

## 2 ESTUDIO ECONÓMICO FINANCIERO

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

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

La sostenibilidad económica del PTPO queda garantizada por la financiación resultante de:

1. El cobro de la tasa de vertido según dispone el PTEOR en sus dos modalidades (Financiación simple y mixta), y cuya responsabilidad de gestión recae sobre el Cabildo de Tenerife.
2. Los fondos propios a aportar por el Cabildo de Tenerife en el marco de sus presupuestos anuales.
3. En aquellos casos, en los que, resultante de los preceptivos estudios de viabilidad económica se asegurase por parte del Cabildo de Tenerife la posibilidad de que determinadas actuaciones fuesen puestas en servicio por empresas privadas bajo el formato contractual de concesión administrativa, podrían ser éstas quienes asumieran la explotación de las mismas. Destacar que en este supuesto seguiría siendo el Cabildo de Tenerife el responsable económico subsidiario de la gestión de dicha actuación, cuestión que se garantizaría en el propio contrato de concesión administrativa.

A lo anterior, hay que añadir la disponibilidad de los terrenos de titularidad pública, salvo los correspondientes a la cantera de El Grillo que serán objeto de expropiación con fondos del propio Cabildo de Tenerife.

Por consiguiente, es el Cabildo de Tenerife quien asume la totalidad de la responsabilidad financiera de la ejecución del PTPO en el ámbito del Complejo Ambiental, estableciendo para sufragar el coste resultante las herramientas financieras descritas anteriormente y desarrolladas en los apartados siguientes de este documento.

Cualquier otro gasto no detectado que por ejecución del Plan en todo su ámbito pudiera generar derechos indemnizatorios, por limitación de uso como consecuencia de su propuesta de ordenación, será asumido por el Cabildo de Tenerife.

## 2.1 COSTES DE LAS INFRAESTRUCTURAS

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

<sup>2</sup> Servicio Técnico de Sostenibilidad de Recursos y Energía. Cabildo de Tenerife.

<sup>3</sup> Consejo Insular de Aguas de Tenerife.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

---

5

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

## 2.2 COSTES DE LAS MEDIDAS AMBIENTALES

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

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

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

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

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

VALORACIÓN ECONÓMICA DE LAS MEDIDAS CORRECTORAS			
	MEDIDAS AMBIENTALES	OBSERVACIONES	COSTE
1	Conservar y potenciar la vegetación natural existente.	Criterio general de ordenación. Sin coste añadido	
2	Minorizar la altura de los taludes.	Condición ambiental a tener en cuenta en los proyectos. Su coste estará incluido en ellos.	
3	Establecer ajardinados con flora endémica, a ser posible ejemplares arrancados "in situ", en especial aquellos incluidos en el Anexo II de la Orden de 20 de febrero de 1991	Supone un ahorro en cuanto a la compra de ejemplares para los ajardinados. Condición ambiental a tener en cuenta en los proyectos. Su coste estará incluido en ellos.	
4	Favorecer los procesos naturales de escorrentía.	Condición ambiental a tener en cuenta en los proyectos. Su coste estará incluido en ellos.	
5	Aprovechamiento de los tejados y cerramientos para energías renovables.	Criterio general de ordenación. Sin coste añadido. Puede suponer un ahorro en cuanto a coste de energía.	
6	Evitar la afeción a suelos, en especial evitando la pérdida de horizontes agropédicos, mediante la correcta retirada, transporte, almacenamiento y reutilización de los horizontes fértiles de los suelos. Se suprimirán los contaminantes y escombros. En caso de producirse, se limpiarán los suelos mezclados con residuos.	30 euros/hora de trabajo/operario. Nº unidades de trabajo: 200 horas/año. 6000 euros/año x 10 años	60.000 €
7	Esponjamiento de los establecimientos industriales.	Criterio general de ordenación. Sin coste añadido. Es una recomendación al diseño que establecerá el preceptivo Plan Parcial de Ordenación	
8	Aplicar medidas de diseño paisajístico en jardines, fachadas y corredores visuales que permitan la mimesis con el entorno	Criterio general de ordenación. Sin coste añadido. Es una recomendación al diseño que establecerá el preceptivo Plan Parcial	
9	Los sellados de las celdas deben cuidarse para evitar fugas de lixiviados.	Planes de revisión periódicas: 10.600 euros anuales x 10 años	106.000 €
10	Establecimiento (o mejora de las ya existentes) de vallas anti volados para evitar la dispersión de volados (plásticos, papeles).	Vallado anti - vuelos (3,5 x 1,5 m). 150 euros/unidad.1000 metros de vallado. 670 unidades x 150 euros/unidad	100.500 €

VALORACIÓN ECONÓMICA DE LAS MEDIDAS CORRECTORAS			
	MEDIDAS AMBIENTALES	OBSERVACIONES	COSTE
11	Se establecerán medidas anti plagas, para impedir la proliferación de las mismas y sus fugas al exterior del Complejo Ambiental.	Programa de desratización y desinsectación.	6.200 €
12	Se humectará con agua, en la medida de lo posible aquellas zonas donde se extraigan materiales para la inhumación de residuos.	0'80 céntimos metro cúbico de agua. 15 m3 al día x 300 días = 4.500 m3 4.500 m3 x 0'80 ctmos/m3	3.600 €
13	Se humectarán las vías, a fin de evitar el polvo.	0'80 céntimos metro cúbico de agua. 22 m3 al día x 300 días = 6.600 m3 6.600 m3 x 0'80 ctmos/m3	5.280 €
14	Se controlarán las acciones de mejora o canalización de los cauces por donde circule el agua de modo superficial, para evitar las alteraciones en la red hidrológica que puedan producir desbordamientos e inundaciones.	Coste incluido en el Plan de Vigilancia Ambiental	
15	Las áreas extractivas deben cumplir con los preceptivos planes de restauración.	Criterio general de ordenación. Coste determinado por los Planes de Restauración.	
16	Se evitará la acumulación de escombros y desmontes	Condición ambiental a tener en cuenta en los proyectos. Su coste estará incluido en ellos.	
17	No utilizar estas zonas como zonas temporales de acopio o de acumulación de escombros, gangas o materiales en espera de ser tratados.	Condición ambiental a tener en cuenta en los proyectos. Su coste estará incluido en ellos.	
18	En el caso de que se necesiten sitios temporales para acopio de materiales, se delimitarán y se situarán en lugares no visibles, evitando afecciones al paisaje.	Condición ambiental a tener en cuenta en los proyectos. Su coste estará incluido en ellos.	
19	Soterrar los sistemas lineales de transporte de energía y agua.	Condición ambiental a tener en cuenta en los proyectos. Su coste estará incluido en ellos. 600 euros metro lineal de soterramiento de aguas. 295 metro lineal de soterramiento de líneas eléctricas.	
20	Minimización de los efectos paisajísticos de los viarios	35 euros/hora de trabajo/operario + retroexcavadora x 840 horas	29.400 €
21	Zonas de borde con el correcto tratamiento del paisaje, a fin de evitar afecciones (ajardinados, murados de piedra vista)	96 euros(metro cuadrado)x 6.000 metros cuadrados	576.000 €
22	Se prescindirá de alterar las condiciones previas faunísticas, que estén establecidas mediante una valoración previa al inicio de las actuaciones. En su caso se retirarán temporalmente ejemplares que luego serán reintroducidos, cuando finalice la actuación. En todo caso, se adecuará el plan a los valores faunísticos. Se realizarán controles periódicos en los momentos de riesgo. En caso de producirse alteración, se repondrán las condiciones originales y se reintegrarán las especies locales. Se limitarán las emisiones acústicas y se ajustarán a los preceptos legales. Tener en cuenta que la instalación de aerogeneradores podrá tener efectos sobre la avifauna, aunque en el Complejo Ambiental, la ornitofauna detectada es de tipo estepario, poco dada a vuelos.	Condición ambiental a tener en cuenta en los proyectos. Su coste estará incluido en ellos.	
23	Se potenciarán las zonas naturalizadas como ámbitos de especial importancia para el mantenimiento de los sistemas naturales y como áreas fuente para la difusión de material genético y amortiguación de los efectos ambientales de las instalaciones.	Criterio general de ordenación. Sin coste añadido.	
24	Prevenir los vertidos y contaminación por maquinaria y aumento del tráfico, controlando el buen estado mecánico de los vehículos y maquinaria que trabajen en el desarrollo del plan, trasladando los residuos a gestores autorizados y controlando las emisiones de gases y ruidos. En su caso, se limpiarán las zonas afectadas por personal especializado.	47 euros/hora de trabajo/operario x 65 horas anuales=3055 euros 3.055 euros x 10 años	30.550 €

VALORACIÓN ECONÓMICA DE LAS MEDIDAS CORRECTORAS			
	MEDIDAS AMBIENTALES	OBSERVACIONES	COSTE
25	Realización de sondeos estratigráficos y recogida del material en superficie sin sondeos stratigráficos para los yacimientos arqueológicos afectados	Los yacimientos arqueológicos que podrían verse afectados por las determinaciones del plan son los denominados CMA- 2 (Abrigo natural acondicionado); CMA- 14 (Complejo ergológico); CMA- 15 (Abrigo natural); CMA- 16 (Abrigo natural acondicionado).	146.500 €
26	Usar especies endémicas y propias a las condiciones ecológicas del lugar.	Criterio general de ordenación. Sin coste añadido.	
27	Medidas de mimesis en el paisaje de las plantas fotovoltaicas y de los aerogeneradores	Condición ambiental a tener en cuenta en los proyectos. Su coste estará incluido en ellos	
28	Programa Específico de recuperación de las celdas de vertido selladas,	Se realizarán estudios de adaptación de las especies a las condiciones precisas de tales espacios ya que poseen unas exigencias particulares (el coste de la plantación de las especies está incluido en el coste de la ejecución de las celdas de vertido).	12.000 €
29	Optimizar el funcionamiento de la planta de compostaje.	Condición ambiental a tener en cuenta en los proyectos. Su coste estará incluido en ellos	
30	Reducir los residuos que vayan destinados a su enterramiento.	Criterio general de ordenación. Sin coste añadido	
31	Plan de Vigilancia Ambiental	12.000 euros anuales x 10 años	120.000 €
32	Estudio Ambiental Intermedio del Plan de Vigilancia Ambiental	Evalúa la evolución del PTPO, así como la adecuación de las diferentes medidas ambientales, a realizar en el ecuador de la vigencia del Plan.	12.000 €
33	Los planes de desarrollo y los proyectos adoptarán las medidas necesarias para la minimización de producción e impactos al corredor paisajístico de anexo.	Criterio general de ordenación. Sin coste añadido	
34	Los proyectos de urbanización y de obras incluirán las medidas minimizadoras de los efectos ambientales producidos durante la fase de ejecución, con especial referencia a los movimientos de tierra, reutilización del suelo vegetal y los lugares de extracción y vertido de los materiales. Se incluirán las medidas necesarias en materia de ruido, olores, vibraciones, emisiones luminosas y eliminación de residuos.	Condición ambiental a tener en cuenta en los proyectos. Su coste estará incluido en ellos	
35	Los yacimientos denominados CMA- 12 (Paradero pastoril); CMA- 14 (Paradero pastoril) que han desaparecido bajo las actuales celdas de vertido, han sido sometidos a trabajos de retirada de los elementos arqueológicos presentes.	Este coste ya ha sido ejecutado	
36	Delimitación y protección perimetral a través de vallado de los yacimientos CMA-3, CMA-20 y CMA-17	54€/metro lineal de vallado x 94,2 metros =	5086,8 €
37	Se adoptarán las medidas ambientales necesarias para que el encuentro entre el Área de Vertido y los bordes, especialmente con los corredores paisajísticos colindantes, se ejecute adecuadamente.	Condición ambiental a tener en cuenta en los proyectos. Su coste estará incluido en ellos	
38	Considerando los aspectos paisajísticos, la forma de las celdas se realizará de manera escalonada, de acuerdo a los Planes de Restauración Paisajística del Plan, adaptándose las cotas de coronación dispuestas en los mismos.	Condición ambiental a tener en cuenta en los proyectos. Su coste estará incluido en ellos	

<b>VALORACIÓN ECONÓMICA DE LAS MEDIDAS CORRECToras</b>			
	<b>MEDIDAS AMBIENTALES</b>	<b>OBSERVACIONES</b>	<b>COSTE</b>
39	En el encuentro con los elementos exteriores del suelo rústico colindante en su extremo superior, se establecerán ajardinados con especies propias, murados de piedra vista y se reducirá la altura de taludes y muros.	Condición ambiental a tener en cuenta en los proyectos. Su coste estará incluido en ellos	
40	Las especies a plantar serán cardones, tabaibas y balos, que obedecen a las ya existentes y a razones de clima y suelo de la zona.	Criterio general de ordenación. Sin coste añadido. En cualquier caso supone un ahorro en recursos hídricos	
41	Se mantendrá un retranqueo de una franja de 10 metros de anchura desde el límite superior de la explotación sin realizar actuaciones.	Criterio general de ordenación. Sin coste añadido	
42	Se definirá una primera franja (20 metros a partir del retranqueo) donde los bancales solo presenten 5 metros de altura.	Criterio general de ordenación. Sin coste añadido	
43	Los cauces de barranco se respetarán, cumpliendo las prescripciones establecidas para este caso por el órgano competente en la materia (Consejo Insular de Aguas).	Criterio general de ordenación. Sin coste añadido	



VALORACIÓN ECONÓMICA DE LAS MEDIDAS CORRECTORAS			
	MEDIDAS AMBIENTALES	OBSERVACIONES	COSTE
44	<p>Medidas de revegetación específicas:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Las bermas de los bancos de restauración serán objeto de revegetación a medida que vaya avanzando las fases de restauración.</li> <li>- En la elección de las especies vegetales se tendrán en cuenta los factores limitantes del medio natural, paisajísticos, fitogeográficos, y la disponibilidad comercial en viveros de la isla.</li> <li>- La revegetación del ámbito se realizará de acuerdo con las mismas especies propuestas y autorizadas en el plan de restauración del ámbito de Guama.</li> <li>- Antes de llevar a cabo las plantaciones se procederá al vertido de una delgada capa de tierra vegetal de 30 cm de espesor sobre las superficies de las bermas de 5 metros.</li> </ul> <p>El vertido se realizará sobre el terreno seco con un perfil adecuado y con maquinaria de ruedas de goma y ligeras en cuanto a peso que aseguren la no compactación. Se escarificará la superficie de cada capa de 15 centímetros de espesor antes de cubrirla si el material sobre el que se fuera a extender estuviera compactado para favorecer el buen contacto entre las sucesivas capas de material, previniendo la laminación en capas, la mejora de la infiltración y el movimiento del agua, asimismo se evitará el deslizamiento de la tierra extendida y se facilitará la penetración de las raíces de las especies que se planten.</p> <p>Luego se diseñarán los hoyos de plantación donde se ubicarán las diferentes plantas; se realizará el dimensionado adecuado de tal manera que quede un espacio mínimo de 30 cm y una profundidad por debajo del límite inferior del sistema radical de 15 cm como mínimo. En el hoyo se introducirá tierra de cabeza fertilizada y el relleno se efectuará con tierra vegetal debidamente abonada.</p> <p>En lo que respecta a las operaciones de conservación y mantenimiento de las especies forestales plantadas, éstas se intensificarán durante las primeras semanas y meses, ya que una vez superado dicho periodo crítico, las especies deberán establecerse y seguir sin la intervención humana, salvo ligeras actuaciones periódicas</p>	<p>Criterio general de ordenación. Sin coste añadido</p> <p>Criterio general de ordenación. Sin coste añadido. Ahorro consumo hídrico</p> <p>Criterio general de ordenación. Sin coste añadido</p> <p>Condición ambiental a tener en cuenta en los proyectos. Su coste estará incluido en ellos. 10,73 €/m<sup>3</sup> de tierra vegetal aportada X 18419,7m<sup>3</sup></p> <p>Condición ambiental a tener en cuenta en los proyectos. Su coste estará incluido en ellos. 35 euros/hora de trabajo/operario escarificadora x N° unidades de trabajo: 900 horas</p> <p>Condición ambiental a tener en cuenta en los proyectos. Su coste estará incluido en ellos. 15 euros/hora de trabajo/operario x 600 horas</p> <p>Condición ambiental a tener en cuenta en los proyectos. Su coste estará incluido en ellos. 15 euros/hora de trabajo/operario x 320 horas</p>	<p>197.643,381€</p> <p>31.500€</p> <p>9.000€</p> <p>4800€</p>
45	<p>En el límite del ámbito con el Corredor Paisajístico, las explotaciones autorizadas ejecutarán un caballete temporal (mientras dure la labor extractiva) según las dimensiones de la explotación con los materiales sobrantes de la excavación con el objeto de impedir la visión de las actividades desde el viario. El caballete tendrá un altura de 3 metros, una anchura de coronación de 2 metros y una pendiente de talud de 45°.</p>	<p>Condición ambiental a tener en cuenta en los proyectos. Su coste estará incluido en ellos</p>	
46	<p>Las labores de decapado y conservación del material edáfico existente en las explotaciones serán comunes para todas las explotaciones.</p>	<p>Criterio general de ordenación. Sin coste añadido</p>	
47	<p>Cuando la potencia de la cubierta edáfica supere los 10 cm se procederá a la retirada y almacenamiento de la misma</p>	<p>Condición ambiental a tener en cuenta en los proyectos. Su coste estará incluido en ellos</p>	



VALORACIÓN ECONÓMICA DE LAS MEDIDAS CORRECTORAS			
	MEDIDAS AMBIENTALES	OBSERVACIONES	COSTE
48	La retirada de tierra vegetal se realizará mediante tractor y apero adecuado con decapado mínimo del terreno para proceder a su apilado en lugar adecuado para su posterior uso en la fase de restauración. Si la potencia del suelo lo permite, el decapado y almacenaje se realizará de forma selectiva por horizontes.	Condición ambiental a tener en cuenta en los proyectos. Su coste estará incluido en ellos. 15€/m <sup>3</sup> de tierra vegetal retirada x 18177,6m <sup>3</sup>	90.888€
49	El almacenamiento del material edáfico para su restitución posterior se realizará en superficies llanas adecuadamente drenadas para evitar la erosión hídrica; a fin de conservar sus cualidades, se acumulará en forma de artesa con altura máxima de 1,5 metros, asegurando su perfecta aireación y evitando la compactación.	Condición ambiental a tener en cuenta en los proyectos. Su coste estará incluido en ellos	
50	Se aportará una nueva cubierta edáfica sólo en las áreas donde sea imprescindible para el desarrollo de la vegetación. La potencia de la capa aportada se justificará en función de la del sistema radicular de las especies a implantar, y no será nunca inferior a 50 cm.	Condición ambiental a tener en cuenta en los proyectos. Su coste estará incluido en ellos.	
51	La restauración incluirá las medidas de protección de la capa edáfica aportada que sean necesarias para garantizar su permanencia frente a los procesos de erosión eólica o hídrica.	Criterio general de ordenación. Sin coste añadido	
52	Se asegurará un drenaje adecuado del terreno, evitando la formación de zonas encharcadas, ya sea en las bermas o en la plaza de cantera. El desagüe de la plataforma de cantera se realizará hacia el barranco, como salida natural más razonable.	Criterio general de ordenación. Sin coste añadido	

VALORACIÓN ECONÓMICA DE LAS MEDIDAS CORRECTORAS			
	MEDIDAS AMBIENTALES	OBSERVACIONES	COSTE
53	<p>En la retirada y almacenamiento de la tierra vegetal, se tendrán en cuenta las siguientes indicaciones, con el objetivo de mantener en buen estado esta tierra hasta su uso final:</p> <p>a) Separar cada una de las capas de suelo identificadas, si hubiera más de una, para evitar una disminución en las cualidades de las de mejor calidad por mezclarse entre sí.</p> <p>b) Se deberá manipular la tierra cuando esté seca o cuando su contenido en humedad sea menor del 75%.</p> <p>c) Cuando ello sea posible, se trasplantarán las capas de tierra vegetal directamente desde su posición original a la definitiva. No es conveniente que se produzcan traslados intermedios durante el tiempo de almacenaje.</p> <p>d) Se evitará el paso de maquinaria sobre la tierra vegetal o el depósito sobre ella de cualquier elemento pesado.</p> <p>e) Dadas las características de los suelos de la zona, descritos en el apartado correspondiente del estudio de impacto ambiental, estos materiales deberán depositarse en capas delgadas que no superen 1,50 metros de altura en total y nunca durante periodos continuos mayores de 9 meses.</p> <p>f) Si los montones acopiados no fueran reutilizados en un periodo mayor a 12 meses, se sembrará su superficie con una mezcla de semillas, principalmente leguminosas autóctonas, añadiendo mulch (cubierta protectora que se extiende sobre el suelo, principalmente para modificar los efectos del clima local) para evitar el deterioro de las cualidades del suelo.</p> <p>g) Tanto la extracción del suelo como su apilamiento no debe realizarse en condiciones de humedad.</p>	<p>Condición ambiental a tener en cuenta en los proyectos. Su coste estará incluido en ellos</p> <p>Criterio general de ordenación. Sin coste añadido</p> <p>Criterio general de ordenación. Sin coste añadido. Ahorro en transporte</p> <p>Criterio general de ordenación. Sin coste añadido</p> <p>Condición ambiental a tener en cuenta en los proyectos. Su coste estará incluido en ellos</p> <p>Condición ambiental a tener en cuenta en los proyectos. Su coste estará incluido en ellos</p> <p>Criterio general de ordenación. Sin coste añadido</p>	
54	<p>Cuando se proceda a la reutilización de la tierra vegetal, se observarán las siguientes indicaciones:</p> <p>h) Las capas de suelo se extenderán, por orden de calidades si fuera el caso, sobre el terreno seco ya remodelado con maquinaria que ocasione una mínima compactación.</p> <p>i) Deberá realizarse un escarificado de 10 centímetros en cada capa de suelo de distinta calidad antes de extender la siguiente, en el caso de que existan distintas capas, y de no menos de 65 centímetros si el material sobre el que se fuera a extender estuviera compactado.</p> <p>j) Se evitará, en todo caso, el paso de maquinaria pesada sobre el material ya extendido.</p>	<p>Criterio general de ordenación. Sin coste añadido</p> <p>Condición ambiental a tener en cuenta en los proyectos. Su coste estará incluido en ellos</p> <p>Criterio general de ordenación. Sin coste añadido</p>	

VALORACIÓN ECONÓMICA DE LAS MEDIDAS CORRECTORAS			
	MEDIDAS AMBIENTALES	OBSERVACIONES	COSTE
55	Las escombreras tendrán siempre carácter provisional, salvo que se emplacen en sus ubicaciones definitivas de acuerdo con los Planes de Restauración, respetando los criterios de la sección siguiente; en cualquier caso, finalizada cada fase de una explotación y su restauración, habrán de eliminarse las escombreras provisionales situadas en su interior.	Criterio general de ordenación. Sin coste añadido	
56	La localización de las escombreras se dispondrá en el interior de las explotaciones, salvo que se justifique expresamente la imposibilidad de cumplir este requisito. En tal caso, se exigirá que el titular de la explotación acredite la disponibilidad de terrenos adecuados para tal fin y la aceptación de su propietario.	Criterio general de ordenación. Sin coste añadido	

VALORACIÓN ECONÓMICA DE LAS MEDIDAS CORRECTORAS			
	MEDIDAS AMBIENTALES	OBSERVACIONES	COSTE
57	<p>Los terrenos donde se ubiquen escombreras cumplirán las siguientes condiciones:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Su morfología será tal que se garantice que no pueden producirse corrimientos capaces de alcanzar a viviendas, infraestructuras o cualquier tipo de instalaciones.</li> <li>- No se ocuparán cauces o lechos de inundación de barrancos funcionales, ni estarán situados a menor distancia que la necesaria para garantizar que eventuales corrimientos de los depósitos no alcancen dichos cauces.</li> </ul> <p>En la ejecución de las escombreras se observarán las siguientes condiciones:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Se establecerán considerando su estabilidad temporal, según la resistencia del terreno, el tipo de vertido, los materiales empleados, el talud, el drenaje natural o artificial, o cualquier otra circunstancia determinante.</li> <li>- Se procederá al decapaje previo del terreno antes de acopiar vertidos, guardando la capa de tierra vegetal para su posterior reutilización.</li> <li>- El aumento de la plataforma de la escombrera se hará de forma homogénea por capas horizontales con espesor inferior a 1 metro, con compactación si se requiere.</li> <li>- El método aconsejable para las operaciones de creación de una escombrera combina la superposición de fases, siempre de manera adosada, es decir, por tongadas, de esta manera, se aumentan los coeficientes de seguridad, la estabilidad del vertido y se aumenta la compactación y la cohesión de los materiales.</li> <li>- La cresta de vertido no deberá superar los tres metros de altura (recomendable 1 metro), en el caso de que así suceda el método operativo seguro consistirá en la creación de una banqueta de seguridad y un operario que dirija los vehículos hacia la zona de vertido, la altura de esta banqueta será al menos igual al radio máximo de las ruedas de los volquetes de transporte, no se utilizará este asiento como tope para apoyo; la superficie se construirá y mantendrá con cierta inclinación hasta llegar al punto de vertido para que los volquetes caigan en el frente de escombrera, tendrá una superficie de inclinación aproximada del 2%.</li> </ul>	<p>Criterio general de ordenación. Sin coste añadido</p> <p>Criterio general de ordenación. Sin coste añadido</p> <p>Criterio general de ordenación. Sin coste añadido</p> <p>Condición ambiental a tener en cuenta en los proyectos. Su coste estará incluido en ellos</p> <p>Condición ambiental a tener en cuenta en los proyectos. Su coste estará incluido en ellos</p> <p>Criterio general de ordenación. Sin coste añadido</p> <p>Condición ambiental a tener en cuenta en los proyectos. Su coste estará incluido en ellos</p>	


VALORACIÓN ECONÓMICA DE LAS MEDIDAS CORRECTORAS			
	MEDIDAS AMBIENTALES	OBSERVACIONES	COSTE
58	<p>En cuanto a las instalaciones:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Los equipos serán fácilmente desmontables.</li> <li>- Los equipos se pintaran con colores que se integren fácilmente en el paisaje.</li> <li>- Se buscará, en la medida de lo posible, que estén en los puntos de menor visibilidad.</li> <li>- Colocación de vegetación de la zona en torno a los elementos prefabricados.</li> </ul>	<p>Criterio general de ordenación. Sin coste añadido</p> <p>Condición ambiental a tener en cuenta en los proyectos. Su coste estará incluido en ellos</p> <p>Criterio general de ordenación. Sin coste añadido</p> <p>Condición ambiental a tener en cuenta en los proyectos. Su coste estará incluido en ellos</p>	
59	<p>Se reforzará la repoblación con vegetación adecuada ambientalmente al lugar y al sustrato y se favorecerá la cobertura vegetal. Usar especies endémicas y propias a las condiciones ecológicas del lugar.</p>	<p>Criterio general de ordenación. Sin coste añadido. Supondrá un ahorro en recursos hídricos</p>	
60	<p>Máxima adecuación de la edificación a la topografía del terreno.</p>	<p>Criterio general de ordenación. Sin coste añadido</p>	
61	<p>Conservación del suelo como recurso natural no renovable, con medidas tendentes a recuperar la tierra vegetal extraída para su reutilización en zonas ajardinadas o terrenos agrícolas.</p>	<p>Criterio general de ordenación. Sin coste añadido</p>	
62	<p>Durante la fase de ejecución de las obras y/o acondicionamiento del terreno, se deberán adoptar las medidas necesarias preventivas para evitar el apisonado o el compactado del suelo.</p>	<p>Condición ambiental a tener en cuenta en los proyectos. Su coste estará incluido en ellos</p>	
63	<p>Con respecto a la mejora de las pistas de acceso y montaje/desmontaje de los aerogeneradores se deberán cumplir lo siguiente:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- El resultado final deberá ser tal que garantice en todo momento la no aparición de otros procesos erosivos; durante la ejecución de las labores previstas, se deberá evitar en todo momento el vertido de piedras o de cualquier otro tipo de residuo en la zona, debiéndose trasladarse a vertedero autorizado; se aprovechará al máximo los caminos existentes.</li> <li>- Durante la realización de los movimientos de tierras, para evitar el aumento de partículas en suspensión, se deberá regar el terreno cuando las condiciones meteorológicas aconsejen su realización por la sequedad.</li> <li>- Aquellas zonas afectadas por los movimientos de tierras deberán restituirse correctamente a sus condiciones fisiográficas iniciales.</li> <li>- Durante la fase de ejecución de las obras, los residuos producidos serán almacenados y retirados posteriormente.</li> </ul>	<p>Condición ambiental a tener en cuenta en los proyectos. Su coste estará incluido en ellos</p> <p>Condición ambiental a tener en cuenta en los proyectos. Su coste estará incluido en ellos. 0,80€/m3 agua. 0'80 céntimos metro cúbico de agua. 30 m3 al día x 300 días = 9.000 m3 9.000 m3 x 0'80 ctmos/m3</p> <p>Condición ambiental a tener en cuenta en los proyectos. Su coste estará incluido en ellos</p> <p>Condición ambiental a tener en cuenta en los proyectos. Su coste estará incluido en ellos</p>	<p>7.200€</p>

<b>VALORACIÓN ECONÓMICA DE LAS MEDIDAS CORRECTORAS</b>			
	<b>MEDIDAS AMBIENTALES</b>	<b>OBSERVACIONES</b>	<b>COSTE</b>
64	Con el objeto de desarrollar e implementar de forma óptima la integración paisajística de las nuevas instalaciones, y de acuerdo con el promotor del proyecto se considera necesario realizar unas pruebas de color, tonos cromáticos y acabados sobre el terreno para determinar aquellos colores que se emplearán en todas las instalaciones.	Condición ambiental a tener en cuenta en los proyectos. Su coste estará incluido en ellos	
65	En el caso de que se detectasen molestias o daños para la salud pública, en las zonas habitadas más próximas, el promotor estará obligado a tomar las medidas pertinentes para subsanarlas.	Condición ambiental a tener en cuenta en los proyectos. Su coste estará incluido en ellos	
66	Deberá cumplirse lo previsto en el Plan de Vigilancia Ambiental.	Criterio general de ordenación. Sin coste añadido	
67	Al final de la concesión o de la vida útil, se dismantelarán las instalaciones, restaurando el espacio ocupado, para lo cual ha de realizarse un proyecto de restauración ambiental.	Condición ambiental a tener en cuenta en los proyectos. Su coste estará incluido en ellos	
	<b>TOTAL COSTE DE LAS MEDIDAS CORRECTORAS</b>		<b>1.554.148,18 €</b>

### 2.3 COSTES INDEMNIZATORIOS POR EXPROPIACIONES

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

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



GOBIERNO DE ESPAÑA  
MINISTERIO DE HACIENDA Y ADMINISTRACIONES PÚBLICAS

SECRETARÍA DE ESTADO DE HACIENDA  
DIRECCIÓN GENERAL DEL CATASTRO

Sede Electrónica del Catastro

**REFERENCIA CATASTRAL DEL INMUEBLE**  
**38005A010006040000SR**

**DATOS DEL INMUEBLE**

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

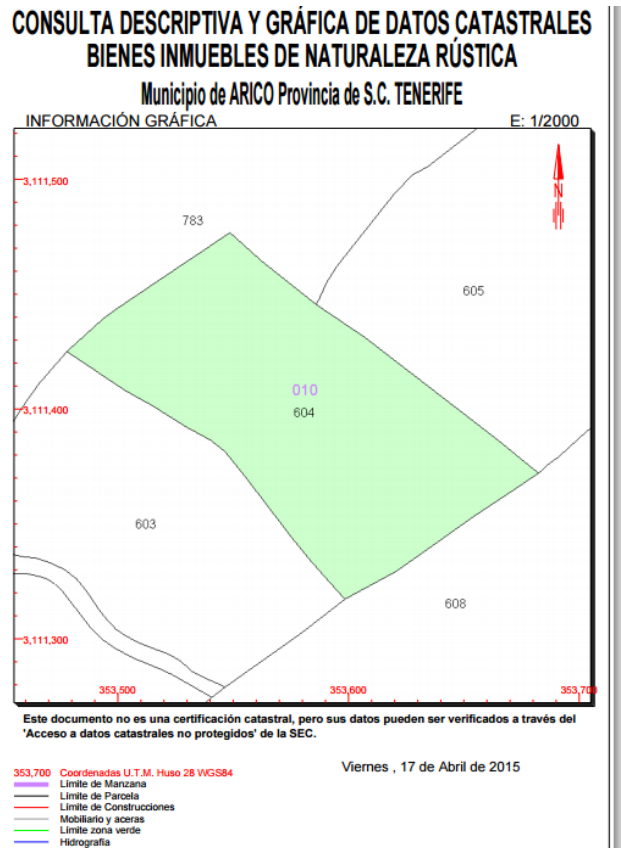
USO LOCAL PRINCIPAL: Agrario [Pastos 02]      AÑO CONSTRUCCIÓN: --


COEFICIENTE DE PARTICIPACIÓN: 100,000000      SUPERFICIE CONSTRUIDA (m²): --

**DATOS DE LA FINCA A LA QUE PERTENECE EL INMUEBLE**

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

SUPERFICIE CONSTRUIDA (m²): --      SUPERFICIE SUELO (m²): 14.027      TIPO DE FINCA: --





GOBIERNO DE ESPAÑA  
MINISTERIO DE HACIENDA Y ADMINISTRACIONES PÚBLICAS

SECRETARÍA DE ESTADO DE HACIENDA  
DIRECCIÓN GENERAL DEL CATASTRO

Sede Electrónica del Catastro

**REFERENCIA CATASTRAL DEL INMUEBLE**  
**38005A010006050000SD**

**DATOS DEL INMUEBLE**

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

USO LOCAL PRINCIPAL: Agrario      AÑO CONSTRUCCIÓN: --

COEFICIENTE DE PARTICIPACIÓN: 100,000000      SUPERFICIE CONSTRUIDA (m²): --

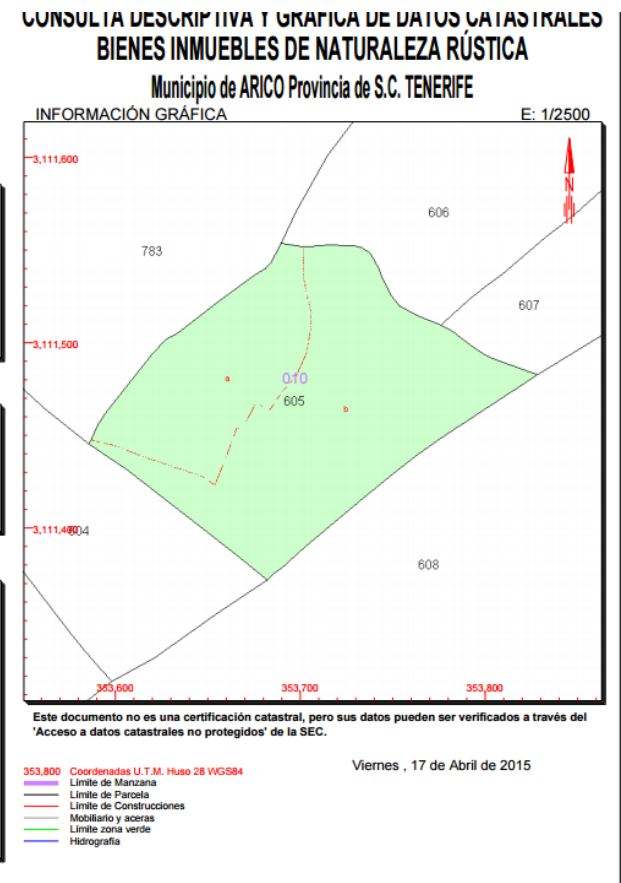
**DATOS DE LA FINCA A LA QUE PERTENECE EL INMUEBLE**

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

SUPERFICIE CONSTRUIDA (m²): --      SUPERFICIE SUELO (m²): 22.275      TIPO DE FINCA: --

**SUBPARCELAS**

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





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

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

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

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

La elección de la expropiación es sin perjuicio de posibles acuerdos entre las partes (Cabildo Insular de Tenerife y Cantos Blancos del Sur S.L.) que facilite el traslado de la cantera El Grillo y libere la superficie que ocupa en la actualidad para los fines y plazos previstos en este Plan. En tal caso, dichos acuerdos se formalizarían en un Convenio de Gestión, partiendo de la base de que sean compensados los costes de traslado de dicha cantera con los derechos de explotación del material a extraer en el Área de Vertido (AV), en el ámbito delimitado a tal efecto en el plano de ordenación 2-O (Ordenación del uso extractivo).

## 2.4 COSTE TOTAL DE LAS ACTUACIONES

El coste total estimativo de las actuaciones asciende a la cantidad de ciento ochenta y seis millones cuatrocientos treinta y seis mil doscientos cincuenta y ocho euros con sesenta y seis céntimos **(186.436.258,66 €)**

TIPO ACTUACIONES	COSTE
INFRAESTRUCTURAS	184.289.094,00 €
MEDIDAS AMBIENTALES	1.554.148,18 €
EXPROPIACIONES	593.016,48 €
<b>TOTAL ACTUACIONES</b>	<b>186.436.258,66 €</b>

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

## 2.5 SOSTENIBILIDAD ECONÓMICA DEL PLAN

La sostenibilidad económica del PTPO se fundamenta en tres pilares:

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

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

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

- *Grupo A. Recogida Selectiva. Se distribuye su coste por habitante, determinándose la aportación de cada municipio al Ente de Gestión de Residuos en función de su población de hecho.*
- *Grupo B. Recogida en masa o fracción resto. El coste se calcula por tonelada de residuo sólido urbano, imputándose al usuario en función del volumen, en peso, de los residuos depositados en las instalaciones previstas por el Plan.*

**B) Financiación simple:** en este modelo, tanto el Grupo A como el Grupo B, se financian de igual forma, tomando como base el coste por tonelada de residuo sólido urbano depositada en las instalaciones previstas por el Plan. Los ingresos obtenidos por la puesta en funcionamiento de los Sistemas Integrados de Gestión de aquellos residuos recogidos de manera selectiva, se podrán considerar adelantos a los municipios que efectúen dicha recogida, distribuyéndose en función de la importancia de su aportación sobre el total recogido selectivamente.

2. Los fondos propios aportados por el Cabildo de Tenerife con cargo a sus presupuestos anuales en virtud de sus competencias en materia de gestión de residuos a escala insular.
3. La aportación privada, bien sea directamente o a través de concesiones administrativas que otorgue el Cabildo de Tenerife, para aquellas actuaciones que se consideran viables económicamente desde el ámbito de la iniciativa empresarial privada, y que por tanto, permiten “descontar” y no incurrir en un gasto añadido a la administración pública competente, al tiempo que promueven y alientan un sector económico generador de puestos de trabajo y valor añadido.

## 2.6 ANEXO JUSTIFICATIVO DE LA VALORACIÓN DE LOS TERRENOS PROPIEDAD DE CANTOS BLANCOS S.L., A LOS EFECTOS DE SU EXPROPIACIÓN<sup>7</sup>

### 2.6.1 Antecedentes

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

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

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

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

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

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

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

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

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

## 2.6.2 Situación urbanística de las parcelas

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

## 2.6.3 Régimen de tenencia y ocupación

*Propietario:* CANTOS BLANCOS DEL SUR, S.L.

*Ocupante:* CANTOS BLANCOS DEL SUR, S.L.

*Título de ocupación:* Pleno dominio. Propiedad.

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

*Limitaciones legales y/o urbanísticas sobre el inmueble:* No constan.

*Descripción:* No procede.

*Efecto sobre el valor:* No procede.

*Servidumbres sobre el inmueble:* No constan.

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

## 2.6.4 Situación básica del suelo

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

Igualmente se encuentra en tal situación el suelo para el que los instrumentos de ordenación territorial y urbanística prevean o permitan su paso a la situación de suelo urbanizado, hasta

que termine la correspondiente actuación de urbanización, y cualquier otro que no reúna los requisitos a que se refiere el artículo 12.3 del referido RDL 2/2008.

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

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

## 2.6.5 Valoración del suelo rural

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

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

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

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

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

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

## 2.6.6 Valoración particularizada

*Recurso geológico extraído:* Toba volcánica

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

*Finalidad de los materiales extraídos:* Fabricación de piezas ornamentales.

*Clasificación de los recursos geológicos:* Sección A) Autorización.

## 2.6.7 Metodología de cálculo

### 2.6.7.1 Valoración del suelo

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

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

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

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

Siendo:

V = Valor de capitalización, en euros.

R<sub>i</sub> = Canon de extracción anual, en euros.

R = Renta anual del suelo rural con recurso agotado considerada constante, en euros.

r<sub>3</sub> y r<sub>2</sub> = Tipos de capitalización de acuerdo con el artículo 12.

h = Periodo de vida útil del recurso, que resulta de dividir el fondo de agotamiento del recurso, Q, entre la extracción anual, q<sub>1</sub>. Es decir:

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

### **Determinación del Tipo de capitalización (r<sub>3</sub>=r<sub>2</sub>) (Art. 12 Real Decreto 1492/2011)**

La tasa de capitalización que se debe adoptar es la última referencia publicada por el Banco de España del rendimiento interno en el mercado secundario de la deuda pública de plazo entre dos y seis años. La última referencia publicada corresponde al mes de junio de 2015 (BOE núm. 158, de 3 de julio de 2015) y asciende al **0,555%**.

### **Determinación de Renta de Explotación**

RENTA DE EXPLOTACIÓN (€/m <sup>3</sup> )	16,58
POTENCIA	5,40
RENTA DE EXPLOTACIÓN (€/m <sup>2</sup> )	3,07
TIPO DE CAPITALIZACIÓN	0,555%
<b>VALOR RENTA CAPITALIZADA (€/m<sup>2</sup>)</b>	<b>7.98</b>

**Determinación Factor de Localización (FI) (Art. 17 Real Decreto 1492/2011)****ACCESIBILIDAD A NÚCLEOS DE POBLACIÓN (u1)**

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

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

**u1: 1,150**

**ACCESIBILIDAD A CENTROS DE ACTIVIDAD ECONÓMICA (u2)**

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

Distancia kilométrica a centros de actividad económica	18
--	----

**u2: 1,420**

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

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

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

\* Se aplicará únicamente si se permite un régimen de usos y actividades diferentes

a los agropecuarios o forestales que incrementen su valor.

**u3: 1,100**

**Factor Localización 1,797**

**Determinación Valor Unitario del Suelo**

VALOR UNITARIO DEL SUELO (€/m <sup>2</sup> )	7,96
FACTOR LOCALIZACIÓN	1,797
<b>VALOR FINAL DEL SUELO (€/m<sup>2</sup>)</b>	<b>14,30</b>



### **2.6.7.2 Valoración edificaciones, construcciones e instalaciones**

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

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

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

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

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

### 2.6.8 Resumen económico

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

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

<b>JUSTIPRECIO</b>	<b>593.016,48</b>
--------------------	-------------------

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

### 2.6.9 Condicionantes

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

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