planta de compostaje.	Sin coste definido	
30	Reducir los residuos que vayan destinados a su enterramiento.	Sin coste definido	
31	Estudio Ambiental Intermedio del Plan de Vigilancia Ambiental	Evalúa la evolución del PTPO, así como la adecuación de las diferentes medidas ambientales, a realizar en el ecuador de la vigencia del Plan.	12.000 €
	TOTAL COSTE DE LAS MEDIDAS CORRECTORAS		**1.088.030 €**

2.3 COSTES INDEMNIZATORIOS POR EXPROPIACIONES

El suelo que comprende el Sistema General del Complejo Ambiental es de titularidad pública propiedad del Cabildo de Tenerife, a excepción de la correspondiente a la cantera El Grillo, situada en zona destinada a Área de Vertido (AV).

Las parcelas catastrales propiedad de Cantos Blancos del Sur, S.L., resultan ser las siguientes:


GOBIERNO DE ESPAÑA
MINISTERIO DE HACIENDA Y ADMINISTRACIONES PÚBLICAS
SECRETARÍA DE ESTADO DE HACIENDA
DIRECCIÓN GENERAL DEL CATASTRO
Sede Electrónica del Catastro

REFERENCIA CATASTRAL DEL INMUEBLE
38005A010006040000SR

DATOS DEL INMUEBLE

LOCALIZACIÓN
Polígono 10 Parcela 604
EL GRILLO. ARICO [S.C. TENERIFE]

USO LOCAL PRINCIPAL: Agrario [Pastos 02]
AÑO CONSTRUCCIÓN: --
COEFICIENTE DE PARTICIPACIÓN: 100,000000
SUPERFICIE CONSTRUIDA [m²]: --

DATOS DE LA FINCA A LA QUE PERTENECE EL INMUEBLE

SITUACIÓN
Polígono 10 Parcela 604
EL GRILLO. ARICO [S.C. TENERIFE]

SUPERFICIE CONSTRUIDA [m²]: --
SUPERFICIE SUELO [m²]: 14.027
TIPO DE FINCA: --

CONSULTA DESCRIPTIVA Y GRÁFICA DE DATOS CATASTRALES
BIENES INMUEBLES DE NATURALEZA RÚSTICA
Municipio de ARICO Provincia de S.C. TENERIFE

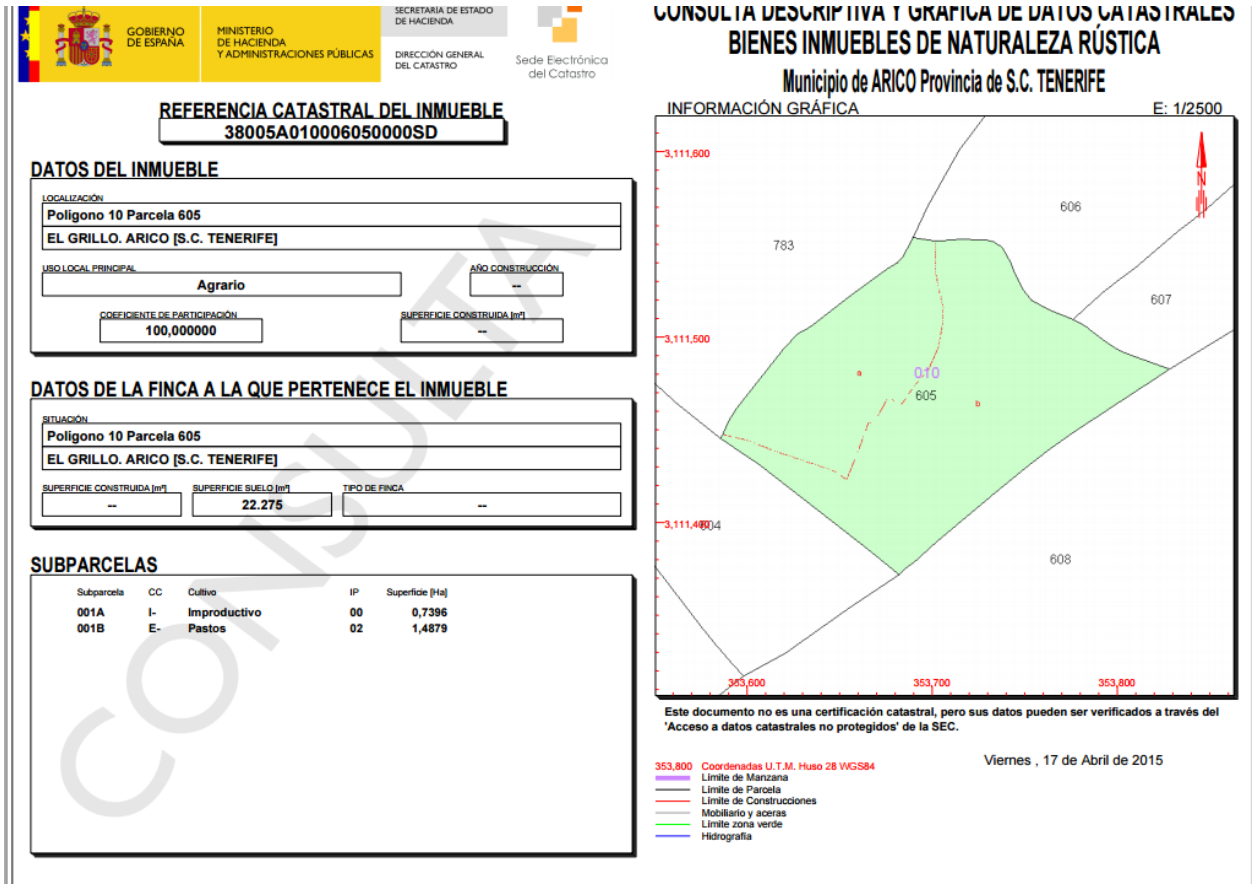
INFORMACIÓN GRÁFICA E: 1/2000

Este documento no es una certificación catastral, pero sus datos pueden ser verificados a través del 'Acceso a datos catastrales no protegidos' de la SEC.

Viernes , 17 de Abril de 2015

353,700 Coordenadas U.T.M. Huso 28 WGS84
Límite de Manzana
Límite de Parcela
Límite de Construcciones
Mobiliario y aceras
Límite zona verde
Hidrografía

CONSULTA



GOBIERNO DE ESPAÑA — MINISTERIO DE HACIENDA Y ADMINISTRACIONES PÚBLICAS — SECRETARÍA DE ESTADO DE HACIENDA — DIRECCIÓN GENERAL DEL CATASTRO — Sede Electrónica del Catastro

REFERENCIA CATASTRAL DEL INMUEBLE
38005A010006050000SD

DATOS DEL INMUEBLE

LOCALIZACIÓN
Polígono 10 Parcela 605
EL GRILLO. ARICO [S.C. TENERIFE]

USO LOCAL PRINCIPAL: Agrario
AÑO CONSTRUCCIÓN: --
COEFICIENTE DE PARTICIPACIÓN: 100,000000
SUPERFICIE CONSTRUIDA [m²]: --

DATOS DE LA FINCA A LA QUE PERTENECE EL INMUEBLE

SITUACIÓN
Polígono 10 Parcela 605
EL GRILLO. ARICO [S.C. TENERIFE]

SUPERFICIE CONSTRUIDA [m²]: --
SUPERFICIE SUELO [m²]: 22.275
TIPO DE FINCA: --

SUBPARCELAS

Subparcela	CC	Cultivo	IP	Superficie [Ha]
001A	I-	Improductivo	00	0,7396
001B	E-	Pastos	02	1,4879

CONSULTA DESCRIPTIVA Y GRÁFICA DE DATOS CATASTRALES BIENES INMUEBLES DE NATURALEZA RÚSTICA
Municipio de ARICO Provincia de S.C. TENERIFE

INFORMACIÓN GRÁFICA E: 1/2500

Este documento no es una certificación catastral, pero sus datos pueden ser verificados a través del 'Acceso a datos catastrales no protegidos' de la SEC.

Viernes , 17 de Abril de 2015

353,800 Coordenadas U.T.M. Huso 28 WGS84
Límite de Manzana
Límite de Parcela
Límite de Construcciones
Mobiliario y aceras
Límite zona verde
Hidrografía

CONSULTA

La totalidad de cabida de ambas parcelas es de 36.302 m^2, y han quedado integradas en el interior del Complejo, rodeadas a modo de isla, por el resto de parcelas propiedad de este Cabildo Insular.

En ellas se viene desarrollando una actividad de explotación de cantera, debidamente autorizada desde el año 1972. Posteriormente, en el año 2008, por la Dirección General de Industria del Gobierno de Canarias se autorizó la ampliación de las labores de aprovechamiento por plazo de 15 años. Esto es, la empresa está autorizada a la extracción de recursos geológicos hasta el año 2023, sobre una superficie total de 26.266 m^2.

Ya desde la redacción del Proyecto del Complejo Ambiental de Tenerife en 1999, se declaró la necesidad de ocupación de los terrenos propiedad de Cantos Blancos S.L. No obstante, y dado que la actividad extractiva que se venía desarrollando se entendía compatible con la actividad propia del Complejo, se excluyeron dichas parcelas de las expropiaciones iniciadas en pieza separada por esta Administración Insular.

Se estima que el importe a indemnizar al titular del suelo y propietario del derecho de aprovechamiento minero por la expropiación de los citados terrenos, y de conformidad con la metodología establecida en el Real Decreto 1492/2011, por el que se aprueba el Reglamento de Valoraciones de la Ley del Suelo, asciende a la cantidad de **quinientos noventa y tres mil dieciséis euros con cuarenta y ocho céntimos (593.016,48 €),** incluido el 5% por el premio de afección previsto en la Ley de Expropiación Forzosa. La justificación de esta valoración se describe en el Anexo final[6].

[6] De acuerdo al Informe "Valoración económica de la expropiación del ámbito extractivo de Cantos Blancos del Sur, S.L., en el interior del Complejo Ambiental de Tenerife". Del Servicio Técnico de Sostenibilidad del Cabildo Insular de Tenerife. 21 de julio de 2015.

La elección de la expropiación es sin perjuicio de posibles acuerdos entre las partes que facilite el traslado de la cantera El Grillo y libere la superficie que ocupa en la actualidad para los fines y plazos previstos en este Plan. En tal caso, dichos acuerdos se formalizarían en un Convenio de Gestión.

2.4 COSTE TOTAL DE LAS ACTUACIONES

El coste total estimativo de las actuaciones asciende a la cantidad de ciento ochenta y cinco millones novecientos setenta mil ciento cuarenta euros con cuarenta y ocho céntimos **(185.970.140,48 €)**

TIPO ACTUACIONES	COSTE
INFRAESTRUCTURAS	184.289.094,00 €
MEDIDAS AMBIENTALES	1.088.030,00 €
EXPROPIACIONES	593.016,48 €
TOTAL ACTUACIONES	**185.970.140,48 €**

2.5 SOSTENIBILIDAD ECONÓMICA DEL PLAN

La sostenibilidad económica del PTPO se fundamenta en tres pilares:

1. El sistema de financiación instaurado sobre las tasas de vertido (en masa o por reciclado) el cual parte del principio "*quien contamina paga*" en el que el sujeto pasivo –ciudadano o entidad jurídica- constituye el obligado tributario de la tasa, en su condición de generador del residuo objeto de tratamiento.

   El PTEOR propone dos modelos de financiación para sufragar los significativos costes que conlleva la recogida en masa o fracción resto, y en menor medida, la recogida selectiva:

   A) Financiación mixta: este modelo concibe dos grupos o tramos:

   - *Grupo A. Recogida Selectiva. Se distribuye su coste por habitante, determinándose la aportación de cada municipio al Ente de Gestión de Residuos en función de su población de hecho.*

   - *Grupo B. Recogida en masa o fracción resto. El coste se calcula por tonelada de residuo sólido urbano, imputándose al usuario en función del volumen, en peso, de los residuos depositados en las instalaciones previstas por el Plan.*

   B) Financiación simple: en este modelo, tanto el Grupo A como el Grupo B, se financian de igual forma, tomando como base el coste por tonelada de residuo sólido urbano depositada en las instalaciones previstas por el Plan. Los ingresos obtenidos por la puesta en funcionamiento de los Sistemas Integrados de Gestión de aquellos residuos recogidos de manera selectiva, se podrán considerar adelantos a los

municipios que efectúen dicha recogida, distribuyéndose en función de la importancia de su aportación sobre el total recogido selectivamente.

2. Los fondos propios aportados por el Cabildo de Tenerife con cargo a sus presupuestos anuales en virtud de sus competencias en materia de gestión de residuos a escala insular.

3. La aportación privada, bien sea directamente o a través de concesiones administrativas que otorgue el Cabildo de Tenerife, para aquellas actuaciones que se consideran viables económicamente desde el ámbito de la iniciativa empresarial privada, y que por tanto, permiten "descontar" y no incurrir en un gasto añadido a la administración pública competente, al tiempo que promueven y alientan un sector económico generador de puestos de trabajo y valor añadido.

2.6 ANEXO JUSTIFICATIVO DE LA VALORACIÓN DE LOS TERRENOS PROPIEDAD DE CANTOS BLANCOS S.L., A LOS EFECTOS DE SU EXPROPIACIÓN[7]

2.6.1 Antecedentes

En el año 2010 el Cabildo Insular encargó a la entidad La Roche Servast Consultores, S.L. un estudio de las actividades y recursos que se venían desarrollando en el ámbito extractivo de Cantos Blancos S.L., para el correcto desarrollo del documento de planificación del PTPO. En el citado estudio se exponía que quedaban por extraer en superficie unos 17.823 m^2, que suponían un volumen de recursos de unos 96.515 m^3. Por tanto, del citado documento técnico se podía llegar a determinar que dado el ritmo de extracción anual hasta esa fecha, la autorización de la explotación concluiría antes por plazo que por agotamiento del recurso extraíble.

Al objeto de actualizar los recursos extraíbles existentes a día de hoy, así como la valoración económica del derecho de aprovechamiento minero una vez tratado el árido y puesto en el mercado, por la entidad Geodos, S.L. se emite informe de valoración de los recursos mineros de la Sección A de la explotación de áridos denominada El Grillo.

En el documento técnico elaborado se pone de manifiesto la clara disminución de los ritmos de extracción anuales, aunque debido a la posibilidad de picos en la producción anual previsto para los próximos años, para el cálculo de las reservas explotables se adoptó una producción media de los últimos siete años.

De lo anterior se obtiene una producción media anual de **4.324 m^3**, lo que unido al periodo restante de la autorización de explotación (9 años), arroja un resultado de producción estimada de 38.917 m^3 hasta agotar la autorización administrativa. No obstante, toda vez que esa habilitación podría llegar a ser prorrogable en virtud del soporte jurídico que daría a la actividad extractiva la aprobación del PTP aludido, se ha tomado como base para el cálculo la totalidad de los recursos extraíbles, que asciende a día de hoy, una vez actualizado con los ritmos de extracción anuales calculados, a un volumen de reservas de **87.918,97 m^3**.

[7] De acuerdo al Informe "Valoración económica de la expropiación del ámbito extractivo de Cantos Blancos del Sur, S.L., en el interior del Complejo Ambiental de Tenerife". Del Servicio Técnico de Sostenibilidad del Cabildo Insular de Tenerife. 21 de julio de 2015.

Una vez tratado y transformado el terreno, el beneficio neto de la explotación se ha cifrado por la entidad Geodos, S.L. en su informe en **16,58 €/m^3**, cifra que igualmente adoptaremos para los cálculos técnicos correspondientes.

Llegados a este punto hay que indicar las diferencias existentes entre el método del derecho de aprovechamiento minero, que es considerado por la vigente Ley de Minas como un derecho del propietario de un suelo con reservas minerales de la Sección A que no son objeto de explotación efectiva, a ser indemnizado tanto por el suelo como por el derecho de su explotación, y el que permite adoptar el vigente Reglamento de Valoraciones del texto Refundido de la Ley del Suelo, el cual determina la metodología en relación con la posible valoración conjunta del suelo y del derecho de aprovechamiento, en el caso de coincidencia entre el titular del suelo y de ese derecho. De este modo, no existe un valor de la actividad económica que tiene lugar sobre el suelo y un valor del suelo, sino un único valor que integre el valor de la explotación económica.

En este sentido indicar que el objeto de esta valoración es la fijación del justiprecio en la expropiación que se inicie, en su caso, con objeto de adquirir el indicado suelo para agruparlo al resto de fincas adquiridas para la conformación del Complejo Ambiental de Tenerife, que permita desarrollar en su interior las actividades que le son propias.

Por tanto, en el presente caso, es necesario tasar el suelo conforme el criterio establecido en el Real Decreto 1492/2011, de 24 de octubre, por el que se aprueba el Reglamento de Valoración de la Ley del Suelo, al estar la presente valoración dentro del ámbito de aplicación de la misma.

2.6.2 Situación urbanística de las parcelas

Conforme la Aprobación Definitiva de las Normas Subsidiarias de Arico, las parcelas de referencia se encuentran .en suelo clasificado como rústico, con la categoría de protección minera.

2.6.3 Régimen de tenencia y ocupación

Propietario: CANTOS BLANCOS DEL SUR, S.L.

Ocupante: CANTOS BLANCOS DEL SUR, S.L.

Titulo de ocupación: Pleno dominio. Propiedad.

Derechos/cargas/obligaciones que afecten al derecho de propiedad del inmueble: No constan.
Efectos sobre el valor: No procede.

Limitaciones legales y/o urbanisticas sobre el inmueble: No constan.
Descripción: No procede.
Efecto sobre el valor: No procede.

Servidumbres sobre el inmueble: No constan.

Limitaciones al dominio: No se han considerado limitaciones al dominio de las fincas distintas de las señaladas en el informe, por lo que, en el caso de existir alguna, deberá de estudiarse su incidencia en el valor de la misma.

2.6.4 Situación básica del suelo

Según el artículo 12.2, referente a las situaciones básicas del suelo, del Real Decreto Legislativo 2/2008, de 20 de junio, por el que se aprueba el Texto Refundido de la Ley del Suelo, se encuentra en la situación de suelo rural, el preservado por la ordenación territorial y urbanística de su transformación mediante la urbanización, que deberá incluir, como mínimo, los terrenos excluidos de dicha transformación por la legislación de protección o policía del dominio público, de la naturaleza o del patrimonio cultural, los que deban quedar sujetos a tal protección conforme a la ordenación territorial y urbanística por los valores en ellos concurrentes, incluso los ecológicos, agrícolas, ganaderos, forestales y paisajísticos, así como aquellos .con riesgos naturales o tecnológicos, incluidos los de inundación, de otros accidentes graves, y cuantos otros prevea la legislación de ordenación territorial o urbanística.

Igualmente se encuentra en tal situación el suelo para el que los instrumentos de ordenación territorial y urbanística prevean o permitan su paso a la situación de suelo urbanizado, hasta que termine la correspondiente actuación de urbanización, y cualquier otro que no reúna los requisitos a que se refiere el artículo 12.3 del referido RDL 2/2008.

A su vez, integran el suelo rústico los terrenos que el planeamiento adscriba a esta clase de suelo, mediante su clasificación por reunir alguna de las condiciones dispuestas en el artículo 54 del Decreto Legislativo *1/2000,* de 8 de mayo, por el que se aprueba el Texto Refundido de las Leyes de Ordenación del Territorio de Canarias y de Espacios Naturales de Canarias.

Por tanto, en atención a todo lo anterior, el terreno objeto de valoración se encuentra en la situación básica de **SUELO RURAL.**

2.6.5 Valoración del suelo rural

El suelo en situación básica rural se tasará en la forma establecida en el Texto Refundido de la Ley del Suelo, estando los diferentes criterios y métodos de valoración definidos en el Capítulo II del Real Decreto 1492/2011, de 24 de octubre, por el que se aprueba el Reglamento de valoraciones de la Ley del Suelo.

Los terrenos se valoraran mediante la capitalización de la renta anual real o potencial de la explotación calculada de acuerdo con lo previsto en el artículo 9 del citado Reglamento de Valoraciones de la Ley del Suelo, según su estado en el momento al que deba entenderse referida la valoración y adoptándose la que sea superior.

La capitalización de la renta, real o potencial, se realizará de acuerdo con lo dispuesto en el artículo 11 y siguientes del Reglamento y en función de la naturaleza de la explotación.

Cuando no exista explotación en el suelo rural ni pueda existir dicha posibilidad, por causa de las características naturales del suelo en el momento de la valoración y, por consiguiente, no se pueda determinar una renta real o potencial, se estará a lo dispuesto en el artículo 16 del citado Reglamento.

El valor del suelo obtenido conforme los anteriores párrafos, podrá ser corregido al alza mediante la aplicación del factor de corrección por localización al valor de capitalización, en los términos establecidos en el artículo 17 del Reglamento.

A su vez, las edificaciones, construcciones e instalaciones en suelo rural, cuando deban valorarse con independencia del mismo, se tasarán de acuerdo con lo establecido en el artículo 18 del citado Reglamento.

2.6.6 Valoración particularizada

Recurso geológico extraído: Toba volcánica

Técnicas mineras de explotación: Corte mediante maquinas cortadoras. Creación de grandes plataformas.

Finalidad de los materiales extraídos: Fabricación de piezas ornamentales.

Clasificación de los recursos geológicos: Sección A) Autorización.

2.6.7 Metodología de cálculo

1.1.1.1. Valoración del suelo

A la hora de determinar la renta potencial a capitalizar, la existencia de este derecho de aprovechamiento potencial de recursos mineros facilita que se considere este aprovechamiento y que se valore el suelo según los criterios del Reglamento de Valoraciones, dado que el beneficio de su posible explotación se considera para determinar el valor del suelo. (R)

A su vez hay que aplicar el principio de temporalidad donde se tenga en cuenta la variabilidad de circunstancias y momento a que se refiere la tasación ya que no solamente los costes de la extracción y los precios de venta son variables en el tiempo, sino que también los son los ritmos de ingresos y gastos, y por tanto, la periodicidad estimada de los flujos de caja.

Como quiera que se conocen a su vez las reservas del recurso extraíble (87.918,27 m^3) y el ritmo de extracción anual (4.324 m^3), datos obtenidos del informe de Geodos, S.L., para esta metodología de cálculo, aplicaremos la fórmula prevista en el artículo 14.a) del Real Decreto 1492/2011, por el que se aprueba el citado Reglamento de Valoraciones de la Ley del Suelo, teniendo en cuenta a su vez el horizonte temporal de 15 años y la vida útil del recurso, conforme el siguiente detalle:

$$V = \sum_{i=1}^{h} \frac{R_i}{(1+r_3)^i} + \frac{R}{r_2 \cdot (1+r_2)^h}$$

Siendo:

V = Valor de capitalización, en euros.
R_i = Canon de extracción anual, en euros.
R = Renta anual del suelo rural con recurso agotado considerada constante, en euros.
r_3 y r_2 = Tipos de capitalización de acuerdo con el artículo 12.
h = Periodo de vida útil del recurso, que resulta de dividir el fondo de agotamiento del recurso, Q, entre la extracción anual, q_1. Es decir:

$$h = \frac{Q}{q_1}$$

<u>Determinación del Tipo de capitalización (r_3=r_2) (Art. 12 Real Decreto 1492/2011)</u>

La tasa de capitalización que se debe adoptar es la última referencia publicada por el Banco de Españaa del rendimiento interno en el mercado secundario de la deuda pública de plazo entre

dos y seis años. La última referencia publicada corresponde al mes de junio de 2015 (BOE núm. 158, de 3 de julio de 2015) y asciende al **0,555%.**

Determinación de Renta de Explotación

RENTA DE EXPLOTACIÓN (€/m3)	16,58
POTENCIA	5,40
RENTA DE EXPLOTACIÓN (€/m2)	3,07
TIPO DE CAPITALIZACIÓN	0,555%
VALOR RENTA CAPITALIZADA (€/m2)	**7.98**

Determinación Factor de Localización (Fl) (Art. 17 Real Decreto 1492/2011)

ACCESIBILIDAD A NÚCLEOS DE POBLACIÓN (u1)

$$u_1 = 1 + \left[P_1 + \frac{P_2}{3} \right] \cdot \frac{1}{1.000.000}$$

Núm. Habitantes núcleos población a menos 4 Km (p1)	20.537
Núm. Habitantes núcleos población a más 4 Km y menos de 40 Km (p2)	389.077

u1: 1,150

ACCESIBILIDAD A CENTROS DE ACTIVIDAD ECONÓMICA (u2)

$$u_2 = 1{,}6 - 0{,}01 \cdot d$$

Distancia kilométrica a centros de actividad económica	18

u2: 1,420

UBICACIÓN EN ENTORNOS DE SINGULAR VALOR AMBIENTAL O PAISAJÍSTICO (u3)

$$u_3 = 1{,}1 + 0{,}1 \cdot (p + t)$$

TERRENOS OBJETO DE PROTECCIÓN POR LEGISLACIÓN	NO	
CALIDAD AMBIENTAL Y PAISAJÍSTICA (p)	0	(Entre 0 y 2)
INFLUENCIA DEL CONCRETO RÉGIMEN DE USOS (t)	0	(Entre 0 y 7)*

* Se aplicará únicamente si se permite un régimen de usos y actividades diferentes a los agropecuarios o forestales que incrementen su valor.

u3: 1,100

Factor Localización 1,797

Determinación Valor Unitario del Suelo

VALOR UNITARIO DEL SUELO (€/m2)	7,96
FACTOR LOCALIZACIÓN	1,797
VALOR FINAL DEL SUELO (€/m2)	**14,30**

1.1.1.2. Valoración edificaciones, construcciones e instalaciones

En los terrenos propiedad de Cantos Blancos del Sur S.L., se construyó un inmueble, en cuyo interior se desarrollan el resto de las actividades industriales que se desarrollan por la empresa Cantos Blancos del Sur S.L.

El inmueble dispone de dos alturas, en cuya planta superior, a la que se accede, desde la zona de almacenaje de los productos acabados y de aparcamientos, mediante una escalera metálica exterior, se encuentran ubicadas las dependencias dedicadas a la administración, comercialización y venta.

En la planta inferior se encuentran ubicadas las instalaciones de carácter industrial así como las dependencias dedicadas a almacén de repuestos, aljibe de agua, generación de energía y servicios de reparación y mantenimiento, así como las dependencias destinadas al usa del personal de la empresa. Ambas plantas se encuentran comunicadas interiormente por una escalera metálica.

Vista la tasación de los inmuebles realizada en el informe de La Roche y entendiendo la vida útil de tales elementos agotada (edificios industriales son 35 años, y las instalaciones 15 años), nos quedaría un valor de reemplazamiento neto por este concepto de **cuarenta y un mil trescientos sesenta y nueve euros (41.369,00 €)**. Este es el valor con el que habría que indemnizar al propietario en caso de adquirir el suelo sin proceder a un traslado de actividad.

En caso de traslado de industria, obviamente habría que reponer tales instalaciones con las mismas características (capacidad, uso, calidad, etc...) pero utilizando tecnología y materiales de construcción actuales (Valor de Reemplazamiento Bruto).

2.6.8 Resumen económico

TERRENO NECESARIO DE OCUPACIÓN (m2)	36.602,00
VALOR UNITARIO DEL SUELO (€/m2)	14,30

VALOR DEL TERRENO	523.408,60
VALOR CONSTRUCCIONES (€)	41.369,00
5% PREMIO AFECCIÓN S/LEF	28.238,88

JUSTIPRECIO	**593.016,48**

En base al presente informe y de los resultados obtenidos, se estima que la valoración de la finca de referencia, incluido el premio de afección previsto en la Ley de Expropiación Forzosa, asciende a la cantidad de **QUINIENTOS NOVENTA Y TRES MIL DIECISEIS EUROS CON CUARENTA Y OCHO CENTIMOS (593.016,48 €)**.

2.6.9 Condicionantes

La presente valoración se realiza sin perjuicio del posible convenio a realizar, en su caso, entre la entidad propietaria de los terrenos y este Excmo. Cabildo Insular de Tenerife para un mayor aprovechamiento y explotación de recursos extraíbles en terrenos anexos, propiedad de esta Corporación Insular.

O bien para un traslado de industria a terrenos de características y aprovechamiento análogo, donde la empresa pueda seguir ejerciendo la actividad, con la necesaria tasación de los bienes afectados y la consiguiente de los perjuicios que causa el traslado. El gasto indemnizable por traslado de cualquier industria, debe ser entendido como aquellos necesarios para que esta pueda seguir ejerciendo la misma actividad en otro emplazamiento, no debiendo suponer nunca una mejora significativa con las instalaciones existentes, de lo contrario sería una inversión y por tanto un enriquecimiento injusto.