

# PLAN ESPECIAL “SAN NICOLÁS” (API-03)



JULIO 2021

DOCUMENTO DE ORDENACIÓN

Estudio Económico Financiero

---

COORDINACIÓN MUNICIPAL

**M<sup>a</sup> Luisa Dunjó Fernández. Arquitecta**

COORDINACIÓN DE GEURSA

**Ruth Navarro Delgado. Arquitecta**

EQUIPO REDACTOR

**Ruth Navarro Delgado. Arquitecta**

**Elvira Monzón García. Arquitecta**

SOPORTE TÉCNICO Y EQUIPO DE APOYO

**María del Pino Jansson Mayor. Edición cartográfica. SIG**

**Zoraida López León. Edición de textos**

**Argelia Esther Martín Martín. Soporte informático**

**Jorge Cortadellas Izquierdo. Soporte informático**

---

1. ALCANCE DEL ESTUDIO ECONÓMICO FINANCIERO .....	Pág. 1
2. DESCRIPCIÓN DE LAS ACTUACIONES .....	Pág. 4
2.1 Nuevas actuaciones.....	Pág. 5
2.2 Actuaciones previstas en el PGO 2012 (no ejecutadas) que se mantienen .....	Pág. 20
2.3 Actuaciones propuestas en el PGO-2012 que han sido eliminadas .....	Pág. 30
2.4 Actuaciones ejecutadas .....	Pág. 34
3. CUANTIFICACIÓN Y VALORACIÓN DE LAS ACTUACIONES .....	Pág. 39
3.1 Actuaciones propuestas en el Plan Especial.....	Pág. 39
3.1.1 Nuevas actuaciones .....	Pág. 42
3.1.2 Nuevas actuaciones ambientales .....	Pág. 45
3.1.3 Actuaciones ya previstas en el PGO-2012 que se mantienen.....	Pág. 47
3.2 Actuaciones del PGO-2012 eliminadas (ejecutadas y no ejecutadas) ...	Pág. 52
3.2.1 Actuaciones eliminadas no ejecutadas .....	Pág. 52
3.2.2 Actuaciones eliminadas ejecutadas .....	Pág. 53
3.3 Actuaciones generales de urbanización previstas en PGO-2012 .....	Pág. 55
4. CONCLUSIONES.....	Pág. 56
4.1 Valoración y cuantificación de las actuaciones.....	Pág. 56
4.2 Coste total de las actuaciones .....	Pág. 56
4.3 Ahorro en las inversiones previstas en el PGO .....	Pág. 57
4.4 Síntesis.....	Pág. 57
ANEXO. CUADROS DE CÁLCULOS .....	Pág. 58

## 1. ALCANCE DEL ESTUDIO ECONÓMICO FINANCIERO

El Estudio Económico-Financiero es uno de los documentos que deben integrar un Plan Especial, como instrumento de ordenación urbanística y conforme al artículo 140 de la Ley 4/2017. Tiene como objetivo la evaluación económica de los medios con que cuenta la administración ejecutora del Plan para hacerlo efectivo, así como la valoración de las actuaciones propuestas, expresando su coste aproximado, sin necesidad de cantidades precisas o concretas, conforme al artículo 64 del Reglamento de Planeamiento, con determinación del carácter público o privado de las inversiones a realizar para la materialización de las previsiones del planeamiento.

Tal y como se ha pronunciado la jurisprudencia en numerosas ocasiones, el Estudio económico-financiero implica un estudio analítico de las posibilidades económicas y recursos financieros, pero no es necesaria una evaluación económica detallada y una precisión de los recursos en orden a expropiaciones, implantación de servicios, abono de indemnizaciones, etc., pues si bien su existencia constituye un requisito esencial del que no puede prescindirse y debe constar documentalmente (lo que no se autoriza es su ausencia total), su falta de concreción permite como perfectamente adecuada una mera referencia a los medios económicos y financieros y a los plazos en que deban desarrollarse las actuaciones previstas. Pues ello no puede en modo alguno suponer la necesidad de una pormenorizada previsión específica más propia de los instrumentos de ejecución.

De conformidad con el Reglamento de Planeamiento, el Estudio Económico-Financiero deberá contener la ejecución de las obras de urbanización y de implantación de los servicios públicos, considerando, en particular, los siguientes extremos:

- a) Explanación, pavimentación y señalización de las vías, incluyendo zonas de aparcamiento.
- b) Espacios de jardinería y zonas verdes.
- c) Ejecución de zonas de uso público, como plazas, parques y su correspondiente mobiliario urbano.
- d) Red de abastecimiento de agua, riego y contra incendios.
- e) Red de alcantarillado y, en su caso, depuración de aguas.
- f) Red de recogida y evacuación de aguas pluviales y otras redes que sean necesarias.

- g) Red de distribución de la energía eléctrica, incluyendo el alumbrado público, así como la de los servicios de telecomunicaciones.
- h) Establecimiento de servicios de transporte.
- i) Servicio de recogida de residuos sólidos urbanos, incluso la selectiva, u otras infraestructuras de residuos necesarias en relación a la escala de ordenación utilizada.
- j) Obras especiales que deban realizarse, tales como pasos a distinto nivel, desviación de redes o servicios, además de las de accesibilidad universal y eficiencia energética.
- k) Indemnizaciones a las que se deban hacer frente por diversos conceptos, tales como derribos, destrucción de plantaciones u otras.

En referencia a lo anterior, el Estudio Económico Financiero se conformará según el contenido del Plan Especial. En este sentido, las nuevas vías propuestas que dan servicio al residencial contendrán las redes de instalaciones referidas en los puntos d), e), f), y g), anteriores. Por otro lado, existirán nuevos viales o renovación de existentes donde sólo se contemple el paquete de firme y señalización recogido en el punto a) anterior, por lo que esta diferenciación se verá plasmada en el módulo (€/m<sup>2</sup>) aplicado en cada caso.

En cuanto al servicio de recogida de residuos sólidos urbanos, al ordenar suelos urbanos donde ya existe dicho servicio, no se contempla la cuantía presupuestaria relativa a la implementación del mismo.

A su vez, estos suelos están ordenados pormenorizadamente en el PGO-2012, recogiendo en su Estudio Económico Financiero las actuaciones previstas. Algunas de estas actuaciones se conservan, en la ordenación propuesta para este ámbito, y otras no, por lo que se tendrá en cuenta la incidencia presupuestaria de las mismas.

Hay que señalar que el Ayuntamiento es el responsable directo del Planeamiento y de la Gestión Urbanística, pero no siempre financia la mejora y expansión de la ciudad. Actualmente, la Administración Autónoma gestiona o financia la mayor parte de las competencias no municipales de incidencia urbana. La Administración Central realiza casi exclusivamente inversiones de carácter estratégico.

En este sentido, se sigue el criterio fijado en el PGO-2012 para los distintos destinos, dentro del Estudio Económico Financiero que, en resumen, es el siguiente:

## A. ESPACIO LIBRE

### 1. Con respecto a la adquisición del Suelo:

Adscripción del 100 % al Ayuntamiento de la inversión en suelo destinado a Espacios Libres.

### 2. Con respecto a la ejecución de las obras:

#### - Con carácter general:

Excluyendo las obras que son financiadas por agentes privados el criterio general es 25 % de la inversión a costa del Ayuntamiento y el 75 % de la inversión al Cabildo como vienen siendo habitual mediante Planes de Cooperación.

#### - Excepciones:

Los Espacios Libres con Aparcamiento serán financiados 40 % con cargo al Ayuntamiento y el 60 % con cargo a agentes privados a través de concesiones.

## B. URBANIZACIÓN

### 1. Con respecto a la urbanización:

Adscripción del 100 % a agentes privados.

### 2. Con respecto a la reurbanización de barrios deficientes:

Adscripción del 25 % al Ayuntamiento y el 75 % al Cabildo en Cabildo en virtud de la tradición que ambas Administraciones mantienen mediante Planes de Cooperación.

## C. RED VIARIA LOCAL:

### 1. Con respecto a la adquisición del Suelo:

Adscripción del 100 % al Ayuntamiento de la inversión en suelo destinado a Red Viaria Local.

2. Con respecto a la ejecución de las obras:

- Con carácter general:

Excluyendo las obras que son financiadas por agentes privados el criterio general es 25 % de la inversión a costa del Ayuntamiento y el 75 % de la inversión al Cabildo como vienen siendo habitual mediante Planes de Cooperación.

D. SERVICIOS COMUNITARIOS Y SERVICIOS PÚBLICOS:

1. Con respecto a la adquisición del Suelo:

Adscripción del 100 % al Ayuntamiento de la inversión en suelo destinado a Servicios Comunitarios y Servicios Públicos.

2. Con respecto a la ejecución de las obras:

- Con carácter general se comparten en:

1. Mayoritariamente en financiación del 25 % Ayuntamiento y 75 % Cabildo en virtud de los habituales Planes de Cooperación.
2. Financiación del 100 % a agentes privados.
3. En algunos casos de instalaciones deportivas de carácter supramunicipal se reparte la financiación entre el Ayuntamiento, el Cabildo y el Gobierno Autónomo.








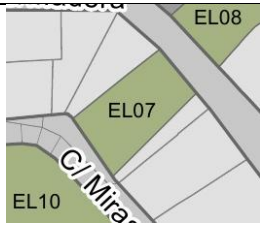




En el cuadro anexo al final del presente documento se desglosan las actuaciones previstas, así como, el porcentaje de intervención de los agentes intervinientes en cada una de ellas, conforme a lo expuesto.

## 2. DESCRIPCIÓN DE LAS ACTUACIONES




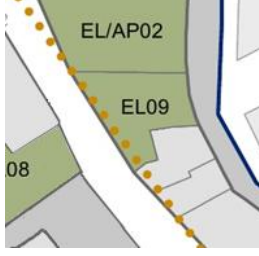


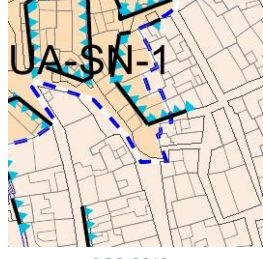



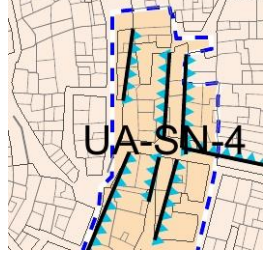
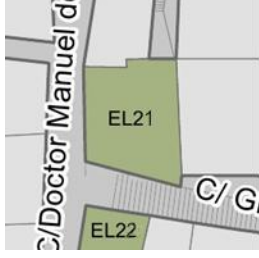
En el presente apartado se expone el listado de actuaciones previstas, de modo que además de incluir las nuevas propuestas y mantener las que forman parte del EEF del documento de 2012 y que no han sido desarrolladas, se excluyen del listado de referencia las actuaciones que han sido completadas, las que han perdido validez por motivo de un cambio de criterio del nuevo planeamiento respecto a la ordenación preexistente y aquellas cuya ejecución no corresponde al Ayuntamiento.



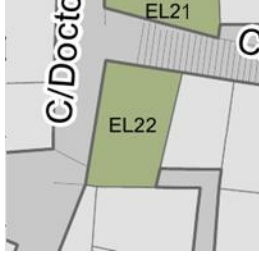


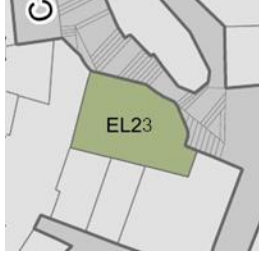


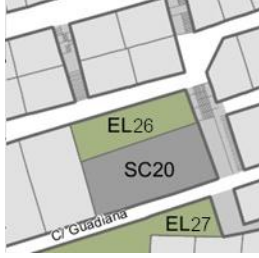
Las actuaciones a considerar en el Estudio Económico Financiero de este Plan Especial son las siguientes (ver plano de Gestión, anexo al final del documento):













## 2.1 NUEVAS ACTUACIONES








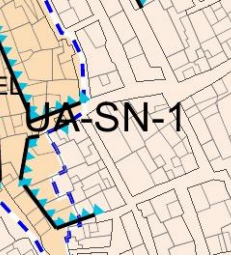

NUEVAS ACTUACIONES					
CÓDIGO		NOMBRE O UBICACIÓN	TIPO DE ACTUACIÓN	TITULARIDAD	
ACTUAL PE	PGO 2012				
<b>EL04</b>	--- ---	Espacio Libre en Saturno- Tajo	Nuevo Espacio Libre	Privada	
JUSTIFICACIÓN		Se propone un nuevo Espacio Libre en el entorno de San Lázaro, área en la que no existe ningún EL en la actualidad. El nuevo Espacio Libre se ubica en contacto con el Peatonal Accesible P01, como uno de los espacios de estancia y reunión que se habilitan a lo largo de este recorrido. Se aprovecha la presencia de un solar vacío para dotar a la zona de un área de esparcimiento.			
IMAGEN AÉREA					
		PERI-1998	PGO-2012	PRESENTE PE	
<b>EL07</b>	--- ---	Espacio Libre en Mirasol-Madera	Nuevo Espacio Libre	Privada	
JUSTIFICACIÓN		Se propone un nuevo Espacio Libre entre las calles Mirasol y Madera, como parte de una estrategia de conexión vertical preferentemente mecanizada en el entorno de San Lázaro-San Bernardo, en la prolongación con la calle Perdomo. En esta actuación se implican varios Espacios Libres con el fin de mejorar la movilidad vertical adaptada y la accesibilidad peatonal desde Primero de Mayo hasta el nuevo anillo viario de la calle Nilo, así como la integración del Risco con el barrio de Triana. Se aprovecha para ello una parcela en la que existe una edificación en ruinas.			
IMAGEN AÉREA					
		PERI-1998	PGO-2012	PRESENTE PE	
<b>EL08</b>	--- ---	Espacio Libre en Madera-Domingo Guerra del Río	Nuevo Espacio Libre	Privada	
JUSTIFICACIÓN		Se propone un nuevo Espacio Libre entre las calles Madera y Domingo Guerra del Río, como parte de una estrategia de conexión vertical preferentemente mecanizada en el entorno de San Lázaro-San Bernardo, en la prolongación con la calle Perdomo. En esta actuación se implican varios Espacios Libres con el fin de mejorar la movilidad vertical adaptada y la accesibilidad peatonal desde Primero de Mayo hasta el nuevo anillo viario de la calle Nilo, así como la integración del Risco con el barrio de Triana. Se aprovecha para ejecutar parte de este EL una parcela en la que existe una edificación en ruinas.			
IMAGEN AÉREA					
		PERI-1998	PGO-2012	PRESENTE PE	



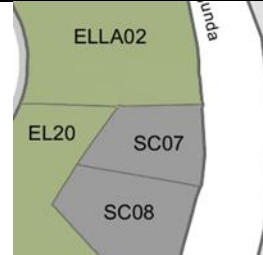

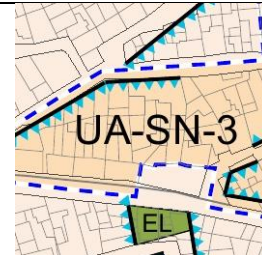


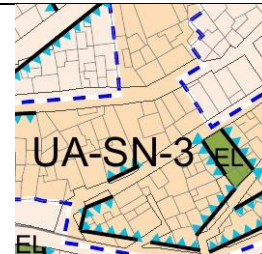






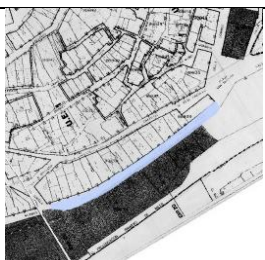
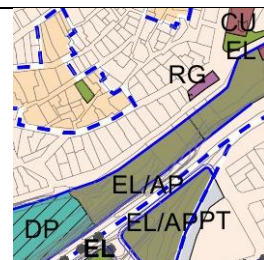


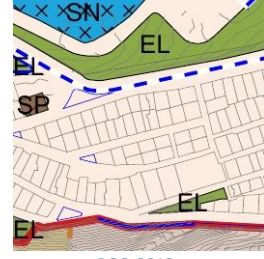

<b>EL09</b> --- ---	Espacio Libre en Domingo Guerra del Río-Minerva	Nuevo Espacio Libre	Privada
<b>JUSTIFICACIÓN</b>	<p>Se propone un nuevo Espacio Libre entre las calles Domingo guerra del Río y Minerva, como parte de una estrategia de conexión vertical preferentemente mecanizada en el entorno de San Lázaro-San Bernardo, en la prolongación con la calle Perdomo. En esta actuación se implican varios Espacios Libres con el fin de mejorar la movilidad vertical adaptada y la accesibilidad peatonal desde Primero de Mayo hasta el nuevo anillo viario de la calle Nilo, así como la integración del Risco con el barrio de Triana. Se aprovecha para ello una parcela en la que existe una edificación considerada infravivienda.</p>		
 <p>IMAGEN AÉREA</p>	 <p>PERI-1998</p>	 <p>PGO-2012</p>	 <p>PRESENTE PE</p>
<b>EL17</b> --- ---	Espacio Libre en Girasol-Luna	Nuevo Espacio Libre	PMS*
<b>JUSTIFICACIÓN</b>	<p>Se propone un nuevo Espacio Libre ocupando una parcela de titularidad municipal con altas cualidades visuales, ubicada en un entorno singular (rincón urbano existente) que se pretende poner en valor, con la incorporación de un espacio mirador vinculado al recorrido vertical existente entre las calles Lirio, Luna y Girasol.</p>		
 <p>IMAGEN AÉREA</p>	 <p>PERI-1998</p>	 <p>PGO-2012</p>	 <p>PRESENTE PE</p>
<b>EL21</b> --- --- (UBICADO EN ANTIGUA UA)	Espacio Libre en Doctor Manuel de La Nuez-Girasol I	Nuevo Espacio Libre	PMS*
<b>JUSTIFICACIÓN</b>	<p>Se propone un nuevo Espacio Libre ocupando una parcela de titularidad municipal con altas cualidades visuales, en contacto con el Viario de Servicio de la calle Doctor Manuel de La Nuez, como mirador urbano, y espacio de estancia y reunión de este recorrido. La actuación se propone conjuntamente con el EL22, en una plataforma continua a nivel de la vía de Servicio.</p>		
 <p>IMAGEN AÉREA</p>	 <p>PERI-1998</p>	 <p>PGO-2012</p>	 <p>PRESENTE PE</p>


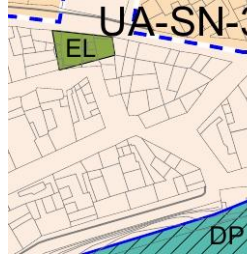







<p><b>EL22</b> --- --- (UBICADO EN ANTIGUA UA)</p>	<p>Espacio Libre en Doctor Manuel de La Nuez-Girasol II</p>	<p>Nuevo Espacio Libre</p>	<p>Privada</p>
<p>JUSTIFICACIÓN</p>	<p>Se propone un nuevo Espacio Libre ocupando un solar vacío con altas cualidades visuales, en contacto con el Viario de Servicio de la calle Doctor Manuel de La Nuez, como mirador urbano, y espacio de estancia y reunión de este recorrido. La actuación se propone conjuntamente con el EL21, en una plataforma continua a nivel de la vía de Servicio.</p>		
<p>IMAGEN AÉREA</p>	 <p>PERI-1998</p>	 <p>PGO-2012</p>	 <p>PRESENTE PE</p>
<p><b>EL23</b> --- ---</p>	<p>Espacio Libre en Girasol</p>	<p>Nuevo Espacio Libre</p>	<p>Privada</p>
<p>JUSTIFICACIÓN</p>	<p>Se propone un nuevo Espacio Libre ocupando un solar vacío colindante al recorrido del peatonal vertical de la calle Girasol. Se pretende la creación de un “rincón con encanto”, un espacio de estancia y reunión que mejore la calidad del recorrido.</p>		
<p>IMAGEN AÉREA</p>	 <p>PERI-1998</p>	 <p>PGO-2012</p>	 <p>PRESENTE PE</p>
<p><b>EL26</b> --- ---</p>	<p>Espacio Libre en Teide</p>	<p>Nuevo Espacio Libre</p>	<p>Privada</p>
<p>JUSTIFICACIÓN</p>	<p>Se propone un nuevo Espacio Libre ocupando un solar vacío con altas cualidades visuales en contacto con la Plataforma Única Mixta de la calle Teide. La acera sur de este tramo de la calle se ha mantenido libre de edificación hasta la actualidad, consolidándose como un espacio privilegiado por su amplia visibilidad hacia la ciudad, cualidad que se pretende potenciar. Se determina su ejecución como mirador urbano, y espacio de estancia y reunión de este recorrido.</p>		
<p>IMAGEN AÉREA</p>	 <p>PERI-1998</p>	 <p>PGO-2012</p>	 <p>PRESENTE PE</p>





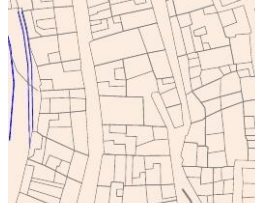




EL28	---	Espacio Libre en Teide-Real del Castillo	Nuevo Espacio Libre	Privada
JUSTIFICACIÓN	<p>Se propone un nuevo Espacio Libre ocupando un grupo de parcelas vacías o en ruinas (únicamente hay una parcela edificada, que debe expropiarse para facilitar el acceso al nuevo Viario de Servicio de Doctor de La Nuez), ubicado en el recorrido del Viario Estructurante Principal constituido por las calles Gobernador Marín Acuña y Real del Castillo, en una zona donde en la actualidad no hay Espacios Libres. Esta parcela se desarrollará como lugar de ocio, estancia y reunión de este recorrido principal, que se pretende recalificar, propiciando a su vez la conexión vertical con la calle Teide. La plataforma superior de este Espacio Libre deberá ejecutarse como mirador urbano, en consideración sus altas cualidades visuales. La acera sur de este tramo de la calle Teide se ha mantenido libre de edificación hasta la actualidad, consolidándose en un espacio privilegiado por su amplia visibilidad hacia la ciudad, cualidad que se pretende potenciar.</p>			
IMAGEN AÉREA				
EL29	---	Espacio Libre en Real del Castillo-Gobernador Marín Acuña	Nuevo Espacio Libre	Privada
JUSTIFICACIÓN	<p>Se propone un nuevo Espacio Libre ocupando un solar vacío ubicado en el recorrido del Viario Estructurante Principal constituido por las calles Gobernador Marín Acuña y Real del Castillo, en una zona donde en la actualidad no hay Espacios Libres. Esta parcela se desarrollará como lugar de estancia y reunión de este recorrido principal, que se pretende recalificar, mejorando además la calidad ambiental del tramo de escalera colindante.</p>			
IMAGEN AÉREA				
EL/AP01	---	Espacio Libre/Aparcamiento en Tesoro-Nilo	Nuevo Espacio Libre	Privada / PMS*
JUSTIFICACIÓN	<p>Se propone un nuevo espacio polivalente al norte del ámbito, integrado en el paisaje de la ladera, eliminando las edificaciones preexistentes en consideración de las determinaciones de la ficha API-03 del PGO. El uso (EL) de las cubiertas se complementa con dotacional y una importante provisión de aparcamientos bajo rasante (con acceso desde el anillo viario San Nicolás de Bari-Nilo). Atendiendo a la alta demanda de aparcamientos en el barrio se ha optado por distribuir "bolsas de aparcamiento subterráneo" en contacto con las principales vías rodadas, siendo una de ellas esta vía. Se aprovecha la parcela para completar la conexión vertical mecanizada propuesta entre el citado anillo viario y el nuevo Peatonal Accesible (P02).</p>			
IMAGEN AÉREA				

<b>SC02</b>	--- ---	Servicio Comunitario en Madera-Troya	Nuevo Servicio Comunitario	Privada		
<b>JUSTIFICACIÓN</b>	Se propone un nuevo Servicio Comunitario entre las calles Troya y Madera, aprovechando la existencia de edificaciones en ruinas, con el fin de dotar de actividad al nuevo Peatonal Accesible en el contacto con la conexión vertical existente en la calle Troya así como al recorrido vertical preferentemente mecanizado que se incorpora como sucesión de Espacios Libres en la prolongación de la calle Perdomo. Se establece en la Norma un abanico amplio de usos dotacionales para adaptar esta parcela a las necesidades concretas de los vecinos de la zona.					
<b>IMAGEN AÉREA</b>		PERI-1998		PGO-2012		PRESENTE PE
<b>SC05</b>	--- ---	Servicio Comunitario en Madera-Nogal	Nuevo Servicio Comunitario	Privada		
<b>JUSTIFICACIÓN</b>	Se propone un nuevo Servicio Comunitario entre las calles Nogal y Madera, aprovechando la existencia de un solar vacío, con el fin de dotar de actividad al nuevo Peatonal Accesible en el contacto con el recorrido vertical existente en la calle Nogal. Este nuevo edificio dotacional pretende completar con calidad una manzana de gran valor histórico y arquitectónico por la presencia de edificaciones incluidas en el Catálogo Arquitectónico Municipal de Protección. Se establece en la Norma un abanico amplio de usos dotacionales para adaptar esta parcela a las necesidades concretas de los vecinos de la zona y unos parámetros acordes a la sensibilidad del área de actuación.					
<b>IMAGEN AÉREA</b>		PERI-1998		PGO-2012		PRESENTE PE
<b>SC06</b>	--- ---	Servicio Comunitario en Milagro-Dr. Manuel de la Nuez	Nuevo Servicio Comunitario	Privada		
<b>JUSTIFICACIÓN</b>	Se propone un nuevo Servicio Comunitario entre las calles Milagro y Doctor Manuel de la Nuez, aprovechando la existencia de una infravivienda, con el fin de dotar de actividad al nuevo Peatonal Accesible en el contacto con el recorrido vertical existente en la calle Milagro. Se establece en la Norma un abanico amplio de usos dotacionales para adaptar esta parcela a las necesidades concretas de los vecinos de la zona y unos parámetros acordes a la sensibilidad del área de actuación.					
<b>IMAGEN AÉREA</b>		PERI-1998		PGO-2012		PRESENTE PE





<p><b>SC07</b> --- ---</p>	<p>Servicio Comunitario en Plataforma de San Nicolás, 4</p>	<p>Nuevo Servicio Comunitario</p>	<p>Privada</p>
<p>JUSTIFICACIÓN</p>	<p>Se propone un nuevo Servicio Comunitario en el nuevo anillo Viario San Nicolás de Bari-Nilo, aprovechando la existencia de un solar vacío, con el fin de dotar de actividad a la citada vía, complementando las actividades ya ofertadas en el dotacional existente en la parcela colindante (Asociación de Jubilados y Pensionistas Párroco Manuel Romero). Se establece en la Norma un abanico amplio de usos dotacionales para adaptar esta parcela a las necesidades concretas de los vecinos de la zona.</p>		
<p>IMAGEN AÉREA</p>	 <p>PERI-1998</p>	 <p>PGO-2012</p>	 <p>PRESENTE PE</p>
<p><b>SC21</b> --- ---</p>	<p>Servicio Comunitario en Real del Castillo, 70-Gaviota (El Portón)</p>	<p>Nuevo Servicio Comunitario</p>	<p>Privada</p>
<p>JUSTIFICACIÓN</p>	<p>Se propone un nuevo Servicio Comunitario en el encuentro entre las calles Doctor Manuel de La Nuez y Real del Castillo. En respuesta a la solicitud de los vecinos, se aprovecha la preexistencia de un antiguo portón de interés histórico y cultural para el barrio, proponiendo su rehabilitación como espacio polivalente de uso dotacional (con un amplio abanico de opciones establecidas en la Norma en este sentido) que contribuirá a dotar de actividad a la calle real del Castillo en el punto en el que nace el Viario de Servicio de Doctor Manuel de La Nuez. A través de la parcela se propone habilitar también comunicación con la calle Gaviota.</p>		
<p>IMAGEN AÉREA</p>	 <p>PERI-1998</p>	 <p>PGO-2012</p>	 <p>PRESENTE PE</p>
<p><b>SC22</b> --- ---</p>	<p>Servicio Comunitario en Doctor Manuel de La Nuez, 11- Gaviota (Casa de la Escobera)</p>	<p>Nuevo Servicio Comunitario</p>	<p>Privada</p>
<p>JUSTIFICACIÓN</p>	<p>Se propone un nuevo Servicio Comunitario en el encuentro entre las calles Doctor Manuel de La Nuez y Gaviota. En respuesta a la solicitud de los vecinos, se aprovecha la preexistencia de parte de una antigua edificación en la que vivía “la escobera”, considerada de interés histórico y cultural para el barrio, proponiendo su rehabilitación y la regeneración del Espacio Libre colindante, que funcionará como espacio de ocio y esparcimiento para el nuevo Viario de Servicio de Doctor Manuel de La Nuez. A través de la parcela se propone habilitar también comunicación con la calle Gaviota. Se establece en la Norma un abanico amplio de usos dotacionales para adaptar esta parcela a las necesidades concretas de los vecinos de la zona.</p>		
<p>IMAGEN AÉREA</p>	 <p>PERI-1998</p>	 <p>PGO-2012</p>	 <p>PRESENTE PE</p>

<p><b>VEP01</b> --- ---</p>	<p>Viario Estructurante Principal Domingo Guerra del Río</p>	<p>Urbanización como Plataforma Única Mixta</p>	<p>PMS*</p>
<p>JUSTIFICACIÓN</p>	<p>Se propone, a solicitud de los vecinos, la adecuación de la calle Domingo Guerra del Río como Plataforma Única Mixta, eliminando las aceras en aquellos tramos en los que sea posible, para dar más protagonismo al peatón al tiempo que se facilita la circulación de los vehículos.</p>		
<p>IMAGEN AÉREA</p>	 <p>PERI-1998</p>	 <p>PGO-2012</p>	 <p>PRESENTE PE</p>
<p><b>VEP03</b> 0967VL</p>	<p>Viario Estructurante Principal Álamo</p>	<p>Redefinición de calzada y aceras</p>	<p>PMS*</p>
<p>JUSTIFICACIÓN</p>	<p>Se propone, a solicitud de los vecinos, la modificación del trazado de las aceras de la calle Álamo entre la calle Gacela y la ermita de San Nicolás de Bari. Se ampliarán las aceras en el lado de la vía en el que se encuentra la edificación, para facilitar la salida y entrada de las personas de movilidad reducida a sus viviendas. Se entiende que la actuación prevista para esta vía en el PGO-2012 ya se ha ejecutado y que esta es una actuación nueva.</p>		
<p>IMAGEN AÉREA</p>	 <p>PERI-1998</p>	 <p>PGO-2012</p>	 <p>PRESENTE PE</p>
<p><b>PUM03</b> --- ---</p>	<p>Plataforma Única Mixta Mulhacén</p>	<p>Urbanización como Plataforma Única Mixta</p>	<p>PMS*</p>
<p>JUSTIFICACIÓN</p>	<p>Se propone el acondicionamiento de la calle Mulhacén como Plataforma Única Mixta, para mejora ambiental de su recorrido y en pro de garantizar el carácter preferentemente peatonal, por medio de la ejecución de una plataforma continua de velocidad reducida y adecuada integración paisajística, en la que el coche y el peatón se ponen al mismo nivel.</p>		
<p>IMAGEN AÉREA</p>	 <p>PERI-1998</p>	 <p>PGO-2012</p>	 <p>PRESENTE PE</p>

<p><b>PUM05</b> --- ---</p>	<p>Plataforma Única Mixta Pedro Quintana-Gacela</p>	<p>Urbanización como Plataforma Única Mixta</p>	<p>PMS*</p>
<p>JUSTIFICACIÓN</p>	<p>Se propone el acondicionamiento del tramo rodado Pedro Quintana-Gacela como Plataforma Única Mixta, para mejora ambiental de su recorrido y en pro de garantizar el carácter preferentemente peatonal, por medio de la ejecución de una plataforma continua de velocidad reducida y adecuada integración paisajística, en la que el coche y el peatón se ponen al mismo nivel.</p>		
<p>IMAGEN AÉREA</p>	 <p>PERI-1998</p>	 <p>PGO-2012</p>	 <p>PRESENTE PE</p>
<p><b>P01</b> --- ---</p>	<p>Peatonal Accesible en calle Dr. Manuel de La Nuez (tramo desde Luna hasta Milagro), espacio de conexión Milagro-Nieve, calles Nieve, Madera y Segura, espacio de conexión Segura-Saturno, espacio de conexión Saturno-Domingo Guerra del Río y calle Saturno.</p>	<p>Ensanchamiento y adaptación para el tránsito de personas con movilidad reducida</p>	<p>PMS*/ Privada</p>
<p>JUSTIFICACIÓN</p>	<p>Se habilita un itinerario como Peatonal Accesible, donde se reducirán en lo posible las barreras arquitectónicas y los obstáculos existentes para el tránsito de personas de movilidad reducida, dando prioridad al peatón, que es una de las principales estrategias de este Plan Especial para alcanzar su objetivo de optimizar la movilidad, según se concreta en la Memoria de Ordenación.</p>		
<p>IMAGEN AÉREA</p>	 <p>PERI-1998</p>	 <p>PGO-2012</p>	 <p>PRESENTE PE</p>
<p><b>P02</b> --- ---</p>	<p>Peatonal Tesoro-Troya-Mirasol</p>	<p>Ampliación del recorrido, incorporación de acceso mecanizado y ensanchamiento</p>	<p>PMS*/ Privada</p>
<p>JUSTIFICACIÓN</p>	<p>Se propone la ampliación del recorrido de la calle Tesoro, enlazando con las escaleras existentes y cerrando la actuación con una conexión preferentemente mecanizada que llegará hasta la calle Saturno, mejorando la movilidad de esta zona de elevadas pendientes. Con la adecuación y ampliación de los trazados verticales se procura agilizar y dar fluidez al tránsito peatonal, una de las principales estrategias de este Plan Especial para alcanzar su objetivo de optimizar la movilidad, según se concreta en la Memoria de Ordenación.</p>		
<p>IMAGEN AÉREA</p>	 <p>PERI-1998</p>	 <p>PGO-2012</p>	 <p>PRESENTE PE</p>


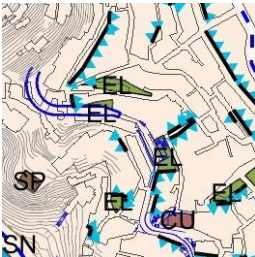


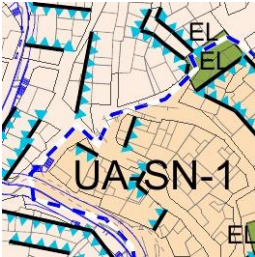


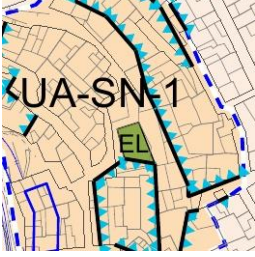

<p><b>P03</b> --- ---</p>	<p>Peatonal Trasera Nilo</p>	<p>Ampliación y acondicionamiento del recorrido</p>	<p>PMS*/ Privada</p>
<p>JUSTIFICACIÓN</p>	<p>Se propone la ampliación del recorrido de la calle Trasera Nilo, enlazando los tramos existentes con los nuevos en un paseo de borde que posibilita el acceso a las edificaciones que se mantienen en la parte baja de la ladera, sirviendo a su vez de transición suave entre éstas y la ladera natural.</p>		
<p>IMAGEN AÉREA</p>	 <p>PERI-1998</p>	 <p>PGO-2012</p>	 <p>PRESENTE PE</p>
<p><b>P06</b> --- ---</p>	<p>Conexión Girasol-Gregorio Gutiérrez</p>	<p>Apertura de viario vertical</p>	<p>PMS*/ Privada</p>
<p>JUSTIFICACIÓN</p>	<p>Se propone la apertura de un tramo de conexión vertical entre la calle Girasol y la vía de Servicio Gregorio Gutiérrez. Continuando el recorrido existente por la calle Girasol se acorta la larga manzana en la que se ubica y se crea una comunicación vertical de corto recorrido que va desde Domingo Guerra del río hasta Gregorio Gutiérrez. Se aprovecha la existencia de un solar que alberga los restos de una edificación en ruinas. Con la adecuación y ampliación de los trazados verticales se procura agilizar y dar fluidez al tránsito peatonal, una de las principales estrategias de este Plan Especial para alcanzar su objetivo de optimizar la movilidad, según se concreta en la Memoria de Ordenación.</p>		
<p>IMAGEN AÉREA</p>	 <p>PERI-1998</p>	 <p>PGO-2012</p>	 <p>PRESENTE PE</p>
<p><b>P07</b> --- ---</p>	<p>Prolongación de la calle Acequia</p>	<p>Apertura de viario y ejecución de conexión vertical</p>	<p>PMS*/ Privada</p>
<p>JUSTIFICACIÓN</p>	<p>Se propone la prolongación de la calle Concha Espina y la ejecución en ese tramo de una comunicación vertical con la calle Concha Espina, para mejorar la accesibilidad al barrio desde Primero de Mayo, abriendo a su vez San Nicolás a su entorno, objetivo prioritario de este Plan Especial según se concreta en la Memoria de Ordenación.</p>		
<p>IMAGEN AÉREA</p>	 <p>PERI-1998</p>	 <p>PGO-2012</p>	 <p>PRESENTE PE</p>



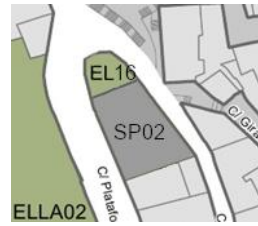

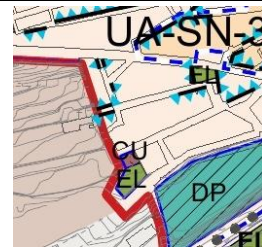


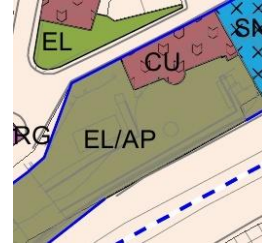



<b>P10</b>	Conexión Real del Castillo-Granate-Teide	Apertura de viario y ejecución de conexión vertical	PMS*/ Privada
<b>JUSTIFICACIÓN</b>	Se propone la apertura de la conexión vertical entre el Viario Estructurante Principal de la calle Real del Castillo y la nueva Plataforma Única Mixta habilitada en la calle Teide, continuando con un tramo ya existente hasta la calle Sierra Nevada. Se aprovecha la existencia de solares que albergan los restos de una edificación en ruinas. Con la adecuación y ampliación de los trazados verticales se procura agilizar y dar fluidez al tránsito peatonal, una de las principales estrategias de este Plan Especial para alcanzar su objetivo de optimizar la movilidad, según se concreta en la Memoria de Ordenación.		
			
IMAGEN AÉREA	PERI-1998	PGO-2012	PRESENTE PE
<b>AM01</b>	Ámbito del PE San Nicolás	Mejoras ambientales Generales	PMS*
<b>JUSTIFICACIÓN</b>	Se incluye un nuevo paquete de medidas ambientales que refuerza las anteriores: “Medidas ambientales generales de seguimiento, conservación, adecuación y puesta en valor de San Nicolás”. 1. Estas medidas incluyen: limpieza de espacios públicos en general y de zonas verdes en particular. 2. Acondicionamiento de los nuevos espacios públicos, incluida la plantación de vegetación y el tratamiento de superficies. 3. Mantenimiento de los espacios libres existentes y nuevos, incluida la reposición de la vegetación. 4. Mantenimiento de obra civil, instalaciones, mobiliario urbano y parques infantiles. 5. Obras de contención y defensa como muros de contención y edificaciones auxiliares. 6. Tratamiento y restauración del paisaje en general y de las laderas en particular (tratamiento de la vegetación, acondicionamiento de suelos, labores de seguridad y protección ante riesgos, intervenciones estéticas en entornos concretos, etc.).		


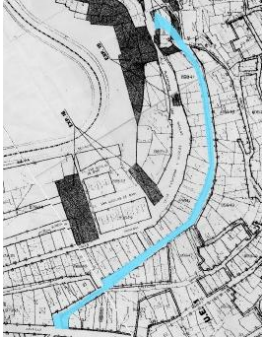










### ACTUACIONES NUEVAS CON UNA PARTE PREVISTA EN PGO 2012 O PERI


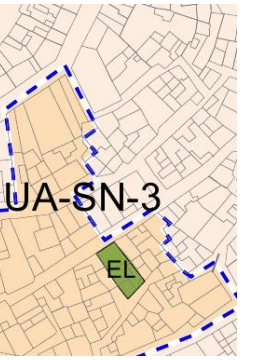
CÓDIGO ACTUAL PE CÓDIGO PGO 2012	NOMBRE O UBICACIÓN	TIPO DE ACTUACIÓN	TITULARIDAD
<b>EL06</b> Parte SIN CÓDIGO / EXP.4 (PERI) o 0286EL (PGO 2012)	Espacio Libre en Mirasol-Troya	Heredado PGO 2012 ampliado en pequeña parcela	Privada
<b>JUSTIFICACIÓN</b>	Se mantiene el Espacio Libre propuesto por el PGO 2012 entre las calles Mirasol y Troya, aprovechando un solar en ruinas con altas cualidades visuales, ubicado en un entorno muy deteriorado con ausencia de espacios de estancia y esparcimiento, por lo que se propone la incorporación de este mirador urbano a nivel de la calle Mirasol. Se incorpora a la actuación la edificación situada en la esquina, que ha quedado como residual aislada entre las dos vías y se aprovecha para ampliar la sección de la vía pública.		
			
IMAGEN AÉREA	PERI-1998	PGO-2012	PRESENTE PE





<p><b>EL10</b> Parte SIN CÓDIGO / Parte EXP.4 (PERI) o 0286EL / Parte VIARIO (PGO 2012)</p>	<p>Espacio Libre en Nilo-Mirasol</p>	<p>Heredado PGO 2012 pero ampliado</p>	<p>Privada/PMS*</p>
<p>JUSTIFICACIÓN</p>	<p>Se propone un nuevo Espacio Libre entre las calles Nilo y Mirasol, como parte de una estrategia de conexión vertical preferentemente mecanizada en el entorno de San Lázaro-San Bernardo, en la prolongación con la calle Perdomo. En esta actuación se implican varios Espacios Libres con el fin de mejorar la movilidad vertical adaptada y la accesibilidad peatonal desde Primero de Mayo hasta el nuevo anillo viario de la calle Nilo, así como la integración del Risco con el barrio de Triana. Se aprovecha para ello una zona en la que el PGO 2012 proponía la ejecución de una conexión peatonal vertical, así como dos Espacios Libres miradores existentes y varias parcelas en estado de abandono y ruina, de alto impacto visual.</p>		
<p>IMAGEN AÉREA</p>	 <p>PERI-1998</p>	 <p>PGO-2012</p>	 <p>PRESENTE PE</p>
<p><b>EL13</b> Parte SIN CÓDIGO/ Parte VIARIO ANT. UA (PGO2012)</p>	<p>Espacio Libre en Roble-Gregorio Gutiérrez</p>	<p>Parte nuevo y parte viario PGO 2012</p>	<p>Privada</p>
<p>JUSTIFICACIÓN</p>	<p>Se propone un nuevo Espacio Libre en un solar vacío entre las calles Roble y Gregorio Gutiérrez que el PGO 2012 proponía expropiar para la ampliación de la sección de la calle Roble en el tramo del encuentro. Dadas las altas cualidades visuales de la parcela, con gran visibilidad sobre el entorno y la ciudad, se conserva la gestión pública de la parcela, pero orientada a su uso como Espacio Libre, como mirador urbano de cualificación de la calle Roble, vía de comunicación vertical existente y de gran interés en la zona.</p>		
<p>IMAGEN AÉREA</p>	 <p>PERI-1998</p>	 <p>PGO-2012</p>	 <p>PRESENTE PE</p>
<p><b>EL14</b> Parte SIN CÓDIGO/ Parte 1411EL (PGO 2012)</p>	<p>Espacio Libre en Milagro-Malta</p>	<p>Parte nuevo y parte EL PGO 2012</p>	<p>Privada</p>
<p>JUSTIFICACIÓN</p>	<p>Se propone un Espacio Libre en un solar vacío entre las calles Milagro y Malta, manteniendo el uso que el PGO 2012 proponía para la mitad de la parcela y ampliándolo hasta ocupar completamente el encuentro. Se pretende la ejecución de un “rincón con encanto” para recalificar el recorrido vertical que parte de la calle Milagro y se abre hasta Gregorio Gutiérrez.</p>		
<p>IMAGEN AÉREA</p>	 <p>PERI-1998</p>	 <p>PGO-2012</p>	 <p>PRESENTE PE</p>

<p><b>EL16</b> Parte SIN CÓDIGO/ Parte EXP.14 (PERI)</p>	<p>Espacio Libre en Plataforma Segunda- Gregorio Gutiérrez</p>	<p>Parte nuevo y parte viario PERI</p>	<p>Privada</p>
<p>JUSTIFICACIÓN</p>	<p>Se propone un nuevo Espacio Libre en el tramo -de nueva apertura- entre las calles Gregorio Gutiérrez y Plataforma Segunda. Se pretende recalificar estas vías, resolviendo la curva y generando un espacio de estancia y reunión ligado al encuentro entre ambas, utilizando para ello una zona que estaba incluida en la unidad de actuación (UA-SN-01) del PGO2012. La zona actualmente está constituida por solares vacíos e infraviendas, cuya sustitución por el nuevo uso propuesto mejoraría considerablemente la calidad del entorno.</p>		
<p>IMAGEN AÉREA</p>	 <p>PERI-1998</p>	 <p>PGO-2012</p>	 <p>PRESENTE PE</p>
<p><b>EL/AP04</b> Parte 0286EL (PGO 2012)</p>	<p>Espacio Libre/Aparcamiento en Real del Castillo-Álamo</p>	<p>Nuevo pero parte era EL y viario en PGO 2012</p>	<p>Privada/PMS*</p>
<p>JUSTIFICACIÓN</p>	<p>Se propone un nuevo espacio polivalente entre las calles Real del Castillo y Álamo, aprovechando una zona ocupada actualmente en su mayor parte por edificaciones en muy mal estado y solares vacíos, parte de la cual ya estaba prevista para la expropiación como Espacio Libre y Cultural por parte del PGO2012 (ambos usos se integran en la nueva actuación). La propuesta genera un gran Espacio Libre escalonado adaptado a Real del Castillo, que se complementa con usos dotacionales y una importante provisión de aparcamientos bajo rasante de esta vía. Atendiendo a la alta demanda de aparcamientos en el barrio se ha optado por distribuir "bolsas de aparcamiento subterráneo" en contacto con las principales vías rodadas, siendo Real del Castillo una de ellas. La intervención pretende, a su vez, resolver con una transición adecuada, el encuentro con el suelo rústico colindante.</p>		
<p>IMAGEN AÉREA</p>	 <p>PERI-1998</p>	 <p>PGO-2012</p>	 <p>PRESENTE PE</p>
<p><b>EL/AP06</b> 0290EL (PGO 2012)</p>	<p>Espacio Libre/Aparcamiento en San Nicolás-Bernardino Correa Viera</p>	<p>Ejecutado pero se proponen cambios</p>	<p>PMS*</p>
<p>JUSTIFICACIÓN</p>	<p>Se trata de un EL/AP existente, contemplado en el PGO2012. Sin embargo, se observa que presenta deficiencias de conectividad que deben resolverse. A propuesta de los vecinos, en la Norma del presente Plan Especial se determina la obligación de incorporar elementos que permitan el acceso a personas de movilidad reducida, así como un estudio de rasantes para la conexión con Bernardino Correa Viera, para lo que deberá contemplarse una previsión de presupuesto.</p>		
<p>IMAGEN AÉREA</p>	 <p>PERI-1998</p>	 <p>PGO-2012</p>	 <p>PRESENTE PE</p>

<b>SC19</b>	Servicio Comunitario en Francisco Rodríguez Pérez	Nueva edificación propuesta (suelo previsto antes como EL)	Privada
Antes EL LADERA (PGO 2012)			
<b>JUSTIFICACIÓN</b>	Se propone un nuevo Servicio Comunitario en la calle Francisco Rodríguez Pérez. En respuesta a la solicitud de los vecinos, se recalificará parte del solar existente como edificación polifuncional en el extremo suroeste del ámbito, donde no existen parcelas de este uso en la actualidad. Se establece en la Norma un abanico amplio de usos dotacionales para adaptar esta parcela a las necesidades concretas de los vecinos de la zona.		
			
IMAGEN AÉREA	PERI-1998	PGO-2012	PRESENTE PE
<b>SP02</b>	Espacio Libre en Plataforma Segunda-Gregorio Gutiérrez	Parte nuevo y parte viario PERI	Privada
Parte SIN CÓDIGO/ Parte EXP.14 (PERI)			
<b>JUSTIFICACIÓN</b>	Se propone un nuevo Servicio Público en contacto con el anillo viario San Nicolás de Bari-Nilo (en la zona centro-norte del barrio), destinado preferentemente a la categoría de Mantenimiento y Limpieza de los Espacios Públicos, para la recogida de residuos urbanos para los que no exista un contenedor específico en la vía pública. Se pretende facilitar a los vecinos el depósito de residuos y evitar su acumulación en las parcelas vacías, práctica habitual en la actualidad. La parcela, además, contemplará un aparcamiento prioritario para vehículos de emergencia vinculado a la Vía de Servicio Gregorio Gutiérrez. La zona formaba parte de una antigua Unidad de Actuación y actualmente está constituida por solares vacíos e infraviviendas, cuya sustitución por el nuevo uso propuesto mejoraría considerablemente la calidad del entorno.		
			
IMAGEN AÉREA	PERI-1998	PGO-2012	PRESENTE PE
<b>VEP02</b>	Viaro Estructurante Principal Real del Castillo	Ensanchamiento y mejora	PMS*/ Privada
--- /0968VL			
<b>JUSTIFICACIÓN</b>	Se propone la ampliación de la sección de esta vía en dos tramos: un primer tramo, ya propuesto por el PGO-2012, en el encuentro con la calle Guadiana, donde la vía se estrecha considerablemente y se puede aprovechar el terreno vacío colindante; y un segundo tramo en las inmediaciones de la ermita, con aceras de ancho insuficiente e incluso tramos sin aceras, que convierten este espacio en altamente peligroso para el peatón (debe sumarse a la ausencia de aceras la velocidad que los vehículos adquieren al bajar por una vía de tanta pendiente).		
			
IMAGEN AÉREA	PERI-1998	PGO-2012	PRESENTE PE



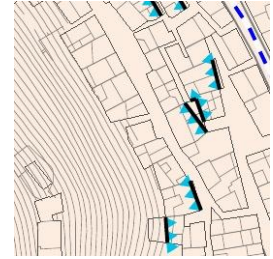
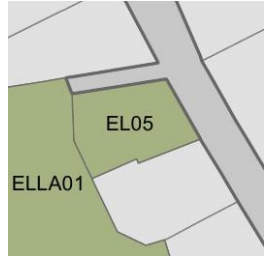


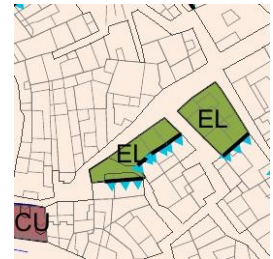

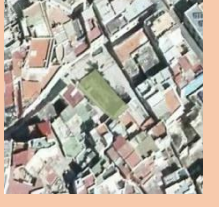


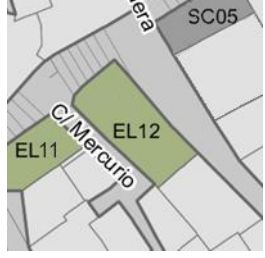
<b>VS01</b> --- --- / 0786UR / 1410UR	Viario de Servicio Gregorio Gutiérrez	Ensanchamiento, adecuación como Vía de Servicio y apertura de viario	PMS* / privada
JUSTIFICACIÓN	Se habilitan dos recorridos como Viarios de Servicio -siendo Gregorio Gutiérrez uno de ellos- que permitirán la llegada al centro del barrio al menos de los servicios de emergencia, los transportes para personas con movilidad reducida, los transportes alternativos y otros servicios públicos, objetivo prioritario de este Plan Especial según se concreta en la Memoria de Ordenación. El Plan General en vigor contemplaba ciertos cambios en esta vía en su encuentro con Plataforma Segunda, dentro de las actuaciones de la UA-SN1, que se ha eliminado.		
 IMAGEN AÉREA	 PERI-1998	 PGO-2012	 PRESENTE PE
<b>VS02</b> --- --- / 0789UR	Viario de Servicio Doctor Manuel de la Nuez	Ensanchamiento, adecuación como Vía de Servicio y apertura de viario	PMS* / privada
JUSTIFICACIÓN	Se habilitan dos recorridos como Viarios de Servicio -siendo Doctor Manuel de La Nuez uno de ellos- que permitirán la llegada al centro del barrio al menos de los servicios de emergencia, los transportes para personas con movilidad reducida, los transportes alternativos y otros servicios públicos, objetivo prioritario de este Plan Especial según se concreta en la Memoria de Ordenación. El Plan General en vigor contemplaba ciertos cambios en esta vía, dentro de las actuaciones de las UA-SN1 y UA-SN4, que se han eliminado.		
 IMAGEN AÉREA	 PERI-1998	 PGO-2012	 PRESENTE PE
<b>PUM04</b> --- ---	Plataforma Única Mixta Padre francisco Rodríguez Pérez	Ensanchamiento y urbanización como Plataforma Única Mixta	PMS*
JUSTIFICACIÓN	Se propone el acondicionamiento de la calle Padre francisco Rodríguez Pérez como Plataforma Única Mixta, para mejora ambiental de su recorrido y en pro de garantizar el carácter preferentemente peatonal, por medio de la ejecución de una plataforma continua de velocidad reducida y adecuada integración paisajística, en la que el coche y el peatón se ponen al mismo nivel. Se mantiene el fondo de saco propuesto por el PGO2012 al final del recorrido y se propone el ensanchamiento de dos zonas para la ejecución de miradores urbanos, aprovechando la alta visibilidad desde esta vía al suelo rústico colindante y a la ciudad.		
 IMAGEN AÉREA	 PERI-1998	 PGO-2012	 PRESENTE PE

<b>P04</b> 1411EL	Peatonales Roble y Mercurio	Ensanchamiento de vías	PMS*/ Privada
JUSTIFICACIÓN	Se propone la ampliación de la sección de la calle Roble, actuación que ya estaba contemplada en el PGO-2012, pero con la calificación de Espacio Libre en vez de viario. Se modifica dicha calificación por entenderse que el espacio ampliado, por sus dimensiones y uso habitual, tiene un marcado carácter vial y no de Espacio Libre. Se conecta esta actuación con una ampliación de la sección de la calle Mercurio, que pretende contribuir a reducir la alta densidad del tejido edificado, aprovechando la presencia de los restos de una edificación en ruinas.		
 <p>IMAGEN AÉREA</p>	 <p>PERI-1998</p>	 <p>PGO-2012</p>	 <p>PRESENTE PE</p>
<b>P05</b> 0786UR (antigua UA-SN1)	Peatonal prolongación de la calle Milagro	Apertura de viario vertical y ejecución de escalera	PMS*/ Privada
JUSTIFICACIÓN	Se propone la apertura de una ampliación del recorrido de la calle Milagro, conectando el nuevo Peatonal Accesible con la vía de Servicio Gregorio Gutiérrez y el anillo viario San Nicolás de Bari-Nilo. Con la adecuación y ampliación de los trazados verticales se procura agilizar y dar fluidez al tránsito peatonal, una de las principales estrategias de este Plan Especial para alcanzar su objetivo de optimizar la movilidad, según se concreta en la Memoria de Ordenación. El trazado de este nuevo viario atraviesa los terrenos anteriormente delimitados como UA-SN-1, que han quedado especialmente deteriorados por la inacción en relación a la gestión de esta Unidad de Actuación.		
 <p>IMAGEN AÉREA</p>	 <p>PERI-1998</p>	 <p>PGO-2012</p>	 <p>PRESENTE PE</p>
<b>P08</b> --- /1410UR (antes UA-SN3)	Peatonal Prolongación de la calle Galón-San Nicolás de Bari	Apertura de viario y ejecución de conexiones verticales	PMS*/ Privada
JUSTIFICACIÓN	Se propone la apertura de un recorrido vertical entre Real del Castillo y San Nicolás de Bari, por la prolongación de la calle Galón. El trazado de este nuevo viario conecta algunos tramos existentes con otros nuevos, aprovechando solares vacíos y edificaciones en ruinas ubicadas en los terrenos anteriormente delimitados como UA-SN-3, que han quedado especialmente deteriorados por la inacción en relación a la gestión de esta Unidad de Actuación. Con la adecuación y ampliación de los trazados verticales se procura agilizar y dar fluidez al tránsito peatonal, una de las principales estrategias de este Plan Especial para alcanzar su objetivo de optimizar la movilidad, según se concreta en la Memoria de Ordenación.		
 <p>IMAGEN AÉREA</p>	 <p>PERI-1998</p>	 <p>PGO-2012</p>	 <p>PRESENTE PE</p>



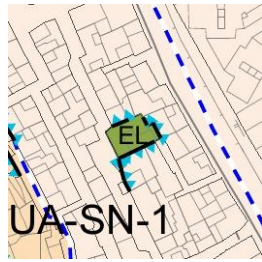
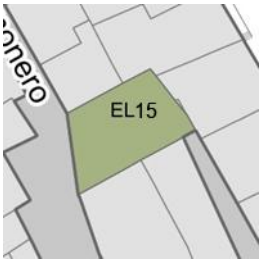


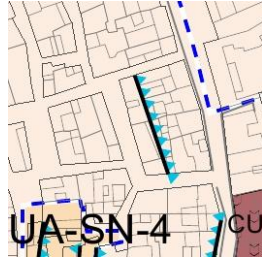




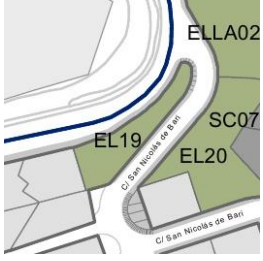
<b>P11</b> --- --- / viario y 0286EL	Conexión Francisco Rodríguez Pérez-Gobernador Marín Acuña-Trasera Gobernador Marín Acuña	Apertura de viario y ejecución de conexión vertical	PMS*/ Privada
<b>JUSTIFICACIÓN</b>	<p>Se propone la apertura de una conexión vertical entre la calle Francisco Rodríguez Pérez y Gobernador Marín Acuña, en el extremo occidental del ámbito. El trazado de este nuevo viario crea un colchón de espacio abierto que sirve de transición entre los altos bloques de San Francisco y las edificaciones de dos y tres plantas de San Nicolás. Además, esta vía da salida peatonal a la calle Gobernador Marín Acuña, acortando recorridos a los vecinos que viven en esta calle, de longitud bastante extensa y que el Plan Especial propone terminar en fondo de saco. Se aprovecha un solar que el Plan General de 2012 calificaba como viario y Espacio Libre y una edificación de una planta con construcciones de baja calidad sobre la cubierta. Con la adecuación y ampliación de los trazados verticales se procura agilizar y dar fluidez al tránsito peatonal, una de las principales estrategias de este Plan Especial para alcanzar su objetivo de optimizar la movilidad, según se concreta en la Memoria de Ordenación.</p>		
 <p>IMAGEN AÉREA</p>	 <p>PERI-1998</p>	 <p>PGO-2012</p>	 <p>PRESENTE PE</p>








## 2.2 ACTUACIONES PREVISTAS EN EL PGO 2012 (NO EJECUTADAS) QUE SE MANTIENEN



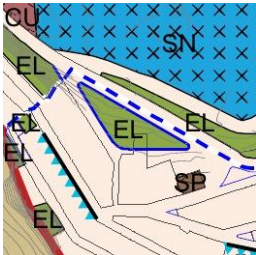



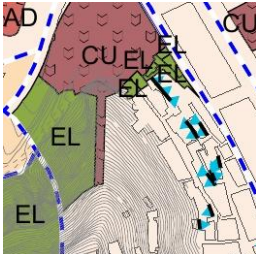
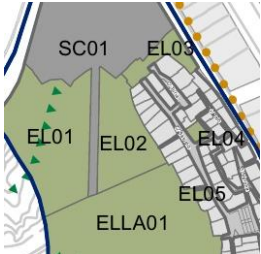
<b>ACTUACIONES PREVISTAS EN EL PGO 2012 (NO EJECUTADAS) QUE SE MANTIENEN</b>			
CÓDIGO ACTUAL PE CÓDIGO PGO 2012	NOMBRE O UBICACIÓN	TIPO DE ACTUACIÓN	TITULARIDAD
<b>EL03</b> 0285EL (PGO 2012) o EXP.1 (PERI)	Espacio Libre en el Entorno del Castillo y la Muralla de Mata III	Heredado PGO 2012 no ejecutado	Privada/PMS*
<b>JUSTIFICACIÓN</b>	<p>Se mantiene en el entorno de San Lázaro, en el encuentro con el Castillo de Mata el Espacio Libre propuesto por el PGO 2012, por considerarse de interés como comunicación vertical y como espacio de enlace entre la trama residencial edificada y el conjunto de alto interés histórico del castillo.</p>		
 <p>IMAGEN AÉREA</p>	 <p>PERI-1998</p>	 <p>PGO-2012</p>	 <p>PRESENTE PE</p>





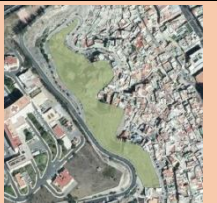

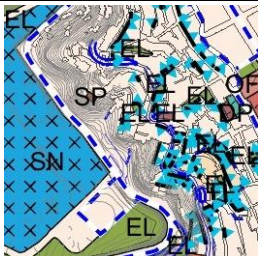
<b>EL05</b> EXP.2 (PERI)	Espacio Libre en Saturno, 29	Heredado PERI 1995 no ejecutado	Privada
<b>JUSTIFICACIÓN</b> Se mantiene en el entorno de San Lázaro el Espacio Libre propuesto por el PERI de 1995 como parcela a expropiar (el PGO 2012 no lo recogió). El nuevo Espacio Libre se propone en una zona en la que no existe ningún EL en la actualidad, y en contacto con el Peatonal Accesible P01, como uno de los espacios de estancia y reunión que se habilitan a lo largo de este recorrido. Se aprovecha la presencia de un solar vacío para dotar a la zona de un área de esparcimiento al pie de la ladera, dejando abierta la posibilidad de que este espacio también pueda servir como posible plataforma de recepción de alguna comunicación vertical futura con la citada ladera.			
 <p>IMAGEN AÉREA</p>	 <p>PERI-1998</p>	 <p>PGO-2012</p>	 <p>PRESENTE PE</p>
<b>EL11</b> 0286EL (PGO 2012) o EXP.10 (PERI)	Espacio Libre en Nogal-Mercurio	Heredado PGO 2012 no ejecutado	Privada
<b>JUSTIFICACIÓN</b> Se mantiene el Espacio Libre entre las calles Nogal y Madera, por tratarse, junto con el EL13, de un área actualmente vacía que puede ser de interés para la recalificación del eje de comunicación vertical existente que representa la calle Nogal. Además, este conjunto de Espacios Libres se ubican en contacto con el Peatonal Accesible P01, constituyendo espacios de estancia y reunión en su recorrido.			
 <p>IMAGEN AÉREA</p>	 <p>PERI-1998</p>	 <p>PGO-2012</p>	 <p>PRESENTE PE</p>
<b>EL12</b> 0286EL (PGO 2012) o EXP.10 (PERI)	Espacio Libre en Mercurio-Madera	Heredado PGO 2012 no ejecutado	Privada
<b>JUSTIFICACIÓN</b> Se mantiene el Espacio Libre entre las calles Mercurio y Madera, por tratarse, junto con el EL12, de un área actualmente vacía que puede ser de interés para la recalificación del eje de comunicación vertical existente que representa la calle Nogal. Además, este conjunto de Espacios Libres se ubican en contacto con el Peatonal Accesible P01, constituyendo espacios de estancia y reunión en su recorrido.			
 <p>IMAGEN AÉREA</p>	 <p>PERI-1998</p>	 <p>PGO-2012</p>	 <p>PRESENTE PE</p>


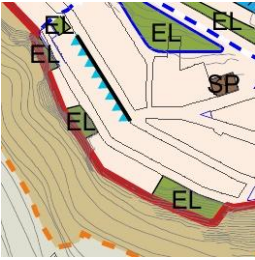
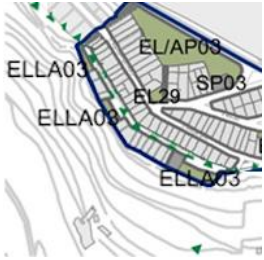


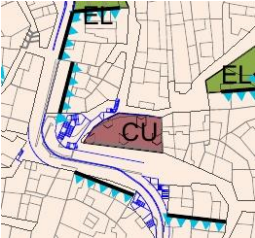


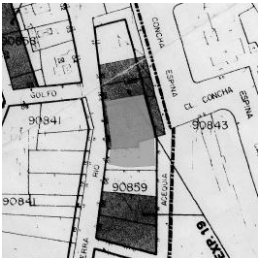






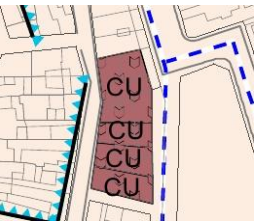
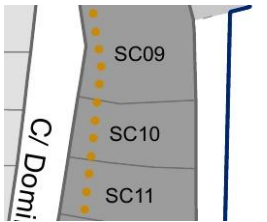


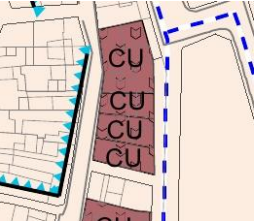
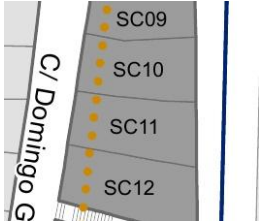


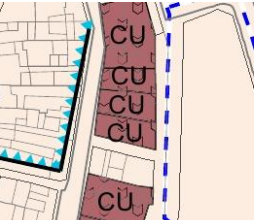
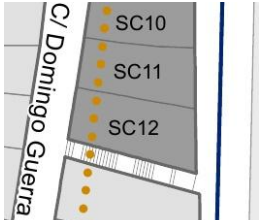
<b>EL15</b> 0286EL (PGO 2012) o EXP.18 (PERI)	Espacio Libre en Limonero, 32	Heredado PGO 2012 no ejecutado	Privada
<b>JUSTIFICACIÓN</b> Se mantiene el espacio Libre propuesto por el Plan General en la parcela en Limonero, 32, con la función de esponjar un área muy densificada aprovechando un solar vacío.			
 <p>IMAGEN AÉREA</p>	 <p>PERI-1998</p>	 <p>PGO-2012</p>	 <p>PRESENTE PE</p>
<b>EL18</b> VIARIO (PGO 2012) o Exp.18 (PERI)	Espacio Libre en Limonero-Luna-Lorenzo Alemán García	Heredado PGO 2012 (era viario) no ejecutado	Privada/PMS*
<b>JUSTIFICACIÓN</b> Se mantiene esta actuación para generar espacio público en la calle Limonero, proveniente del PGO2012, pero se cambia el uso al que se destina, de viario a Espacio Libre, por considerarse que se trata de un recinto suficientemente ancho para albergar, además del paso, una zona de estancia y reunión que contribuya a esponjar el tejido residencial altamente densificado de la zona.			
 <p>IMAGEN AÉREA</p>	 <p>PERI-1998</p>	 <p>PGO-2012</p>	 <p>PRESENTE PE</p>
<b>EL19</b> APARECE EN PLANO DE REGULACIÓN DEL PGO 2012 PERO SIN CÓDIGO	Espacio Libre en Sierra Nevada-San Nicolás de Bari	Heredado pero sin código por error del PGO2012. Requerirá acciones ambientales mínimas de adecentamiento y mantenimiento	PMS*
<b>JUSTIFICACIÓN</b> Se trata de un Espacio Libre de titularidad municipal, que el PGO2012 por error no contempló en su Gestión, pero sí en su ordenación. Se mantiene la actuación al considerarse que se trata de una parcela estrecha en ladera muy pronunciada y en la curva de una vía, por lo que resulta poco apta para la edificación. Parte de la ladera no ha recibido un tratamiento adecuado por lo que se considera que debe ser objeto de acciones ambientales de adecentamiento y mantenimiento.			
 <p>IMAGEN AÉREA</p>	 <p>PERI-1998</p>	 <p>PGO-2012</p>	 <p>PRESENTE PE</p>



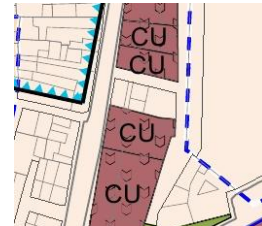
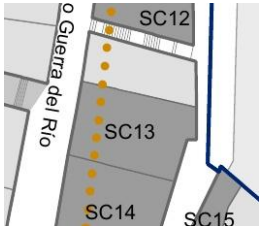

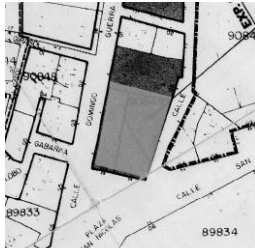
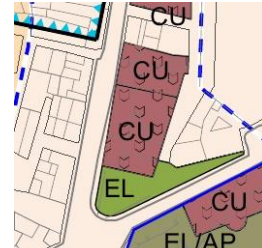


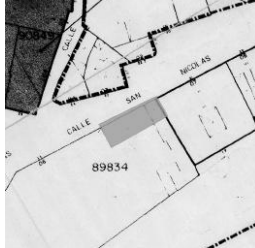
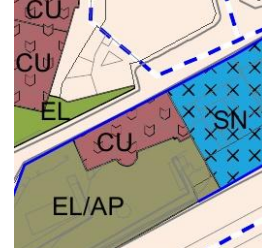

<p><b>EL27</b> APARECE EN PLANO DE REGULACIÓN DEL PGO 2012 PERO SIN CÓDIGO</p>	<p>Espacio Libre en Real del Castillo-Guadiana</p>	<p>Heredado pero sin código por considerarse ejecutado. Requerirá acciones ambientales mínimas de adecentamiento y mantenimiento</p>	<p>Privada</p>
<p><b>JUSTIFICACIÓN</b> Se trata de un Espacio Libre que el PGO2012 por error no contempló en su Gestión, pero sí en su ordenación. Se mantiene la actuación al considerarse que se trata de una punta de parcela estrecha en ladera muy pronunciada que resulta poco apta para la edificación y cuya vacuidad ha propiciado la generación de una cornisa de gran amplitud visual a lo largo del tramo de la calle Guadiana con la que colinda. La ladera debe ser objeto de acciones ambientales de adecentamiento y mantenimiento.</p>			
 <p>IMAGEN AÉREA</p>	 <p>PERI-1998</p>	 <p>PGO-2012</p>	 <p>PRESENTE PE</p>
<p><b>EL/AP02</b> 0165DP/1400CU (PGO 2012) o EXP.17 (PERI)</p>	<p>Espacio Libre/Aparcamiento en Madera-Domingo Guerra del Río</p>	<p>Heredado PGO 2012 (eran dos parcelas: Cultural y Deportiva) no ejecutado. Se le añaden Aparcamientos</p>	<p>Privada</p>
<p><b>JUSTIFICACIÓN</b> Se mantiene el uso dotacional de las dos parcelas situadas entre las calles Domingo Guerra del Río y Madera, pero se da un enfoque algo diferente a la propuesta, que consistirá en una única actuación para las dos parcelas actualmente vacías, sobre las que se ejecutará un espacio polivalente. La propuesta genera un gran Espacio Libre a nivel de la calle Madera, en el recorrido del nuevo Peatonal Accesible, al que dará servicio de estancia y recreo, que se complementa con usos dotacionales hacia la calle Domingo Guerra del Río y una importante provisión de aparcamientos bajo rasante de esta vía. Atendiendo a la alta demanda de aparcamientos en el barrio se ha optado por distribuir “bolsas de aparcamiento subterráneo” en contacto con las principales vías rodadas, siendo Domingo Guerra del Río una de ellas. La parcela deberá resolver a su vez la conexión vertical entre ambas vías.</p>			
 <p>IMAGEN AÉREA</p>	 <p>PERI-1998</p>	 <p>PGO-2012</p>	 <p>PRESENTE PE</p>

<p><b>EL/AP03</b> 0286EL (PGO 2012) o EXP.26 (PERI)</p>	<p>Espacio Libre/Aparcamiento en Sierra Nevada-Trasera Gobernador Martín Acuña</p>	<p>Heredado PGO 2012 (eran dos parcelas: Espacio Libre) no ejecutado. Se le añaden usos dotacionales y Aparcamientos</p>	<p>Privada</p>
<p><b>JUSTIFICACIÓN</b> Se mantiene el uso Espacio Libre en la parcela situada entre las calles Sierra Nevada y Trasera de Gobernador Martín Acuña, configurándose como un espacio polivalente con un gran Espacio Libre escalonado, adaptado a la rasante de ambas calles, que se complementa con usos dotacionales y una importante provisión de aparcamientos bajo rasante de Sierra Nevada. Atendiendo a la alta demanda de aparcamientos en el barrio se ha optado por distribuir “bolsas de aparcamiento subterráneo” en contacto con las principales vías rodadas, siendo Sierra Nevada una de ellas.</p>			
 <p>IMAGEN AÉREA</p>	 <p>PERI-1998</p>	 <p>PGO-2012</p>	 <p>PRESENTE PE</p>
<p><b>EL02</b> LADERA SIN CÓDIGO (PERO ELIMINACIÓN DE EDIFICACIÓN PREVISTA SEGÚN FICHA API-03)</p>	<p>Espacio Libre en el Entorno del Castillo y la Muralla de Mata II</p>	<p>Heredado sin ejecutar. Requerirá acciones ambientales de adecentamiento y mantenimiento</p>	<p>Privada/PMS*</p>
<p><b>JUSTIFICACIÓN</b> Espacio Libre en Ladera escarpada con valores ambientales y culturales, ligado al entorno del Castillo y la Muralla de Mata. Se considera que debe ser objeto de acciones ambientales de adecentamiento y mantenimiento. Esta parcela podría albergar también un acceso de conexión vertical que partiría de Domingo Guerra del Río a través del EL03 y continuaría por el ELLA01 hasta el mirador Punta Diamante.</p>			
 <p>IMAGEN AÉREA</p>	 <p>PERI-1998</p>	 <p>PGO-2012</p>	 <p>PRESENTE PE</p>

<p><b>ELLA01</b> 0027AM / LADERA SIN CÓDIGO (PERO ELIMINACIÓN DE EDIFICACIÓN PREVISTA SEGÚN FICHA API-03)</p>	<p>Espacio Libre en Laderas oeste I</p>	<p>Heredado sin ejecutar. Requerirá la eliminación de la edificación, su reposición y acciones ambientales de adecentamiento y adecuación</p>	<p>Privada/PMS*</p>
<p><b>JUSTIFICACIÓN</b> Espacio Libre en Ladera escarpada con destacados valores ambientales y paisajísticos, puesto que se trata de la zona más alta de las laderas de San Nicolás, de gran visibilidad desde varios puntos de la ciudad y vinculada al mirador Punta Diamante, de valor histórico y arqueológico. Se considera que debe ser objeto de acciones ambientales de adecentamiento, mantenimiento y adecuación a las acciones que se promuevan en el entorno del Mirador. Se requerirá también la eliminación de parte de la edificación que actualmente alberga, siguiendo directrices de la ficha API-03 del PGO-2012, que ya contemplaba esta acción. Esta parcela podrá albergar también un recorrido de conexión vertical que partiría de Domingo Guerra del Río a través del EL03 y EL02 y continuaría por el ELLA01 hasta el mirador Punta Diamante.</p>			
 <p>IMAGEN AÉREA</p>	 <p>PERI-1998</p>	 <p>PGO-2012</p>	 <p>PRESENTE PE</p>
<p><b>ELLA02</b> 0027AM / LADERA SIN CÓDIGO (PERO ELIMINACIÓN DE EDIFICACIÓN PREVISTA SEGÚN FICHA API-03)</p>	<p>Espacio Libre en Laderas oeste II</p>	<p>Heredado sin ejecutar. Requerirá la eliminación de la edificación, la reposición y acciones ambientales de adecentamiento y adecuación</p>	<p>Privada/PMS*</p>
<p><b>JUSTIFICACIÓN</b> Espacio Libre en Ladera escarpada con destacados valores ambientales y paisajísticos, puesto que se trata de una zona alta de las laderas de San Nicolás, de gran visibilidad desde varios puntos de la ciudad. Actualmente está construida en gran parte de su superficie, ocupada por edificación de baja calidad y alto impacto visual. Se requerirá la eliminación de gran parte de la edificación que alberga (exceptuando la franja en contacto con el anillo viario San Nicolás de Bari-Nilo, que se mantiene), siguiendo directrices de la ficha API-03 del PGO-2012, que ya contemplaba esta acción. Se considera que debe ser además objeto de acciones ambientales de adecentamiento, mantenimiento y adecuación como espacio de conexión entre Sierra Nevada y la zona interior del barrio, pudiendo albergar también puntualmente zonas de estancia y reunión.</p>			
 <p>IMAGEN AÉREA</p>	 <p>PERI-1998</p>	 <p>PGO-2012</p>	 <p>PRESENTE PE</p>





<p><b>ELLA03</b> 0286EL (PGO 2012) o EXP.27 (PERI)</p>	<p>Espacio Libre en Laderas sur</p>	<p>Heredado sin ejecutar. Requerirá acciones ambientales de adecentamiento y mantenimiento</p>	<p>Privada/PMS*</p>
<p><b>JUSTIFICACIÓN</b> Se mantiene la calificación (EL) propuesta por el PGO-2012 para estas tres parcelas, por considerarse adecuada a las condiciones físicas de los terrenos que ocupan y facilitar la ejecución de miradores urbanos en el recorrido de la calle Francisco Rodríguez Pérez. Se trata de tres Espacios Libres en Ladera escarpada con destacados valores ambientales y paisajísticos, puesto que constituyen parte de la fachada suroeste del ámbito, una zona de alta visibilidad desde varios puntos de la ciudad. Se considera que deben ser objeto de acciones ambientales de adecentamiento y mantenimiento.</p>			
 <p>IMAGEN AÉREA</p>	 <p>PERI-1998</p>	 <p>PGO-2012</p>	 <p>PRESENTE PE</p>
<p><b>SC04</b> 0117CU (PGO 2012)</p>	<p>Servicio Comunitario en Nogal-Moneda</p>	<p>Heredado PGO 2012 no ejecutado</p>	<p>PMS*</p>
<p><b>JUSTIFICACIÓN</b> Se mantiene la dotación propuesta por el PGO-2012 entre las calles Nogal y Moneda, aprovechando la existencia de un solar vacío, con el fin de crear puntos de actividad al recorrido vertical existente en la calle Nogal, que el Plan Especial quiere poner en valor por su elevado uso y relevancia en el barrio. Se permitirá el uso Cultural previsto en 2012, pero además se establece en la Norma un abanico amplio de usos dotacionales alternativos para adaptar esta parcela a las necesidades concretas de los vecinos de la zona.</p>			
 <p>IMAGEN AÉREA</p>	 <p>PERI-1998</p>	 <p>PGO-2012</p>	 <p>PRESENTE PE</p>
<p><b>SC09</b> APARECE EN PLANO DE REGULACIÓN SUELO PGO2012 PERO SIN CÓDIGO</p>	<p>Servicio Comunitario en Domingo Guerra del Río, 16-18</p>	<p>Heredado pero, por error, sin código en la gestión. Requerirá acciones de edificación y/ o rehabilitación</p>	<p>Privada/PMS*</p>
<p><b>JUSTIFICACIÓN</b> Se mantiene la calificación dotacional propuesta por el PGO-2012 para el conjunto de parcelas situadas entre las calles Domingo Guerra del Río y Acequia, aprovechando la existencia de edificaciones en estado de abandono o ruina, así como de edificaciones catalogadas que habrá que rehabilitar. Se pretende poner en valor el entorno de la ermita y el recorrido de la calle Domingo Guerra del Río, de gran interés arquitectónico y cultural en el barrio. Se permitirá el uso Cultural previsto en 2012, pero además se establece en la Norma un abanico amplio de usos dotacionales alternativos para adaptar esta parcela a las necesidades concretas de los vecinos de la zona.</p>			
 <p>IMAGEN AÉREA</p>	 <p>PERI-1998</p>	 <p>PGO-2012</p>	 <p>PRESENTE PE</p>

<p><b>SC10</b> APARECE EN PLANO DE REGULACIÓN DEL PGO 2012 PERO SIN CÓDIGO</p>	<p>Servicio Comunitario en Domingo Guerra del Río, 14</p>	<p>Heredado pero, por error, sin código en la gestión. Requerirá acciones de edificación</p>	<p>Privada</p>
<p><b>JUSTIFICACIÓN</b> Se mantiene la calificación dotacional propuesta por el PGO-2012 para el conjunto de parcelas situadas entre las calles Domingo Guerra del Río y Acequia, aprovechando la existencia de edificaciones en estado de abandono o ruina, así como de edificaciones catalogadas que habrá que rehabilitar. Se pretende poner en valor el entorno de la ermita y el recorrido de la calle Domingo Guerra del Río, de gran interés arquitectónico y cultural en el barrio. Se permitirá el uso Cultural previsto en 2012, pero además se establece en la Norma un abanico amplio de usos dotacionales alternativos para adaptar esta parcela a las necesidades concretas de los vecinos de la zona.</p>			
 <p>IMAGEN AÉREA</p>	 <p>PERI-1998</p>	 <p>PGO-2012</p>	 <p>PRESENTE PE</p>
<p><b>SC11</b> APARECE EN PLANO DE REGULACIÓN DEL PGO 2012 PERO SIN CÓDIGO</p>	<p>Servicio Comunitario en Domingo Guerra del Río, 12</p>	<p>Heredado pero, por error, sin código en la gestión. Requerirá acciones de edificación</p>	<p>PMS*</p>
<p><b>JUSTIFICACIÓN</b> Se mantiene la calificación dotacional propuesta por el PGO-2012 para el conjunto de parcelas situadas entre las calles Domingo Guerra del Río y Acequia, aprovechando la existencia de edificaciones en estado de abandono o ruina, así como de edificaciones catalogadas que habrá que rehabilitar. Se pretende poner en valor el entorno de la ermita y el recorrido de la calle Domingo Guerra del Río, de gran interés arquitectónico y cultural en el barrio. Se permitirá el uso Cultural previsto en 2012, pero además se establece en la Norma un abanico amplio de usos dotacionales alternativos para adaptar esta parcela a las necesidades concretas de los vecinos de la zona.</p>			
 <p>IMAGEN AÉREA</p>	 <p>PERI-1998</p>	 <p>PGO-2012</p>	 <p>PRESENTE PE</p>
<p><b>SC12</b> APARECE EN PLANO DE REGULACIÓN DEL PGO 2012 PERO SIN CÓDIGO</p>	<p>Servicio Comunitario en Domingo Guerra del Río, 10</p>	<p>Heredado pero, por error, sin código en la gestión. Requerirá acciones de edificación</p>	<p>Privada</p>
<p><b>JUSTIFICACIÓN</b> Se mantiene la calificación dotacional propuesta por el PGO-2012 para el conjunto de parcelas situadas entre las calles Domingo Guerra del Río y Acequia, aprovechando la existencia de edificaciones en estado de abandono o ruina, así como de edificaciones catalogadas que habrá que rehabilitar. Se pretende poner en valor el entorno de la ermita y el recorrido de la calle Domingo Guerra del Río, de gran interés arquitectónico y cultural en el barrio. Se permitirá el uso Cultural previsto en 2012, pero además se establece en la Norma un abanico amplio de usos dotacionales alternativos para adaptar esta parcela a las necesidades concretas de los vecinos de la zona.</p>			
 <p>IMAGEN AÉREA</p>	 <p>PERI-1998</p>	 <p>PGO-2012</p>	 <p>PRESENTE PE</p>

<b>SC13</b> 1489CU (PGO 2012)	Servicio Comunitario en Domingo Guerra del Río, 6	Heredado pero no ejecutado	Privada
<b>JUSTIFICACIÓN</b> Se mantiene la calificación dotacional propuesta por el PGO-2012 para el conjunto de parcelas situadas entre las calles Domingo Guerra del Río y Acequia, aprovechando la existencia de edificaciones en estado de abandono o ruina, así como de edificaciones catalogadas que habrá que rehabilitar. Se pretende poner en valor el entorno de la ermita y el recorrido de la calle Domingo Guerra del Río, de gran interés arquitectónico y cultural en el barrio. Se permitirá el uso Cultural previsto en 2012, pero además se establece en la Norma un abanico amplio de usos dotacionales alternativos para adaptar esta parcela a las necesidades concretas de los vecinos de la zona.			
 <p>IMAGEN AÉREA</p>	 <p>PERI-1998</p>	 <p>PGO-2012</p>	 <p>PRESENTE PE</p>
<b>SC14</b> APARECE EN PLANO DE REGULACIÓN DEL PGO 2012 PERO SIN CÓDIGO	Servicio Comunitario en Domingo Guerra del Río, 2 y 4-Acequia	Heredado pero, por error, sin código en la gestión. Requerirá acciones de edificación y rehabilitación	Privada
<b>JUSTIFICACIÓN</b> Se mantiene la calificación dotacional propuesta por el PGO-2012 para el conjunto de parcelas situadas entre las calles Domingo Guerra del Río y Acequia, aprovechando la existencia de edificaciones en estado de abandono o ruina, así como de edificaciones catalogadas que habrá que rehabilitar. Se pretende poner en valor el entorno de la ermita y el recorrido de la calle Domingo Guerra del Río, de gran interés arquitectónico y cultural en el barrio. Se permitirá el uso Cultural previsto en 2012, pero además se establece en la Norma un abanico amplio de usos dotacionales alternativos para adaptar esta parcela a las necesidades concretas de los vecinos de la zona.			
 <p>IMAGEN AÉREA</p>	 <p>PERI-1998</p>	 <p>PGO-2012</p>	 <p>PRESENTE PE</p>
<b>SC16</b> APARECE EN PLANO DE REGULACIÓN DEL PGO 2012 PERO SIN CÓDIGO	Servicio Comunitario en San Nicolás, 33	Heredado PGO 2012 pero, por error, sin código en la gestión.	Privada
<b>JUSTIFICACIÓN</b> Se mantiene la calificación dotacional propuesta por el PGO-2012 para la edificación protegida situada en San Nicolás, 33, que habrá que rehabilitar. Se pretende poner en valor el entorno de la ermita, de gran interés arquitectónico y cultural en el barrio. Se permitirá el uso Cultural previsto en 2012, pero además se establece en la Norma un abanico amplio de usos dotacionales alternativos para adaptar esta parcela a las necesidades concretas de los vecinos de la zona.			
 <p>IMAGEN AÉREA</p>	 <p>PERI-1998</p>	 <p>PGO-2012</p>	 <p>PRESENTE PE</p>



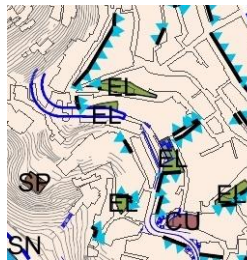


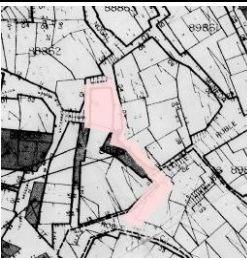






<b>PUM01</b> --- ---/0952VL	Plataforma Única Mixta en el Anillo Urbanización como Plataforma Única viario San Nicolás de Bari-Nilo Mixta	PMS*	
JUSTIFICACIÓN	Se mantiene la actuación prevista por el PGO-2012 para la adecuación del anillo viario San Nicolás de Bari-Nilo como Plataforma Única Mixta, así como la apertura de un tramo que quedaba pendiente. Si bien se entiende que esta actuación está prácticamente terminada, se considera oportuno mantenerla hasta que finalice completamente su gestión. Esta vía termina de consolidar la red del viario rodado del ámbito y su acondicionamiento como Plataforma Única Mixta la mejora ambientalmente y garantiza el carácter preferentemente peatonal, pues está vinculada a una velocidad reducida, con una plataforma continua en la que el coche y el peatón se ponen al mismo nivel.		
IMAGEN AÉREA	PERI-1998	PGO-2012 UA-SN-1	PRESENTE PE
<b>PUM02</b> --- ---/1512VL	Plataformas Únicas Mixtas Teide y Trasera Guadiana	Prolongación vial en calle Teide y urbanización como Plataformas Únicas Mixtas de Teide y Trasera Guadiana	PMS*/privado
JUSTIFICACIÓN	Se mantiene la apertura de la prolongación de la calle Teide prevista por el Plan General, pues se considera que contribuirá a hacer más fluido el tráfico rodado interno, conectando Real del Castillo con el anillo viario San Nicolás de Bari-Nilo. Se acondicionará esta vía y la calle trasera Guadiana como Plataformas Únicas Mixtas, para mejora ambiental de los recorridos y en pro de garantizar el carácter preferentemente peatonal de estas vías de velocidad reducida y adecuada integración paisajística, en las que el coche y el peatón se ponen al mismo nivel por medio de la ejecución de una plataforma continua.		
IMAGEN AÉREA	PERI-1998	PGO-2012	PRESENTE PE



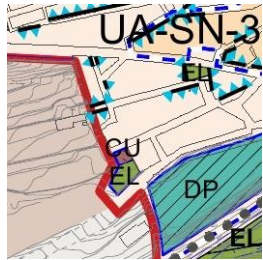



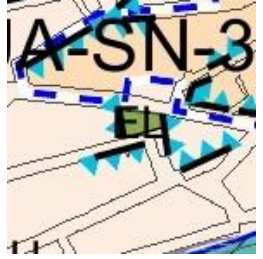
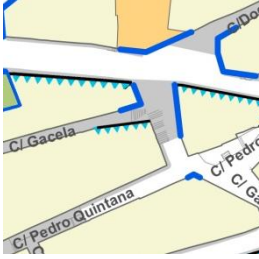


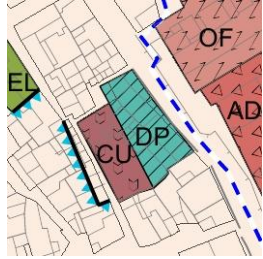




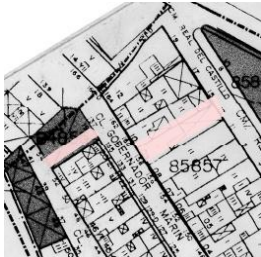






<b>P09</b> 0286EL	Peatonal Prolongación de la calle Gacela	Apertura de viario y ejecución de conexión vertical	PMS*/ Privada
<b>JUSTIFICACIÓN</b>	Se mantiene la apertura de un tramo de conexión vertical entre la calle Pedro Quintana y el Viario Estructurante Principal Real del Castillo, acción propuesta por el PGO-2012 pero con la calificación de Espacio Libre en vez de viario. Se modifica dicha calificación por entenderse que el espacio ampliado, por sus dimensiones y uso habitual, tiene un marcado carácter vial y no de Espacio Libre. Se aprovecha la existencia de edificaciones en ruinas para la ejecución de la actuación. Con la adecuación y ejecución de trazados verticales se procura agilizar y dar fluidez al tránsito peatonal, una de las principales estrategias de este Plan Especial para alcanzar su objetivo de optimizar la movilidad, según se concreta en la Memoria de Ordenación.		
			
IMAGEN AÉREA	PERI-1998	PGO-2012	PRESENTE PE
<b>0027 AM, 0028 AM, 0018 AM</b> 0027 AM, 0028 AM, 0018 AM	Laderas ELO2, ELLA01 y ELLA02	Actuaciones ambientales	PMS*
<b>JUSTIFICACIÓN</b>	Se mantienen las actuaciones ambientales previstas por el PGO-2012 para las laderas al poniente de San Nicolás (ELLA01, ELLA02 y ELO2), "0027 AM" para la rehabilitación paisajística y tratamiento de riesgos naturales de laderas en San Nicolás, "0028 AM" para la construcción de un mirador en San Nicolás, actualmente en proceso, y 0018 AM, para el tratamiento ambiental de la cornisa suroeste del ámbito, por considerarse todas ellas adecuadas al tratamiento que se ha previsto para estas laderas en la Norma y en la Memoria del presente Plan Especial.		
<b>1345 ID, 1108 IS</b> 1345 ID, 1108 IS	A lo largo del ámbito del PE San Nicolás	Servicios de Infraestructura	PMS*
<b>JUSTIFICACIÓN</b>	Se mantienen las actuaciones de Servicios de Infraestructura (abastecimiento de agua depurada (ID) y saneamiento (IS)) previstas por el PGO-2012 para el ámbito de San Nicolás, denominadas "1345 ID" y "1108 IS", por considerarse compatibles y adecuadas a la ordenación prevista en el presente Plan Especial.		

### 2.3 ACTUACIONES PROPUESTAS EN EL PGO-2012 QUE HAN SIDO ELIMINADAS



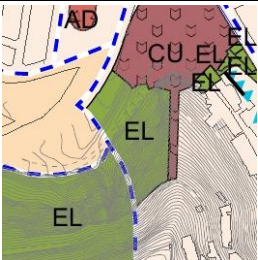






ACTUACIONES PROPUESTAS EN EL PGO-2012 QUE HAN SIDO ELIMINADAS			
CÓDIGO PGO 2012	NOMBRE O UBICACIÓN	TIPO DE ACTUACIÓN	TITULARIDAD
<b>0286EL</b>	Espacio Libre en trasera de la calle Nilo	El Espacio Libre se integra en el ELLA02	Privada
<b>JUSTIFICACIÓN</b>	Se elimina este Espacio Libre, que es absorbido por el ELLA02, pasando a regularse por las determinaciones introducidas para esta ladera en las Normas.		
			
IMAGEN AÉREA	PERI-1998	PGO-2012	PRESENTE PE


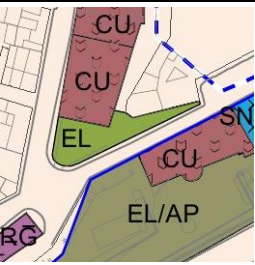


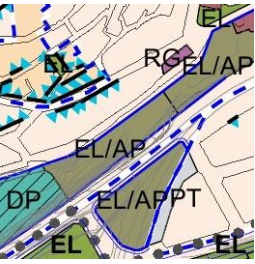


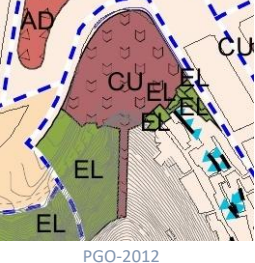
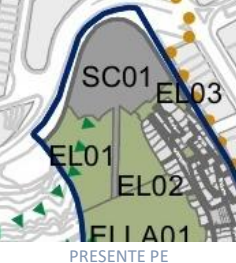
<b>0286EL</b>	Espacios Libres miradores en la calle Nilo	Los dos Espacios Libres se integran en el EL10	PMS*
<p><b>JUSTIFICACIÓN</b> Estos dos Espacios Libres miradores se integran en el EL10, que se propone como parte de una actuación mayor de conexión vertical en la prolongación con la calle Perdomo. Los dos Espacios Libres de 2012 pasan a regularse por las determinaciones introducidas para el EL10 en las Normas.</p>			
 <p>IMAGEN AÉREA</p>	 <p>PERI-1998</p>	 <p>PGO-2012</p>	 <p>PRESENTE PE</p>
<b>1411EL</b>	Espacio Libre en la calle Roble (entre Malta y Nieve)	Se mantiene el uso dotacional pero se modifica la categoría	Privada /PMS*
<p><b>JUSTIFICACIÓN</b> Se elimina el Espacio Libre, pues se trata de parte de una vía existente (calle Roble) para la que tan solo se proponía la ampliación. Se mantiene dicha ampliación de la sección en la acción de gestión P04.</p>			
 <p>IMAGEN AÉREA</p>	 <p>PERI-1998</p>	 <p>PGO-2012</p>	 <p>PRESENTE PE</p>
<b>1409EL</b> (ubicado en antigua UA)	Espacio Libre en Calle Galón	Se elimina	Privada
<p><b>JUSTIFICACIÓN</b> Se elimina la calificación como EL de esta parcela, cuya gestión estaba ligada a una antigua Unidad de Actuación. Toda esta zona ha quedado en estado de abandono tras su delimitación como UA. Se mantiene la comunicación vertical con Doctor Manuel de La Nuez, pero se ubica sobre una parcela también en ruinas pero mejor comunicada con el resto de tramos de escaleras de la zona.</p>			
 <p>IMAGEN AÉREA</p>	 <p>PERI-1998</p>	 <p>PGO-2012</p>	 <p>PRESENTE PE</p>


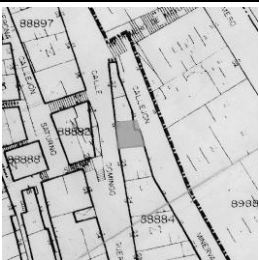
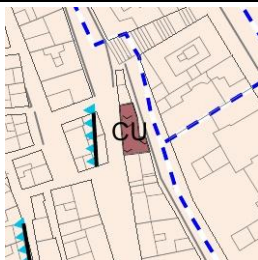


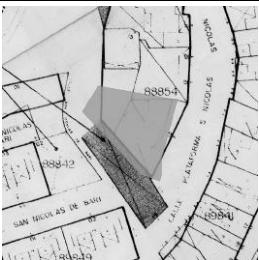

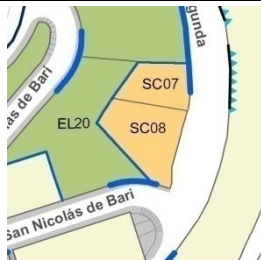

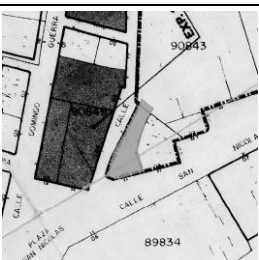
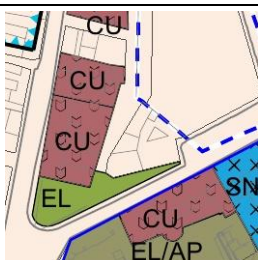
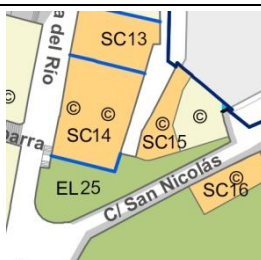


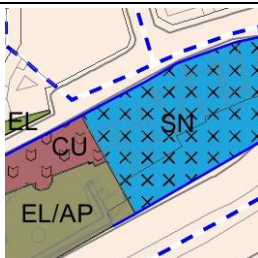

<b>1379CU / 0286EL</b>	Cultural / Espacio Libre entre las calles Pedro Quintana y Álamo	Se mantiene el uso dotacional pero se modifica la categoría	Privada
JUSTIFICACIÓN	Esta actuación no desaparece, sólo se modifica para adaptarse a la propuesta de la zona, que amplía el Espacio Libre en contacto con Real del Castillo, en un área dotacional multifuncional que también incorpora Aparcamientos, muy necesarios en la zona. Parte de este Espacio Libre se une al EL/AP03 y parte se ejecutará como peatonal (P09), comunicando Gacela con Real del Castillo.		
 <p>IMAGEN AÉREA</p>	 <p>PERI-1998</p>	 <p>PGO-2012</p>	 <p>PRESENTE PE</p>
<b>0286EL</b>	Espacio Libre en Calle Gacela	Se mantiene el uso dotacional pero se modifica la categoría	PMS*
JUSTIFICACIÓN	Esta actuación no desaparece, pues se mantiene la conexión entre Gacela y real del Castillo, pero como apertura viaria P09, no como EL.		
 <p>IMAGEN AÉREA</p>	 <p>PERI-1998</p>	 <p>PGO-2012</p>	 <p>PRESENTE PE</p>
<b>0165DP y 1400CU</b>	DP y CU Madera / Domingo Guerra del Río	Se mantiene el uso dotacional pero se modifica la categoría	Privada
JUSTIFICACIÓN	Estas actuaciones no desaparecen, sólo se modifican para formalizar una propuesta conjunta (EL/AP02), que además de incorporar los usos dotacionales previstos, incluye Espacio Libre y dotación de Aparcamientos, muy necesarios en la zona.		
 <p>IMAGEN AÉREA</p>	 <p>PERI-1998</p>	 <p>PGO-2012</p>	 <p>PRESENTE PE</p>



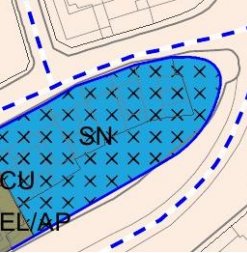







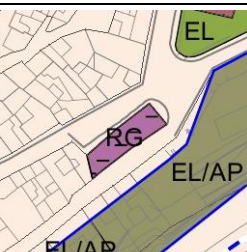

<b>0286EL</b>	Espacio Libre entre Gobernador Marín Acuña y Padre Francisco Rodríguez Pérez	Se mantiene el uso dotacional pero se modifica la categoría	Privada
JUSTIFICACIÓN	Se elimina el Espacio Libre del PGO 2012, pero se mantiene el uso público, como parte de la conexión peatonal P11 entre las calles Padre Francisco Rodríguez Pérez y Sierra Nevada, en el extremo oeste del ámbito.		
			
IMAGEN AÉREA	PERI-1998	PGO-2012	PRESENTE PE
<b>0969 VL</b>	Trasera Gobernador Marín Acuña	Se elimina la acción y se incluye en el EL/AP04	PMS*
JUSTIFICACIÓN	Se elimina la actuación propuesta por el PGO-2012 para apertura de vía Trasera Gobernador Marín Acuña, puesto que la intervención en esta zona se ha incorporado a las actuaciones previstas para el EL/AP04.		
			
IMAGEN AÉREA	PERI-1998	PGO-2012	PRESENTE PE
<b>0786UR</b>	Antigua UA-SN1	Se elimina la UA y se ordena el área directamente	PMS*
JUSTIFICACIÓN	Se elimina la actuación propuesta por el PGO-2012 para la urbanización de la UA-SN-1, puesto que la Unidad de Actuación en cuestión se ha eliminado, tal como se justifica en el apartado 6.3 de la Memoria de Ordenación de este Plan Especial.		
<b>1410UR</b>	Antigua UA-SN3	Se elimina la UA y se ordena el área directamente	PMS*
JUSTIFICACIÓN	Se elimina la actuación propuesta por el PGO-2012 para la urbanización de la UA-SN-3, puesto que la Unidad de Actuación en cuestión se ha eliminado, tal como se justifica en el apartado 6.3 de la Memoria de Ordenación de este Plan Especial.		
<b>0789UR</b>	Antigua UA-SN 4	Se elimina la UA y se ordena el área directamente	PMS*
JUSTIFICACIÓN	Se elimina la actuación propuesta por el PGO-2012 para la urbanización de la UA-SN-4, puesto que la Unidad de Actuación en cuestión se ha eliminado, tal como se justifica en el apartado 6.3 de la Memoria de Ordenación de este Plan Especial.		

## 2.4 ACTUACIONES EJECUTADAS


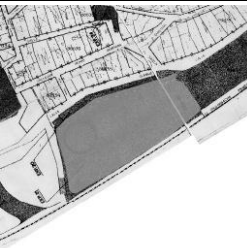







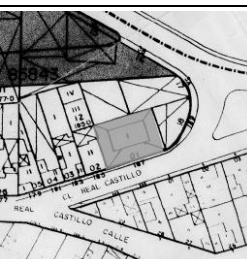


<b>ACTUACIONES EJECUTADAS</b>			
CÓDIGO ACTUAL PE CÓDIGO PGO 2012	NOMBRE O UBICACIÓN	TIPO DE ACTUACIÓN	TITULARIDAD
<b>EL01</b> 0285EL (PGO 2012)	Espacio Libre en Entorno Castillo y Muralla de Mata I	Heredado PGO 2012 y ejecutado	PMS*
JUSTIFICACIÓN	Espacio Libre existente en Ladera escarpada con valores ambientales y culturales, ligado al entorno del Castillo y la Muralla de Mata.		
IMAGEN AÉREA			
PERI-1998	PGO-2012	PRESENTE PE	
<b>EL20</b> APARECE EN PLANO DE REGULACIÓN DE SUELO PGO2012 PERO SIN CÓDIGO	Espacio Libre en San Nicolás de Bari	Heredado PGO 2012 pero sin código por estar ejecutado	PMS*
JUSTIFICACIÓN	Espacio Libre existente en el entorno de los bloques de San Nicolás, ejecutado en varias plataformas con área de juegos y zona infantil.		
IMAGEN AÉREA			
PERI-1998	PGO-2012	PRESENTE PE	
<b>EL24</b> APARECE EN PLANO DE REGULACIÓN DEL SUELO PGO 2012 PERO SIN CÓDIGO	Espacio Libre en San Nicolás de Bari-Guadiana	Heredado PGO 2012 pero sin código por estar ejecutado	PMS*
JUSTIFICACIÓN	Espacio Libre existente ejecutado como jardinera con vegetación incluidos árboles de gran porte.		
IMAGEN AÉREA			
PERI-1998	PGO-2012	PRESENTE PE	

<p><b>EL25</b> APARECE EN PLANO DE REGULACIÓN DEL SUELO PGO 2012 PERO SIN CÓDIGO</p>	<p>Espacio Libre en Plazoleta de San Nicolás</p>	<p>Heredado PGO 2012 pero sin código por estar ejecutado</p>	<p>PMS*</p>
<p>JUSTIFICACIÓN</p>	<p>Plaza pavimentada en el entorno de la ermita de San Nicolás, con fuente y árbol.</p>		
<p>IMAGEN AÉREA</p>	 <p>PERI-1998</p>	 <p>PGO-2012</p>	 <p>PRESENTE PE</p>
<p><b>EL/AP05</b> 0290EL (PGO 2012) o EXP.20 y 21 (PERI)</p>	<p>Espacio Libre/Aparcamiento en Álamo-Bernardino Correa Viera</p>	<p>Heredado PGO 2012 y ejecutado</p>	<p>PMS*</p>
<p>JUSTIFICACIÓN</p>	<p>Parcela polifuncional con uso Comercial, plantas de aparcamiento bajo rasante y cubiertas destinadas a Espacio Libre.</p>		
<p>IMAGEN AÉREA</p>	 <p>PERI-1998</p>	 <p>PGO-2012</p>	 <p>PRESENTE PE</p>
<p><b>SC01</b> 0103CU (PGO 2012)</p>	<p>Conjunto y Entorno del Castillo y la Muralla de Mata</p>	<p>Heredado PGO 2012 y ejecutado</p>	<p>PMS*</p>
<p>JUSTIFICACIÓN</p>	<p>Dotación existente: Conjunto Cultural del Castillo y la Muralla de Mata y su entorno.</p>		
<p>IMAGEN AÉREA</p>	 <p>PERI-1998</p>	 <p>PGO-2012</p>	 <p>PRESENTE PE</p>

<b>SC03</b> CU SIN CÓDIGO	Servicio Comunitario en Domingo Guerra del Río, 66	Heredado PGO 2012 pero sin código por estar ejecutado	Privada	
JUSTIFICACIÓN	Equipamiento privado existente: Centro Parroquial de San Nicolás de Bari.			
IMAGEN AÉREA				
	PERI-1998	PGO-2012	PRESENT PE	
<b>SC08</b> ---	Servicio Comunitario en Plataforma de San Nicolás, 2	Nueva calificación pero edificación y uso SC existente	Privada	
JUSTIFICACIÓN	Equipamiento existente: Asociación de Jubilados y Pensionistas Párroco Manuel Romero.			
IMAGEN AÉREA				
	PERI-1998	PGO-2012	PRESENT PE	
<b>SC15</b> ---	Servicio Comunitario en San Nicolás, 24-Acequia	Nueva calificación pero edificación y uso SC existente	PMS*	
JUSTIFICACIÓN	Dotación existente: Centro Cívico de San Nicolás.			
IMAGEN AÉREA				
	PERI-1998	PGO-2012	PRESENT PE	
<b>SC17</b> APARECE EN PLANO DE REGULACIÓN DEL SUELO PGO 2012 PERO SIN CÓDIGO	Servicio Comunitario en San Nicolás, 23-Bernardino Correa Viera	Heredado PGO 2012 pero sin código por estar ejecutado	Pública	
JUSTIFICACIÓN	Dotación existente: Unidad de Salud Mental "El Lasso".			
IMAGEN AÉREA				
	PERI-1998	PGO-2012	PRESENT PE	

<p><b>SC18</b> APARECE EN PLANO DE REGULACIÓN DEL SUELO PGO 2012 PERO SIN CÓDIGO</p>	<p>Bernardino Correa Viera</p>	<p>Heredado PGO 2012 pero sin código por estar ejecutado</p>	<p>Pública</p>
<p>JUSTIFICACIÓN</p>		<p>Dotación existente: Centro de Salud Triana.</p>	
 <p>IMAGEN AÉREA</p>	 <p>PERI-1998</p>	 <p>PGO-2012</p>	 <p>PRESENTE PE</p>
<p><b>SC20</b> ---</p>	<p>Servicio Comunitario en Teide-Guadiana</p>	<p>Nueva calificación pero edificación existente</p>	<p>Privada</p>
<p>JUSTIFICACIÓN</p>		<p>Equipamiento privado existente: Club deportivo Polonia.</p>	
 <p>IMAGEN AÉREA</p>	 <p>PERI-1998</p>	 <p>PGO-2012</p>	 <p>PRESENTE PE</p>
<p><b>SC23</b> APARECE EN PLANO DE REGULACIÓN DEL SUELO PGO 2012 PERO SIN CÓDIGO</p>	<p>Ermita de San Nicolás de Bari</p>	<p>Heredado PGO 2012 pero sin código por estar ejecutado</p>	<p>Privada</p>
<p>JUSTIFICACIÓN</p>		<p>Equipamiento privado existente: Ermita de San Nicolás de Bari.</p>	
 <p>IMAGEN AÉREA</p>	 <p>PERI-1998</p>	 <p>PGO-2012</p>	 <p>PRESENTE PE</p>



<b>SC24</b> 0146DP (PGO 2012)	Servicio Comunitario en Álamo	Heredado PGO 2012 y ejecutado	PMS*
JUSTIFICACIÓN Parcela dotacional ejecutada: Parque Deportivo de San Nicolás de Bari.			
 <p>IMAGEN AÉREA</p>	 <p>PERI-1998</p>	 <p>PGO-2012</p>	 <p>PRESENTE PE</p>
<b>SP01</b> APARECE EN PLANO DE REGULACIÓN DEL SUELO PGO 2012 PERO SIN CÓDIGO	Servicio Público en la ladera oeste	Heredado PGO 2012 y ejecutado	PMS*
JUSTIFICACIÓN Dotación existente: Embalse de agua			
 <p>IMAGEN AÉREA</p>	 <p>PERI-1998</p>	 <p>PGO-2012</p>	 <p>PRESENTE PE</p>
<b>SP03</b> APARECE EN PLANO DE REGULACIÓN DEL SUELO PGO 2012 PERO SIN CÓDIGO	Servicio Público en Real del Castillo, 187 (EMALSA)	Heredado PGO 2012 y ejecutado	PMS*
JUSTIFICACIÓN Dotación existente: Instalaciones de EMALSA			
 <p>IMAGEN AÉREA</p>	 <p>PERI-1998</p>	 <p>PGO-2012</p>	 <p>PRESENTE PE</p>

PMS\*: Patrimonio Municipal de Suelo

### 3. CUANTIFICACIÓN Y VALORACIÓN DE LAS ACTUACIONES

#### 3.1 ACTUACIONES PROPUESTAS EN EL PLAN ESPECIAL

Dado lo expuesto anteriormente, las actuaciones por ejecutar y que, por tanto, deben cuantificarse económicamente en el presente Estudio Económico Financiero son las que se exponen en este apartado. La valoración se hará en base a los siguientes módulos:

1. En cuanto a la adquisición del suelo, se establecen unos módulos (€/m<sup>2</sup>) obtenidos de la consulta de testigos en distintas zonas del barrio (ver plano de zonificación al final del apartado):
  - a) Para la valoración de los solares vacíos y aquellos ocupados por edificaciones en ruinas, se establecen los siguientes valores:

MÓDULOS PARA EL CÁLCULO DEL VALOR DEL SUELO (I)

ZONA	TIPOLOGÍA DE PARCELA	VRS (€/m <sup>2</sup> )
A (de color amarillo en el plano)	Solar vacío o con edificación en ruina	<b>70</b>
B (de color salmón en el plano)	Solar vacío o con edificación en ruina	<b>100</b>
C (de color mostaza en el plano)	Solar vacío o con edificación en ruina	<b>200</b>
D (de color naranja en el plano)	Solar vacío o con edificación en ruina	<b>275</b>
E (de color rojo en el plano)	Solar vacío o con edificación en ruina	<b>365</b>

- b) Para la valoración de los solares edificados (en caso de infraviviendas se aplicará un coeficiente de reducción del valor de 0,50), se establecen los siguientes valores:

MÓDULOS PARA EL CÁLCULO DEL VALOR DEL SUELO (II)

ZONA	VRS (€/m <sup>2</sup> )	SUPERFICIE TIPO (m <sup>2</sup> )	TIPOLOGÍA DE PARCELA	CALIDAD	DINÁMICA INMOBILIARIA	VALOR COMPARACIÓN A NUEVO (€/m <sup>2</sup> )	DEPRECIACIÓN HABITUAL 35% (€/m <sup>2</sup> )
A	60-80	70-130	Unifamiliar medianeras	0,50	1,20	535	<b>350</b>
				1,00		1.070	<b>700</b>
B	80-120	70-130	Unifamiliar medianeras	0,50	1,20	555	<b>360</b>
				1,00		1.105	<b>720</b>
C	180-220	70-130	Unifamiliar medianeras	0,50	1,25	830	<b>415</b>
				1,00		1.275	<b>830</b>
D	250-300	70-130	Unifamiliar medianeras	1,00	1,30	1.425	<b>925</b>
				1,00		1.750	<b>1.140</b>
E	330-400	70-130	Unifamiliar medianeras	1,00	1,30	1.750	<b>1.140</b>
				1,00		1.750	<b>1.140</b>



Plano de Zonificación para los cálculos de gestión

2. En cuanto a la ejecución de la edificación, se tomarán como referencia para el cálculo los siguientes módulos (€/m<sup>2</sup>) facilitados por la Oficina Técnica de GEURSA:
  - a) Explanación, pavimentación y señalización de las vías, incluyendo zonas de aparcamiento y redes de servicio (agua, riego, contra incendios, alcantarillado, recogida y evacuación de aguas pluviales, energía eléctrica, telecomunicaciones y alumbrado público): 220 €/m<sup>2</sup>.
  - b) Acondicionamiento de vías en el caso de no llevar instalaciones, solo el paquete de firme y la señalización (adecuación como Plataforma Única Mixta): 50 €/m<sup>2</sup>.
  - c) Mejora de aceras y mobiliario urbano: 30 €/m<sup>2</sup>.

- d) Ejecución de vías peatonales de trazado predominantemente horizontal: 40 €/m<sup>2</sup>.
- e) Ejecución de vías peatonales con tramos de conexión vertical, incluyendo la ejecución de rampas y escaleras: 100 €/m<sup>2</sup>.

Todas las escaleras y rampas presupuestadas son estáticas. No se presupuestan elementos mecanizados, pues este Plan Especial sólo se refiere a ellos en términos de recomendación en los denominados “tramos preferentemente mecanizados”. En dichos tramos, siempre que sea posible, se sustituirá la ejecución de las escaleras y rampas estáticas por elementos mecanizados.

- f) Espacios de jardinería, zonas verdes o reacondicionamiento de Espacios Libres existentes: 80 €/m<sup>2</sup>.
- g) Ejecución de zonas de uso público, como plazas, parques y su correspondiente mobiliario urbano: 260 €/m<sup>2</sup>.
- h) Acondicionamiento de laderas con ejecución de muros de contención o eliminación de edificación existente: 200 €/m<sup>2</sup>.
- i) Para los Espacios Libres con Aparcamiento se fija un módulo de 800 €/m<sup>2</sup> construidos.
- j) La ejecución de edificios con uso dotacional: 600 €/m<sup>2</sup>.

A cada parcela dotacional, zona de intervención o Espacio Libre propuesto se le se aplica el módulo correspondiente a las obras que en cada caso se requieran. Sin embargo, hay parcelas o áreas en las que se requiere la ejecución de varios tipos de actuaciones. En estos casos se han calculado módulos mixtos derivados de aplicar porcentajes de participación a las distintas intervenciones que se ejecutarán. Estos módulos son los siguientes:

ACCIÓN	ACTUACIÓN	PROPORCIÓN	VALOR (€/m <sup>2</sup> )
VS01	Parte Ejecución vial nuevo (220), parte adecuación como PUM (50)	$(50 \times 4 + 220 \times 1)/5$	84
PUM04	Parte Ejecución vial nuevo (220), parte adecuación como PUM (50)	$(6 \times 50 + 220 \times 1)/7$	74
EL/AP04	Parte EL/AP (800), parte EL (260)	$(1 \times 800 + 1 \times 260)/2$	530

A continuación se incluyen unos cuadros que incluyen la valoración económica de cada acción. Los detalles de cálculos se pueden consultar en el cuadro anexo incluido al final del documento.

## 3.1.1 NUEVAS ACTUACIONES

La cuantificación económica de las actuaciones es la siguiente:

CÓDIGO	DENOMINACIÓN	SUPERFICIE	GESTIÓN	PRIORIDAD	COSTE SUELO (€)	COSTE OBRA (€)	COSTE OBRA asumido por Ayuntamiento (€)	AGENTE FINANCIADOR OBRA							
								AY	CI	GA	GC	OT	PV		
SC02	Madera-Troya	255	B	P1	17.278	305.700	76.425	25	75						
SC05	Madera-Nogal	83	B	P1	16.560	99.360	24.840	25	75						
SC06	Milagro-Dr. Manuel de la Nuez	134	B	P1	9.411	161.328	40.332	25	75						
SC07	Plataforma de San Nicolás, 4	245	B	P3	44.800	352.512	88.128	25	75						
SC19	Francisco Rodríguez Pérez	203	B	P2	14.179	278.911	69.728	25	75						
SC21	Real del Castillo, 70-Gaviota (El Portón)	580	B	P1	87.616	696.312	174.078	25	75						
SC22	Doctor Manuel de La Nuez, 11-Gaviota (Casa de la Escobera)	181	A/B	P2	10.562	32.589	8.147	25	75						
SP02	Guadiana-Gregorio Gutiérrez	357	B	P1	45.071	535.815	133.954	25	75						
EL04	Saturno-Tajo	96	B	P1	17.200	24.848	6.212	25	75						
EL06	Mirasol-Troya	235	B	P3	20.057	11.700	2.925	25	75						
EL07	Mirasol-Madera	84	B	P2	5.880	21.941	5.485	25	75						
EL08	Madera-Domingo Guerra del Río	193	B	P2	116.424	50.185	12.546	25	75						
EL09	Domingo Guerra del Río-Minerva	143	A/B	P2	44.450	37.076	9.269	25	75						
EL10	Nilo-Mirasol	1.031	A/B	P2	167.965	80.434	20.109	25	75						
EL13	Roble-Gregorio Gutiérrez	91	B	P2	6.395	23.751	5.938	25	75						
EL14	Milagro-Malta	134	B	P2	9.403	34.926	8.731	25	75						
EL16	Plataforma Segunda-Gregorio Gutiérrez	414	B	P1	21.441	15.928	3.982	25	75						
EL17	Girasol-Luna	67	A	P3	-	17.334	4.334	25	75						
EL21	Doctor Manuel de La Nuez-Girasol I	109	A	P1	-	28.296	7.074	25	75						
EL22	Doctor Manuel de La Nuez-Girasol II	65	A/B	P1	3.549	16.913	4.228	25	75						
EL23	Girasol	78	B	P3	5.439	20.207	5.052	25	75						
EL26	Teide	220	B	P3	15.434	57.327	14.332	25	75						
EL28	Teide-Real del Castillo	571	A/B	P1	31.734	148.330	37.083	25	75						
EL29	Real del Castillo-Gobernador Marín Acuña	145	B	P2	14.496	37.690	9.422	25	75						
EL/AP01	Tesoro-Luna	975	A/B	P2	179.477	780.344	312.138	40							60
EL/AP04	Real del Castillo-Álamo	1.846	A/B	P1	476.981	733.702	293.481	40							60
EL/AP06	San Nicolás-Bernardino Correa Viera	1.881	A	P2	-	146.716	58.687	40							60
VEP01	Domingo Guerra del Río	3.294	A	P2	-	164.705	41.176	25	75						
VEP02	Real del Castillo	2.632	A/B	P1	129.000	386.043	96.511	25	75						
VEP03	Álamo	845	A	P2	-	25.351	6.338	25	75						
VS01	Gregorio Gutiérrez	1.296	A/B	P1	93.594	108.873	27.218	25	75						
VS02	Doctor Manuel de la Nuez	1.147	A/B	P1	172.029	57.329	14.332	25	75						
PUM03	Mulhacén	2.029	A	P3	-	39.247	9.812	25	75						
PUM04	Padre Francisco Rodríguez Pérez	1.669	A/B	P2	219.987	86.452	21.613	25	75						
PUM05	Pedro Quintana-Gacela	562	A	P3	-	28.105	7.026	25	75						
P01	Dr. Manuel de La Nuez (tramo desde Luna hasta Milagro), espacio de conexión Milagro-Nieve, calles Nieve, Madera y Segura, espacio de conexión Segura-Saturno, espacio de	3.419	A/B	P1	480.722	341.939	85.485	25	75						

	conexión Saturno-Domingo Guerra del Río y calle Saturno									
P02	Tesoro-Troya-Mirasol	1.031	A/B	P2	140.074	103.138	25.785	25	75	
P03	Trasera Nilo	451	A/B	P3	35.701	45.111	11.278	25	75	
P04	Roble y Mercurio	212	A/B	P2	31.023	14.808	3.702	25	75	
P05	Milagro	432	A/B	P2	98.322	43.231	10.808	25	75	
P06	Girasol-Gregorio Gutiérrez	155	A/B	P3	32.160	15.495	3.874	25	75	
P07	Prolongación de la calle Acequia	218	A/B	P2	142.659	21.830	5.458	25	75	
P08	Prolongación de la calle Galón- San Nicolás de Bari	318	A/B	P3	73.355	31.753	7.938	25	75	
P10	Real del Castillo-Granate-Teide	407	A/B	P3	127.132	40.680	10.170	25	75	
P11	Francisco Rodríguez Pérez- Gobernador Marín Acuña-Trasera Gobernador Marín Acuña	331	B	P2	59.089	16.566	4.142	25	75	

#### Observaciones:

- La prioridad establecida en el cuadro anterior, así como en el resto de los cuadros de este documento, es meramente orientativa. Se han señalado como P1 aquellas actuaciones cuya ejecución se considera más urgente por las necesidades del barrio; y como P2 y P3, las actuaciones cuya ejecución, si bien es necesaria e importante en el barrio, podría esperar a fases posteriores.
- Se calcula el presupuesto de la adquisición de suelo y de la ejecución de obras correspondientes a las nuevas actuaciones propuestas (en azul celeste en la tabla), con los módulos indicados en este documento, según la acción.
- Con respecto a las actuaciones en parte nuevas en parte heredadas del PGO-2012 (en azul oscuro en la tabla anterior), se realizan los siguientes ajustes:

	COSTES SUELO	COSTES OBRA
SC19	No se incluye el coste de la expropiación en el presupuesto para las nuevas actuaciones, pues la adquisición del suelo estaba prevista en el PGO-2012.	Se le aplica un coeficiente de reducción de 0,85 a los gastos totales de la actuación, pues, aunque el cambio de uso supone un incremento del coste, parte del mismo estaba contemplado en el PGO-2012, que destinaba la parcela a Espacio Libre.
EL06	Se le aplica un coeficiente de reducción de gastos de 0,20, pues el 80% de la actuación estaba prevista en 2012. Sólo se ha aumentado la superficie de intervención.	Como superficie de cálculo para la nueva actuación se computa únicamente la parte que se amplía al Espacio Libre previsto en 2012.
EL10	Se le aplica un coeficiente de reducción de gastos de 0,30, pues el 70% de la actuación está ejecutado.	Como superficie de cálculo para la nueva actuación se computa únicamente la parte que se amplía al Espacio Libre previsto en 2012.
EL13	Se suma el coste completo de la expropiación, pues, aunque estaba prevista en parte en el PGO-2012, formaba parte de las acciones previstas dentro de una Unidad de Actuación que ha desaparecido. Ahora la gestión la asume la Administración.	Se suma el coste completo de la obra, pues ha habido un cambio de uso que podría incrementar los costes y, además, la actuación en 2012 estaba ligada al desarrollo de una Unidad de Actuación que ha desaparecido.
EL14	Se suma a los cálculos de adquisición de suelo el coste completo de la expropiación, pues, aunque estaba prevista en parte en el PGO-2012, estaba incluida en una Unidad de Actuación que ha desaparecido. Ahora la gestión la asume la Administración.	Se suma el coste completo de la obra, pues, aunque parte de la parcela es EL tal como figuraba en 2012, estaba ligada al desarrollo de una Unidad de Actuación que ha desaparecido.

EL16	Se suma a los cálculos de adquisición de suelo el coste completo de la expropiación, pues, aunque la actuación estaba prevista en parte en el PGO-2012, estaba incluida en una Unidad de Actuación que ha desaparecido. Ahora la gestión la asume la Administración.	Se suma el coste completo de la obra, pues ha habido un cambio de uso que podría incrementar los costes y además la actuación en 2012 estaba ligada al desarrollo de una Unidad de Actuación que ha desaparecido.
EL/AP04	La superficie de la parte calificada en el PGO-2012 como Cultural y Espacio Libre ya es municipal. Sólo se tendrá en cuenta para la obtención del suelo la superficie privada que falta por obtener.	Se le aplica un coeficiente de reducción de 0,75 a los gastos totales de la actuación, pues el 25% del coste de la obra estaba contemplado en el PGO-2012, que destinaba una parte de la parcela a Espacio Libre y Cultural. Se le aplica además un módulo mixto, puesto que la parte superior es un EL/AP propiamente dicho, pero la franja lateral (entre Gacela y Álamo) sólo es Espacio Libre y no albergará aparcamientos.
EL/AP06	La superficie de esta parcela ya es municipal. No se tendrá en cuenta en los cálculos.	Se le aplica un coeficiente de reducción de 0,30 a los gastos totales de la actuación, pues las obras requeridas sólo afectarán a una parte pequeña de la parcela, que no superará el 30% de la misma, al tratarse sólo de mejoras de conexión.
VEP02	Se descuenta al coste de la expropiación del suelo el presupuesto fijado para la adquisición de la superficie de la acción 0968VL contemplada en PGO-2012.	Se elimina de la superficie de cálculo la superficie correspondiente a la acción 0968VL contemplada en PGO-2012.
VS01	Se suma a los cálculos de adquisición de suelo el coste completo de la expropiación, pues, aunque la ampliación de la sección de la vía estaba prevista en parte en el PGO-2012, se incluía en Unidades de Actuación que han desaparecido. Ahora la gestión la asume la Administración.	Se suma a los cálculos de ejecución de las obras el coste completo de la actuación, pues, aunque la ampliación de la sección de la vía estaba prevista en parte en el PGO-2012, se incluía en Unidades de Actuación que han desaparecido. Ahora la gestión la asume la Administración. Se le aplica además un módulo mixto, puesto que una parte de la actuación plantea la apertura de la vía nueva y en el resto únicamente la adecuación como Plataforma Única Mixta.
VS02	Se suma a los cálculos de adquisición de suelo el coste completo de la expropiación, pues, aunque la ampliación de la sección de la vía estaba prevista en parte en el PGO-2012, se incluía en Unidades de Actuación que han desaparecido. Ahora la gestión la asume la Administración.	Se suma a los cálculos de ejecución de las obras el coste completo de la actuación, pues, aunque la ampliación de la sección de la vía estaba prevista en parte en el PGO-2012, se incluía en Unidades de Actuación que han desaparecido. Ahora la gestión la asume la Administración.
PUM04	No se incluye el coste de la expropiación en el presupuesto para las nuevas actuaciones, pues la prolongación de la vía (y por tanto la adquisición del suelo para ello) estaba prevista el plano de Regulación del Suelo y la Edificación 19R del PGO-2012, aunque por error, no se incluyó ninguna acción al respecto en el Estudio Económico Financiero.	Se le aplica un coeficiente de reducción de 0,70 a los gastos totales de la actuación, al considerarse que la actuación prevista en el 30% de la superficie de actuación se corresponde con la apertura de la vía, que estaba contemplado en el PGO-2012.
P04	Se le aplica un coeficiente de reducción de 0,70 a los gastos totales de adquisición de suelo, al considerarse que el 30% de estos gastos estaba contemplado en el PGO-2012, que destinaba una parte de la actuación a Espacio Libre.	Se le aplica un coeficiente de reducción de 0,70 a los gastos totales de la actuación, al considerarse que el 30% del coste de la obra estaba contemplado en el PGO-2012, que destinaba una parte de la actuación a Espacio Libre.
P05	Se suma a los cálculos de adquisición de suelo el coste completo de la expropiación, pues, aunque la ampliación de la vía estaba prevista en parte en el PGO-2012, se incluía en una Unidad de Actuación que ha desaparecido. Ahora la gestión la asume la Administración.	Se suma a los cálculos de ejecución de las obras el coste completo de la actuación, pues, aunque la ampliación de la vía estaba prevista en parte en el PGO-2012, se incluía en una Unidad de Actuación que ha desaparecido. Ahora la gestión la asume la Administración.
P08	Se suma a los cálculos de adquisición de suelo el coste completo de la expropiación, pues, aunque la parte de la actuación estaba prevista en el PGO-2012, formaba parte de una Unidad de Actuación que ha desaparecido. Ahora la gestión la asume la Administración.	Se suma a los cálculos de ejecución de las obras el coste completo de la actuación, pues, aunque la parte de la actuación estaba prevista en el PGO-2012, se incluía en una Unidad de actuación que ha desaparecido. Ahora la gestión la asume la Administración.
P11	Se le aplica un coeficiente de reducción de 0,50 a los gastos totales de adquisición de suelo, al considerarse que el 50% de estos gastos estaba contemplado en el PGO-2012, que destinaba una parte de la actuación a Espacio Libre.	Se le aplica un coeficiente de reducción de 0,50 a los gastos totales de la actuación, al considerarse que el 50% del coste de la obra estaba contemplado en el PGO-2012, que destinaba una parte de la actuación a Espacio Libre.

- Se suman también en el cálculo los costes de las actuaciones EL11, EL12 y EL15, y la ejecución de obras del EL/AP03 y del P09, pues a pesar de que se mantienen, sus presupuestos han variado, tal como se expone en el apartado 3.1.3 de este documento.

A partir de los cálculos y presupuestos parciales expuestos, se concluye que:

- El presupuesto para la adquisición de suelo de las nuevas actuaciones propuestas por el presente Plan Especial asciende a **2.540.598 €**, correspondiendo el 100% al Ayuntamiento.
- El presupuesto de la ejecución de las nuevas actuaciones propuestas por el presente Plan Especial asciende a 8.405.602 €, de los cuales **2.646.731 €** se adscriben al Ayuntamiento.

### 3.1.2 NUEVAS ACTUACIONES AMBIENTALES

El Plan General de 2012 ya contemplaba acciones ambientales de incidencia en el ámbito del Plan Especial de San Nicolás. Algunas se ceñían estrictamente al ámbito o a una parte del mismo, mientras que otras formaban parte de acciones globales que afectaban a varios barrios, pero al margen del ámbito de aplicación, todas las medidas propuestas continúan en desarrollo y ejecución en la actualidad, motivo por el cual, se ha decidido mantenerlas en el Estudio Económico Financiero y en el plano de Gestión del presente Plan Especial.

Estas acciones aparecen contempladas en el Estudio Económico Financiero del PGO-2012 como se indica a continuación:

Código	Tipo acción	Denominación	sector	gestión	prioridad	Coste (Euros)			Porcentaje agente financiador								
						suelo	obra	suelo	obra								
									AY	CI	GA	GC	OT	PV	RI		
0027	AM	Rehabilitación paisajística y tratamiento de riesgos naturales de laderas en San Nicolás	08		P3	9.537			10	40	50						
0028	AM	Construcción de un mirador en San Nicolás	08		P2	391.000			100								
0018	AM	Paseo de cornisa en frente alto del Guiniguada	00		P1B	1.172.000			10	30	60						
1345	IS	Finalización de la conducción primaria agua depurada en San José-Paseo de Chil	07	A	P2	1.660.900						100					
1108	SI	Red de Saneamiento	00		P2	25.200.000							100				

Las acciones presentadas en el cuadro anterior siguen teniendo vigencia en este Plan Especial, sin embargo, se hacen insuficientes para las necesidades de mantenimiento y acondicionamiento del barrio de San Nicolás, dado su deterioro actual. Así pues, además de las actuaciones ya señaladas, se ha incluido un nuevo paquete de medidas



ambientales que refuerzan las anteriores, en continuación con las medidas paisajísticas iniciadas con la acción de carácter general 0027 AM “Rehabilitación paisajística y tratamiento de riesgos naturales de laderas en San Nicolás”: la ACCIÓN AM01 “Medidas ambientales generales de seguimiento, conservación, adecuación y puesta en valor de San Nicolás”.

Las medidas incluidas en esta acción son las siguientes (se indica también el módulo económico que se vincula a cada una de ellas):

- Limpieza de espacios públicos en general y de zonas verdes en particular: 15 €/m<sup>2</sup>.
- Acondicionamiento de los nuevos espacios públicos, incluida la plantación de vegetación y el tratamiento de superficies: 20 €/m<sup>2</sup>.
- Mantenimiento de los espacios libres existentes y nuevos, incluida la reposición de la vegetación: 15 €/m<sup>2</sup>.
- Mantenimiento de obra civil, instalaciones, mobiliario urbano y parques infantiles: 30 €/m<sup>2</sup>.
- Obras de contención y defensa como muros de contención y edificaciones auxiliares: se consideran 400 €/m<sup>3</sup>, pero teniendo en cuenta que se trata de intervenciones puntuales se considerará en el cómputo general un valor de 20 €/m<sup>2</sup>.
- Tratamiento y restauración del paisaje en general y de las laderas en particular (tratamiento de la vegetación, acondicionamiento de suelos, labores de seguridad y protección ante riesgos, intervenciones estéticas en entornos concretos, etc.): 20 €/m<sup>2</sup>.

Al tratarse de una acción general se considerará para el cálculo de su coste el valor medio de los módulos anteriores, pues cada medida es de aplicación sólo en parte del ámbito y no en su totalidad, de manera que a lo largo del tiempo cada parcela de Espacio Libre público podrá requerir una, varias o ninguna de las medidas incluidas. Así pues, el Módulo medio para el cálculo del coste de la nueva acción ambiental es:

$$\frac{15 + 20 + 15 + 30 + 20 + 20}{6} = 20 \text{ €/m}^2$$

Como superficie de referencia para el cálculo se computará la superficie de Espacios Libres existentes y previstos por el Plan Especial en el barrio: 52.532 m<sup>2</sup>.

Para los cálculos se considerará, por tanto, un módulo de coste de 20 €/m<sup>2</sup> y una superficie de 52.532 m<sup>2</sup>.

$$52.532 \times 20 = 1.050.640$$

El valor de la actuación **AM01** asciende a **1.050.640 €**.

Código	Tipo acción	Denominación	sector	gestión	prioridad	Coste (Euros)		Porcentaje agente financiador								
						suelo	obra	suelo	obra							
									AY	CI	GA	GC	OT	PV	RI	
AM01	AM	Medidas ambientales generales de seguimiento, conservación, adecuación y puesta en valor de San Nicolás	08		P3	1.050.640		10	40	50						

Se mantiene el mismo porcentaje de reparto del presupuesto por agente financiador que se ha considerado hasta ahora para este tipo de acciones medioambientales, fijado en concreto en la acción 0027AM de referencia, es decir, se adscribe un 10% al Ayuntamiento, un 40% al Cabildo y un 50% al Gobierno de Canarias.

En consecuencia, el presupuesto de participación en las acciones medioambientales adscrito al Ayuntamiento asciende a **105.064<sup>1</sup> €**.

### 3.1.3 ACTUACIONES YA PREVISTAS EN EL PGO-2012 QUE SE MANTIENEN

El Plan General de 2012 incluye una serie de acciones en su Estudio Económico Financiero que, tal como se ha justificado caso a caso en el apartado 2 de este documento, se mantienen en el nuevo Plan Especial, al considerarse que se ajustan a sus criterios de intervención. En el listado incluido en este apartado se exponen sus códigos y las previsiones económicas que el Estudio Económico Financiero les asignaba.

Además de dichas acciones, se han tenido en cuenta como “actuaciones ya previstas en el PGO-2012 que se mantienen” las actuaciones previstas por el Plan General de 2012 sobre parcelas que señalaba como Dotaciones y Espacios Libres en sus planos de Regulación del Suelo y la Edificación, que por error, no consideró en la Gestión, pero que claramente constituían parte importante del proyecto conjunto del ámbito. Así

<sup>1</sup> A los 105.064 € adscritos al Ayuntamiento con motivo de la acción AM01 se les suman los 954 € correspondientes a la acción 0027AM que se mantiene, ascendiendo el total a 106.108 €. Los presupuestos del resto de las acciones no se tendrán en cuenta en este Estudio Económico Financiero, bien porque las actuaciones ya están en proceso avanzado, bien porque se trata de acciones globales que afectan a más de un barrio y se escapan de las competencias de este documento.

mismo, existen dos parcelas cuya expropiación se previó en el PERI de 1998, como parte de las denominadas expropiaciones 2 y 18, que por error tampoco se incluyeron posteriormente en el Estudio Económico Financiero del Plan General. Al tratarse en todos los casos de actuaciones previstas en documentos aprobados con anterioridad, se considera que ninguna de ellas modifica el presupuesto de partida con el que ya contaba el Ayuntamiento para ejecutar las obras derivadas del planeamiento en el barrio de San Nicolás.

## LISTADO DE ACTUACIONES DEL PGO-2012

### ACTUACIONES QUE SE MANTIENEN EN EL PRESENTE PLAN ESPECIAL

Código	Tipo acción	Denominación	sector	gestión	prioridad	Coste (Euros)			Porcentaje agente financiador								
						suelo	obra	suelo	obra								
									AY	CI	GA	GC	OT	PV	RI		
0286 <sup>2</sup>	EL	Espacios Libres en San Nicolás	08	B	P3	396.631			25	75							
0285 <sup>3</sup>	EL	Zona Verde en el Castillo de Mata	08	B	P1B	175.000			25	75							
S/C <sup>4</sup>	EL	Espacios Libres en ladera oeste (ELLA01 y ELLA02)	---	---	---	---			---	---							
S/C <sup>5</sup>	EL	Espacios Libres en Sierra Nevada-San Nicolás de Bari (EL19) y en Real del Castillo-Guadiana (EL30)	---	---	---	---			---	---							
0117	CU	Centro Cívico en San Nicolás	08	B	P3	196.000			25	75							
1489	CU	Centro Cívico en San Nicolás	08	B	P3	196.000			25	75							
S/C <sup>6</sup>	CU	Edificaciones calificadas como Cultural en Domingo Guerra del Río, 2, 4, 10, 12, 14, 16 y 18 y San Nicolás, 33	---	---	---	---			---	---							
1400 <sup>7</sup>	CU	Centro Cívico en San Nicolás	08	B	P3	196.000			25	75							

<sup>2</sup> Algunos Espacios Libres de 2012 se mantienen y otros se eliminan (se pormenoriza cuáles se mantienen y cuáles se eliminan en la tabla incluida en el apartado 2 de este Estudio Económico Financiero). A efectos de cálculos se dará por eliminada la acción 0286, recalculándose aquellos Espacios Libres que se mantienen, a los que se les asignará un nuevo código.

<sup>3</sup> Se mantiene la acción prevista en la parte este, con acceso desde Domingo Guerra del Río, pero no se computará a efectos de gestión la parcela al oeste de la Muralla, por considerarse ejecutada. En todo caso, ambas intervenciones se mantienen y estaban contempladas en el PGO-2012.

<sup>4</sup> Espacios Libres en Ladera. Son Espacios Libres reconocidos por el PGO-2012, de manera que la ficha API-03 los señala como tales en sus directrices, indicando que deberá eliminarse la edificación y rehabilitar la ladera natural; sin embargo, no se les asignó código en la Gestión, más allá del código correspondiente a la acción medioambiental (0027AM), pero en ningún caso se incluyó la eliminación de la edificación.

<sup>5</sup> Parcelas calificadas como Espacio Libre (EL) en los planos de Regulación del Suelo y la Edificación del PGO-2012, pero, por error, no se les asignó código en la gestión.

<sup>6</sup> Parcelas calificadas como Cultural (CU) en los planos de Regulación del Suelo y la Edificación del PGO-2012, pero, por error, no se les asignó código en la gestión.

0165 <sup>7</sup>	DP	Pistas Deportivas en San Nicolás	08	B	P1B		235.000		25	75	
0952 <sup>8</sup>	VL	Conexión entre Gregorio Gutiérrez, Nilo y Mirasol	08	B	P3	125.000	2.300.000	AY	25	75	
0968 <sup>9</sup>	VL	Ensanchamiento Real del Castillo en San Nicolás	08	B	P2	57.000	57.000	AY	25	75	
1512 <sub>10</sub>	VL	Prolongación de vial en c/Teide	08	C	P2		1.410.000				100
S/C <sup>11</sup>											
(EXP.2 PERI)		Espacio Libre en Saturno, 29 (EL05)	---	---	---		---		---	---	
S/C <sup>12</sup>											
(EXP. 18 PERI)		Espacio Libre en Limonero-Luna-Lorenzo Alemán García (EL21)	---	---	---		---		---	---	

En el nuevo Plan Especial, estas actuaciones que se mantienen se han recodificado con los siguientes códigos:

CÓDIGO	DENOMINACIÓN	SUPERFICIE	GESTIÓN	PRIORIDAD	COSTE SUELO (€)	COSTE OBRA (€)	AGENTE FINANCIADOR OBRA						PRESUPUESTO AYUNTAMIENTO O EN OBRA
							AY	CI	GA	GC	OT	PV	
SC04	Nogal-Moneda (0117CU en PGO2012)	173	A	P3	-	196.000	25	75					49.000
SC09	Domingo Guerra del Río, 16-18	219	A/B	P2	36.856	98.460	25	75					24.615
SC10	Domingo Guerra del Río, 14	91	B	P2	25.020	81.882	25	75					20.471
SC11	Domingo Guerra del Río, 12	98	A	P2	-	88.245	25	75					22.061
SC12	Domingo Guerra del Río, 10	113	B	P2	104.072	101.259	25	75					25.315
SC13	Domingo Guerra del Río, 6 (1489CU en PGO2012)	217	B	P2	200.429	196.000	25	75					49.000
SC14	Domingo Guerra del Río, 2 y 4-Acequia	366	B	P1	281.348	365.870	25	75					91.468
SC16	San Nicolás, 33		B	P1	241.320	241.320	25	75					60.330

<sup>7</sup> La actuación dotacional para estas dos parcelas se mantiene, con un coste similar al estimado en el PGO-2012. A efectos de cálculos se sumarán ambas acciones a las que se mantienen, recalculándose los gastos ocasionados con un nuevo código EL/AP02, de la acción que las sustituye.

<sup>8</sup> Esta vía está prácticamente concluida, incluyendo su urbanización como Plataforma Única Mixta. Se mantiene en la gestión porque aún queda un pequeño tramo por ejecutar, cuya gestión está avanzada durante la redacción del presente Plan Especial.

<sup>9</sup> Esta actuación se mantiene, pero se incluye en una nueva actuación viaria de mayor calado a lo largo de la calle Real del Castillo, con código VEPO2.

<sup>10</sup> Esta actuación se mantiene, pero se incluye en una nueva actuación viaria de mayor calado a lo largo de las calles Teide y Trasera Guadiana, con código PUM02.

<sup>11</sup> Espacio Libre que no se contempla en el PGO-2012, pero que aparecía como parcela a expropiar (EXP.2) en el PERI-1998.

<sup>12</sup> Espacio Libre que no se contempla en el PGO-2012, pero que aparecía como parcela a expropiar (EXP.18) en el PERI-1998.

EL02	Entorno del Castillo y la Muralla de Mata II (0285EL en PGO2012)	1.582 A	P3	91.175	175.000	25	75	43.750
EL03	Entorno del Castillo y la Muralla de Mata III (0285EL en PGO2012)	461 A/B	P1	183.144	0(presupuesto compartido con EL02)	25	75	0
EL05	Saturno, 29 (EXP.2)	49 B	P3	3.455	3.949	25	75	987
EL11	Nogal-Mercurio	112 B	P2	16.177	29.149	25	75	7.287
EL12	Mercurio-Madera	146 B	P1	10.242	38.043	25	75	9.511
EL15	Limonero, 32	85 B	P3	5.940	22.061	25	75	5.515
EL18	Limonero-Luna-Lorenzo Alemán García (EXP.18 en PERI1998)	207 A/B	P3	1.920	53.895	25	75	13.474
EL19	Sierra Nevada-San Nicolás de Bari	495 A/B	P3	12.109	39.635	25	75	9.909
EL27	Real del Castillo-Guadiana	329	P3	36.613	26.352	25	75	6.588
ELLA01	Laderas oeste I	12.700 A/B	P3	163.792	2.540.008	25	75	635.002
ELLA02	Laderas oeste II	15.105 A/B	P3	1.704.619	3.021.098	25	75	755.275
ELLA03	Laderas sur	706 A/B	P3	44.338	56.481	25	75	14.120
EL/AP02	Madera-Domingo Guerra del Río( 0165DP/1400CU PGO 2012)	570 B	P1	114.058	456.232	40		60 182.493
EL/AP03	Sierra Nevada-Trasera Gobernador Martín Acuña	2.468 A/B	P2	334.245	1.974.776	40		60 789.910
PUM01	Anillo viario San Nicolás de Bari-Nilo (0952VL en pgo2012)	7.172 -	-	-	-	25	75	-
PUM02	Teide y Trasera Guadiana (1512VL EN PGO2012)	2.029 A/B	P2	138.562	1.410.000	0		100
P09	Prolongación de la calle Gacela	207 A/B	P2	45.210	20.742	25	75	5.186

#### Observaciones:

- Se ha incluido una estimación del coste de expropiación en todas las parcelas, aunque éste no se especificara explícitamente en el PGO-2012.
- Se ha incluido una estimación de coste de expropiación y de gastos en obra para las parcelas SC09, SC10, SC11, SC12, SC14, SC16, EL19, EL30, que aparecían señaladas como dotaciones o Espacios Libres en los planos de Regulación del Suelo y la Edificación del PGO-2012, pero que, por error, no se incluyeron explícitamente en el Estudio económico Financiero.
- El EL02 y el EL03 se unificaban en una única acción en el PGO-2012, 0285EL, con un único presupuesto para obras. Así se ha recogido en el cuadro anterior.
- Se ha incluido una estimación presupuestaria de adquisición y ejecución de obras para el EL05 y el EL28, incluidos como Espacios Libres en el PERI de 1998, pero que por error, no se trasladaron al PGO-2012.

- Los costes de expropiación y ejecución de obras de las parcelas que figuraban como parte de la acción 0286EL del PGO-2012 (EL11, EL12 y EL15) se han calculado y se han sumado a los gastos de las nuevas actuaciones, descontando de los gastos el valor de la acción 0286EL.
- Se detalla la previsión de gastos de la eliminación de viviendas de los espacios libres en ladera ELLA01 y ELLA02, pues, si bien la eliminación de las edificaciones de las laderas se contempla como una directriz de obligado cumplimiento en la ficha API-03, por error, no se incluyó la estimación de su coste en el Estudio Económico Financiero del PGO-2012. En el cuadro de cálculos se han excluido las edificaciones en primera línea del anillo viario Plataforma Segunda-San Nicolás, pues el Plan Especial propone mantenerlas (ver páginas 52 y 53).
- Para las actuaciones EL/AP03 y P09 se ha incluido una nueva previsión de gastos de ejecución de obra, pues si bien estaba prevista la expropiación de las parcelas en el PGO-2012, el uso ha cambiado, y el gasto de ejecución del nuevo uso se prevé mayor.
- La actuación PUM01 se mantiene porque aún queda un tramo por concluir, pero las obras y la gestión están tan avanzadas que probablemente concluyan antes de la aprobación de este Plan Especial, por lo que no se ha considerado para los cálculos de los presupuestos.

A partir de los cálculos y presupuestos parciales expuestos, se concluye que:

- El presupuesto para la adquisición de suelo de las acciones previstas en el PGO-2012 que se han mantenido en el presente Plan Especial asciende a **3.762.283 €**, correspondiendo el 100% al Ayuntamiento.
- El presupuesto de la ejecución de obras de las acciones previstas en el PGO-2012 que se han mantenido en el presente Plan Especial asciende a 9.668.159 € (se han sumado 516.473 € correspondientes a la parte ya prevista en 2012 de las actuaciones nuevas parcialmente heredadas señaladas en el apartado 3.1 A de este documento), de los cuales **3.700.720 €** (se han sumado 286.864 € correspondientes a la parte ya prevista en 2012 de las actuaciones nuevas parcialmente heredadas señaladas en el apartado 3.1 A de este documento), se adscriben al Ayuntamiento.

### 3.2 ACTUACIONES DEL PGO-2012 ELIMINADAS (EJECUTADAS Y NO EJECUTADAS)

#### 3.2.1 ACTUACIONES ELIMINADAS NO EJECUTADAS

El PGO-2012 establece una serie de expropiaciones y actuaciones que el presente documento de Plan Especial revisa y elimina de su ordenación al no ajustarse a sus criterios de intervención -tal como se ha expuesto y justificado en el apartado 2 de este documento- y que, por tanto, no son computables al mismo.

Estas actuaciones se desglosan a continuación reflejadas tal cual están en el PGO-2012:

LISTADO DE ACTUACIONES DEL PGO-2012															
ACTUACIONES NO EJECUTADAS ELIMINADAS EN EL PRESENTE PLAN ESPECIAL															
Código	Tipo acción	Denominación	sector	gestión	prioridad	Coste (Euros)		Porcentaje agente financiador							
						suelo	obra	suelo	obra					RI	
								AY	CI	GA	GC	OT	PV		
0286 <sup>13</sup>	EL	Espacios Libres en San Nicolás	08	B	P3		396.631	25	75						
1409	EL	Espacio Libre en UASN-3 "PEPRI San Nicolás"	08	C	P2		11.944							100	
1411	EL	Espacio Libre en UASN-1 "PEPRI San Nicolás"	08	C	P2		25.097							100	
1379	CU	Centro polivalente en San Nicolás	08	B	P3		196.000	25	75						
0969	VL	Apertura de vía en San Nicolás	08	B	P3	198.000	43.000	AY	25	75					
0786	UR	Urbanización UA-SN1 San Nicolás	08	C	P2		105.000							100	
0789	UR	Urbanización UA-SN4 San Nicolás	08	C	P2		43.000							100	
1410	UR	Urbanización en UASN-3 "PEPRI San Nicolás"	08	C	P2		90.000							100	

La eliminación de estas acciones se traduce en un ahorro de **198.000 €** en concepto de adquisición de suelo (correspondiendo el 100% al Ayuntamiento) y 910.672 € en ejecución de obras (de los cuales **158.908 €** debían ser asumidos por el Ayuntamiento).

Además de las anteriores actuaciones, debe señalarse como actuación prevista en el Plan General de 2012 que no se va a ejecutar, el recorte de parte del Espacio Libre de la ladera este ELLA-02, como ajuste de este gran Espacio Libre que el planeamiento tiene previsto

<sup>13</sup> Algunos Espacios Libres de 2012 se mantienen y otros se eliminan (se pormenoriza cuáles se mantienen y cuáles se eliminan en la tabla incluida en el apartado 2 de este Estudio Económico Financiero). A efectos de cálculos se dará por eliminada la acción 0286, recalculándose aquellos Espacios Libres que se mantienen, a los que se les asignará un nuevo código.

en la zona (ajuste permitido en la propia ficha API-03 del PGO). El ajuste consiste en mantener una franja de edificaciones que dan frente al anillo viario Plataforma Segunda-Nilo, que en principio estaba previsto debían expropiarse y transformarse en ladera abierta ELLA02, pero que se ha considerado interesante conservar, pues crean fachada hacia la vía y le confieren un carácter más urbano y local. La superficie de las parcelas que se excluyen de esta actuación asciende a 3.265 m<sup>2</sup>. El coste de suelo de estas parcelas se calcula aplicando un módulo de 350€/m<sup>2</sup>, correspondiente a la zona, para parcelas edificadas de baja calidad (la casuística de estado y calidad de las parcelas es muy variada por lo que se ha tomado el módulo más desfavorable). Así pues, la expropiación de estas parcelas ascendería a 1.142.750€; el acondicionamiento de estas parcelas para transformarlas en ladera abierta, considerando un módulo de 200€/m<sup>2</sup> (que incluye la introducción de sistemas de contención del terreno, la revegetación y demás acciones sobre la ladera) asciende a 653.000€.

La eliminación de las actuaciones sobre estas parcelas se traduce en un ahorro de **1.142.750 €** en concepto de adquisición de suelo (correspondiendo el 100% al Ayuntamiento) y 653.000 € en ejecución de obras (de los cuales **163.250 €** debían ser asumidos por el Ayuntamiento).

### 3.2.2 ACTUACIONES ELIMINADAS EJECUTADAS

Además de las actuaciones expuestas, también se eliminan del Estudio Económico Financiero las actuaciones ejecutadas y que por tanto no requieren intervención económica más allá del mantenimiento que ya se ha considerado en la acción medioambiental incorporada. Las actuaciones ejecutadas se desglosan a continuación reflejadas tal cual están en el PGO-2012:

LISTADO DE ACTUACIONES DEL PGO-2012															
ACTUACIONES EJECUTADAS Y QUE POR TANTO SE ELIMINAN DEL PRESENTE ESTUDIO ECONÓMICO FINANCIERO															
Código	Tipo acción	Denominación	sector	gestión	prioridad	Coste (Euros)		Porcentaje agente financiador							
						suelo	obra	suelo	obra						
								AY	CI	GA	GC	OT	PV	RI	
0285 <sup>14</sup>	EL	Zona Verde en el Castillo de Mata (EL01)	08	B	P1B		175.000	25	75						

<sup>14</sup> Se mantiene la acción prevista en la parte este, con acceso desde Domingo Guerra del Río, pero no se computará a efectos de gestión la parcela al oeste de la Muralla, por considerarse ejecutada.



S/C <sup>15</sup>	EL	Espacio Libre en San Nicolás de Bari (EL20), Espacio Libre en San Nicolás de Bari-Guadiana (EL24), Espacio Libre en Plazoleta de San Nicolás (EL25)	---	---	---	---	---	---	---
0290	EL	Plaza con Aparcamientos en San Nicolás (EL/AP05)	08	B	P2	1.001.000			100
0103	CU	Centro Especializado Castillo de Mata (SC01)	08	B	P2	972.000		100	
S/C <sup>16</sup>	CU	Domingo Guerra del Río, 66 (SC03)	---	---	---	---	---	---	---
S/C <sup>17</sup>	SS	Servicio Comunitario en Plataforma de San Nicolás, 2 (SC08)							
S/C <sup>18</sup>	SS	Servicio Comunitario en San Nicolás, 24-acequia (SC15)							
S/C <sup>19</sup>	SN	Servicio Comunitario en San Nicolás, 23- Bernardino Correa Viera (SC17)							
S/C <sup>20</sup>	SN	Bernardino Correa Viera (SC18)							
S/C <sup>21</sup>	DP	Deportivo en Teide/Guadiana (SC20)							
0146	DP	Pistas Deportivas en San Nicolás (SC24)	08	D	P2	1.760.507	157.000	AY	25 75
S/C <sup>22</sup>	RG	Religioso en San Nicolás (SC23)							
S/C <sup>23</sup>	SP	Servicio Público en la ladera oeste (SP01)							
S/C <sup>24</sup>	SP	Servicio Público en Real del Castillo, 187 (SP03)							
0967	VL	Ensanchamiento Álamo, San Nicolás y Bernardino Viera	08	B	P3	342.000	541.000	AY	25 75

<sup>15</sup> Parcelas calificadas como Espacio Libre (EL) en los planos de Regulación del Suelo y la Edificación del PGO-2012, pero, por error, no se les asignó código en la gestión. Se consideran ejecutadas.

<sup>16</sup> Parcela calificada como Cultural (CU) en el plano de Regulación del Suelo y la Edificación del PGO-2012, pero sin código en la gestión por considerarse ejecutada (Centro Parroquial de San Nicolás).

<sup>17</sup> Se califica una parcela con un equipamiento existente (actualmente Asociación de Jubilados y Pensionistas Párroco Manuel Romero).

<sup>18</sup> Se califica una parcela en la que se ubica una edificación dotacional existente (Centro Cívico de San Nicolás).

<sup>19</sup> Se califica una parcela en la que se ubica una edificación dotacional existente (Unidad de Salud Mental "El Lasso").

<sup>20</sup> Se califica una parcela en la que se ubica una edificación dotacional existente (Centro Salud Triana).

<sup>21</sup> Se califica una parcela con un equipamiento existente (actualmente Club Deportivo Polonia).

<sup>22</sup> Se califica una parcela con un equipamiento existente (ermita de San Nicolás de Bari).

<sup>23</sup> Se califica una parcela en la que se ubica un depósito de agua existente.

<sup>24</sup> Se califica una parcela en la que se ubica una edificación dotacional existente (Instalaciones de EMALSA).

El presupuesto que el PGO-2012 estableció para estas acciones ha sido invertido en la expropiación del suelo y en la posterior ejecución de las obras, no siendo ya necesario asignarles partida presupuestaria alguna, por lo que se eliminan del Estudio Económico Financiero.

### 3.3. ACTUACIONES GENERALES DE URBANIZACIÓN PREVISTAS EN EL PGO-2012

El ámbito de referencia del Plan Especial está clasificado y categorizado como suelo urbano consolidado y dispone, por tanto, de todos los servicios urbanísticos requeridos sujetos a las mejoras derivadas del normal mantenimiento de las instalaciones, salvo las nuevas vías propuestas y desglosadas en apartados anteriores.

En este sentido, en el Estudio Económico Financiero del PGO-2012, tenemos prevista la urbanización de San Nicolás (API-03):

- Mejoras de urbanización API-03 San Nicolás. Código 0829 UR.
- Coste total de la obra: 1.168.000 €. Financiación Ayto. 25%: 292.000 €.

Sin embargo, en la actualidad estas obras de urbanización básica se ejecutan mediante la cooperación con el Cabildo Insular (Plan de Cooperación con los Ayuntamientos 2020-2023) que financia la totalidad de la actuación. Dicho Plan de Cooperación se desarrolla en virtud de las competencias propias del Cabildo de Gran Canaria, cuyo objetivo es propiciar que todos los ciudadanos de esta isla, cualquiera que sea el Municipio al que pertenezcan, puedan beneficiarse y disfrutar del mismo nivel de servicios públicos básicos.

Con el objetivo de mantener el esfuerzo realizado hasta ahora con los distintos Planes de Cooperación Local, el Gobierno del Cabildo Insular dota con sesenta millones de euros (60.000.000 €) la cooperación económica con los Ayuntamientos de la Isla y con una distribución temporal, en importes iguales, cuatro anualidades de 15.000.000 € cada una, cuyo criterio a la hora de asignar los fondos a los distintos municipios se basa en un 25% de inversión distribuida en cantidades idénticas para los 21 municipios de la isla y la inversión restante (75 %) se distribuye proporcionalmente a la población de derecho de cada uno.

La aplicación de los criterios mencionados se refleja en una aportación anual para el Ayuntamiento de Las Palmas de Gran Canaria de 5.199.718,73 €, lo que supone un total de 20.798.874,92 € en los cuatro años de vigencia de este Plan de Cooperación.

Por ello, si bien en el PGO-2012 se contabilizó la financiación por parte del Ayuntamiento de 292.000 €, en la actualidad, la financiación total la soporta el Cabildo Insular de Gran Canaria, a través del mencionado Plan de Cooperación.

Lo expuesto supone un ahorro en la inversión destinada a mejoras de la urbanización del ámbito del API-03 de 292.000 €.

#### 4. CONCLUSIONES

##### 4.1 Valoración y cuantificación de las actuaciones:

La valoración y cuantificación de las actuaciones previstas en la ordenación del Plan Especial suponen para el Ayuntamiento un coste estimado total según lo siguiente:

##### a) Obtención de suelo (100% adscrito al Ayuntamiento):

- Nuevas actuaciones: 2.540.598 €
- Actuaciones previstas en el PGO-2012: 3.762.283 €

##### b) Ejecución de las actuaciones:

- Nuevas actuaciones: 8.405.602 € (2.646.731 € se adscriben al Ayuntamiento).
- Actuaciones previstas en el PGO-2012: 9.614.025 € (3.700.720 € se adscriben al Ayuntamiento).

##### c) Acciones Ambientales:

- Nuevas actuaciones: 1.050.640 € (105.064 € se adscriben al Ayuntamiento).
- Actuaciones previstas en el PGO-2012: 9.540€ (954 € se adscriben al Ayuntamiento).

##### 4.2 Coste total de las actuaciones:

- Nuevas actuaciones: 11.996.840 €, de los cuales **5.292.393** € se adscriben al Ayuntamiento.

- Actuaciones previstas en el PGO-2012: 13.385.848 €, de los cuales **7.463.957 €** se adscriben al Ayuntamiento.

El coste total de las actuaciones asciende por tanto a 25.382.688 €, de los cuales **12.756.350 €** se adscriben al Ayuntamiento.

#### 4.3 Ahorro en las inversiones con respecto a las previstas en el PGO:

- El ahorro por la eliminación de actuaciones previstas en el PGO-2012 y no ejecutadas es de 198.000 € en concepto de adquisición de suelo y 910.672 € en ejecución de obras.
- A lo anterior, se le suma la exclusión de la acción ELLA02 de la franja edificada que da frente al anillo viario Plataforma Segunda-San Nicolás de Bari, que supone un ahorro de 1.142.750 € en concepto de adquisición de suelo y 653.000 € en ejecución de obras (de los cuales 163.250 € debían ser asumidos por el Ayuntamiento).
- El ahorro en urbanización es de 292.000 €.

De este dinero el Ayuntamiento ahorra 1.340.750 € en concepto de adquisición de suelo, 1.073.922 € en ejecución de obras y 292.000 € de urbanización básica.

El ahorro total en las inversiones es de 3.196.422 € en términos generales y de **2.706.672 €** para el Ayuntamiento.

#### 4.4 Síntesis:

- Restando la cuantía correspondiente a las actuaciones que se han eliminado, las actuaciones previstas en el Plan Especial suponen una inversión de 22.186.266 €, de los cuales 13.385.848 € ya estaban previstos en el PGO-2012 y 8.800.418 € corresponden a nuevas inversiones.
- Para el Ayuntamiento, las actuaciones propuestas suponen una inversión de 10.049.648 €, de los cuales 7.336.794 € corresponden a actuaciones que ya estaban previstas en el PGO-2012, y se requieren 2.585.721 € como nueva inversión.

Por lo tanto, **las actuaciones previstas en el Plan Especial suponen un incremento de la inversión municipal de 2.585.721 €.**

ANEXO. CUADROS DE CÁLCULOS

CUADRO DE CÁLCULOS 1. NUEVAS ACTUACIONES																											
CÓDIGO	DENOMINACIÓN	SUPERFICIE A EXPROPIAR				ZONA A EFECTOS DE GESTIÓN	MÓDULOS PARA EL CÁLCULO DEL VALOR DEL SUELO (€/m2)			SUPERF. DE PARCELA	SUPERF. DE CÁLCULO	Nº DE PLANTAS		MÓDULO PARA EL CÁLCULO DE EJECUCIÓN OBRA	PRIORIDAD	COSTE SUELO (€)	COSTE OBRA (€)	AGENTE FINANCIADOR OBRA						APORTACIÓN DEL AYUNTAMIENTO EN OBRAS			
		ADQUIRIDO	SIN ADQUIRIR				SOLAR VACÍO O EN RUINAS	PARCELA EDIFICADA CAUDAL 1,00	PARCELA EDIFICADA CAUDAL 0,50			Nº DE PLANTAS	OCUPACIÓN (0-1)					AY	CI	GA	GC	OT	PV				
			SOLAR VACÍO O EN RUINAS	PARCELA EDIFICADA CAUDAL 1,00	PARCELA EDIFICADA CAUDAL 0,50																						
SC02	Madera-Troya	8	247	-	-	A	70	700	350	255	255	2	1	600	P1	17.278	305.700	25	75							76.425	
SC05	Madera-Nogal	-	83	-	-	C	200	830	415	83	83	2	1	600	P1	16.560	99.360	25	75								24.840
SC06	Milagro-Dr. Manuel de la	-	134	-	-	A	70	700	350	134	134	2	1	600	P1	9.411	161.328	25	75								40.332
SC07	Plataforma San Nicolás, 4	-	201	44	-	A	70	700	350	245	245	3	0,8	600	P3	44.800	352.512	25	75								88.128
SC19	Francisco Rodríguez Pérez	-	203	-	-	A	70	700	350	203	203	3	0,9	600	P2	14.179	278.911	25	75								69.728
SC21	Real del Castillo, 70-Gaviota (El Portón)	-	506	75	-	A	70	700	350	580	580	2	1	600	P1	87.616	696.312	25	75								174.078
SC22	Doctor Manuel de La Nuez, 11- Gaviota (Casa de la Escobera)	30	151	-	-	A	70	700	350	181	181	1	0,3	600	P2	10.562	32.589	25	75								8.147
SP02	Plataforma Segunda-Gregorio Gutiérrez	21	260	-	77	A	70	700	350	357	357	2,5	1	600	P1	45.071	535.815	25	75								133.954
EL04	Saturno-Tajo	9	86	-	-	C	200	830	415	96	96	1	1	260	P1	17.200	24.848	25	75								6.212
EL06	Mirasol-Troya	12	207	-	16	A	70	700	350	235	45	1	1	260	P3	20.057	11.700	25	75								2.925
EL07	Mirasol-Madera	-	84	-	-	A	70	700	350	84	84	1	1	260	P2	5.880	21.941	25	75								5.485
EL08	Madera-Domingo Guerra del Río	-	50	143	-	A(50%)/C(50%)	135	765	383	193	193	1	1	260	P2	116.424	50.185	25	75								12.546
EL09	Domingo Guerra del Río-Minerva	16	-	-	127	A	70	700	350	143	143	1	1	260	P2	44.450	37.076	25	75								9.269
EL10	Nilo-Mirasol	502	107	36	386	A	70	700	350	1.031	309	1	1	260	P2	167.965	80.434	25	75								20.109
EL11	Nogal-Mercurio	-	82	-	30	A	70	700	350	112	112	1	1	260	P2	16.177	29.149	25	75								7.287
EL12	Mercurio-Madera	-	146	-	-	A	70	700	350	146	146	1	1	260	P1	10.242	38.043	25	75								9.511
EL13	Roble-Gregorio Gutiérrez	-	91	-	-	A	70	700	350	91	91	1	1	260	P2	6.395	23.751	25	75								5.938
EL14	Milagro-Malta	-	134	-	-	A	70	700	350	134	134	1	1	260	P2	9.403	34.926	25	75								8.731
EL15	Limonero, 32	-	85	-	-	A	70	700	350	85	85	1	1	260	P3	5.940	22.061	25	75								5.515
EL16	Plataforma Segunda-Gregorio Gutiérrez	-	-	-	61	A	70	700	350	61	61	1	1	260	P1	21.441	15.928	25	75								3.982
EL17	Girasol-Luna	67	-	-	-	A	70	700	350	67	67	1	1	260	P3	-	17.334	25	75								4.334
EL21	Doctor Manuel de La Nuez-Girasol I	109	-	-	-	A	70	700	350	109	109	1	1	260	P1	-	28.296	25	75								7.074
EL22	Doctor Manuel de La Nuez-Girasol II	14	51	-	-	A	70	700	350	65	65	1	1	260	P1	3.549	16.913	25	75								4.228
EL23	Girasol	-	78	-	-	A	70	700	350	78	78	1	1	260	P3	5.439	20.207	25	75								5.052
EL26	Teide	-	220	-	-	A	70	700	350	220	220	1	1	260	P3	15.434	57.327	25	75								14.332
EL28	Teide-Real del Castillo	169	402	-	-	A(70%)/B(30%)	79	706	353	571	571	1	1	260	P1	31.734	148.330	25	75								37.083
EL29	Real del Castillo-Gobernador Marín Acuña	-	145	-	-	B	100	720	360	145	145	1	1	260	P2	14.496	37.690	25	75								9.422
EL/AP01	Tesoro-Luna	401	15	-	510	A	70	700	350	975	975	1	1	800	P2	179.477	780.344	40							60		312.138
EL/AP03	Sierra Nevada-Trasera Gobernador Martín Acuña	179	2.120	170	-	B	100	720	360	2.468	2.468	1	1	800	P2	-	1.974.776	40							60		789.910
EL/AP04	Real del Castillo-Álamo	808	522	514	-	A(40%)/C(60%)	148	778	389	1.846	1.846	1	1	530	P1	476.981	733.702	40							60		293.481
EL/AP06	San Nicolás-Bernardino Correa Viera	1.881	-	-	-	A	70	700	350	1.881	1.881	1	1	260	P2	-	146.716	40							60		58.687
VEP01	Domingo Guerra del Río	3.294	-	-	-	C(75%)/D(25%)	219	854	427	3.294	3.294	1	1	50	P2	-	164.705	25	75								41.176
VEP02	Real del Castillo	2.146	216	270	-	A(60%)/C(40%)	122	752	376	2.632	1.755	1	1	220	P1	129.000	386.043	25	75								96.511
VEP03	Álamo	845	-	-	-	D(70%)/E(30%)	302	990	495	845	845	1	1	30	P2	-	25.351	25	75								6.338



CUADRO DE CÁLCULOS 2. ACTUACIONES YA PREVISTAS EN EL PGO QUE SE MANTIENEN																									
CÓDIGO	DENOMINACIÓN	SUPERFICIE A EXPROPAR				ZONA A EFECTOS DE GESTIÓN	MÓDULOS PARA EL CÁLCULO DEL VALOR DEL SUELO (€/m2)			SUPERF. DE PARCELA	SUPERF. DE CÁLCULO	Nº DE PLANTAS	OCUPACIÓN (0-1)	MÓDULO PARA EL CÁLCULO DE EJECUCIÓN OBRA	PRIORIDAD	COSTE SUELO (€)	COSTE OBRA (€)	AGENTE FINANCIADOR OBRA					APORTACIÓN DEL AYUNTAMIENTO EN OBRAS		
		ADQUIRIDO	SIN ADQUIRIR				SOLAR VACÍO O EN RUINAS	PARCELA EDIFICADA CALIDAD 1,00	PARCELA EDIFICADA CALIDAD 0,50									AY	CI	GA	GC	OT		PV	
			SOLAR VACÍO O EN RUINAS	PARCELA EDIFICADA CALIDAD 1,00	PARCELA EDIFICADA CALIDAD 0,50																				
SC04	Nogal-Moneda (0117CU en PGO2012)	173	-	-	-	A	70	700	350	173	173	2	1	600	P3	-	196.000	25	75						49.000
SC09	Domingo Guerra del Río, 16-18	85	134	-	-	D	275	925	463	219	219	2	0,6	500	P2	36.856	98.460	25	75						24.615
SC10	Domingo Guerra del Río, 14	-	91	-	-	D	275	925	463	91	91	1,5	1	600	P2	25.020	81.882	25	75						20.471
SC11	Domingo Guerra del Río, 12	98	-	-	-	D	275	925	463	98	98	1,5	1	600	P2	-	88.245	25	75						22.061
SC12	Domingo Guerra del Río, 10	-	-	113	-	D	275	925	463	113	113	1,5	1	600	P2	104.072	101.259	25	75						25.315
SC13	Domingo Guerra del Río, 6 (1489CU en PGO2012)	-	-	217	-	D	275	925	463	217	217	1,5	1	600	P2	200.429	196.000	25	75						49.000
SC14	Domingo Guerra del Río, 2 y 4-Acequia	-	133	233	-	E	365	1.000	500	366	366	2	1	500	P1	281.348	365.870	25	75						91.468
SC16	San Nicolás, 33	-	-	241	-	E	365	1.000	500		241	2	1	500	P1	241.320	241.320	25	75						60.330
EL02	Entorno del Castillo y la Muralla de Mata II (0285EL en PGO2012)	1.452	-	130	-	A	70	700	350	1.582	1.582	1	1	80	P3	91.175	175.000	25	75						43.750
EL03	Entorno del Castillo y la Muralla de Mata III (0285EL en PGO2012)	201	71	189	-	A(20%)/D(80%)	234	880	440	461	461	1	1	260	P1	183.144	0 (presupuesto compartido con EL02)	25	75						0
EL05	Saturno, 29	-	49	-	-	A	70	700	350	49	49	1	1	80	P3	3.455	3.949	25	75						987
EL11	Nogal-Mercurio	-	82	-	30	A	70	700	350	112	112	1	1	260	P2	16.177	29.149	25	75						7.287
EL12	Mercurio-Madera	-	146	-	-	A	70	700	350	146	146	1	1	260	P1	10.242	38.043	25	75						9.511
EL15	Limonero, 32	-	85	-	-	A	70	700	350	85	85	1	1	260	P3	5.940	22.061	25	75						5.515
EL18	Limonero-Luna-Lorenzo Alemán G. (EXP18 PER1998)	188	19	-	-	B	100	720	360	207	207	1	1	260	P3	1.920	53.895	25	75						13.474
EL19	Sierra Nevada-S.Nicolás Bari	374	121	-	-	B	100	720	360	495	495	1	1	80	P3	12.109	39.635	25	75						9.909
EL27	Real del Castillo-Guadiana	-	281	-	48	A	70	700	350	329	329	1	1	80	P3	36.613	26.352	25	75						6.588
ELLA01	Laderas oeste I	12.137	118	-	444	A	70	700	350	12.700	12.700	1	1	200	P3	163.792	2.540.008	25	75						635.002
ELLA02	Laderas oeste II	9.358	1.097	-	4.651	A	70	700	350	15.105	15.105	1	1	200	P3	1.704.619	3.021.098	25	75						755.275
ELLA03	Laderas sur	73	633	-	-	A	70	700	350	706	706	1	1	80	P3	44.338	56.481	25	75						14.120
EL/AP02	Madera-Domingo Guerra del Río( 0165DP/1400CU PGO 2012)	-	570	-	-	C	200	830	415	570	570	1	1	800	P1	114.058	456.232	40						60	182.493
EL/AP03	Sierra Nevada-Trasera Gobernador Martín Acuña	179	2.120	170	-	B	100	720	360	2.468	2.468	1	1	800	P2	334.245	1.974.776	40						60	789.910
PUM01	Anillo viario S. Nicolás Bari-Nilo (0952VL en pgo2012)	6.980	19	171	23	A	70	700	350	7.172	7.172				P1	-	-	25	75						-
PUM02	Teide y Trasera Guadiana (1512VL EN PGO2012)	1.600	264	165	-	A(60%)/B(40%)	82	708	354	2.029	2.029	1	1	69	P2	138.562	1.410.000	0						100	-
PO9	Prolongación de la calle Gacela	96	75	36	-	C	200	830	415	207	207	1	1	100	P2	45.210	20.742	25	75						5.186

**3.762.283      9.151.686      3.413.856**

Actuaciones parcialmente previstas en 2012 (presupuesto en € de la parte prevista)  
 Actuaciones parcialmente previstas en 2012 (€ adscritos al Ayuntamiento de la parte prevista)

**516.473      286.864**

COSTE DE SUELO (100% Ayuntamiento)	COSTE DE OBRA Total	COSTE DE OBRA Ayuntamiento
<b>3.762.283</b>	<b>9.668.159</b>	<b>3.700.720</b>







**Ruth Navarro Delgado. Arquitecta**

**Elvira Monzón García. Arquitecta**

