



Ilustre Ayuntamiento de la Villa de Tegueste



PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN DE TEGUESTE

ADAPTACIÓN PLENA Y ADAPTACIÓN A
LAS DIRECTRICES DE ORDENACIÓN GENERAL Y DEL TURISMO

Documento para Aprobación Definitiva

Correcciones según Acuerdo de la COTMAC de 30/06/2014

DOCUMENTO 4.3

FICHERO DE ÁMBITOS Y SECTORES DE PLANEAMIENTO

Julio de 2014



Handwritten signature in blue ink.



PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN

Documento para Aprobación Definitiva

4.3.- FICHERO DE ÁMBITOS Y SECTORES DE PLANEAMIENTO REMITIDO

Equipo Redactor:

FEDERICO GARCÍA BARBA	arquitecto director
PATRICIA GONZÁLEZ FERNÁNDEZ	arquitecta
JORGE MOSQUERA PANIAGUA	arquitecto
GISLAINE HASSE	arquitecta
RALF VEYRAT PALENZUELA	arquitecto
RUTH NAVARRO DELGADO	arquitecta

Colaboradores:

Catalina García Trujillo	arquitecta
Carlos Marqués Barceló	arquitecto técnico
Salvador Romero Febles	arquitecto técnico
Severo de la Fé Hernández	geógrafo
Ricardo Mesa Coello	biólogo
Carlos Díaz Rivero	economista
Víctor Gallo	físico
Cecilio M. Pérez Cáceres	delineante proyectista
Alicia Acosta Mora	delineante
Pilar Díaz Fernández	administrativa
Trazas Ingeniería, S.L.	
Edei Consultores, S.A.	

04.- NORMATIVA URBANÍSTICA**04.03.- FICHERO DE ÁMBITOS Y SECTORES DE PLANEAMIENTO REMITIDO**

ÍNDICE:

04.03.01.- INTRODUCCIÓN.....	2
04.03.02.- ASIGNACIÓN PARTICULARIZADA DE APROVECHAMIENTO URBANÍSTICO.....	5
04.03.03.- CRITERIOS PARA LA LOCALIZACIÓN DEL APROVECHAMIENTO DESTINADO A VIVIENDA PROTEGIDA.....	8
04.03.04.- CUADRO RESUMEN DE ÁMBITOS Y SECTORES.	9
04.03.05.- AMBITOS DE GESTIÓN EN SUELO URBANO NO CONSOLIDADO.	11
04.03.06.- AMBITOS DE GESTIÓN EN SUELO RÚSTICO DE ASENTAMIENTO RURAL.	182
04.03.07.- SECTORES SOMETIDOS A PLANEAMIENTO PARCIAL.....	187
04.03.08.- ACTUACIONES URBANÍSTICAS AISLADAS.	209
04.03.09.- AMBITOS SOMETIDOS A PLANEAMIENTO ESPECIAL.	214

04.03.01.- INTRODUCCIÓN

Este documento, que forma parte de la normativa del Plan General, contiene las determinaciones que han de regir el desarrollo de los ámbitos de Suelo Urbano no consolidado y sectores de Suelo Urbanizable, así como ámbitos que se deben gestionar dentro del Suelo Rústico de Asentamiento Rural. Por otra parte se enumeran y contabilizan todas las Actuaciones Urbanísticas Aisladas programadas en la ordenación de este PGO.

Quedan, por tanto, distribuidos de la siguiente manera, según su situación:

Tegueste:

- Ámbitos de S. Urbano no Consolidado (Unidad de Actuación)	27
- Sectores de Suelo Urbanizable (Plan Parcial)	2
- Actuaciones Urbanísticas Aisladas	56
TOTAL:	85

Pedro Álvarez:

- Ámbitos de S. Urbano no consolidado (Unidad de Actuación)	5
- Sectores de Suelo Urbanizable (Plan Parcial)	-
- Unidad de Actuación en Suelo Rústico de Asentamiento Rural	1
- Actuaciones Urbanísticas Aisladas	20
TOTAL:	26

Las Canteras:

- Ámbitos de S. Urbano no consolidado (Unidad de Actuación)	2
- Sectores de Suelo Urbanizable (Plan Parcial)	-
- Actuaciones Urbanísticas Aisladas	5
TOTAL:	7

El Socorro:

- Ámbitos de S. Urbano no consolidado (Unidad de Actuación)	2
- Sectores de Suelo Urbanizable (Plan Parcial)	2
- Actuaciones Urbanísticas Aisladas	21
TOTAL:	25

El Portezuelo:

- Ámbitos de S. Urbano no consolidado (Unidad de Actuación)	6
- Sectores de Suelo Urbanizable (Plan Parcial)	-
- Actuaciones Urbanísticas Aisladas	27
TOTAL:	33

Con respecto a la ordenación del Documento de Aprobación Provisional se ha modificado la codificación de los ámbitos de suelo urbano no consolidado y de los sectores de suelo urbanizable. Por otro lado algunas de las actuaciones aisladas se han reconsiderado como Actuaciones Urbanísticas Aisladas en suelo urbano consolidado, otras se han eliminado de la ordenación y varias de ellas se han unido a ámbitos colindantes para garantizar el cumplimiento de los estándares del artículo 36 de la *LOTENC*. En la siguiente lista se detallan los cambios efectuados:

Documento para Aprobación Provisional**Documento para Aprobación Definitiva**

- | | |
|----------------------------|---|
| • TEG-01 Agua de Dios I | TC-23 Vera de Agua de Dios I |
| • TEG-02 Agua de Dios II | TC-24 Vera de Agua de Dios II |
| • TEG-03 Crespo | TC-19 Crespo |
| • TEG-04 Hernández | TC-25 Hernández (Actuación Aislada en SUCO) |
| • TEG-05 Cuesta | Unido a TC-19 Crespo |
| • TEG-06 Espinosa | TC-21 Espinosa |
| • TEG-07 Cruce del Socorro | TC-22 Cruce del Socorro |
| • TEG-08 Ayala | TC-26 Ayala |
| • TEG-09 Los Cabezazos | TC-32 Los Cabezazos |
| • TEG-10 La Rosa | TC-37 La Rosa |
| • TEG-11 Darías I | TC-33 Darías I |
| • TEG-12 Darías II | TC-34 Darías II |
| • TEG-13 La Pimienta | TC-35 La Pimienta |
| • TEG-14 Pancho Caldera | TC-36 Pancho Caldera (Act. Aislada SUCO) |
| • TEG-15 Rosendo | TC-38 Rosendo |
| • TEG-16 Los Gofiones I | TC-39 Los Gofiones I |
| • TEG-17 Los Gofiones II | TC-40 Los Gofiones II |
| • TEG-18 Los Pobres I | TC-41 Los Pobres I |
| • TEG-19 Los Pobres II | TC-42 Los Pobres II |
| • TEG-20 Hurgaña I | TC-43 Hurgaña I |
| • TEG-21 Hurgaña II | TC-44 Hurgaña II |
| • TEG-22 La Levadura | TC-45 La Levadura |
| • TEG-23 Gertrudis | TC-46 Gertrudis |
| • TEG-24 Tamborero | TC-47 Tamborero (Act. Aislada SUCO) |
| • TEG-25 Alcalde González | TC-48 Alcalde González |
| • TEG-26 Tagre | TC-18 Tagre |
| • TEG-27 Haciendilla | TC-17 Haciendilla |
| • TEG-28 La Hoya | TC-27 La Hoya |
| • TEG-29 El Infierno I | TC-64 El Infierno I (Act. Aislada SUCO)+ |
| | TC-28 La Piconera |
| • TEG-30 El Infierno II | TC-29 El Infierno II |
| • TEG-31 Oliva | TC-30 Oliva I (Act. Aislada SUCO) + |
| | TC-63 Oliva II (Act. Aislada SUCO) |
| • TEG-32 El Pinar | TC-31 El Pinar |
| • TEG-33 Aceviño | TC-49 Aceviño (Act. Aislada SUCO) |
| • TEG-34 Gamonal | TC-50 Gamonal (Act. Aislada SUCO) |
| • TEG-35 Cipriano González | TC-51 (Act. Aislada SUCO) |
| • TEG-36 Guillama | TC-52 Guillama (Act. Aislada SUCO) |
| • TEG-37 Ciudad Deportiva | TC-60 Ampliación Ciudad Deportiva (SUSN) |

- PAL-01 El Hornillo
- PAL-02 Camino Hondo
- PAL-03 Mazapé
- PAL-04 El Medio
- PAL-05 El Escudero
- PAL-06 José del Castillo
- PAL-07 Lomo Argüello
- PAL-08 El Barrial
- CAN-01 Nicolás Díaz
- CAN-02 Molino
- CAN-03 Molineta
- SOC-03 Mármoles
- SOC-04 Rejanero
- SOC-05 El Sauce
- SOC-06 El Drago
- SOC-01 Miravala I
- SOC-02 Miravala II
- POR-01 Corazón de Jesús
- POR-02 Las Rosetas
- POR-03 Castaño
- POR-04 Portezuelo I
- POR-05 San Antonio
- POR-06 Portezuelo II
- POR-07 Barranco Padilla
- POR-08 El Puente
- POR-09 Molino Viejo
- POR-10 Camino Portezuelo
- PA-12 El Hornillo
- PA-13 Camino Hondo
- PA-14 Mazapé
- PA-15 El Medio
- Unido a PA-15 El Medio
- PA-17 José del Castillo
- PA-18 Lomo Argüello (Act. Aislada SUCO)
- PA-11 El Barrial
- PA-19 Nicolás Díaz
- PA-20 Molino
- Eliminado de la ordenación
- SO-12 Mármoles (Actuación Aislada en SUCO)
- SO-11 Rejanero
- SO-22 (Actuación Aislada en SUCO)
- SO-15 El Drago
- SO-16 La Miravala I
- SO-17 La Miravala II
- PO-25 Corazón de Jesús (Act. Aislada SUCO)
- Eliminado de la ordenación (SUCO)
- PO-13 Castaño (Act. Aislada SUCO)
- PO-14 Portezuelo I
- PO-15 San Antonio
- PO-16 Portezuelo II
- PO-17 Barranco Padilla
- PO-18 El Puente (Act. Aislada SUCO)
- PO-19 Molino Viejo
- PO-20 Camino Portezuelo

04.03.02.- ASIGNACIÓN PARTICULARIZADA DE APROVECHAMIENTO URBANÍSTICO

Como se especifica en la Memoria de Ordenación, el marco legal utilizado para la determinación del aprovechamiento urbanístico correspondiente a cada sector de suelo urbanizable o ámbito de suelo urbano no consolidado es el Art. 60 de la **LOTENC**, donde se definen el aprovechamiento global y el aprovechamiento medio.

Artículo 60.- Aprovechamiento urbanístico medio.

1. En los sectores de suelo urbanizable y en los ámbitos de suelo urbano, el planeamiento establecerá los aprovechamientos urbanísticos global y medio en función de los usos, intensidades, tipologías edificatorias y circunstancias urbanísticas de los terrenos que no estén destinados a viales, zonas verdes y demás dotaciones.

2. El Plan General establecerá un coeficiente que exprese el valor que atribuye a cada uso y tipología edificatoria en relación con los demás. También podrá establecer un coeficiente para cada sector o ámbito, en función de su situación dentro de la estructura territorial.

Los Planes Parciales fijarán la ponderación relativa de los usos y tipologías edificatorias resultantes de su ordenación detallada, así como la que refleje las diferencias de situación y características urbanísticas dentro del ámbito ordenado.

El coeficiente de homogeneización de cada área geográfica y funcional diferenciada se determinará por ponderación de los anteriores coeficientes, ajustando el resultado, si fuera preciso, con objeto de conseguir una más adecuada valoración relativa.

3. El aprovechamiento urbanístico de cada área diferenciada será el resultado de multiplicar la superficie de las parcelas lucrativas de la misma por la edificabilidad correspondiente, expresada en metros cuadrados edificables por cada metro cuadrado de suelo, y por el coeficiente de homogeneización, expresándose el resultado en unidades de aprovechamiento. El aprovechamiento urbanístico de un sector o ámbito será la suma de los aprovechamientos que correspondan a todas sus áreas diferenciadas.

La asignación de coeficientes a los distintos usos y tipologías edificatorias, sectores, ámbitos y áreas diferenciadas deberá ser razonada, exponiendo las motivaciones que han dado lugar a su determinación.

4. El aprovechamiento urbanístico medio de cada sector o ámbito se obtendrá dividiendo su aprovechamiento urbanístico por su superficie total, incluida la de los sistemas generales comprendidos o adscritos al mismo. El resultado se expresará en unidades de aprovechamiento por metro cuadrado.

5. Las Normas Técnicas del Planeamiento Urbanístico desarrollarán los criterios para el cálculo de los aprovechamientos y los coeficientes de homogeneización.

Para cada sector o ámbito se ha definido una ordenación atendiendo a los objetivos y criterios establecidos para cada una de las delimitaciones. Estos objetivos y criterios se describen pormenorizadamente en las fichas de cada ámbito o sector.

Tras la ordenación realizada la metodología para el cálculo de superficies y edificabilidades ha consistido en:

- *Determinación de la superficie bruta del ámbito o sector:*

Se ha medido la superficie englobada por el conjunto de todas las superficies que integran el nuevo ámbito denominada Superficie Bruta

- *Determinación de la superficie neta de las Piezas*

Se ha medido la Superficie Neta de cada una de las PIEZAS identificadas pertenecientes a cada ámbito. Como PIEZA se entiende como la unidad mínima de ordenación, respecto a la cual se aplicarán parámetros fijos de regulación de la edificación y de los usos.

Se han distinguido en dos grupos, entre aquellas que tienen un aprovechamiento lucrativo y aquellas otras que podrían ser públicas y estarán destinadas a Dotaciones o

Servicios. Los Equipamientos Privados se incluirán también en este último grupo a los efectos de cálculo.

- Asignación de Usos y Aprovechamientos

De acuerdo a lo decidido en la fase de dibujo de la ordenación, se ha identificado el Uso Principal correspondiente a cada Pieza. A continuación y de acuerdo al catálogo normativo aplicable se le han asignado los parámetros aplicables de Ocupación y Altura Máxima determinados.

A partir de estos datos se ha calculado la Edificabilidad Neta aplicando a la Superficie Neta de *PIEZA*, el tanto por ciento de Ocupación y Altura. Este parámetro se establece en metros cuadrados construidos (m2c).

- Estimación de la edificabilidad bruta del ámbito

La sumatoria de todas las Edificabilidades Netas de Piezas define el aprovechamiento máximo asignado a la totalidad de piezas y la bruta del ámbito en su conjunto. El parámetro de edificabilidad media se establece en metro cuadrado construido por metro cuadrado de suelo bruto (m2c/m2s).

A su vez se ha aplicado una estimación del número total de habitantes, definiendo un estándar de vivienda (m2c) según las tipologías asignadas. Como media se considerará 2,5 habs/100 m2c, de acuerdo a un criterio establecido informalmente para el conjunto de los municipios de la isla.

Asimismo en la ordenación propuesta se han tenido en cuenta los elementos que en cada caso sería preciso ceder obligatoria y gratuitamente de acuerdo a lo establecido en el Art. 36.3 de la *LOTENC*, así como la superficie de cesión al Ayuntamiento del 10% del Aprovechamiento a que hace referencia el Art. 71.1.a.

A los efectos de la determinación de los aprovechamientos diferenciales a que hace referencia el Art. 32.B.2 de la *LOTENC* se han establecido tres áreas territoriales diferenciadas:

2) La división del suelo urbano y urbanizable en ámbitos y sectores, determinando la normativa que sea de aplicación en cada uno de ellos y fijando para cada uno de los sectores de suelo urbanizable sectorizado el aprovechamiento urbanístico medio que le corresponda, que no podrá diferir entre sectores en más del 15 por ciento, no pudiendo delimitarse en cada término municipal más de tres áreas territoriales.

Finalmente para el cálculo de los aprovechamientos aplicables a cada ámbito de ordenación se han definido unos criterios a partir de los cuales se han determinado los Coeficientes de Uso, Tipología y Situación que son de aplicación para el cálculo del Aprovechamiento Urbanístico Global a través de un Coeficiente de Ponderación resultante de la aplicación conjunta de aquellos. El Aprovechamiento Global expresado en Unidades de Aprovechamiento (UdA) resulta del producto de la edificabilidad prevista (m2c) por el referido Coeficiente de Ponderación, mientras que el Aprovechamiento de cada sector es el resultado de la división del Aprovechamiento Global entre la superficie bruta expresado en UdAs/m2.

Los coeficientes de homogeneización con los que se ha trabajado dan lugar a que el Aprovechamiento Medio de cada sector de Suelo Urbanizable implicado no presente una variación superior que de +/-15%. En este caso se responde al mandato establecido con lo que se cumple lo establecido en el *Art. 32.2.B.2 del TRLOTENC*.

El establecimiento de coeficientes de uso, intensidades y tipologías edificatorias se ha realizado de acuerdo a la experiencia y criterios avalados por la práctica. En todo caso, se ha tomado como referencia para las asignaciones de estos coeficientes los establecidos en el *Cuadro de Coeficientes del Valor de las Construcciones del Real Decreto 1020/1993, de 25 de*

junio, por el que se aprueban las *normas técnicas de valoración y el cuadro marco de valores del suelo y de las construcciones para determinar el valor catastral de los bienes inmuebles de naturaleza urbana.*

Los coeficientes estimados son los que se definen en las siguientes tablas:

COEFICIENTE SOBRE TIPOLOGIA

<i>Tipología Edificatoria</i>		<i>Coeficiente</i>
ADOSADA	Cerrada	1,00
	Retranqueada	1,05
	En Hilera	1,05
IRREGULAR	Horizontal	1,10
	Aterrazada	1,00
AISLADA	Bloque	1,20
	Ciudad Jardín	1,25

COEFICIENTE SOBRE VIVIENDA PÚBLICA

<i>Edificabilidad Neta</i>	<i>Coeficiente</i>
Vivienda no sujeta a protección pública	1,00
Vivienda sujeta a régimen de protección pública	0,75

COEFICIENTE SOBRE USO CARACTERÍSTICO

<i>Uso</i>	<i>Coeficiente</i>
RESIDENCIAL	1,25
TERCIARIO	1,15
INDUSTRIAL	1,10
DOTACIONAL / COMUNITARIO	1,00

COEFICIENTE SOBRE SITUACIÓN DEL SECTOR O ÁMBITO

El coeficiente de situación se establece atendiendo al núcleo poblacional y área urbana donde se ubica el sector o ámbito. El coeficiente de situación aplicado a cada núcleo y/o área responde a los siguientes criterios:

- Proximidad a las Áreas centrales del municipio (Cercana, Media o Lejana)
- Vistas al Paisaje (Buena, Regular o Mala)
- Dotación de Servicios (Alta, Media o Baja)
- Calidad ambiental de la zona (Buena, Regular o Mala)

De la ponderación de los criterios señalados en cada área urbana, resultan los coeficientes que se expresan a continuación:

<i>Núcleo</i>	<i>Área</i>	<i>Coeficiente</i>
Tegueste Casco	Los Pobres	1,40
	Los Pobres	1,35
	La Oliva/Camino Viejo/	1,30
	San Luis/Mederos	
Pedro Álvarez		1,15
Las Canteras		1,00

El Socorro	1,15
El Portezuelo	1,00

04.03.03.- CRITERIOS PARA LA LOCALIZACIÓN DEL APROVECHAMIENTO DESTINADO A VIVIENDA PROTEGIDA.

Para el cálculo de esta reserva de suelo para vivienda protegida se ha tenido en cuenta el artículo 32.2.8 de la **LOTENC**:

La adscripción de suelo urbano o urbanizable a la construcción de viviendas sometidas a regímenes de protección pública. Esta adscripción no podrá en ningún caso ser inferior al 20% del aprovechamiento del conjunto de los suelos urbanizables y urbanos no consolidados con destino residencial. Tampoco podrá destinarse más del 33% del aprovechamiento de un ámbito o sector a viviendas protegidas de autoconstrucción o de promoción pública en régimen de alquiler.

En principio sería de aplicación esta reserva establecida por la **LOTENC**, no obstante tras la entrada en vigor de la **Ley 8/2007 de suelo**, su artículo 10.b, estableció lo siguiente:

Destinar suelo adecuado y suficiente para usos productivos y para uso residencial, con reserva en todo caso de una parte proporcionada a vivienda sujeta a un régimen de protección pública que, al menos, permita establecer su precio máximo en venta, alquiler u otras formas de acceso a la vivienda, como el derecho de superficie o la concesión administrativa.

Esta reserva será determinada por la legislación sobre ordenación territorial y urbanística o, de conformidad con ella, por los instrumentos de ordenación y, como mínimo, comprenderá los terrenos necesarios para realizar el 30 % de la edificabilidad residencial prevista por la ordenación urbanística en el suelo que vaya a ser incluido en actuaciones de urbanización.

No obstante, dicha legislación podrá también fijar o permitir excepcionalmente una reserva inferior para determinados Municipios o actuaciones, siempre que, cuando se trate de actuaciones de nueva urbanización, se garantice en el instrumento de ordenación el cumplimiento íntegro de la reserva dentro de su ámbito territorial de aplicación y una distribución de su localización respetuosa con el principio de cohesión social.

Por todo ello, de estos dos artículos se considerará el máximo establecido por la **LOTENC** de 33% del aprovechamiento destinado a viviendas protegidas de autoconstrucción o de promoción pública en régimen de alquiler, y una reserva mínima del 30% de la edificabilidad residencial a vivienda sujeta a un régimen de protección pública según la **Ley de suelo**.

A partir de estos estándares se han aplicado a cada ámbito o sector unos metros cuadrados de edificabilidad destinados a este uso específico, para que de esta manera estén comprendidos entre los límites establecidos. Para algunos ámbitos de escasa entidad se ha aplicado una reserva inferior a la establecida, tal y como permite el último párrafo del artículo mencionado. No obstante se ha garantizado el cumplimiento de la reserva exigida (30% m2c de la edificabilidad residencial) en cada ámbito territorial, repartiendo la edificabilidad necesaria entre otros sectores o ámbitos.

Los datos obtenidos en este sentido vienen especificados en la fichas de cada ámbito o sector.

04.03.04.- CUADRO RESUMEN DE ÁMBITOS Y SECTORES

Ámbito	Denominación	Categoría	Sup. amb.	Sup. Neta	Edif.	Edif Bruta	Capacidad	Habitantes	SG-EL Ord	SL-EL Ord	SL-EQ Ord	Aprov. Global	Aprov. Med	Cesión(10%)	VP Ord
Código			m2	m2	m2c	m2c/m2s	Viviendas	estimados	m2s	m2s	m2s	udas	udas/m2	udas	m2c

Núcleo TEGUESTE CASCO

TC-17	HACIENDILLA	SUNC	13.491	7.161	5.682	0,42	38	95	0	1.953	760	9.339	0,69	934	1.832
TC-18	TAGRE	SUNC	9.754	4.147	3.771	0,39	25	63	0	1.596	0	6.845	0,70	684	1.114
TC-19	CREPO	SUNC	9.201	3.475	3.648	0,40	24	61	0	1.143	639	6.255	0,68	625	1.115
TC-21	ESPINOSA	SUNC	6.029	2.590	2.580	0,43	17	43	0	1.038	0	4.789	0,79	479	774
TC-22	CRUCE DEL SOCORRO	SUNC	20.119	9.136	8.137	0,40	54	136	0	2.074	1.680	13.961	0,69	1.396	2.464
TC-23	VERA AGUA DE DIOS I	SUNC	8.639	3.760	3.160	0,37	21	53	0	2.019	0	5.399	0,62	540	1.004
TC-24	VERA AGUA DE DIOS II	SUNC	24.830	12.155	10.633	0,43	71	177	0	4.027	1.301	18.146	0,73	1.815	3.428
TC-26	AYALA	SUNC	4.253	2.051	2.312	0,54	15	39	0	995	0	3.952	0,93	395	733
TC-27	LA HOYA	SUNC	9.876	5.342	3.773	0,38	25	63	0	1.367	326	6.208	0,63	621	1.199
TC-28	LA PICONERA	SUNC	7.583	0	0	0,00	0	0	2.699	0	0	0	0	0	0
TC-29	EL INFIerno II	SUNC	7.792	2.925	3.071	0,39	20	51	0	689	546	5.074	0,65	507	930
TC-31	EL PINAR	SUNC	17.313	8.654	5.816	0,34	39	97	0	2.346	0	10.808	0,62	1.081	1.454
TC-32	LOS CABEZAZOS	SUNC	9.965	3.999	3.934	0,39	26	66	0	1.740	0	7.573	0,76	757	1.180
TC-33	DARIAS I	SUNC	10.028	4.632	4.691	0,47	31	78	0	2.239	0	8.456	0,84	846	1.442
TC-34	DARIAS II	SUNC	3.615	1.230	2.338	0,65	16	39	0	952	0	3.068	0,85	307	2.338
TC-35	LA PIMIENTA	SUNC	12.147	5.285	5.549	0,46	37	92	0	2.302	0	9.831	0,81	983	1.767
TC-37	LA ROSA	SUNC	13.902	5.904	5.931	0,43	40	99	0	2.170	582	10.677	0,77	1.068	1.539
TC-38	ROSENDO	SUNC	3.779	1.969	2.067	0,55	14	34	0	1.153	0	3.658	0,97	366	668
TC-39	LOS GOFIONES I	SUNC	4.662	2.294	2.239	0,48	15	37	0	897	0	3.983	0,85	398	679
TC-40	LOS GOFIONES II	SUNC	2.290	800	840	0,37	6	14	0	801	0	1.617	0,71	162	252
TC-41	LOS POBRES I	SUNC	8.993	4.289	5.127	0,57	34	85	0	2.240	0	8.334	0,93	833	1.676
TC-42	LOS POBRES II	SUNC	5.319	2.334	2.411	0,45	16	40	0	757	263	4.346	0,82	435	612
TC-43	HURGAÑA I	SUNC	3.965	2.167	2.160	0,54	14	36	0	1.033	0	3.816	0,96	382	712
TC-44	HURGAÑA II	SUNC	4.657	2.249	2.175	0,47	15	36	0	1.226	0	3.807	0,82	381	792
TC-45	LEVADURA	SUNC	4.682	2.367	2.319	0,50	15	39	0	1.094	0	4.151	0,89	415	650
TC-46	GERTRUDIS	SUNC	9.489	4.473	4.099	0,43	27	68	0	1.523	484	7.247	0,76	725	1.337
TC-48	ALCALDE GONZÁLEZ	SUNC	3.383	1.111	3.001	0,89	20	50	0	1.170	230	4.828	1,43	483	969
TC-60	AMPLIACIÓN DEPORTIVO	SUSN	33.613	0	0	0,00	0	0	9.836	8.505	9.426	0	0	0	0
TC-80	LOS LAURELES	SUSN	49.079	29.447	12.270	0,25	82	204		2.454	2.454	23.861	0,49	2.577	3.681
SUBTOTALES			322.449	135.944	113.734		676	1.691	12.535	51.501	16.236	176.166		17.617	36.341

Sup. Amb.: Superficie total del ámbito**Sup. Neta:** Superficie neta**SG-EL. Ord:** Sistema General de Espacios Libres ordenado o propuesto**SL-EL. Ord:** Sistema Local de Espacios Libres ordenado o propuesto**SL-DT. Ord:** Sistema Local de Dotaciones y Equipamientos ordenado o propuesto**Aprov. Global:** Aprovechamiento urbanístico Global**Aprov. Med:** Aprovechamiento urbanístico medio**VP Ord:** Reserva de Vivienda Protegida ordenada o propuesta

Ámbito	Denominación	Categoría	Sup. amb.	Sup. Neta	Edif.	Edif Bruta	Capacidad	Habitantes	SG-EL Ord	SL-EL Ord	SL-EQ Ord	Aprov. Global	Aprov. Med	Cesión(10%)	VP Ord
Código			m2	m2	m2c	m2c/m2s	Viviendas	estimados	m2s	m2s	m2s	udas	udas/m2	udas	m2c
Núcleo PEDRO ÁLVAREZ/ LAS CANTERAS															
PA-11	EL BARRIAL	SRAR-UA	5.265	3.770	1.508	0,29	10	25	0	742,00	0,00	2.385	0,45	238	452
PA-12	EL HORNILLO	SUNC	14.158	8.846	5.713	0,40	38	95	0	2.289,07	0,00	9.391	0,66	939	1.217
PA-13	CAMINO HONDO	SUNC	3.823	1.251	2.062	0,54	14	34	0	863,27	0,00	2.857	0,75	286	674
PA-14	MAZAPÉ	SUNC	6.493	3.988	2.013	0,31	13	34	0	914,00	0,00	2.830	0,44	283	662
PA-15	EL MEDIO	SUNC	16.111	6.297	5.909	0,37	39	98	0	2.707,32	0,00	7.984	0,50	798	1.834
PA-17	JOSÉ DEL CASTILLO	SUNC	9.866	5.115	4.117	0,42	27	69	0	1.990,00	0,00	5.436	0,55	544	1.344
PA-19	NICOLÁS DÍAZ	SUNC	11.415	5.642	4.129	0,36	28	69	0	1.663,00	0,00	4.708	0,41	471	1.453
PA-20	MOLINO	SUNC	5.071	2.790	2.511	0,50	17	42	0	1.005,43	0,00	2.882	0,57	288	831
SUBTOTALES			66.072	25.709	25.709		186	328	0	12.061	0	35.842		3.584	8.091
Núcleo EL SOCORRO															
SO-11	REJANERO	SUNC	5.762	2.860	2.271	0,39	15	38	0	743,00	201,00	3.158	0,55	316	1.096
SO-15	EL DRAGO	SUNC	6.643	3.437	3.609	0,54	24	60	0	1.872,31	0,00	5.706	0,86	571	1.082
SO-16	LA MIRAVALA I	SUSN	61.777	18.235	26.561	0,43	177	443	13.925	5.312	5.312	40.987	0,66	4.099	8.901
SO-17	LA MIRAVALA II	SUSN	67.643	30.647	35.356	0,52	0	0	0	9.819	2.929	51.195	0,60	5.120	0
SUBTOTALES			141.825	55.179	67.797		216	541	13.925	17.747	8.442	101.047		10.105	11.079
Núcleo EL PORTEZUELO															
PO-14	PORTEZUELO I	SUNC	5.075	2.588	1.758	0,35	12	29	0	704,63	0,00	2.360	0,47	236	617
PO-15	SAN ANTONIO	SUNC	3.243	1.681	1.513	0,47	10	25	0	607,83	0,00	1.743	0,54	174	473
PO-16	PORTEZUELO II	SUNC	3.818	2.598	2.338	0,61	16	39	0	980,00	0,00	2.478	0,65	248	779
PO-17	BARRANCO PADILLA	SUNC	8.455	3.838	3.167	0,37	21	53	0	1.929,73	0,00	3.660	0,43	366	954
PO-19	MOLINO VIEJO	SUNC	3.763	1.941	1.747	0,46	12	29	0	757,00	0,00	2.004	0,53	200	574
PO-20	CAMINO PORTEZUELO	SUNC	7.034	3.533	3.079	0,44	21	51	0	1.232,33	0,00	3.557	0,51	356	935
SUBTOTALES			31.388	16.179	13.602		91	227	0	6.212	0	15.803		1.580	4.333

Sup. Amb.: Superficie total del ámbito

Sup. Neta: Superficie neta

SG-EL. Ord: Sistema General de Espacios Libres ordenado o propuesto

SL-EL. Ord: Sistema Local de Espacios Libres ordenado o propuesto

SL-DT. Ord: Sistema Local de Dotaciones y Equipamientos ordenado o propuesto

Aprov. Global: Aprovechamiento urbanístico Global

Aprov. Med: Aprovechamiento urbanístico medio

VP Ord: Reserva de Vivienda Protegida ordenada o propuesta

04.03.05.- AMBITOS DE GESTIÓN EN SUELO URBANO NO CONSOLIDADO.

A continuación se detallan las fichas correspondientes a los ámbitos de gestión en suelo urbano no consolidado.

Los cuadros numéricos correspondientes se dividen en:

- *ESPACIO PRIVADO*. Parcelas privadas con aprovechamiento lucrativo.
- *ESPACIO PÚBLICO*. Superficies de carácter público, destinadas a Espacio Libre, Dotaciones y Viario.
- *ESPACIO PÚBLICO NO COMPUTABLE*. Superficies de espacio libre público residual que no alcanzan las medidas mínimas exigibles para ser considerado como tal y por tanto no computan a efectos del cumplimiento de estándares.

Estas superficies se han incluido en cada ficha considerando que albergan aparcamientos en superficie y superficies ajardinadas, que se han conceptualizado con esta denominación (E.P. No Computable) porque tienen el carácter de dotación y aparecen reflejadas en la tabla de cálculo en el apartado correspondiente.

En cumplimiento de lo previsto en el apartado 7.d del Anexo al *Real Decreto 2159/1978 de 23 de junio Reglamento de planeamiento para el desarrollo de la Ley sobre Régimen del Suelo y Ordenación Urbana*, de la previsión obligatoria de 1 plaza de aparcamiento cada 100 m² construidos o vivienda, como máximo solo podrán situarse la mitad sobre la vía pública.

Código	TC-17
Nombre	Haciendilla
Núcleo/Área	Tegueste / San Luis
Clase de Suelo	URBANO
Categoría	NO CONSOLIDADO
Uso principal	Residencial
Tipo de Ordenación	Directa
Sistema de ejecución	Privado
Ámbito de gestión	Unidad de Actuación Ordinaria

Descripción

- Ámbito situado en el extremo Suroeste del núcleo de Tegueste, junto a la carretera de El Portezuelo-Las Toscas. (TF-154).

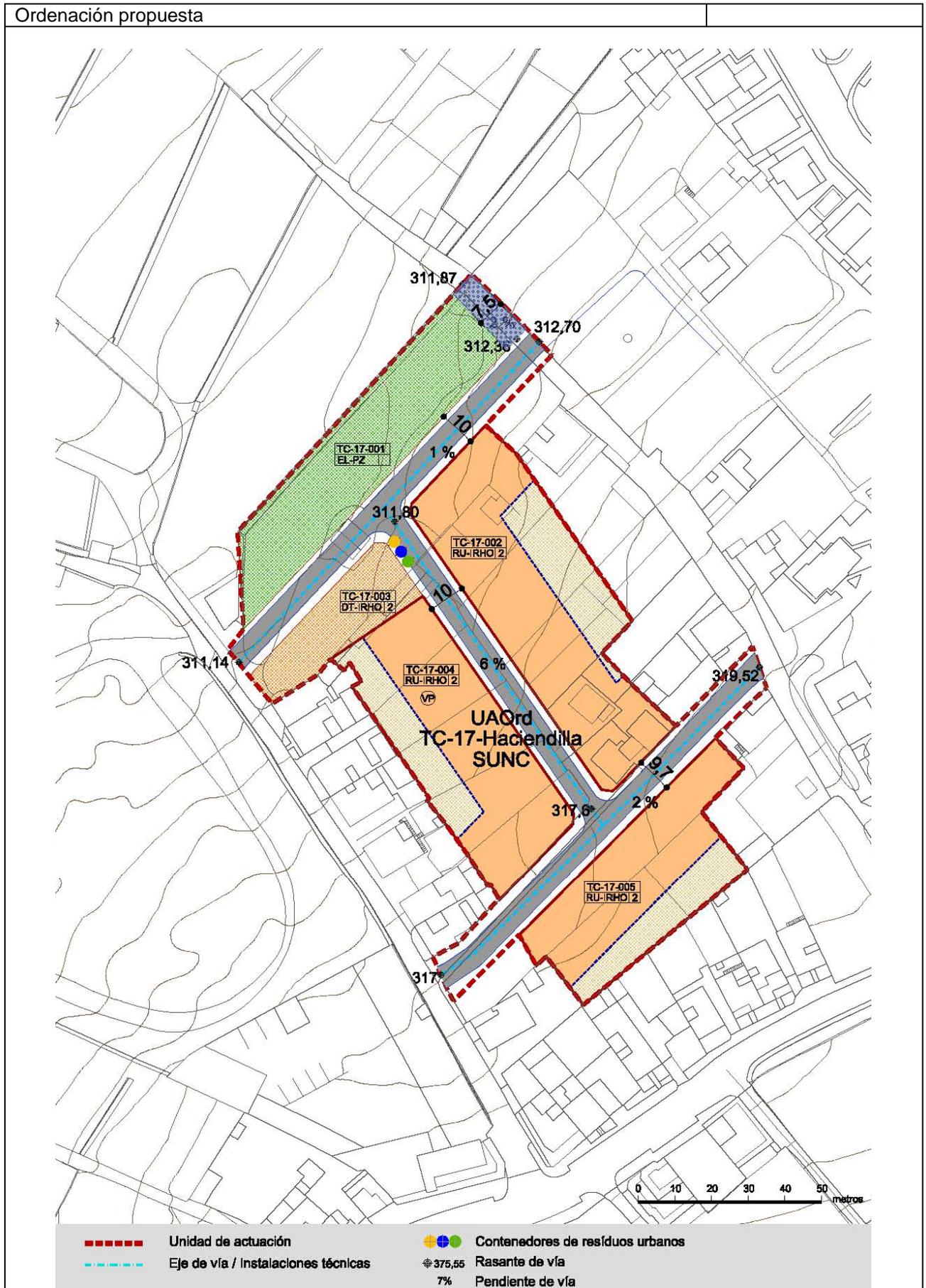
Objetivos de planeamiento

- Permitir la consolidación de la trama urbana en el interior del área mediante edificación residencial y el trazado de nuevas vías de acceso.
- Incluir una reserva de vivienda sujeta a un régimen de protección pública.

Obligaciones para el desarrollo

- La ordenación del ámbito deberá compatibilizarse con la presencia de canales de titularidad pública y/o privada incluidos en él.
- Cesión obligatoria y gratuita de la red viaria local así como el espacio libre grafiado en la ordenación pormenorizada.
- Ejecución completa de las obras de urbanización y ajardinamiento necesarias.
- Se efectuará una equidistribución razonada de cargas y beneficios.
- En la red viaria propuesta se debe garantizar una previsión mínima de aparcamientos correspondiente a una plaza por cada 100 m²c. De esta previsión obligatoria solo podrán situarse como máximo la mitad sobre la vía pública.
- Los proyectos de urbanización y de reparcelación pertinentes deberán justificar el cumplimiento de la legislación vigente en materia de accesibilidad. Para el diseño y ejecución del viario propuesto deberán aplicarse las secciones características establecidas en la Memoria de Ordenación, según los anchos previstos en el gráfico de esta ficha.

Ordenación propuesta



ÁMBITO	TC-17	HACIENDILLA
--------	-------	-------------

PARÁMETROS GENERALES DEL ÁMBITO

Aprovechamiento			Cesiones exigidas		Cesiones reservadas	
Sup.Bruta	Edificabilidad Bruta		Esp.Libres	Dot./Equip.	Esp.Libres	Dot./Equip.
m2s	m2c	m2c/m2s	m2s	m2s	m2s	m2s
13.491	5.682	0,42	1.136,47	1.136,47	1.952,56	760,46
TOTAL				2.272,95	TOTAL	2.713,02

CÁLCULO DETALLADO DE PARÁMETROS

ESPACIO PRIVADO	Piezas	Sup.Neta	Uso/Tipol.	Ocupación	Altura	Coef. Edif	Edific.Neta
	Código	m2s		%	pl	m2c/m2s	m2c
	TC-17-002	2.282	RU-IRHOu	60	2	1,05	2.395,68
		645	INEDIFICABLE				
	TC-17-004	1.745	RU-IRHOu	60	2	1,05	1.832,01
		590	INEDIFICABLE				
	TC-17-005	1.385	RU-IRHOu	60	2	1,05	1.454,68
		515	INEDIFICABLE				
TOTALES	7.161,24					5.682,37	

ESPACIO PÚBLICO	Piezas	Sup.Neta	Uso/Tipol.	Ocupación	Altura	Coef. Edif	Edific.Neta
	Código	m2s		%	pl	m2c/m2s	m2c
	TC-17-001	1.953	EL-PZ				
	TC-17-003	760	DT-IRHO	60	2	1,05	798,48
	VIARIO	3.616					
	TOTALES	6.329,34					798,48

E.P. No Computable	Piezas	Sup.Neta	Uso/Tipol.	Ocupación	Altura	Coef. Edif	Edific.Neta
	Código	m2s		%	pl	m2c/m2s	m2c
	TOTALES	0					

Aprovechamiento Urbanístico					
Pieza	Ponder *	Aprov. Global		Aprov. Med	Cesión(10%)
		udas	Subtotal	udas/m2	udas
TC-17-002	1,79	4.282,28	9.338,56	0,69	933,86
TC-17-004	1,34	2.456,04			
TC-17-005	1,79	2.600,24			

Reserva de suelo para vivienda protegida		
Mínimo(30%)	propuesta	propuesta
m2c	m2c	Viviendas
1.705	1.832	12

*(Coef. Tipología:1,1 – Coef. Uso:1,25 – Coef. Situación:1,3 – Coef. VP-no:1, VP-si: 0,75)

VALORACIÓN ECONÓMICA DE LAS UNIDADES DE ACTUACIÓN

TC-17 Haciendilla

VALORACIÓN ECONÓMICA**APROVECHAMIENTOS**

Tipología Uso	Sup. Edificable (m2c)	Precio venta unitario (€/m2c)	Venta total	Coste unitario (€/m2c)	Coste total
RU-IRHOu	3.850	1.600	6.160.000	600	2.310.000
RU-IRHOu-VP	1.832	1.334	2.443.888	600	1.099.200
-10% aprov.	-697	1.334	- 929.679	600	- 418.146
			7.674.209		2.991.054

CESIONES

Tipología Uso	Superficie (m2s)	Coste unitario (€/m2s)	Coste total (€)
Viaro	3.616	120	433.920
Esp. libres	1.952	150	292.800
Equip.	760	55	41.800
	6.328		768.520

VALORACIÓN

Superficie total	13.491	m2s
Precio de Venta	7.674.209	€
Valor unitario del suelo	30	€/m2s
Valor inicial del suelo	404.730	€
Coste de la urbanización	768.520	€
Coste de la edificación	2.991.054	€
Beneficio de la promoción (14%)	1.074.389	€
Costes totales	5.238.693	€
Beneficio extra	2.435.516	€
Beneficio unitario extra	181	€/m2s

Código	TC-18
Nombre	Tagre
Núcleo/Área	Tegueste / San Luis
Clase de Suelo	URBANO
Categoría	NO CONSOLIDADO
Uso principal	Residencial
Tipo de Ordenación	Directa
Sistema de ejecución	Privado
Ámbito de gestión	Unidad de Actuación Ordinaria

Descripción

- Ámbito situado en el extremo Suroeste del núcleo de Tegueste, junto a la carretera de El Portezuelo-Las Toscas. (TF-154).

Objetivos de planeamiento

- Permitir la consolidación de la trama urbana en el interior del área mediante edificación residencial y el trazado de nuevas vías de acceso.
- Incluir una reserva de vivienda sujeta a un régimen de protección pública.

Obligaciones para el desarrollo

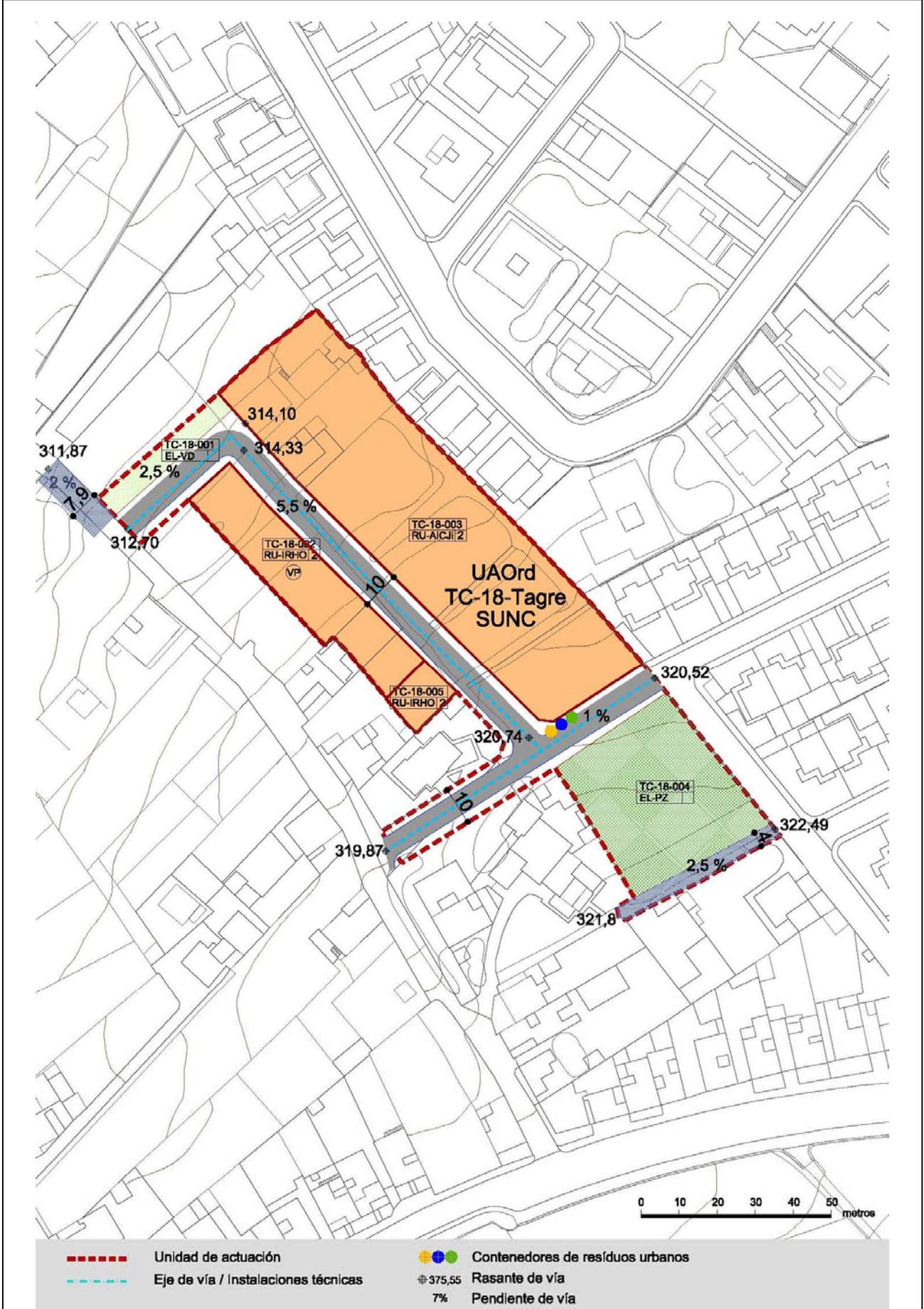
- La ordenación del ámbito deberá compatibilizarse con la presencia de canales de titularidad pública y/o privada incluidos en él.
- Cesión obligatoria y gratuita de la red viaria local así como el espacio libre grafiado en la ordenación pormenorizada.
- Ejecución completa de las obras de urbanización y ajardinamiento necesarias.
- Se efectuará una equidistribución razonada de cargas y beneficios.
- En la red viaria propuesta se debe garantizar una previsión mínima de aparcamientos correspondiente a una plaza por cada 100 m²c. De esta previsión obligatoria solo podrán situarse como máximo la mitad sobre la vía pública.
- Los proyectos de urbanización y de reparcelación pertinentes deberán justificar el cumplimiento de la legislación vigente en materia de accesibilidad. Para el diseño y ejecución del viario propuesto deberán aplicarse las secciones características establecidas en la Memoria de Ordenación, según los anchos previstos en el gráfico de esta ficha.

Medidas ambientales

Como medida de protección del suelo fértil presente en este ámbito, dada la posibilidad de requerir movimientos de tierra sobre espacios de valor agrológico y por tanto, aptas para ser recuperadas, será la aplicación de un procedimiento genérico tendente a recuperar estos suelos fértiles. Este procedimiento consiste en los pasos siguientes:

- Desbroce
- Extracción de la tierra vegetal
- Acopio y conservación de la tierra a reemplazar
- Extendido de la tierra recuperada

Ordenación propuesta



ÁMBITO	TC-18	TAGRE
--------	-------	-------

PARÁMETROS GENERALES DEL ÁMBITO

Aprovechamiento			Cesiones exigidas		Cesiones reservadas	
Sup.Bruta	Edificabilidad Bruta		Esp.Libres	Dot./Equip.	Esp.Libres	Dot./Equip.
m2s	m2c	m2c/m2s	m2s	m2s	m2s	m2s
9.754	3.771,18	0,39	754,24	754,24	1596,30	
TOTAL				1.508,47	TOTAL	1.596,30

CÁLCULO DETALLADO DE PARÁMETROS

ESPACIO PRIVADO	Piezas	Sup.Neta	Uso/Tipol.	Ocupación	Altura	Coef. Edif	Edific.Neta
	Código	m2s		%	pl	m2c/m2s	m2c
	TC-18-002	1.061	RU-IRHOu	60	2	1,05	1.114,45
	TC-18-003	4.116	RU-AICJi	30	2	0,60	2.469,33
	TC-18-005	178	RU-IRHOu	60	2	1,05	187,40
	TOTALES	5.355,41					3.771,18

ESPACIO PÚBLICO	Piezas	Sup.Neta	Uso/Tipol.	Ocupación	Altura	Coef. Edif	Edific.Neta
	Código	m2s		%	pl	m2c/m2s	m2c
	TC-18-004	1.596	EL-PZ				
	VIARIO	2.551					
	TOTALES	4.147,23					0,00

E.P. No Computable	Piezas	Sup.Neta	Uso/Tipol.	Ocupación	Altura	Coef. Edif	Edific.Neta
	Código	m2s		%	pl	m2c/m2s	m2c
	TC-18-001	251	EL-VD				
	TOTALES	251					

Aprovechamiento Urbanístico					
Pieza	Ponder *	Aprov. Global		Aprov. Med	Cesión(10%)
		udas	Subtotal		
TC-18-002	1,34	1.494,06	6.844,87	0,70	684,49
TC-18-003	2,03	5.015,83			
TC-18-005	1,79	334,98			

Reserva de suelo para vivienda protegida		
Mínimo(30%)	propuesta	propuesta
m2c	m2c	Viviendas
1.131	1.114	7

*(Coef. Tipología IRHO:1,1/ AICJ:1,25 – Coef. Uso:1,25– Coef. Situación:1,3 – Coef. VP-no:1, VP-si: 0,75)

VALORACIÓN ECONÓMICA DE LAS UNIDADES DE ACTUACIÓN

TC-18 Tagre

VALORACIÓN ECONÓMICA**APROVECHAMIENTOS**

Tipología Uso	Sup. Edificable (m2c)	Precio venta unitario (€/m2c)	Venta total	Coste unitario (€/m2c)	Coste total
RU-IRHOu	187	2.000	374.800	600	112.440
RU-AICJi	2.469	1.334	3.294.046	700	1.728.510
RU-IRHOu-VP	1114				
-10% aprov.	-511	1.334	- 681.425	700	- 357.569
			2.987.421		1.483.381

CESIONES

Tipología Uso	Superficie (m2s)	Coste unitario (€/m2s)	Coste total (€)
Viaro	2.551	120	306.120
Esp. libres	1.596	150	239.400
Equip.	0	55	-
	4.147		545.520

VALORACIÓN

Superficie total	9.754	m2s
Precio de Venta	2.987.421	€
Valor unitario del suelo	30	€/m2s
Valor inicial del suelo	292.620	€
Coste de la urbanización	545.520	€
Coste de la edificación	1.483.381	€
Beneficio de la promoción (14%)	418.239	€
Costes totales	2.739.760	€
Beneficio extra	247.662	€
Beneficio unitario extra	25	€/m2s

Código	TC-19
Nombre	Crespo
Núcleo/Área	Tegueste / El Gomero
Clase de Suelo	URBANO
Categoría	NO CONSOLIDADO
Uso principal	Residencial
Tipo de Ordenación	Directa
Sistema de ejecución	Privado
Ámbito de gestión	Unidad de Actuación Ordinaria

Descripción

- Franja situada al Oeste del casco de Tegueste, junto a la carretera general.

Objetivos de planeamiento

- Crear una vía de servicio paralela a la carretera general.
- Crear una zona de suelo residencial y un equipamiento comunitario combinado con espacios libres públicos en una zona caracterizada por la carencia de dotaciones.
- Incluir una reserva a vivienda sujeta a un régimen de protección pública.

Obligaciones para el desarrollo

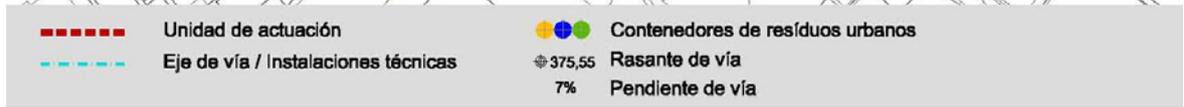
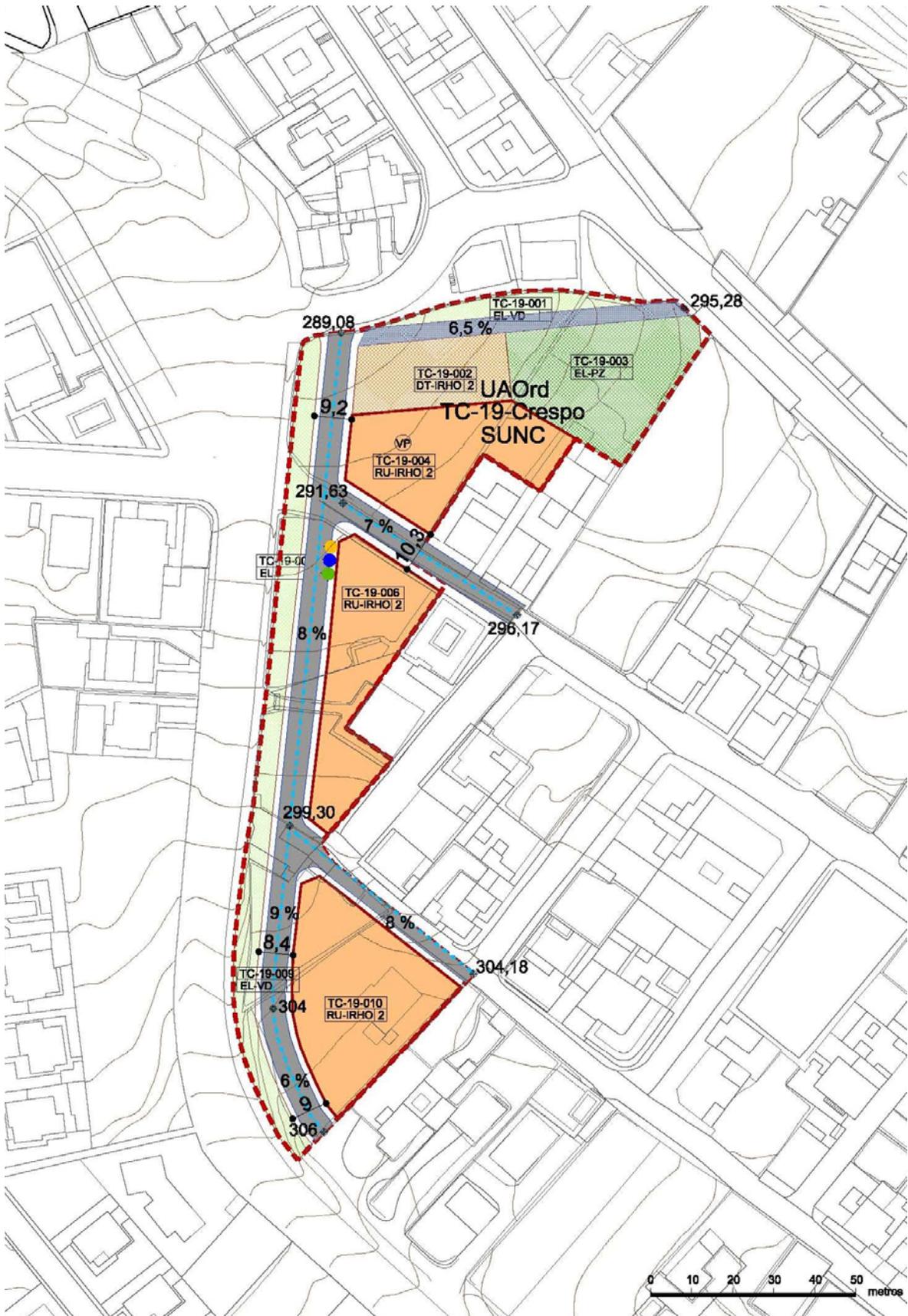
- Cesión obligatoria y gratuita de la red viaria local así como los espacios libres y equipamiento grafados en la ordenación pormenorizada.
- Ejecución completa de las obras de urbanización y ajardinamiento necesarias.
- Se efectuará una equidistribución razonada de cargas y beneficios.
- En la red viaria propuesta se debe garantizar una previsión mínima de aparcamientos correspondiente a una plaza por cada 100 m²c. De esta previsión obligatoria solo podrán situarse como máximo la mitad sobre la vía pública.
- Los proyectos de urbanización y de reparcelación pertinentes deberán justificar el cumplimiento de la legislación vigente en materia de accesibilidad. Para el diseño y ejecución del viario propuesto deberán aplicarse las secciones características establecidas en la Memoria de Ordenación, según los anchos previstos en el gráfico de esta ficha.

Medidas ambientales

Como medida de protección del suelo fértil presente en este ámbito, dada la posibilidad de requerir movimientos de tierra sobre espacios de valor agrológico y por tanto, aptas para ser recuperadas, será la aplicación de un procedimiento genérico tendente a recuperar estos suelos fértiles. Este procedimiento consiste en los pasos siguientes:

- Desbroce
- Extracción de la tierra vegetal
- Acopio y conservación de la tierra a reemplazar
- Extendido de la tierra recuperada

Ordenación propuesta



ÁMBITO	TC-19	CRESPO
--------	-------	--------

PARÁMETROS GENERALES DEL ÁMBITO

Aprovechamiento			Cesiones exigidas		Cesiones reservadas	
Sup.Bruta	Edificabilidad Bruta		Esp.Libres	Dot./Equip.	Esp.Libres	Dot./Equip.
m2s	m2c	m2c/m2s	m2s	m2s	m2s	m2s
9201	3648,24	0,40	729,65	729,65	1143,28	638,61
			TOTAL	1459,29	TOTAL	1781,89

CÁLCULO DETALLADO DE PARÁMETROS

ESPACIO PRIVADO	Piezas	Sup.Neta	Uso/Tipol.	Ocupación	Altura	Coef. Edif	Edific.Neta
	Código	m2s		%	pl	m2c/m2s	m2c
	TC-19-004	1.062	RU-IRHOu	60	2	1,05	1115,22
	TC-19-006	1.052	RU-IRHOu	60	2	1,05	1104,20
	TC-19-010	1.361	RU-IRHOu	60	2	1,05	1428,82
	TOTALES	3474,51					3648,24

ESPACIO PÚBLICO	Piezas	Sup.Neta	Uso/Tipol.	Ocupación	Altura	Coef. Edif	Edific.Neta
	Código	m2s		%	pl	m2c/m2s	m2c
	TC-19-002	639	DT-IRHO	60	2	1,05	670,54
	TC-19-003	1143	EL-PZ				
	VIARIO	6.131					
	TOTALES	7912,43					670,54

E.P. No Computable	Piezas	Sup.Neta	Uso/Tipol.	Ocupación	Altura	Coef. Edif	Edific.Neta
	Código	m2s		%	pl	m2c/m2s	m2c
	TC-19-001	247	EL-VD				
	TC-19-005	567	EL-VD				
	TC-19-009	474	EL-VD				
	TOTALES	1.288					

Aprovechamiento Urbanístico					
Pieza	Ponder *	Aprov. Global		Aprov. Med	Cesión(10%)
		udas	Subtotal	udas/m2	udas
TC-19-004	1,39	1.552,59	6.254,51	0,68	625,45
TC-19-006	1,86	2.049,67			
TC-19-010	1,86	2.652,25			

Reserva de suelo para vivienda protegida		
Mínimo(30%)	propuesta	propuesta
m2c	m2c	Viviendas
1.094	1.115	7

*(Coef. Tipología:1,1 – Coef. Uso:1,25 – Coef. Situación:1,35 – Coef. VP-no:1, VP-si: 0,75)

VALORACIÓN ECONÓMICA DE LAS UNIDADES DE ACTUACIÓN**TC-19** Crespo**VALORACIÓN ECONÓMICA****APROVECHAMIENTOS**

Tipología Uso	Sup. Edificable (m2c)	Precio venta unitario (€/m2c)	Venta total	Coste unitario (€/m2c)	Coste total
RU-IRHOu	2.533	1.600	4.052.800	600	1.519.800
RU-IRHOu-VP	1.115	1.334	1.487.410	600	669.000
-10% aprov.	-434	1.334	- 579.410	600	- 260.604
			4.960.800		1.928.196

CESIONES

Tipología uso	Superficie (m2s)	Coste unitario (€/m2s)	Coste total (€)
Viaro	6.131	120	735.720
Esp. libres	1.143	150	171.450
Equip.	639	55	35.145
Otros Verdes		120	-
	7.913		942.315

VALORACIÓN

Superficie total	9.201	m2s
Precio de Venta	4.960.800	€
Valor unitario del suelo	30	€/m2s
Valor inicial del suelo	276.018	€
Coste de la urbanización	942.315	€
Coste de la edificación	1.928.196	€
Beneficio de la promoción (14%)	694.512	€
Costes totales	3.841.041	€
Beneficio extra	1.119.759	€
Beneficio unitario extra	122	€/m2s

Código	TC-21
Nombre	Espinosa
Núcleo/Área	Tegueste / El Gomero
Clase de Suelo	URBANO
Categoría	NO CONSOLIDADO
Uso principal	Residencial
Tipo de Ordenación	Directa
Sistema de ejecución	Privado
Ámbito de gestión	Unidad de Actuación Ordinaria

Descripción

- Ámbito situado junto a la carretera Gral. TF-13 y ocupado en la actualidad por pequeñas huertas de cultivo.

Objetivos de planeamiento

- Facilitar la prolongación de la calle Alcalde Rafael Suárez.
- Crear un espacio libre público.
- Permitir la consolidación urbana mediante edificación residencial.

Obligaciones para el desarrollo

- Cesión obligatoria y gratuita de la red viaria local así como el espacio libre I grafiado en la ordenación pormenorizada.
- Ejecución completa de las obras de urbanización y ajardinamiento necesarias.
- Se efectuará una equidistribución razonada de cargas y beneficios.
- En la red viaria propuesta se debe garantizar una previsión mínima de aparcamientos correspondiente a una plaza por cada 100 m²c. De esta previsión obligatoria solo podrán situarse como máximo la mitad sobre la vía pública.
- Los proyectos de urbanización y de reparcelación pertinentes deberán justificar el cumplimiento de la legislación vigente en materia de accesibilidad. Para el diseño y ejecución del viario propuesto deberán aplicarse las secciones características establecidas en la Memoria de Ordenación, según los anchos previstos en el gráfico de esta ficha.

Medidas ambientales

Como medida de protección del suelo fértil presente en este ámbito, dada la posibilidad de requerir movimientos de tierra sobre espacios de valor agrológico y por tanto, aptas para ser recuperadas, será la aplicación de un procedimiento genérico tendente a recuperar estos suelos fértiles. Este procedimiento consiste en los pasos siguientes:

- Desbroce
- Extracción de la tierra vegetal
- Acopio y conservación de la tierra a reemplazar
- Extendido de la tierra recuperada

Ordenación propuesta



ÁMBITO	TC-21	ESPINOSA
--------	-------	----------

PARÁMETROS GENERALES DEL ÁMBITO

Aprovechamiento			Cesiones exigidas		Cesiones reservadas	
Sup.Bruta	Edificabilidad Bruta		Esp.Libres	Dot./Equip.	Esp.Libres	Dot./Equip.
m2s	m2c	m2c/m2s	m2s	m2s	m2s	m2s
6.029	2.580,12	0,43	516,02	516,02	1038,00	
TOTAL				1032,05	TOTAL	1038,00

CÁLCULO DETALLADO DE PARÁMETROS

ESPACIO PRIVADO	Piezas	Sup.Neta	Uso/Tipol.	Ocupación	Altura	Coef. Edif	Edific.Neta
	Código	m2s		%	pl	m2c/m2s	m2c
	TC-21-001	957	RU-IRHOu	60	2	1,05	1.004,85
	TC-21-002	865	RU-IRHOu	60	2	1,05	908,31
		133	NEDIFICABLE				
	TC-21-005	635	RU-IRHOu	60	2	1,05	666,96
	TOTALES	2.589,93					2.580,12

ESPACIO PÚBLICO	Piezas	Sup.Neta	Uso/Tipol.	Ocupación	Altura	Coef. Edif	Edific.Neta
	Código	m2s		%	pl	m2c/m2s	m2c
	TC-21-003	1.038	EL-PZ				
	VIARIO	2.137					
	TOTALES	3.175					0,00

E.P. No Computable	Piezas	Sup.Neta	Uso/Tipol.	Ocupación	Altura	Coef. Edif	Edific.Neta
	Código	m2s		%	pl	m2c/m2s	m2c
	TC-21-004	264	EL-VD				
	TOTALES	264					

Aprovechamiento Urbanístico					
Pieza	Ponder *	Aprov. Global		Aprov. Med	Cesión(10%)
		udas	Subtotal		
TC-21-001	1,86	1.865,25	4.789,35	0,79	478,94
TC-21-002	1,86	1.686,06			
TC-21-005	1,86	1.238,04			

Reserva de suelo para vivienda protegida		
Mínimo(30%)	propuesta	propuesta
m2c	m2c	Viviendas
774	0	0

*(Coef. Tipología:1,1 – Coef. Uso:1,25 – Coef. Situación:1,35 – Coef. VP-no:1, VP-si: 0,75)

VALORACIÓN ECONÓMICA DE LAS UNIDADES DE ACTUACIÓN**TC-21** Espinosa**VALORACIÓN ECONÓMICA****APROVECHAMIENTOS**

Tipología Uso	Sup. Edificable (m2c)	Precio venta unitario (€/m2c)	Venta total	Coste unitario (€/m2c)	Coste total
RU-IRHOu	2.580	1.600	4.128.192	600	1.548.072
-10% aprov.	-257	1.600	- 411.991	600	- 154.497
			3.716.201		1.393.575

CESIONES

Tipología uso	Superficie (m2s)	Coste unitario (€/m2s)	Coste total (€)
Viaro	2.137	120	256.440
Esp. libres	1.038	150	155.700
Equip.	0	55	-
Otros Verdes		120	-
	3.175		412.140

VALORACIÓN

Superficie total	6.029	m2s
Precio de Venta	3.716.201	€
Valor unitario del suelo	30	€/m2s
Valor inicial del suelo	180.870	€
Coste de la urbanización	412.140	€
Coste de la edificación	1.393.575	€
Beneficio de la promoción (14%)	520.268	€
Costes totales	2.506.853	€
Beneficio extra	1.209.347	€
Beneficio unitario extra	201	€/m2s

Código	TC-22
Nombre	Cruce del Socorro
Núcleo/Área	Tegueste / El Gómero
Clase de Suelo	URBANO
Categoría	NO CONSOLIDADO
Uso principal	Residencial
Tipo de Ordenación	Directa
Sistema de ejecución	Privado
Ámbito de gestión	Unidad de Actuación Ordinaria

Descripción

- Ámbito situado junto a la carretera Gral. La Laguna - La Punta a la altura del cruce de la carretera TF-13 con la TF-154. Actualmente está formado por parcelas de cultivo.

Objetivos de planeamiento

- Ampliar la superficie residencial del núcleo colmatando los espacios vacantes existentes en su interior.
- Crear un equipamiento comunitario en una zona estratégica y bien comunicada.
- Crear un espacio libre público asociado a éste.
- Incluir una reserva de vivienda sujeta a un régimen de protección pública.

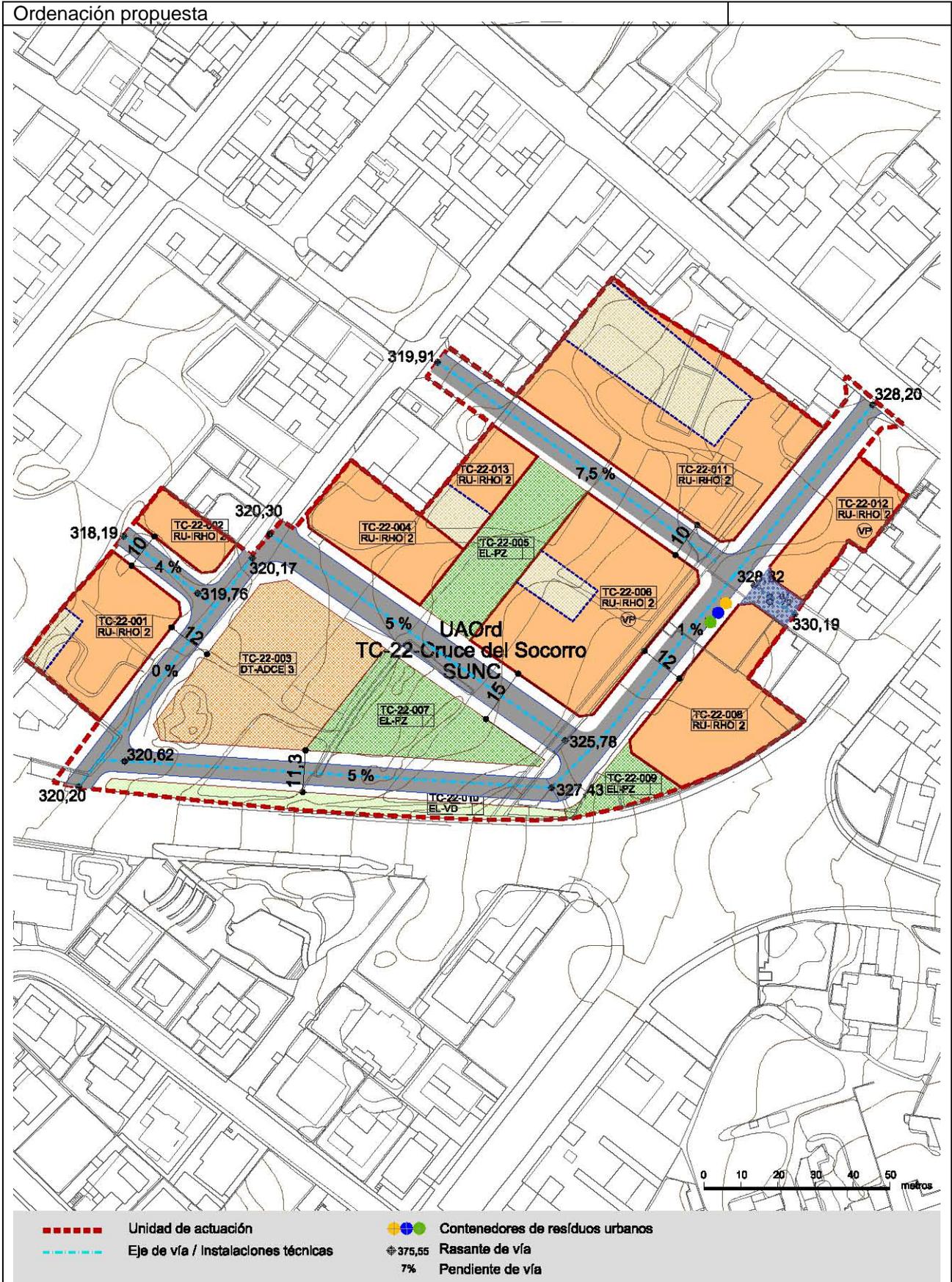
Obligaciones para el desarrollo

- Cesión obligatoria y gratuita de la red viaria local así como los espacios libres y equipamiento grafiados en la ordenación pormenorizada.
- Ejecución completa de las obras de urbanización y ajardinamiento necesarias.
- Se efectuará una equidistribución razonada de cargas y beneficios.
- En la red viaria propuesta se debe garantizar una previsión mínima de aparcamientos correspondiente a una plaza por cada 100 m²c. De esta previsión obligatoria solo podrán situarse como máximo la mitad sobre la vía pública.
- Los proyectos de urbanización y de reparcelación pertinentes deberán justificar el cumplimiento de la legislación vigente en materia de accesibilidad. Para el diseño y ejecución del viario propuesto deberán aplicarse las secciones características establecidas en la Memoria de Ordenación, según los anchos previstos en el gráfico de esta ficha.

Medidas ambientales

Como medida de protección del suelo fértil presente en este ámbito, dada la posibilidad de requerir movimientos de tierra sobre espacios de valor agrológico y por tanto, aptas para ser recuperadas, será la aplicación de un procedimiento genérico tendente a recuperar estos suelos fértiles. Este procedimiento consiste en los pasos siguientes:

- Desbroce
- Extracción de la tierra vegetal
- Acopio y conservación de la tierra a reemplazar
- Extendido de la tierra recuperada



ÁMBITO	TC-22	CRUCE DEL SOCORRO
--------	-------	-------------------

PARÁMETROS GENERALES DEL ÁMBITO

Aprovechamiento			Cesiones exigidas		Cesiones reservadas	
Sup.Bruta	Edificabilidad Bruta		Esp.Libres	Dot./Equip.	Esp.Libres	Dot./Equip.
m2s	m2c	m2c/m2s	m2s	m2s	m2s	m2s
20.119	8.137,15	0,40	1.627,43	1.627,43	2.073,53	1.680,28
TOTAL				3.254,86	TOTAL	3.753,81

CÁLCULO DETALLADO DE PARÁMETROS

Piezas	Sup.Neta	Uso/Tipol.	Ocupación	Altura	Coef. Edif	Edific.Neta
	Código	m2s		%	pl	m2c/m2s
TC-22-001	872	RU-IRHOu	60	2	1,05	915,35
	115	INEDIFICABLE				
TC-22-002	296	RU-IRHOu	60	2	1,05	310,95
TC-22-004	784	RU-IRHOu	60	2	1,05	823,01
TC-22-006	1.751	RU-IRHOu	60	2	1,05	1.838,52
	200	INEDIFICABLE				
TC-22-008	1.173	RU-IRHOu	60	2	1,05	1.232,15
TC-22-011	1.982	RU-IRHOu	60	2	1,05	2.081,10
	897	INEDIFICABLE				
TC-22-012	595	RU-IRHOu	60	2	1,05	625,08
TC-22-013	296	RU-IRHOu	60	2	1,05	311,00
	174	INEDIFICABLE				
TOTALES	9.136,06					8.137,15

Piezas	Sup.Neta	Uso/Tipol.	Ocupación	Altura	Coef. Edif	Edific.Neta
Código	m2s		%	pl	m2c/m2s	m2c
TC-22-003	1.680	DT-ADCE	90	3	2,70	4536,76
TC-22-005	841	EL-PZ				
TC-22-007	972	EL-PZ				
TC-22-009	260	EL-PZ				
VIARIO	6.704					
TOTALES	10.457,59					4.536,76

Piezas	Sup.Neta	Uso/Tipol.	Ocupación	Altura	Coef. Edif	Edific.Neta
Código	m2s		%	pl	m2c/m2s	m2c
TC-22-010	525	EL-VD				
TOTALES	525					

Aprovechamiento Urbanístico					
Pieza	Ponder *	Aprov. Global		Aprov. Med	Cesión(10%)
		udas	Subtotal		
TC-22-001	1,86	1.699,11	13.961,32	0,69	1.396,13
TC-22-002	1,86	577,20			
TC-22-004	1,86	1.527,71			
TC-22-006	1,39	2.559,56			
TC-22-008	1,86	2.287,19			
TC-22-011	1,86	3.863,04			
TC-22-012	1,39	870,22			
TC-22-013	1,86	577,29			

Reserva de suelo para vivienda protegida		
Mínimo(30%)	propuesta	propuesta
m2c	m2c	Viviendas
2.441	2.464	16

*(Coef. Tipología:1,1 – Coef. Uso:1,25 – Coef. Situación:1,35 – Coef. VP-no:1, VP-si: 0,75)

VALORACIÓN ECONÓMICA DE LAS UNIDADES DE ACTUACIÓN**TC-22** Cruce del Socorro**VALORACIÓN ECONÓMICA****APROVECHAMIENTOS**

Tipología Uso	Sup. Edificable (m2c)	Precio venta unitario (€/m2c)	Venta total	Coste unitario (€/m2c)	Coste total
RU-IRHOu	5.673	1.600	9.076.800	600	3.403.800
RU-IRHOu-VP	2.464	1.334	3.286.976	600	1.478.400
-10% aprov.	-1004	1.334	- 1.339.883	600	- 602.646
			11.023.893		4.279.554

CESIONES

Tipología uso	Superficie (m2s)	Coste unitario (€/m2s)	Coste total (€)
Viaro	6.704	120	804.480
Esp. libres	2.073	150	310.950
Equip.	1.680	55	92.400
			-
	10.457		1.207.830

VALORACIÓN

Superficie total	20.119	m2s
Precio de Venta	11.023.893	€
Valor unitario del suelo	30	€/m2s
Valor inicial del suelo	603.570	€
Coste de la urbanización	1.207.830	€
Coste de la edificación	4.279.554	€
Beneficio de la promoción (14%)	1.543.345	€
Costes totales	7.634.299	€
Beneficio extra	3.389.594	€
Beneficio unitario extra	168	€/m2s

Código	TC-23
Nombre	Vera de Agua de Dios I
Núcleo / Área	Tegueste / El Gómero
Clase de Suelo	URBANO
Categoría	NO CONSOLIDADO
Uso principal	Residencial
Tipo de Ordenación	Directa
Sistema de ejecución	Privado
Ámbito de gestión	Unidad de Actuación Ordinaria

Descripción

- Franja situada al Noroeste del casco de Tegueste, en la vera del barranco Agua de Dios.

Objetivos de planeamiento

- Consolidar y cerrar el casco por su vertiente Norte, con frente de fachada hacia el barranco y tapando las traseras de las viviendas existentes mediante el trazado de una nueva calle paralela al barranco.
- Trazar nuevas calles transversales a ésta para garantizar la continuidad urbana y visual de la nueva área urbana.
- Crear una franja de espacios públicos abiertos junto al barranco, como instrumento de protección paisajística de éste.
- Crear un recorrido peatonal y de bicicleta paralelo a la directriz del barranco que pueda tener continuidad hacia la Zona Arqueológica de Los Cabezazos.
- Incluir una reserva de vivienda sujeta a un régimen de protección pública que, al menos, permita establecer su precio máximo en venta, alquiler u otras formas de acceso a la vivienda.

Obligaciones para el desarrollo

- Cesión obligatoria y gratuita de la red viaria local así como el espacio libre grafiado en la ordenación pormenorizada.
- Ejecución completa de las obras de urbanización y ajardinamiento necesarias.
- Se efectuará una equidistribución razonada de cargas y beneficios.
- En la red viaria propuesta se debe garantizar una previsión mínima de aparcamientos correspondiente a una plaza por cada 100 m²c. De esta previsión obligatoria solo podrán situarse como máximo la mitad sobre la vía pública.
- Los proyectos de urbanización y de reparcelación pertinentes deberán justificar el cumplimiento de la legislación vigente en materia de accesibilidad. Para el diseño y ejecución del viario propuesto deberán aplicarse las secciones características establecidas en la Memoria de Ordenación, según los anchos previstos en el gráfico de esta ficha.

Medidas ambientales

El diseño de las parcelas edificatorias se realizará respetando la estructura fisiográfica del área, dando lugar a un conjunto edificado adaptado a las características del terreno.

Las edificaciones, construcciones e instalaciones deberán presentar todos sus paramentos y cubiertas con formas, materiales y colores que logren una integración adecuada con su entorno inmediato.

Se evitarán en todo momento la formación de taludes y terraplenes a borde del barranco, debiendo ser corregidos mediante la construcción de anclajes de la entidad suficiente para cumplir dicha finalidad.

Los vertidos de inertes provenientes de las obras y desmontes deberán trasladarse al centro asociado del PIRS (Punto Limpio) más cercano o hasta una planta de tratamiento de RCD debidamente legalizada.

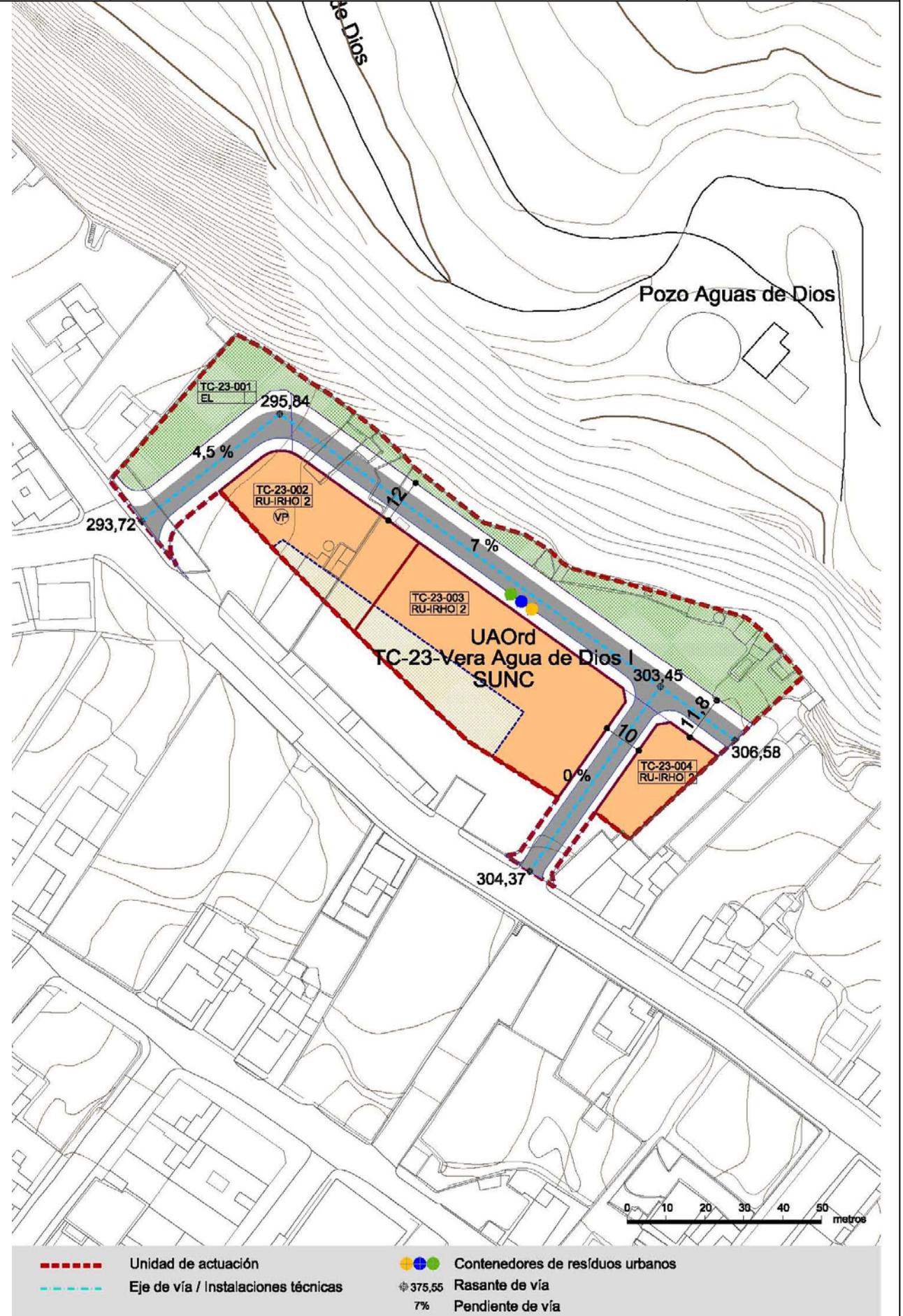
El trazado del paseo peatonal a borde de barranco persigue la protección de los valores culturales adyacentes (Zona Arqueológica), así como el mantenimiento de las condiciones mínimas ambientales como espacio de contacto con un Bien de Interés Cultural.

En el borde del barranco, el diseño del peatonal se realizará con muros de protección de escasa altura y un ajardinado de poco porte que no cree ruptura con la línea de visión del barranco.

Es por ello que como medidas correctoras complementarias de los efectos inducidos por el proceso urbanizador se consideren:

- Prohibir y eliminar, si existe, el tendido aéreo de energía y telecomunicaciones en la misma franja territorial.
- Control del sistema de alumbrado que incida directamente sobre la cuenca visual del barranco, eliminando a través de la luminaria a emplear en el haz de luz a cielo abierto y minimizando el que pueda proyectarse hacia las laderas y cauce.
- Señalización de usos prohibidos y actividades no recomendadas en el paseo peatonal al objeto de minimizar impactos por contaminación de vertidos y contaminación acústica que altere a la avifauna del entorno.

Ordenación propuesta



ÁMBITO	TC-23	VERA AGUA DE DIOS I
--------	-------	---------------------

PARÁMETROS GENERALES DEL ÁMBITO

Aprovechamiento			Cesiones exigidas		Cesiones reservadas	
Sup.Bruta	Edificabilidad Bruta		Esp.Libres	Dot./Equip.	Esp.Libres	Dot./Equip.
m2s	m2c	m2c/m2s	m2s	m2s	m2s	m2s
8.639	3.159,62	0,37	631,92	631,92	2019,16	0,00
TOTAL				1.263,85	TOTAL	2.019,16

CÁLCULO DETALLADO DE PARÁMETROS

ESPACIO PRIVADO	Piezas	Sup.Neta	Uso/Tipol.	Ocupación	Altura	Coef. Edif	Edific.Neta
	Código	m2s		%	pl	m2c/m2s	m2c
	TC-23-002	957	RU-IRHOu	60	2	1,05	1004,42
		175	INEDIFICABLE				
	TC-23-003	1.618	RU-IRHOu	60	2	1,05	1698,46
		576	INEDIFICABLE				
	TC-23-004	435	RU-IRHOu	60	2	1,05	456,74
TOTALES	3.760,18					3159,62	

ESPACIO PÚBLICO	Piezas	Sup.Neta	Uso/Tipol.	Ocupación	Altura	Coef. Edif	Edific.Neta
	Código	m2s		%	pl	m2c/m2s	m2c
	TC-23-001	2.019	EL-PZ				
	VIARIO	2.860					
	TOTALES	4.878,67					0,00

E.P. No Computable	Piezas	Sup.Neta	Uso/Tipol.	Ocupación	Altura	Coef. Edif	Edific.Neta
	Código	m2s		%	pl	m2c/m2s	m2c
	TOTALES	0					

Aprovechamiento Urbanístico				
Pieza	Ponder *	Aprov. Global		Aprov. Med Cesión(10%)
		udas	Subtotal	udas/m2
TC-23-002	1,39	1.398,34	5.398,92	0,62
TC-23-003	1,86	3.152,76		
TC-23-004	1,86	847,82		

Reserva de suelo para vivienda protegida		
Mínimo(30%)	propuesta	propuesta
m2c	m2c	Viviendas
948	1.004	7

*(Coef. Tipología:1,1 – Coef. Uso:1,25 – Coef. Situación:1,35 – Coef. VP-no:1, VP-si: 0,75

VALORACIÓN ECONÓMICA DE LAS UNIDADES DE ACTUACIÓN**TC-23** Vera de Agua de Dios I**VALORACIÓN ECONÓMICA****APROVECHAMIENTOS**

Tipología Uso	Sup. Edificable (m2c)	Precio venta unitario (€/m2c)	Venta total	Coste unitario (€/m2c)	Coste total
RU-IRHOu	2155	1.600	3.448.320	600	1.293.120
RU-IRHOu-VP	1004	1.334	1.339.336	600	602.400
-10% aprov.	-388	1.334	- 518.139	600	- 233.046
			4.269.517		1.662.474

CESIONES

Tipología uso	Superficie (m2s)	Coste unitario (€/m2s)	Coste total (€)
Viario	2.860	120	343.200
Esp. libres	2019	150	302.850
	4.879		646.050

VALORACIÓN

Superficie total	8.639	m2s
Precio de Venta	4.269.517	€
Valor unitario del suelo	30	€/m2s
Valor inicial del suelo	259.170	€
Coste de la urbanización	646.050	€
Coste de la edificación	1.662.474	€
Beneficio de la promoción (14%)	597.732	€
Costes totales	3.165.426	€
Beneficio extra	1.104.091	€
Beneficio unitario extra	128	€/m2s

Código	TC-24
Nombre	Vera de Agua de Dios II
Núcleo/Área	Tegueste / El Gomero
Clase de Suelo	URBANO
Categoría	NO CONSOLIDADO
Uso principal	Residencial
Tipo de Ordenación	Directa
Sistema de ejecución	Privado
Ámbito de gestión	Unidad de Actuación Ordinaria

Descripción

- Franja situada al Noroeste del casco de Tegueste, en la vera del barranco Agua de Dios.

Objetivos de planeamiento

- Consolidar y cerrar el casco por su vertiente Norte, con frente de fachada hacia el barranco y tapando las traseras de las viviendas existentes mediante el trazado de una nueva calle paralela al barranco.
- Trazar nuevas calles transversales a ésta para garantizar la continuidad urbana y visual de la nueva área urbana.
- Crear una franja de espacios públicos abiertos junto al barranco, como instrumento de protección paisajística de éste.
- Crear un recorrido peatonal y de bicicleta paralelo a la directriz del barranco.
- Crear nuevos equipamientos relacionados con el colegio cercano o con las visitas a la zona arqueológica.
- Incluir una reserva de vivienda sujeta a un régimen de protección pública que, al menos, permita establecer su precio máximo en venta, alquiler u otras formas de acceso a la vivienda.

Obligaciones para el desarrollo

- Cesión obligatoria y gratuita de la red viaria local así como los espacios libres y equipamiento grafados en la ordenación pormenorizada.
- Ejecución completa de las obras de urbanización y ajardinamiento necesarias.
- Se efectuará una equidistribución razonada de cargas y beneficios.
- En la red viaria propuesta se debe garantizar una previsión mínima de aparcamientos correspondiente a una plaza por cada 100 m²c. De esta previsión obligatoria solo podrán situarse como máximo la mitad sobre la vía pública.
- Los proyectos de urbanización y de reparcelación pertinentes deberán justificar el cumplimiento de la legislación vigente en materia de accesibilidad. Para el diseño y ejecución del viario propuesto deberán aplicarse las secciones características establecidas en la Memoria de Ordenación, según los anchos previstos en el gráfico de esta ficha.

Medidas ambientales

El diseño de las parcelas edificatorias se realizará respetando la estructura fisiográfica del área, dando lugar a un conjunto edificado adaptado a las características del terreno.

Las edificaciones, construcciones e instalaciones deberán presentar todos sus paramentos y cubiertas con formas, materiales y colores que logren una integración adecuada con su entorno inmediato.

Se evitarán en todo momento la formación de taludes y terraplenes a borde del barranco, debiendo ser corregidos mediante la construcción de anclajes de la entidad suficiente para cumplir dicha finalidad.

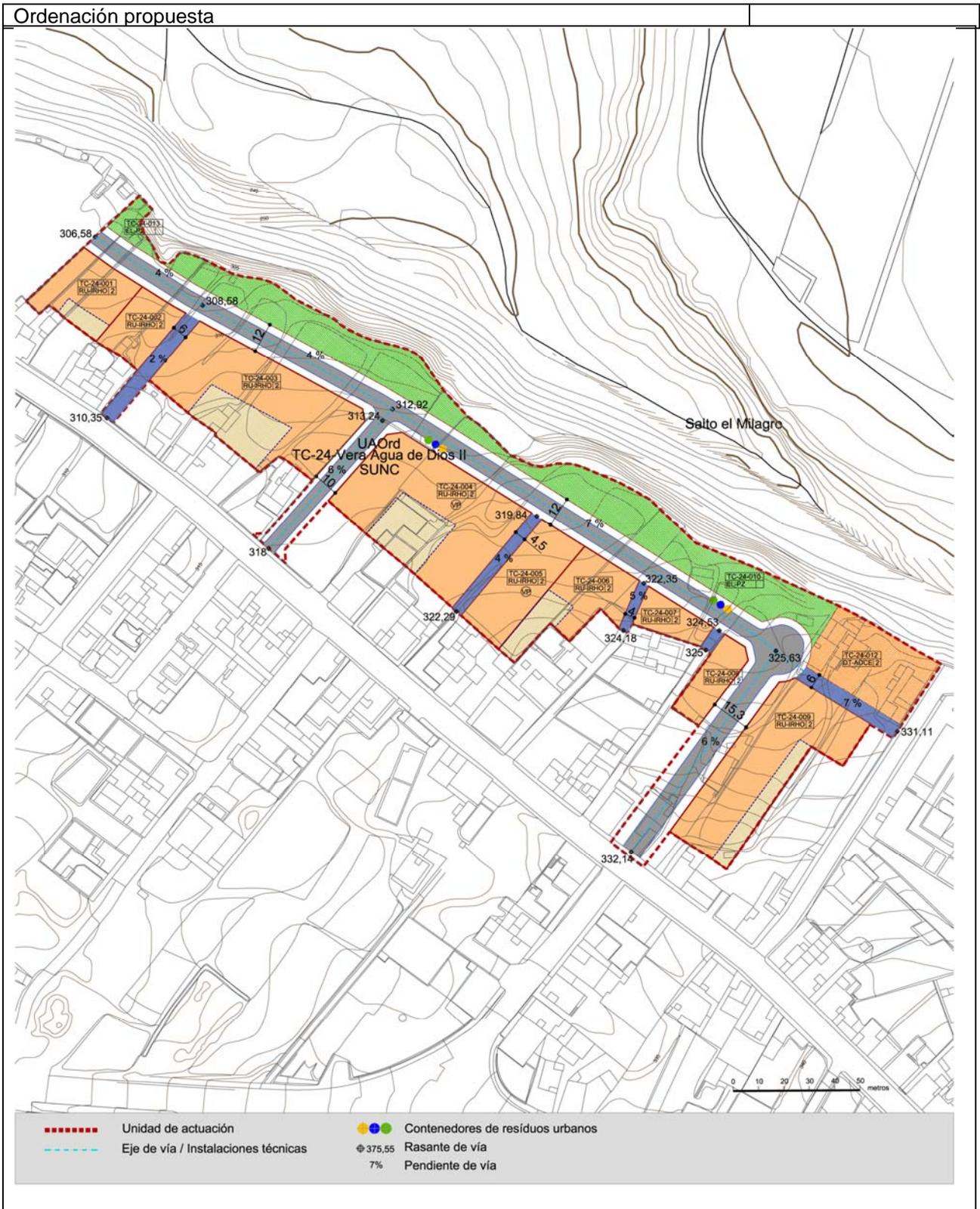
Se prestará especial atención a la tierra extraída de los bancales de cultivo abandonados para su reutilización en las zonas ajardinadas o en los terrenos de cultivo próximos al ámbito de actuación.

El trazado del paseo peatonal a borde de barranco persigue la protección de los valores culturales adyacentes (Zona Arqueológica), así como el mantenimiento de las condiciones mínimas ambientales como espacio de contacto con un Bien de Interés Cultural.

En el borde del barranco, el diseño del peatonal se realizará con muros de protección de escasa altura y un ajardinado de poco porte que no cree ruptura con la línea de visión del barranco.

Es por ello que como medidas correctoras complementarias de los efectos inducidos por el proceso urbanizador se consideren:

- Prohibir y eliminar, si existe, el tendido aéreo de energía y telecomunicaciones en la misma franja territorial.
- Control del sistema de alumbrado que incida directamente sobre la cuenca visual del barranco, eliminando a través de la luminaria a emplear en el haz de luz a cielo abierto y minimizando el que pueda proyectarse hacia las laderas y cauce.
- Señalización de usos prohibidos y actividades no recomendadas en el paseo peatonal al objeto de minimizar impactos por contaminación de vertidos y contaminación acústica que altere a la avifauna del entorno.



ÁMBITO	TC-24	VERA AGUA DE DIOS II
--------	-------	----------------------

PARÁMETROS GENERALES DEL ÁMBITO

Aprovechamiento			Cesiones exigidas		Cesiones reservadas	
Sup.Bruta	Edificabilidad Bruta		Esp.Libres	Dot./Equip.	Esp.Libres	Dot./Equip.
m2s	m2c	m2c/m2s	m2s	m2s	m2s	m2s
24.830	10.632,51	0,43	2126,50	2126,50	4027,26	1300,97
TOTAL				4253,00	TOTAL	5328,23

CÁLCULO DETALLADO DE PARÁMETROS

ESPACIO PRIVADO	Piezas	Sup.Neta	Uso/Tipol.	Ocupación	Altura	Coef. Edif	Edific.Neta
	Código	m2s		%	pl	m2c/m2s	m2c
	TC-24-001	695	RU-IRHOu	60	2	1,05	729,92
		147	INEDIFICABLE				
	TC-24-002	574	RU-IRHOu	60	2	1,05	602,40
	TC-24-003	2.080	RU-IRHOu	60	2	1,05	2184,24
		629	INEDIFICABLE				
	TC-24-004	2.237	RU-IRHOu	60	2	1,05	2348,33
		582	INEDIFICABLE				
	TC-24-005	1.028	RU-IRHOu	60	2	1,05	1079,23
TC-24-006	710	RU-IRHOu	60	2	1,05	745,35	
	306	INEDIFICABLE					
TC-24-007	377	RU-IRHOu	60	2	1,05	395,41	
TC-24-008	474	RU-IRHOu	60	2	1,05	497,89	
TC-24-009	1.952	RU-IRHOu	60	2	1,05	2049,75	
	364	INEDIFICABLE					
TOTALES	12154,66					10632,51	

ESPACIO PÚBLICO	Piezas	Sup.Neta	Uso/Tipol.	Ocupación	Altura	Coef. Edif	Edific.Neta
	Código	m2s		%	pl	m2c/m2s	m2c
	TC-24-010	3.814	EL-PZ				
	TC-24-012	1301	DT-ADCE	95	2	1,90	2471,84
	TC-24-013	213	EL-PZ				
	VIARIO	7.347					
	TOTALES	12675,68					2471,84

E.P. No Computable	Piezas	Sup.Neta	Uso/Tipol.	Ocupación	Altura	Coef. Edif	Edific.Neta
	Código	m2s		%	pl	m2c/m2s	m2c
	TOTALES	0					

Aprovechamiento Urbanístico					
Pieza	Ponder *	Aprov. Global		Aprov. Med	Cesión(10%)
		udas	Subtotal	udas/m2	udas
TC-24-001	1,86	1.354,91	18.146,00	0,73	1.814,60
TC-24-002	1,86	1.118,20			
TC-24-003	1,86	4.054,50			
TC-24-004	1,39	3.269,31			
TC-24-005	1,39	1.502,49			
TC-24-006	1,86	1.383,56			
TC-24-007	1,86	733,98			
TC-24-008	1,86	924,21			
TC-24-009	1,86	3.804,84			

Reserva de suelo para vivienda protegida		
Mínimo(30%)	propuesta	propuesta
m2c	m2c	Viviendas
3.190	3.428	23

*(Coef. Tipología:1,1 – Coef. Uso:1,25 – Coef. Situación:1,35 – Coef. VP-no:1, VP-si: 0,75)

VALORACIÓN ECONÓMICA DE LAS UNIDADES DE ACTUACIÓN**TC-24** Vera de Agua de Dios II**VALORACIÓN ECONÓMICA****APROVECHAMIENTOS**

Tipología Uso	Sup. Edificable (m2c)	Precio venta unitario (€/m2c)	Venta total	Coste unitario (€/m2c)	Coste total
RU-IRHOu	7.204	1.600	11.526.400	600	4.322.400
RU-IRHOu-VP	3.428	1.334	4.572.952	600	2.056.800
-10% aprov.	-1305	1.334	- 1.741.494	600	- 783.281
			14.357.858		5.595.919

CESIONES

Tipología uso	Superficie (m2s)	Coste unitario (€/m2s)	Coste total (€)
Viario	7.347	120	881.640
Esp. libres	4.027	150	604.089
Equip.	1.301	55	71.553
	12.675		1.557.282

VALORACIÓN

Superficie total	24.830	m2s
Precio de Venta	14.357.858	€
Valor unitario del suelo	30	€/m2s
Valor inicial del suelo	744.900	€
Coste de la urbanización	1.557.282	€
Coste de la edificación	5.595.919	€
Beneficio de la promoción (14%)	2.010.100	€
Costes totales	9.908.202	€
Beneficio extra	4.449.656	€
Beneficio unitario extra	179	€/m2s

Código	TC-26
Nombre	Ayala
Núcleo/Área	Tegueste / El Gomero
Clase de Suelo	URBANO
Categoría	NO CONSOLIDADO
Uso principal	Residencial
Tipo de Ordenación	Directa
Sistema de ejecución	Privado
Ámbito de gestión	Unidad de Actuación

Descripción

- Ámbito situado al Norte del núcleo de Tegueste y que linda con el colegio M^a del Carmen Fdez. Melián.

Objetivos de planeamiento

- Mejorar la conexión peatonal del barrio con el colegio, con el fin de evitar desplazamientos en coche en el entorno del mismo.
- Facilitar la prolongación de la calle Ayala.
- Crear un espacio público abierto junto al colegio ya que la zona de El Murgaño carece de espacios libres.
- Permitir la consolidación urbana mediante edificación residencial.
- Incluir una reserva de vivienda sujeta a un régimen de protección pública que, al menos, permita establecer su precio máximo en venta, alquiler u otras formas de acceso a la vivienda.

Obligaciones para el desarrollo

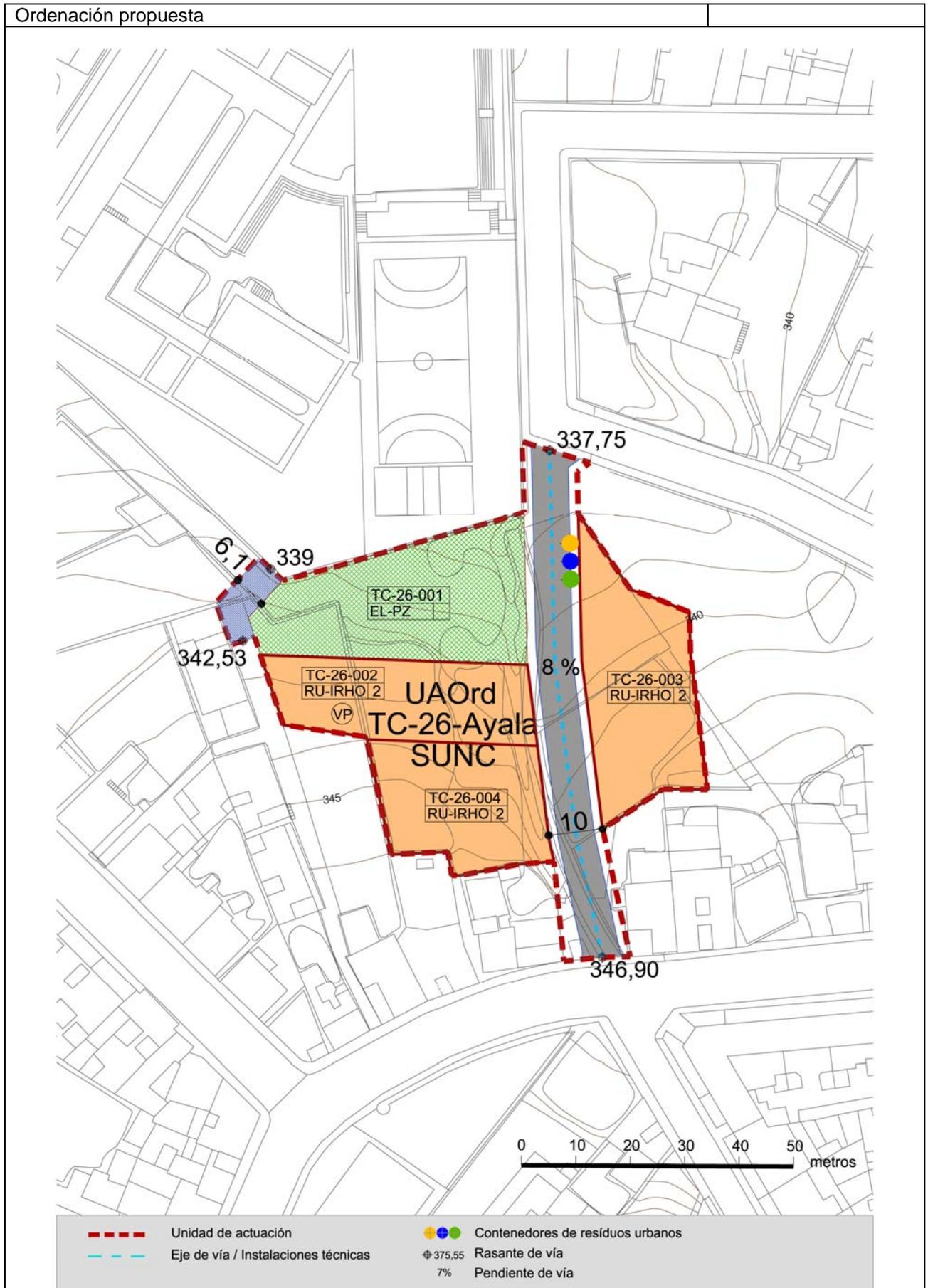
- Se incluye la necesidad de autorización / concesión administrativa del Consejo Insular de Aguas para cualquier actuación que afecte al cauce.
- Cesión obligatoria y gratuita de la red viaria local así como el espacio libre grafiado en la ordenación pormenorizada.
- Ejecución completa de las obras de urbanización y ajardinamiento necesarias.
- Se efectuará una equidistribución razonada de cargas y beneficios.
- En la red viaria propuesta se debe garantizar una previsión mínima de aparcamientos correspondiente a una plaza por cada 100 m²c. De esta previsión obligatoria solo podrán situarse como máximo la mitad sobre la vía pública.
- Los proyectos de urbanización y de reparcelación pertinentes deberán justificar el cumplimiento de la legislación vigente en materia de accesibilidad. Para el diseño y ejecución del viario propuesto deberán aplicarse las secciones características establecidas en la Memoria de Ordenación, según los anchos previstos en el gráfico de esta ficha.

Medidas ambientales

Como medida de protección del suelo fértil presente en este ámbito, dada la posibilidad de requerir movimientos de tierra sobre espacios de valor agrológico y por tanto, aptas para ser recuperadas, será la aplicación de un procedimiento genérico tendente a recuperar estos suelos fértiles. Este procedimiento consiste en los pasos siguientes:

- Desbroce
- Extracción de la tierra vegetal
- Acopio y conservación de la tierra a reemplazar
- Extendido de la tierra recuperada

Ordenación propuesta



ÁMBITO	TC-26	AYALA
--------	-------	-------

PARÁMETROS GENERALES DEL ÁMBITO

Aprovechamiento			Cesiones exigidas		Cesiones reservadas	
Sup.Bruta	Edificabilidad Bruta		Esp.Libres	Dot./Equip.	Esp.Libres	Dot./Equip.
m2s	m2c	m2c/m2s	m2s	m2s	m2s	m2s
4.253	2.312,40	0,54	462,48	462,48	994,73	
			TOTAL	924,96	TOTAL	994,73

CÁLCULO DETALLADO DE PARÁMETROS

ESPACIO PRIVADO	Piezas	Sup.Neta	Uso/Tipol.	Ocupación	Altura	Coef. Edif	Edific.Neta
	Código	m2s		%	pl	m2c/m2s	m2c
	TC-26-002	698	RU-IRHOu	60	2	1,05	732,93
	TC-26-003	831	RU-IRHOu	60	2	1,05	872,66
	TC-26-004	673	RU-IRHOu	60	2	1,05	706,82
	TOTALES	2.202,29					2.312,40

ESPACIO PÚBLICO	Piezas	Sup.Neta	Uso/Tipol.	Ocupación	Altura	Coef. Edif	Edific.Neta
	Código	m2s		%	pl	m2c/m2s	m2c
	TC-26-001	995	EL-PZ				
	VIARIO	1.056					
	TOTALES	2050,68					0,00

E.P. No Computable	Piezas	Sup.Neta	Uso/Tipol.	Ocupación	Altura	Coef. Edif	Edific.Neta
	Código	m2s		%	pl	m2c/m2s	m2c
	TOTALES	0					

Aprovechamiento Urbanístico					
Pieza	Ponder *	Aprov. Global		Aprov. Med	Cesión(10%)
		udas	Subtotal	udas/m2	udas
TC-26-002	1,39	1.020,38	3.952,28	0,93	395,23
TC-26-003	1,86	1.619,87			
TC-26-004	1,86	1.312,03			

Reserva de suelo para vivienda protegida		
Mínimo(30%)	propuesta	propuesta
m2c	m2c	Viviendas
694	733	5

*(Coef. Tipología:1,1 – Coef. Uso:1,25 – Coef. Situación:1,35 – Coef. VP-no:1, VP-si: 0,75)

VALORACIÓN ECONÓMICA DE LAS UNIDADES DE ACTUACIÓN**TC-26** Ayala**VALORACIÓN ECONÓMICA****APROVECHAMIENTOS**

Tipología Uso	Sup. Edificable (m2c)	Precio venta unitario (€/m2c)	Venta total	Coste unitario (€/m2c)	Coste total
RU-IRHOu	1.579	1.600	2.526.400	600	947.400
RU-IRHOu-VP	733	1.600	1.172.800	600	439.800
-10% aprov.	-284	1.600	- 454.941	600	- 170.603
			3.244.259		1.216.597

CESIONES

Tipología uso	Superficie (m2s)	Coste unitario (€/m2s)	Coste total (€)
Viaro	1.056	120	126.720
Esp. libres	995	150	149.250
Equip.	0	55	-
			-
	2.051		275.970

VALORACIÓN

Superficie total	4.253	m2s
Precio de Venta	3.244.259	€
Valor unitario del suelo	30	€/m2s
Valor inicial del suelo	127.590	€
Coste de la urbanización	275.970	€
Coste de la edificación	1.216.597	€
Beneficio de la promoción (14%)	454.196	€
Costes totales	2.074.353	€
Beneficio extra	1.169.906	€
Beneficio unitario extra	275	€/m2s

Código	TC-27
Nombre	La Hoya
Núcleo/Área	Tegueste / Mederos
Clase de Suelo	URBANO
Categoría	NO CONSOLIDADO
Uso principal	Residencial
Tipo de Ordenación	Directa
Sistema de ejecución	Privado
Ámbito de gestión	Unidad de Actuación Ordinaria

Descripción

- Ámbito situado al Sur del núcleo de Tegueste, entre la calle de Mederos y la carretera TF-154.

Objetivos de planeamiento

- Permitir la consolidación de la trama urbana en el interior del área mediante edificación residencial y la continuación de las vías existentes.
- Incluir una reserva de vivienda sujeta a un régimen de protección pública.

Obligaciones para el desarrollo

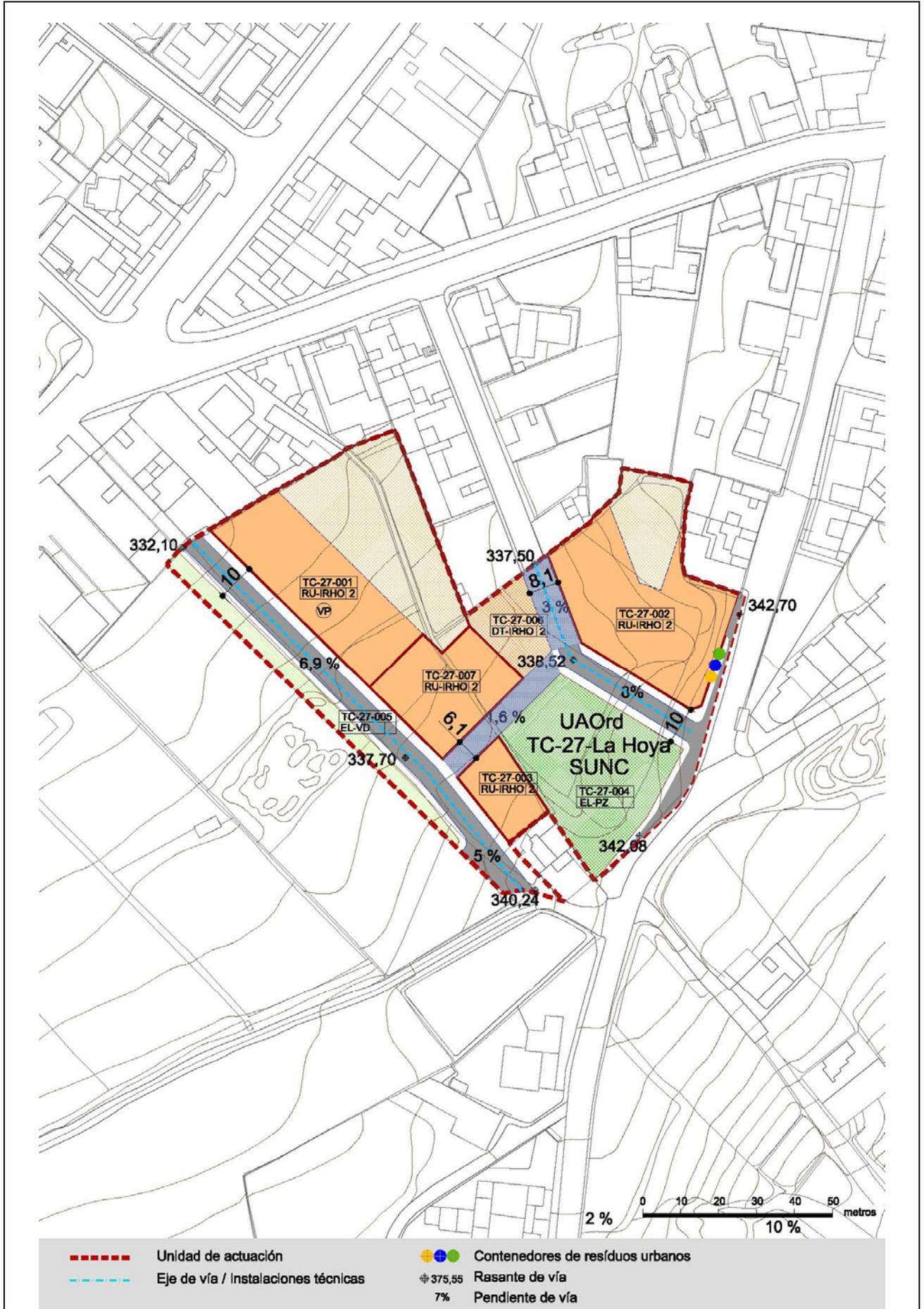
- Cesión obligatoria y gratuita de la red viaria local así como del espacio libre grafiado en la ordenación pormenorizada.
- Ejecución completa de las obras de urbanización y ajardinamiento necesarias.
- Se efectuará una equidistribución razonada de cargas y beneficios.
- En la red viaria propuesta se debe garantizar una previsión mínima de aparcamientos correspondiente a una plaza por cada 100 m²c. De esta previsión obligatoria solo podrán situarse como máximo la mitad sobre la vía pública.
- Los proyectos de urbanización y de reparcelación pertinentes deberán justificar el cumplimiento de la legislación vigente en materia de accesibilidad. Para el diseño y ejecución del viario propuesto deberán aplicarse las secciones características establecidas en la Memoria de Ordenación, según los anchos previstos en el gráfico de esta ficha.

Medidas ambientales

Como medida de protección del suelo fértil presente en este ámbito, dada la posibilidad de requerir movimientos de tierra sobre espacios de valor agrológico y por tanto, aptas para ser recuperadas, será la aplicación de un procedimiento genérico tendente a recuperar estos suelos fértiles. Este procedimiento consiste en los pasos siguientes:

- Desbroce
- Extracción de la tierra vegetal
- Acopio y conservación de la tierra a reemplazar
- Extendido de la tierra recuperada

Ordenación propuesta



ÁMBITO

TC-27	LA HOYA
-------	---------

PARÁMETROS GENERALES DEL ÁMBITO

Aprovechamiento			Cesiones exigidas		Cesiones reservadas	
Sup.Bruta	Edificabilidad Bruta		Esp.Libres	Dot./Equip.	Esp.Libres	Dot./Equip.
m2s	m2c	m2c/m2s	m2s	m2s	m2s	m2s
9.876	3.772,52	0,38	754,50	754,50	1.366,54	325,54
TOTAL				1.509,01	TOTAL	1.692,08

CÁLCULO DETALLADO DE PARÁMETROS

ESPACIO PRIVADO	Piezas	Sup.Neta	Uso/Tipol.	Ocupación	Altura	Coef. Edif	Edific.Neta
	Código	m2s		%	pl	m2c/m2s	m2c
	TC-27-001	1.142	RU-IRHOu	60	2	1,05	1.199,17
		1.308	INEDIFICABLE				
	TC-27-002	1.376	RU-IRHOu	60	2	1,05	1445,10
		441	INEDIFICABLE				
	TC-27-003	328	RU-IRHOu	60	2	1,05	344,21
	TC-27-007	747	RU-IRHOu	60	2	1,05	784,04
TOTALES	5.341,65					3.772,52	

ESPACIO PÚBLICO	Piezas	Sup.Neta	Uso/Tipol.	Ocupación	Altura	Coef. Edif	Edific.Neta
	Código	m2s		%	pl	m2c/m2s	m2c
	TC-27-004	1.367	EL-PZ				
	TC-27-006	326	DT-IRHO	60	2	1,05	341,82
	VIARIO	2.401					
	TOTALES	4.092,66					341,82

E.P. No Computable	Piezas	Sup.Neta	Uso/Tipol.	Ocupación	Altura	Coef. Edif	Edific.Neta
	Código	m2s		%	pl	m2c/m2s	m2c
	TC-27-005	441	EL-VD				
	TOTALES	441					

Aprovechamiento Urbanístico					
Pieza	Ponder *	Aprov. Global		Aprov. Med	Cesión(10%)
		udas	Subtotal	udas/m2	udas
TC-27-001	1,34	1.607,64	6.207,50	0,63	620,75
TC-27-002	1,79	2.583,12			
TC-27-003	1,79	615,28			
TC-27-007	1,79	1.401,46			

Reserva de suelo para vivienda protegida		
Mínimo(30%)	propuesta	propuesta
m2c	m2c	Viviendas
1.132	1.199	8

*(Coef. Tipología:1,1 – Coef. Uso:1,25 – Coef. Situación:1,30 – Coef. VP-no:1, VP-si: 0,75)

VALORACIÓN ECONÓMICA DE LAS UNIDADES DE ACTUACIÓN

TC-27 La Hoya

VALORACIÓN ECONÓMICA**APROVECHAMIENTOS**

Tipología Uso	Sup. Edificable (m2c)	Precio venta unitario (€/m2c)	Venta total	Coste unitario (€/m2c)	Coste total
RU-IRHOu	2.573	1.600	4.117.360	600	1.544.010
RU-IRHOu-VP	1.199	1.334	1.599.466	600	719.400
-10% aprov.	-463	1.334	- 617.971	600	- 277.948
			5.098.855		1.985.462

CESIONES

Tipología Uso	Superficie (m2s)	Coste unitario (€/m2s)	Coste total (€)
Viaro	2.401	120	288.120
Esp. libres	1.367	150	205.050
Equip.	326	55	17.930
Otros Verdes	441		
	4.535		511.100

VALORACIÓN

Superficie total	9.875	m2s
Precio de Venta	5.098.855	€
Valor unitario del suelo	30	€/m2s
Valor inicial del suelo	296.250	€
Coste de la urbanización	511.100	€
Coste de la edificación	1.985.462	€
Beneficio de la promoción (14%)	713.840	€
Costes totales	3.506.652	€
Beneficio extra	1.592.203	€
Beneficio unitario extra	161	€/m2s

Código	TC-28
Nombre	La Piconera
Núcleo/Área	Tegueste / Mederos
Clase de Suelo	URBANO
Categoría	NO CONSOLIDADO
Uso principal	Dotacional
Tipo de Ordenación	Directa
Sistema de ejecución	Pública/ Expropiación
Ámbito de gestión	Unidad de Actuación Ordinaria

Descripción

- Ámbito situado al Sur del núcleo de Tegueste, entre la calle de Mederos y una nueva vía de borde al sur con destino exclusivamente dotacional.

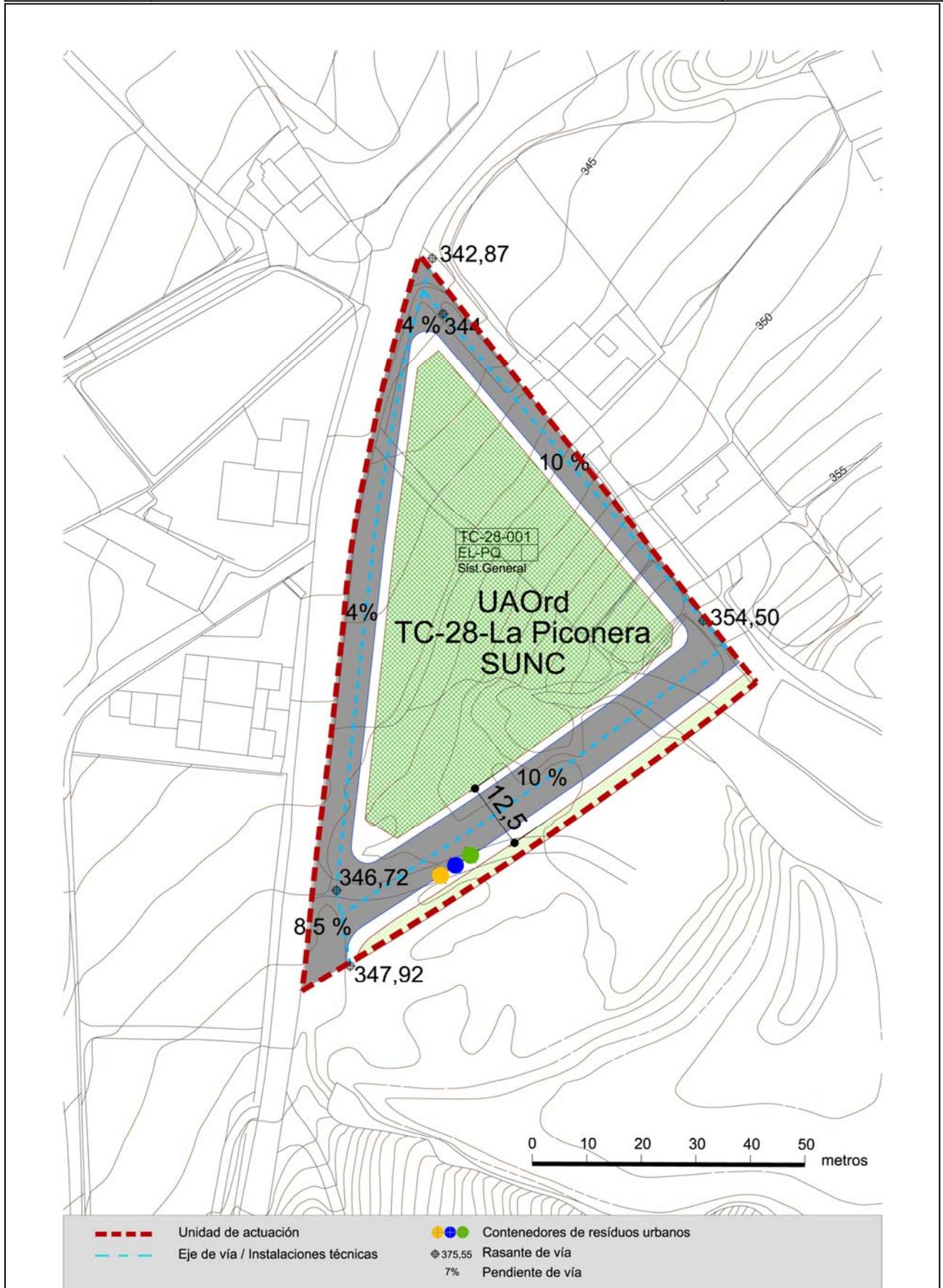
Objetivos de planeamiento

- Obtener los terrenos destinados al Sistema General de espacio libre previsto en el entorno próximo de la antigua extracción de picón destinada a Sistema General de Infraestructuras (Punto Limpio).
- Mantener este ámbito inedificado al estar incluido en la superficie delimitada por el *Plan Territorial Especial de Ordenación de Residuos de Tenerife (Ámbito 17)* donde se pretende ubicar un nuevo punto limpio.
- Crear una vía de borde del núcleo urbano en esta zona que sirva de transición entre el espacio urbano y el suelo rústico.

Obligaciones para el desarrollo

- Ejecución completa de las obras de urbanización y ajardinamiento necesarias.
- Cumplimiento de los criterios de ordenación y ejecución estipulados en la ficha correspondiente del referido Ámbito 17 del *Plan Territorial Especial de Ordenación de Residuos de Tenerife*.
- En la red viaria propuesta se debe garantizar una previsión mínima de aparcamientos correspondiente a una plaza por cada 100 m²c. De esta previsión obligatoria solo podrán situarse como máximo la mitad sobre la vía pública.
- Los proyectos de urbanización y de reparcelación pertinentes deberán justificar el cumplimiento de la legislación vigente en materia de accesibilidad. Para el diseño y ejecución del viario propuesto deberán aplicarse las secciones características establecidas en la Memoria de Ordenación, según los anchos previstos en el gráfico de esta ficha.

Ordenación propuesta



ÁMBITO	TC-28	LA PICONERA
--------	-------	-------------

PARÁMETROS GENERALES DEL ÁMBITO
--

Aprovechamiento			Cesiones exigidas		Cesiones reservadas	
Sup.Bruta	Edificabilidad Bruta		Esp.Libres	Equipam.	Esp.Libres	Equipam.
m2s	m2c	m2c/m2s	m2s	m2s	m2s	m2s
5.497	0,00	0	0,00	0,00	0,00	
TOTAL				0,00	TOTAL	0,00

CÁLCULO DETALLADO DE PARÁMETROS
--

ESPACIO PRIVADO	Piezas	Sup.Neta	Uso/Tipol.	Ocupación	Altura	Coef. Edif	Edific.Neta
	Código	m2s		%	pl	m2c/m2s	m2c
	TOTALES	0,00					0,00

ESPACIO PÚBLICO	Piezas	Sup.Neta	Uso/Tipol.	Ocupación	Altura	Coef. Edif	Edific.Neta
	Código	m2s		%	pl	m2c/m2s	m2c
	VIARIO	2.537					
	TOTALES	2536,88					0,00

E.P. No Computable	Piezas	Sup.Neta	Uso/Tipol.	Ocupación	Altura	Coef. Edif	Edific.Neta
	Código	m2s		%	pl	m2c/m2s	m2c
	TC-28-001	2.699	SG-EL				
	TC-28-002	261	EL-VD				
	TOTALES	2.960					

Código	TC-29
Nombre	El Infierno II
Núcleo/Área	Tegueste / Mederos
Clase de Suelo	URBANO
Categoría	NO CONSOLIDADO
Uso principal	Residencial
Tipo de Ordenación	Directa
Sistema de ejecución	Privado
Ámbito de gestión	Unidad de Actuación

Descripción

- Ámbito situado al Sur del núcleo de Tegueste, entre la calle de Mederos y una nueva vía de borde.

Objetivos de planeamiento

- Permitir la consolidación de la trama urbana en el interior del área mediante edificación residencial y el trazado de nuevas vías que garanticen el acceso a todas las parcelas.
- Crear una vía de borde del núcleo urbano en esta zona que sirva de transición entre en espacio edificado y el suelo rústico.
- Incluir una reserva de vivienda sujeta a un régimen de protección pública.

Obligaciones para el desarrollo

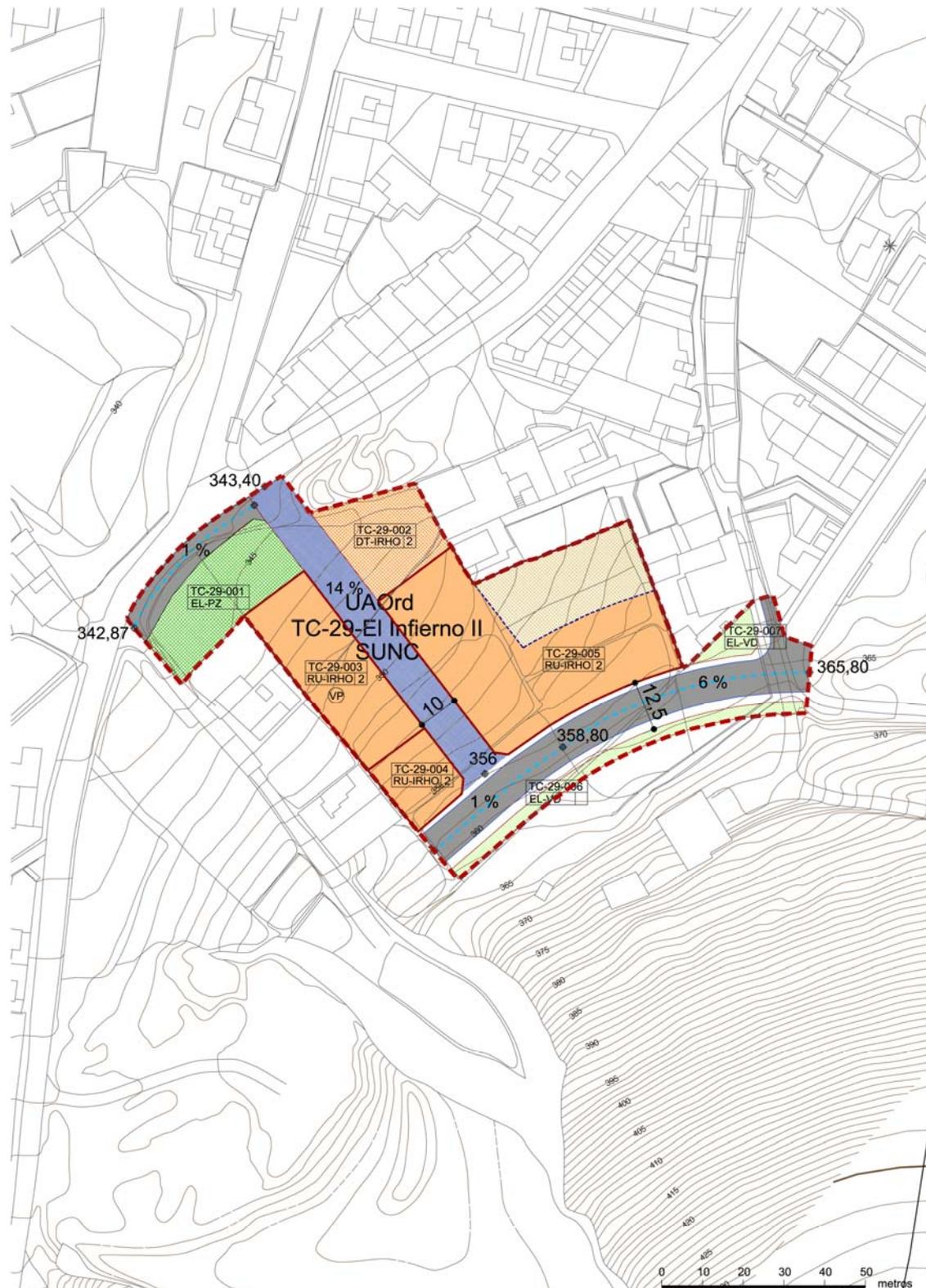
- Cesión obligatoria y gratuita de la totalidad de los viarios así como de los espacios libres grafiados en la ordenación pormenorizada.
- Ejecución completa de las obras de urbanización y ajardinamiento necesarias.
- Se efectuará una equidistribución razonada de cargas y beneficios.
- En la red viaria propuesta se debe garantizar una previsión mínima de aparcamientos correspondiente a una plaza por cada 100 m²c. De esta previsión obligatoria solo podrán situarse como máximo la mitad sobre la vía pública.
- Los proyectos de urbanización y de reparcelación pertinentes deberán justificar el cumplimiento de la legislación vigente en materia de accesibilidad. Para el diseño y ejecución del viario propuesto deberán aplicarse las secciones características establecidas en la Memoria de Ordenación, según los anchos previstos en el gráfico de esta ficha.

Medidas ambientales

Como medida de protección del suelo fértil presente en este ámbito, dada la posibilidad de requerir movimientos de tierra sobre espacios de valor agrológico y por tanto, aptas para ser recuperadas, será la aplicación de un procedimiento genérico tendente a recuperar estos suelos fértiles. Este procedimiento consiste en los pasos siguientes:

- Desbroce
- Extracción de la tierra vegetal
- Acopio y conservación de la tierra a reemplazar
- Extendido de la tierra recuperada

Ordenación propuesta



 Unidad de actuación	 Contenedores de residuos urbanos
 Eje de vía / Instalaciones técnicas	 Rasante de vía
	 Pendiente de vía

ÁMBITO	TC-29	EL INFIERNO II
--------	-------	----------------

PARÁMETROS GENERALES DEL ÁMBITO

Aprovechamiento			Cesiones exigidas		Cesiones reservadas	
Sup.Bruta	Edificabilidad Bruta		Esp.Libres	Equipam.	Esp.Libres	Equipam.
m2s	m2c	m2c/m2s	m2s	m2s	m2s	m2s
7792	3071,23	0,39	614,25	614,25	688,96	545,80
TOTAL				1228,49	TOTAL	1234,76

CÁLCULO DETALLADO DE PARÁMETROS

ESPACIO PRIVADO	Piezas	Sup.Neta	Uso/Tipol.	Ocupación	Altura	Coef. Edif	Edific.Neta
	Código	m2s		%	pl	m2c/m2s	m2c
	TC-29-003	886	RU-IRHOu	60	2	1,05	930,46
	TC-29-004	320	RU-IRHOu	60	2	1,05	336,42
	TC-29-005	1.718	RU-IRHOu	60	2	1,05	1804,35
	INEDIFICABLE						
	TOTALES	2924,98					3071,23

ESPACIO PÚBLICO	Piezas	Sup.Neta	Uso/Tipol.	Ocupación	Altura	Coef. Edif	Edific.Neta
	Código	m2s		%	pl	m2c/m2s	m2c
	TC-29-001	689	EL-PZ				
	TC-29-002	546	DT-IRHO	60	2	1,05	573,09
	VIARIO	3.232					
	TOTALES	4466,91					573,09

E.P. No Computable	Piezas	Sup.Neta	Uso/Tipol.	Ocupación	Altura	Coef. Edif	Edific.Neta
	Código	m2s		%	pl	m2c/m2s	m2c
	TC-29-006	295	EL-VD				
	TC-29-007	105	EL-VD				
	TOTALES	400					

Aprovechamiento Urbanístico					
Pieza	Ponder *	Aprov. Global		Aprov. Med	Cesión(10%)
		udas	Subtotal		
TC-29-003	1,34	1.247,39	5.074,02	0,65	507,40
TC-29-004	1,79	601,35			
TC-29-005	1,79	3.225,28			

Reserva de suelo para vivienda protegida		
Mínimo(30%)	propuesta	propuesta
m2c	m2c	Viviendas
921	930	6

*(Coef. Tipología:1,1 – Coef. Uso:1,25 – Coef. Situación:1,30 – Coef. VP-no:1, VP-si: 0,75)

VALORACIÓN ECONÓMICA DE LAS UNIDADES DE ACTUACIÓN

TC-29 El Infierno
II

VALORACIÓN ECONÓMICA**APROVECHAMIENTOS**

Tipología Uso	Sup. Edificable (m2c)	Precio venta unitario (€/m2c)	Venta total	Coste unitario (€/m2c)	Coste total
RU-IRHOu	2.141	1.600	3.425.600	600	1.284.600
RU-IRHOu-VP	930	1.334	1.240.620	600	558.000
-10% aprov.	-379	1.334	- 505.128	600	- 227.194
			4.161.092		1.615.406

CESIONES

Tipología Uso	Superficie (m2s)	Coste unitario (€/m2s)	Coste total (€)
Viaro	3.232	120	387.840
Esp. libres	688	150	103.200
Equip.	546	55	30.030
Otros Verdes	400	120	48.000
	4.866		569.070

VALORACIÓN

Superficie total	7.792	m2s
Precio de Venta	4.161.092	€
Valor unitario del suelo	30	€/m2s
Valor inicial del suelo	233.760	€
Coste de la urbanización	569.070	€
Coste de la edificación	1.615.406	€
Beneficio de la promoción (14%)	582.553	€
Costes totales	3.000.789	€
Beneficio extra	1.160.303	€
Beneficio unitario extra	149	€/m2s

Código	TC-31
Nombre	El Pinar
Núcleo/Área	Tegueste / La Oliva
Clase de Suelo	URBANO
Categoría	NO CONSOLIDADO
Uso principal	Residencial
Tipo de Ordenación	Directa
Sistema de ejecución	Privado
Ámbito de gestión	Unidad de Actuación Ordinaria

Descripción

- Ámbito situado al Sur del núcleo de Tegueste, entre la calle de La Oliva y una nueva vía de borde.

Objetivos de planeamiento

- Permitir la consolidación de la trama urbana de remate del núcleo urbano.
- Crear una vía de borde del núcleo urbano en esta zona que sirva de transición entre en espacio edificado y el suelo rústico.
- Incluir una reserva de vivienda sujeta a un régimen de protección pública.

Obligaciones para el desarrollo

- Cesión obligatoria y gratuita de la totalidad de los viarios así como de los espacios libres grafiados en la ordenación pormenorizada.
- Ejecución completa de las obras de urbanización y ajardinamiento necesarias.
- Se efectuará una equidistribución razonada de cargas y beneficios.
- En la red viaria propuesta se debe garantizar una previsión mínima de aparcamientos correspondiente a una plaza por cada 100 m²c. De esta previsión obligatoria solo podrán situarse como máximo la mitad sobre la vía pública.
- Los proyectos de urbanización y de reparcelación pertinentes deberán justificar el cumplimiento de la legislación vigente en materia de accesibilidad. Para el diseño y ejecución del viario propuesto deberán aplicarse las secciones características establecidas en la Memoria de Ordenación, según los anchos previstos en el gráfico de esta ficha.

Ordenación propuesta



ÁMBITO	TC-31	EL PINAR
--------	-------	----------

PARÁMETROS GENERALES DEL ÁMBITO

Aprovechamiento			Cesiones exigidas		Cesiones reservadas	
Sup.Bruta	Edificabilidad Bruta		Esp.Libres	Equipam.	Esp.Libres	Equipam.
m2s	m2c	m2c/m2s	m2s	m2s	m2s	m2s
17.313	5815,51	0,34	1163,10	1163,10	2345,69	
TOTAL				2326,20	TOTAL	2345,69

CÁLCULO DETALLADO DE PARÁMETROS

ESPACIO PRIVADO	Piezas	Sup.Neta	Uso/Tipol.	Ocupación	Altura	Coef. Edif	Edific.Neta
	Código	m2s		%	pl	m2c/m2s	m2c
	TC-31-003	3.420	RU-AICJi	30	2	0,60	2052,16
	TC-31-004	3.848	RU-AICJi	30	2	0,60	2308,99
	TC-31-005	1.385	RC-IRHOu	60	2	1,05	1454,37
	TOTALES	8653,68					5815,51

ESPACIO PÚBLICO	Piezas	Sup.Neta	Uso/Tipol.	Ocupación	Altura	Coef. Edif	Edific.Neta
	Código	m2s		%	pl	m2c/m2s	m2c
	TC-31-001	1.134	EL-PZ				
	TC-31-002	1.212	EL-PZ				
	VIARIO	6.314					
	TOTALES	8659,52					0,00

E.P. No Computable	Piezas	Sup.Neta	Uso/Tipol.	Ocupación	Altura	Coef. Edif	Edific.Neta
	Código	m2s		%	pl	m2c/m2s	m2c
	TOTALES	0					

Aprovechamiento Urbanístico				
Pieza	Ponder *	Aprov. Global		Aprov. Med Cesión(10%)
		udas	Subtotal	udas/m2
TC-31-003	2,03	4.168,44	10.808,33	0,62
TC-31-004	2,03	4.690,13		
TC-31-005	1,34	1.949,76		

Reserva de suelo para vivienda protegida		
Mínimo(30%)	propuesta	propuesta
m2c	m2c	Viviendas
1.745	1.454	10

*(Coef. Tipología IRHO:1,1/ AICJ:1,25 – Coef. Uso:1,25 – Coef. Situación:1,30 – Coef. VP-no:1, VP-si: 0,75)

VALORACIÓN ECONÓMICA DE LAS UNIDADES DE ACTUACIÓN**TC-31** El Pinar**VALORACIÓN ECONÓMICA****APROVECHAMIENTOS**

Tipología Uso	Sup. Edificable (m2c)	Precio venta unitario (€/m2c)	Venta total	Coste unitario (€/m2c)	Coste total
RU-AICJi	4.361	2.300	10.030.300	700	3.052.700
RC-IRHOu-VP	1.455	1.334	1.940.970	600	873.000
-10% aprov.	-807	1.334	- 1.075.990	600	- 483.954
			10.895.280		3.441.746

CESIONES

Tipología Uso	Superficie (m2s)	Coste unitario (€/m2s)	Coste total (€)
Viaro	6.314	120	757.680
Esp. libres	2.346	150	351.900
Equip.	0	55	-
	8.660		1.109.580

VALORACIÓN

Superficie total	17.313	m2s
Precio de Venta	10.895.280	€
Valor unitario del suelo	30	€/m2s
Valor inicial del suelo	519.390	€
Coste de la urbanización	1.109.580	€
Coste de la edificación	3.441.746	€
Beneficio de la promoción (14%)	1.525.339	€
Costes totales	6.596.055	€
Beneficio extra	4.299.224	€
Beneficio unitario extra	248	€/m2s

Código	TC-32
Nombre	Los Cabezaos
Núcleo/Área	Tegueste / Los Pobres
Clase de Suelo	URBANO
Categoría	NO CONSOLIDADO
Uso principal	Residencial
Tipo de Ordenación	Directa
Sistema de ejecución	Privado
Ámbito de gestión	Unidad de Actuación Ordinaria

Descripción

- Ámbito situado al Norte del núcleo de Tegueste, junto al barranco Agua de Dios.

Objetivos de planeamiento

- Permitir la consolidación urbana con edificación residencial mediante la apertura de nuevas vías de acceso.
- Proteger los bordes del barranco mediante la creación de espacios públicos abiertos.
- Evitar las edificaciones a borde de barranco.
- Incluir una reserva a vivienda sujeta a un régimen de protección pública.

Obligaciones para el desarrollo

- Se incluye la necesidad de autorización / concesión administrativa del Consejo Insular de Aguas para cualquier actuación que afecte al cauce.
- Cesión obligatoria y gratuita de la red viaria local así como los espacios libres públicos grafiados en la ordenación pormenorizada.
- Ejecución completa de las obras de urbanización y ajardinamiento necesarias, excepto el espacio libre de protección de barrancos.
- Se efectuará una equidistribución razonada de cargas y beneficios.
- En la red viaria propuesta se debe garantizar una previsión mínima de aparcamientos correspondiente a una plaza por cada 100 m²c. De esta previsión obligatoria solo podrán situarse como máximo la mitad sobre la vía pública.
- Los proyectos de urbanización y de reparcelación pertinentes deberán justificar el cumplimiento de la legislación vigente en materia de accesibilidad. Para el diseño y ejecución del viario propuesto deberán aplicarse las secciones características establecidas en la Memoria de Ordenación, según los anchos previstos en el gráfico de esta ficha.

Medidas ambientales

La nueva actuación se integrará con la trama urbana consolidada, manteniendo las características morfológicas fundamentales, acoplándose adecuadamente los bordes exteriores con el terreno circundante.

Las edificaciones, construcciones e instalaciones deberán presentar todos sus paramentos y cubiertas con formas, materiales y colores que logren una integración adecuada con su entorno inmediato.

Se evitarán en todo momento la formación de taludes y terraplenes a borde del barranco, debiendo ser corregidos mediante la construcción de anclajes de la entidad suficiente para cumplir dicha finalidad.

Se prestará especial atención a la tierra extraída de los bancales de cultivo abandonados para su reutilización en las zonas ajardinadas o en los terrenos de cultivo próximos al ámbito de actuación.

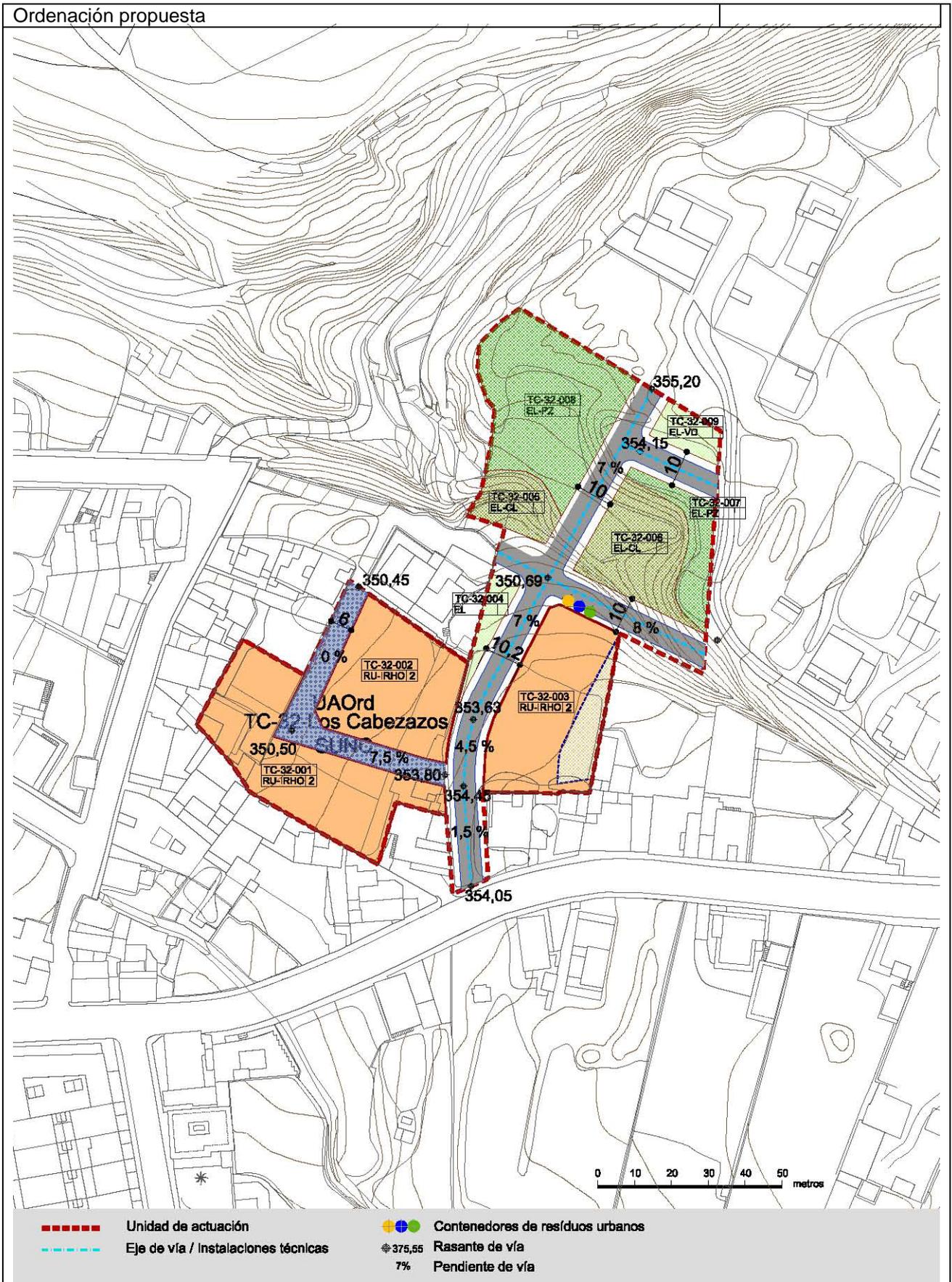
Las actuaciones permitidas no alterarán la configuración característica de la barranquera tributo del barranco Agua de Dios que atraviesa en diagonal el ámbito a ordenar, respetando las especies vegetales y arbolado existente en sus laderas. Se tendrá especial protección con la vegetación constituida por especies de la flora endémica protegida.

El trazado del paseo peatonal a borde de barranco persigue la protección de los valores culturales adyacentes (Zona Arqueológica), así como el mantenimiento de las condiciones mínimas ambientales como espacio de contacto con un Bien de Interés Cultural.

En el borde del barranco, el diseño del peatonal se realizará con muros de protección de escasa altura y un ajardinado de poco porte que no cree ruptura con la línea de visión del barranco.

Es por ello que como medidas correctoras complementarias de los efectos inducidos por el proceso urbanizador se consideren:

- Prohibir y eliminar, sí existe, el tendido aéreo de energía y telecomunicaciones en la misma franja territorial.
- Control del sistema de alumbrado que incida directamente sobre la cuenca visual del barranco, eliminando a través de la luminaria a emplear en el haz de luz a cielo abierto y minimizando el que pueda proyectarse hacia las laderas y cauce.
- Señalización de usos prohibidos y actividades no recomendadas en el paseo peatonal al objeto de minimizar impactos por contaminación de vertidos y contaminación acústica que altere a la avifauna del entorno.



ÁMBITO	TC-32	LOS CABEZAZOS
--------	-------	---------------

PARÁMETROS GENERALES DEL ÁMBITO

Aprovechamiento			Cesiones exigidas		Cesiones reservadas	
Sup.Bruta	Edificabilidad Bruta		Esp.Libres	Equipam.	Esp.Libres	Equipam.
m2s	m2c	m2c/m2s	m2s	m2s	m2s	m2s
9.965	3933,94	0,39	786,79	786,79	1739,64	0,00
TOTAL				1573,58	TOTAL	1739,64

CÁLCULO DETALLADO DE PARÁMETROS

ESPACIO PRIVADO	Piezas	Sup.Neta	Uso/Tipol.	Ocupación	Altura	Coef. Edif	Edific.Neta
	Código	m2s		%	pl	m2c/m2s	m2c
	TC-32-001	1.506	RU-IRHOu	60	2	1,05	1581,76
	TC-32-002	1.175	RU-IRHOu	60	2	1,05	1233,26
	TC-32-003	1.066	RU-IRHOu	60	2	1,05	1118,92
		253	INEDIFICABLE				
	TOTALES	3999,39					3933,94

ESPACIO PÚBLICO	Piezas	Sup.Neta	Uso/Tipol.	Ocupación	Altura	Coef. Edif	Edific.Neta
	Código	m2s		%	pl	m2c/m2s	m2c
	TC-32-007	339	EL-PZ				
	TC-32-008	1.401	EL-PZ				
	VIARIO	2.832					
	TOTALES	4571,17					0,00

E.P. No Computable	Piezas	Sup.Neta	Uso/Tipol.	Ocupación	Altura	Coef. Edif	Edific.Neta
	Código	m2s		%	pl	m2c/m2s	m2c
	TC-32-004	156	EL-VD				
	TC-32-005	327	EL-CL				
	TC-32-006	729	EL-CL				
	TC-32-009	183	EL-VD				
	TOTALES	1.394					

Aprovechamiento Urbanístico				
Pieza	Ponder*	Aprov. Global		Cesión(10%)
		udas	Subtotal	
TC-33-001	1,93	3.044,89	7.572,84	757,28
TC-32-002	1,93	2.374,02		
TC-32-003	1,93	2.153,92		

Reserva de suelo para vivienda protegida		
Mínimo(30%)	propuesta	propuesta
m2c	m2c	Viviendas
1.180	0	0

*(Coef. Tipología:1,1 – Coef. Uso:1,25 – Coef. Situación:1,4 – Coef. VP-no:1, VP-si: 0,75)

VALORACIÓN ECONÓMICA DE LAS UNIDADES DE ACTUACIÓN**TC-32** Los Cabezazos**VALORACIÓN ECONÓMICA****APROVECHAMIENTOS**

Tipología Uso	Sup. Edificable (m2c)	Precio venta unitario (€/m2c)	Venta total	Coste unitario (€/m2c)	Coste total
RU-IRHOu	3.934	1.800	7.081.092	600	2.360.364
RU-IRHOu-VP	0	0	0	0	0
-10% aprov.	-392	1.334	- 523.426	600	- 235.424
			6.557.666		2.124.940

CESIONES

Tipología uso	Superficie (m2s)	Coste unitario (€/m2s)	Coste total (€)
Viarío	2.832	120	339.840
Esp. libres	1.740	150	261.000
Equip.	0	55	-
Otros Verdes	1394	120	167.280
	5.966		768.120

VALORACIÓN

Superficie total	9.965	m2s
Precio de Venta	6.557.666	€
Valor unitario del suelo	30	€/m2s
Valor inicial del suelo	298.950	€
Coste de la urbanización	768.120	€
Coste de la edificación	2.124.940	€
Beneficio de la promoción (14%)	918.073	€
Costes totales	4.110.083	€
Beneficio extra	2.447.583	€
Beneficio unitario extra	246	€/m2s

Código	TC-33
Nombre	Darias I
Núcleo/Área	Tegueste / Los Pobres
Clase de Suelo	URBANO
Categoría	NO CONSOLIDADO
Uso principal	Residencial
Tipo de Ordenación	Directa
Sistema de ejecución	Privado
Ámbito de gestión	Unidad de Actuación Ordinaria

Descripción

- Ámbito situado junto al barranco Agua de Dios, ocupado en la actualidad por pequeñas huertas.

Objetivos de planeamiento

- Consolidar el crecimiento urbano residencial.
- Desarrollo de la trama viaria.
- Incluir una reserva a vivienda sujeta a un régimen de protección pública.

Obligaciones para el desarrollo

- Cesión obligatoria y gratuita de la red viaria local así como del espacio libre y equipamiento comunitario grafiados en la ordenación pormenorizada.
- Ejecución completa de las obras de urbanización y ajardinamiento necesarias.
- Se efectuará una equidistribución razonada de cargas y beneficios.
- En la red viaria propuesta se debe garantizar una previsión mínima de aparcamientos correspondiente a una plaza por cada 100 m²c. De esta previsión obligatoria solo podrán situarse como máximo la mitad sobre la vía pública.
- Los proyectos de urbanización y de reparcelación pertinentes deberán justificar el cumplimiento de la legislación vigente en materia de accesibilidad. Para el diseño y ejecución del viario propuesto deberán aplicarse las secciones características establecidas en la Memoria de Ordenación, según los anchos previstos en el gráfico de esta ficha.

Medidas ambientales

El diseño de las parcelas edificatorias se realizará respetando la estructura fisiográfica del área, dando lugar a un conjunto edificado adaptado a las características del terreno.

Las edificaciones, construcciones e instalaciones deberán presentar todos sus paramentos y cubiertas con formas, materiales y colores que logren una integración adecuada con su entorno inmediato.

Se evitarán en todo momento la formación de taludes y terraplenes a borde del barranco, debiendo ser corregidos mediante la construcción de anclajes de la entidad suficiente para cumplir dicha finalidad.

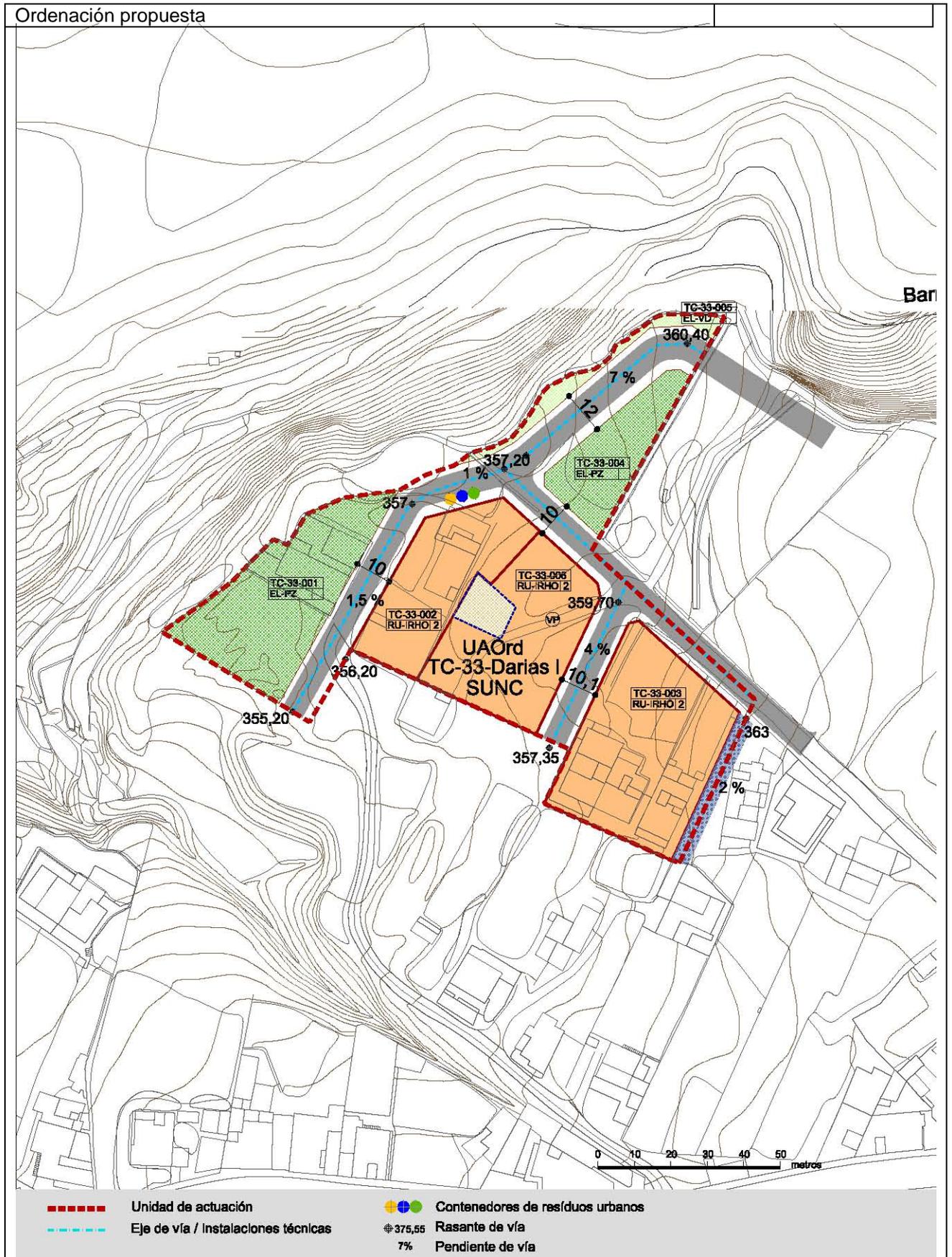
Se prestará especial atención a la tierra extraída de los bancales de cultivo abandonados para su reutilización en las zonas ajardinadas o en los terrenos de cultivo próximos al ámbito de actuación.

El trazado del paseo peatonal a borde de barranco persigue la protección de los valores culturales adyacentes (Zona Arqueológica), así como el mantenimiento de las condiciones mínimas ambientales como espacio de contacto con un Bien de Interés Cultural.

En el borde del barranco, el diseño del peatonal se realizará con muros de protección de escasa altura y un ajardinado de poco porte que no cree ruptura con la línea de visión del barranco.

Es por ello que como medidas correctoras complementarias de los efectos inducidos por el proceso urbanizador se consideren:

- Prohibir y eliminar, si existe, el tendido aéreo de energía y telecomunicaciones en la misma franja territorial.
- Control del sistema de alumbrado que incida directamente sobre la cuenca visual del barranco, eliminando a través de la luminaria a emplear en el haz de luz a cielo abierto y minimizando el que pueda proyectarse hacia las laderas y cauce.
- Señalización de usos prohibidos y actividades no recomendadas en el paseo peatonal al objeto de minimizar impactos por contaminación de vertidos y contaminación acústica que altere a la avifauna del entorno.



ÁMBITO	TC-33	DARIAS I
--------	-------	----------

PARÁMETROS GENERALES DEL ÁMBITO

Aprovechamiento			Cesiones exigidas		Cesiones reservadas	
Sup.Bruta	Edificabilidad Bruta		Esp.Libres	Equipam.	Esp.Libres	Equipam.
m2s	m2c	m2c/m2s	m2s	m2s	m2s	m2s
10.028	4691,30	0,47	938,26	938,26	2238,94	0,00
TOTAL				1876,52	TOTAL	2238,94

CÁLCULO DETALLADO DE PARÁMETROS

ESPACIO PRIVADO	Piezas	Sup.Neta	Uso/Tipol.	Ocupación	Altura	Coef. Edif	Edific.Neta
	Código	m2s		%	pl	m2c/m2s	m2c
	TC-33-006	1.373	RU-IRHOu	60	2	1,05	1441,73
		164	INEDIFICABLE				
	TC-33-003	1.952	RU-IRHOu	60	2	1,05	2049,10
	TC-33-002	1.143	RU-IRHOu	60	2	1,05	1200,47
	TOTALES	4632,09					4691,30

ESPACIO PÚBLICO	Piezas	Sup.Neta	Uso/Tipol.	Ocupación	Altura	Coef. Edif	Edific.Neta
	Código	m2s		%	pl	m2c/m2s	m2c
	TC-33-001	1.532	EL-PZ				
	TC-33-004	707	EL-PZ				
	VIARIO	2.916					
	TOTALES	5154,57					0,00

E.P. No Computable	Piezas	Sup.Neta	Uso/Tipol.	Ocupación	Altura	Coef. Edif	Edific.Neta
	Código	m2s		%	pl	m2c/m2s	m2c
	TC-33-005	242	EL-VD				
	TOTALES	242					

Aprovechamiento Urbanístico					
Pieza	Ponder*	Aprov. Global		Aprov. Med	Cesión(10%)
		udas	Subtotal		
TC-33-002	1,93	2.782,38	8.455,57	0,84	845,56
TC-33-003	1,93	3.944,51			
TC-33-006	1,44	1.728,68			

Reserva de suelo para vivienda protegida		
Mínimo(30%)	propuesta	propuesta
m2c	m2c	Viviendas
1.407	1.442	10

*(Coef. Tipología:1,1 – Coef. Uso:1,25 – Coef. Situación:1,4 – Coef. VP-no:1, VP-si: 0,75)

VALORACIÓN ECONÓMICA DE LAS UNIDADES DE ACTUACIÓN

TC-33 Darías I

VALORACIÓN ECONÓMICA**APROVECHAMIENTOS**

Tipología Uso	Sup. Edificable (m2c)	Precio venta unitario (€/m2c)	Venta total	Coste unitario (€/m2c)	Coste total
RU-IRHOu	3.250	1.800	5.849.226	600	1.949.742
RU-IRHOu-VP	1.442	1.334	1.923.628	600	865.200
-10% aprov.	-578	1.334	- 771.682	600	- 347.083
			7.001.172		2.467.859

CESIONES

Tipología uso	Superficie (m2s)	Coste unitario (€/m2s)	Coste total (€)
Viaro	2.916	120	349.920
Esp. libres	2.239	150	335.850
Otros Verdes	242	120	29.040
	5.397		714.810

VALORACIÓN

Superficie total	10.028	m2s
Precio de Venta	7.001.172	€
Valor unitario del suelo	30	€/m2s
Valor inicial del suelo	300.840	€
Coste de la urbanización	714.810	€
Coste de la edificación	2.467.859	€
Beneficio de la promoción (14%)	980.164	€
Costes totales	4.463.673	€
Beneficio extra	2.537.499	€
Beneficio unitario extra	253	€/m2s

Código	TC-34
Nombre	Darias II
Núcleo/Área	Tegueste / Los Pobres
Clase de Suelo	URBANO
Categoría	NO CONSOLIDADO
Uso principal	Residencial
Tipo de Ordenación	Directa
Sistema de ejecución	Pública/ Cooperación
Ámbito de gestión	Unidad de Actuación Ordinaria

Descripción

- Ámbito situado junto al barranco Agua de Dios, ocupado en la actualidad por una parcela de propiedad municipal.

Objetivos de planeamiento

- Consolidar el crecimiento urbano residencial.
- Desarrollo de la trama viaria.
- Destinar la totalidad de la superficie edificable a vivienda sujeta a un régimen de protección pública.

Obligaciones para el desarrollo

- Ejecución completa de las obras de urbanización y ajardinamiento necesarias.
- En la red viaria propuesta se debe garantizar una previsión mínima de aparcamientos correspondiente a una plaza por cada 100 m²c. De esta previsión obligatoria solo podrán situarse como máximo la mitad sobre la vía pública.
- Los proyectos de urbanización y de reparcelación pertinentes deberán justificar el cumplimiento de la legislación vigente en materia de accesibilidad. Para el diseño y ejecución del viario propuesto deberán aplicarse las secciones características establecidas en la Memoria de Ordenación, según los anchos previstos en el gráfico de esta ficha.

Medidas ambientales

El diseño de las parcelas edificatorias se realizará respetando la estructura fisiográfica del área, dando lugar a un conjunto edificado adaptado a las características del terreno.

Las edificaciones, construcciones e instalaciones deberán presentar todos sus paramentos y cubiertas con formas, materiales y colores que logren una integración adecuada con su entorno inmediato.

Se evitarán en todo momento la formación de taludes y terraplenes a borde del barranco, debiendo ser corregidos mediante la construcción de anclajes de la entidad suficiente para cumplir dicha finalidad.

Se prestará especial atención a la tierra extraída de los bancales de cultivo abandonados para su reutilización en las zonas ajardinadas o en los terrenos de cultivo próximos al ámbito de actuación.

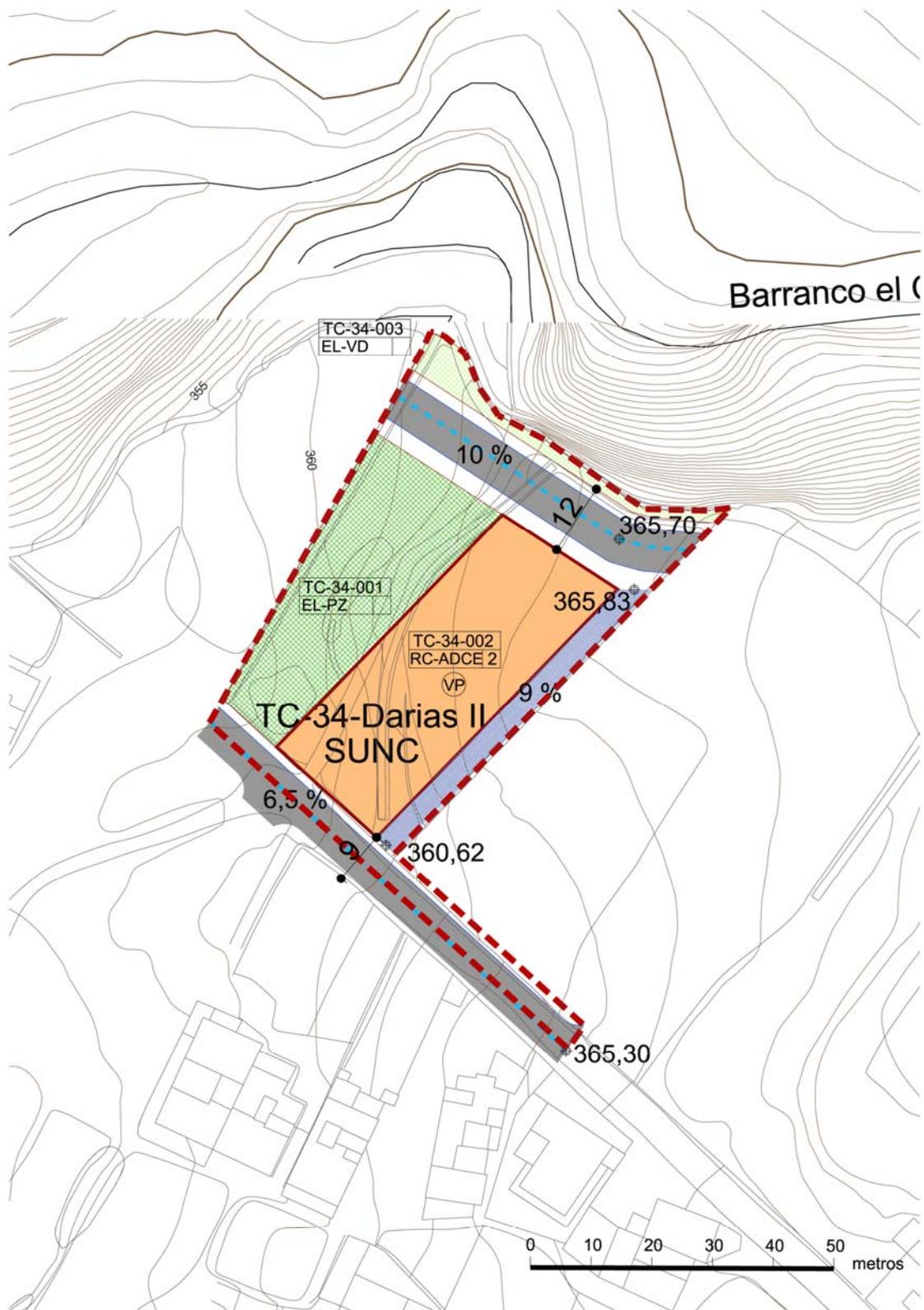
El trazado del paseo peatonal a borde de barranco persigue la protección de los valores culturales adyacentes (Zona Arqueológica), así como el mantenimiento de las condiciones mínimas ambientales como espacio de contacto con un Bien de Interés Cultural.

En el borde del barranco, el diseño del peatonal se realizará con muros de protección de escasa altura y un ajardinado de poco porte que no cree ruptura con la línea de visión del barranco.

Es por ello que como medidas correctoras complementarias de los efectos inducidos por el proceso urbanizador se consideren:

- Prohibir y eliminar, si existe, el tendido aéreo de energía y telecomunicaciones en la misma franja territorial.
- Control del sistema de alumbrado que incida directamente sobre la cuenca visual del barranco, eliminando a través de la luminaria a emplear en el haz de luz a cielo abierto y minimizando el que pueda proyectarse hacia las laderas y cauce.
- Señalización de usos prohibidos y actividades no recomendadas en el paseo peatonal al objeto de minimizar impactos por contaminación de vertidos y contaminación acústica que altere a la avifauna del entorno.

Ordenación propuesta



ÁMBITO	TC-34	DARIAS II
--------	-------	-----------

PARÁMETROS GENERALES DEL ÁMBITO

Aprovechamiento			Cesiones exigidas		Cesiones reservadas	
Sup.Bruta	Edificabilidad Bruta		Esp.Libres	Equipam.	Esp.Libres	Equipam.
m2s	m2c	m2c/m2s	m2s	m2s	m2s	m2s
3.615	2337,76	0,65	467,55	467,55	951,94	0,00
TOTAL				935,10	TOTAL	951,94

CÁLCULO DETALLADO DE PARÁMETROS

ESPACIO PRIVADO	Piezas	Sup.Neta	Uso/Tipol.	Ocupación	Altura	Coef. Edif	Edific.Neta
	Código	m2s		%	pl	m2c/m2s	m2c
	TC-34-002	1.230	RC-ADCE	95	2	1,90	2337,76
	TOTALES	1230,40					2337,76

ESPACIO PÚBLICO	Piezas	Sup.Neta	Uso/Tipol.	Ocupación	Altura	Coef. Edif	Edific.Neta
	Código	m2s		%	pl	m2c/m2s	m2c
	TC-34-001	952	EL-PZ				
	VIARIO	1272					
	TOTALES	2224,35					0,00

E.P. No Computable	Piezas	Sup.Neta	Uso/Tipol.	Ocupación	Altura	Coef. Edif	Edific.Neta
	Código	m2s		%	pl	m2c/m2s	m2c
	TC-34-003	160	EL-VD				
	TOTALES	160					

Aprovechamiento Urbanístico				
Pieza	Ponder*	Aprov. Global	Aprov. Med	Cesión(10%)
		udas	udas/m2	udas
TC-34-002	1,31	3068,31	3068,31	0,85
		Subtotal		
				306,83

Reserva de suelo para vivienda protegida		
Mínimo(30%)	propuesta	propuesta
m2c	m2c	Viviendas
701	2.338	0

*(Coef. Tipología:1 – Coef. Uso:1,25 – Coef. Situación:1,4 – Coef. VP-no:1, VP-si: 0,75)

VALORACIÓN ECONÓMICA DE LAS UNIDADES DE ACTUACIÓN**TC-34** Darías II**VALORACIÓN ECONÓMICA****APROVECHAMIENTOS**

Tipología Uso	Sup. Edificable (m2c)	Precio venta unitario (€/m2c)	Venta total	Coste unitario (€/m2c)	Coste total
RC-ADCE-VP	2.337	1.334	3.117.558	550	1.285.350
-10% aprov.	-234	1.334	- 311.606	600	- 140.153
			2.805.952		1.145.197

CESIONES

Tipología uso	Superficie (m2s)	Coste unitario (€/m2s)	Coste total (€)
Viaro	1.272	120	152.640
Esp. libres	952	150	142.800
Equip.	0	55	-
Otros Verdes	160	120	19.200
	2.384		314.640

VALORACIÓN

Superficie total	3.614	m2s
Precio de Venta	2.805.952	€
Valor unitario del suelo	30	€/m2s
Valor inicial del suelo	108.420	€
Coste de la urbanización	314.640	€
Coste de la edificación	1.145.197	€
Beneficio de la promoción (14%)	392.833	€
Costes totales	1.961.091	€
Beneficio extra	844.861	€
Beneficio unitario extra	234	€/m2s

Código	TC-35
Nombre	La Pimienta
Núcleo/Área	Teguste / Los Pobres
Clase de Suelo	URBANO
Categoría	NO CONSOLIDADO
Uso principal	Residencial
Tipo de Ordenación	Directa
Sistema de ejecución	Privado
Ámbito de gestión	Unidad de Actuación Ordinaria

Descripción

- Ámbito situado al Norte del núcleo de Teguste, junto al barranco Agua de Dios.
- Actualmente está formado por parcelas en cultivo.

Objetivos de planeamiento

- Permitir la consolidación urbana mediante edificación residencial mediante la apertura de nuevas vías de acceso.
- Crear un espacio público abierto.
- Incluir una reserva de vivienda sujeta a un régimen de protección pública.

Obligaciones para el desarrollo

- Cesión obligatoria y gratuita de la red viaria local así como el espacio libre grafiado en la ordenación pormenorizada.
- Ejecución completa de las obras de urbanización y ajardinamiento necesarias.
- Se efectuará una equidistribución razonada de cargas y beneficios.
- En la red viaria propuesta se debe garantizar una previsión mínima de aparcamientos correspondiente a una plaza por cada 100 m²c. De esta previsión obligatoria solo podrán situarse como máximo la mitad sobre la vía pública.
- Los proyectos de urbanización y de reparcelación pertinentes deberán justificar el cumplimiento de la legislación vigente en materia de accesibilidad. Para el diseño y ejecución del viario propuesto deberán aplicarse las secciones características establecidas en la Memoria de Ordenación, según los anchos previstos en el gráfico de esta ficha.

Medidas ambientales

El diseño de las parcelas edificatorias se realizará respetando la estructura fisiográfica del área, dando lugar a un conjunto edificado adaptado a las características del terreno.

Las edificaciones, construcciones e instalaciones deberán presentar todos sus paramentos y cubiertas con formas, materiales y colores que logren una integración adecuada con su entorno inmediato.

Se evitarán en todo momento la formación de taludes y terraplenes a borde del barranco, debiendo ser corregidos mediante la construcción de anclajes de la entidad suficiente para cumplir dicha finalidad.

Se prestará especial atención a la tierra extraída de los bancales de cultivo abandonados para su reutilización en las zonas ajardinadas o en los terrenos de cultivo próximos al ámbito de actuación.

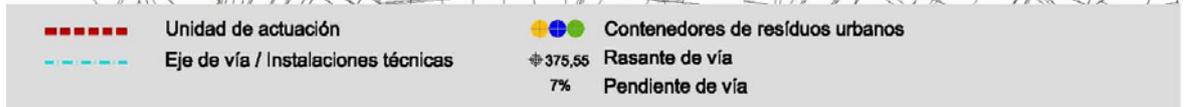
El trazado del paseo peatonal a borde de barranco persigue la protección de los valores culturales adyacentes (Zona Arqueológica), así como el mantenimiento de las condiciones mínimas ambientales como espacio de contacto con un Bien de Interés Cultural.

En el borde del barranco, el diseño del peatonal se realizará con muros de protección de escasa altura y un ajardinado de poco porte que no cree ruptura con la línea de visión del barranco.

Es por ello que como medidas correctoras complementarias de los efectos inducidos por el proceso urbanizador se consideren:

- Prohibir y eliminar, si existe, el tendido aéreo de energía y telecomunicaciones en la misma franja territorial.
- Control del sistema de alumbrado que incida directamente sobre la cuenca visual del barranco, eliminando a través de la luminaria a emplear el as de luz a cielo abierto y minimizando el que pueda proyectarse hacia las laderas y cauce.
- Señalización de usos prohibidos y actividades no recomendadas en el paseo peatonal al objeto de minimizar impactos por contaminación de vertidos y contaminación acústica que altere a la avifauna del entorno.

Ordenación propuesta



ÁMBITO	TC-35	LA PIMIENTA
--------	-------	-------------

PARÁMETROS GENERALES DEL ÁMBITO

Aprovechamiento			Cesiones exigidas		Cesiones reservadas	
Sup.Bruta	Edificabilidad Bruta		Esp.Libres	Equipam.	Esp.Libres	Equipam.
m2s	m2c	m2c/m2s	m2s	m2s	m2s	m2s
12.147	5548,83	0,46	1109,77	1109,77	2302,43	0,00
TOTAL				2219,53	TOTAL	2302,43

CÁLCULO DETALLADO DE PARÁMETROS

ESPACIO PRIVADO	Piezas	Sup.Neta	Uso/Tipol.	Ocupación	Altura	Coef. Edif	Edific.Neta
	Código	m2s		%	pl	m2c/m2s	m2c
	TC-35-002	1.003	RU-IRHOu	60	2	1,05	1053,48
	TC-35-003	928	RU-IRHOu	60	2	1,05	974,44
	TC-35-004	1.683	RU-IRHOu	60	2	1,05	1766,84
	TC-35-005	1.175	RU-IRHOu	60	2	1,05	1233,58
	TC-35-007	496	RU-IRHOu	60	2	1,05	520,50
	TOTALES	5284,60					5548,83

ESPACIO PÚBLICO	Piezas	Sup.Neta	Uso/Tipol.	Ocupación	Altura	Coef. Edif	Edific.Neta
	Código	m2s		%	pl	m2c/m2s	m2c
	TC-35-001	2.302	EL-PZ				
	VIARIO	4.233					
	TOTALES	6535,37					0,00

E.P. No Computable	Piezas	Sup.Neta	Uso/Tipol.	Ocupación	Altura	Coef. Edif	Edific.Neta
	Código	m2s		%	pl	m2c/m2s	m2c
	TC-35-006	327	EL-VD				
	TOTALES	327					

Aprovechamiento Urbanístico					
Pieza	Ponder *	Aprov. Global		Aprov. Med	Cesión(10%)
		udas	Subtotal		
TC-35-002	1,93	2.027,94	9.831,21	0,81	983,12
TC-35-003	1,93	1.875,80			
TC-35-004	1,44	2.550,87			
TC-35-005	1,93	2.374,65			
TC-35-007	1,93	1.001,95			

Reserva de suelo para vivienda protegida		
Mínimo(30%)	propuesta	propuesta
m2c	m2c	Viviendas
1.665	1.767	12

*(Coef. Tipología:1,1 – Coef. Uso:1,25 – Coef. Situación:1,4 – Coef. VP-no:1, VP-si: 0,75)

VALORACIÓN ECONÓMICA DE LAS UNIDADES DE ACTUACIÓN**TC-35** La Pimienta**VALORACIÓN ECONÓMICA****APROVECHAMIENTOS**

Tipología Uso	Sup. Edificable (m2c)	Precio venta unitario (€/m2c)	Venta total	Coste unitario (€/m2c)	Coste total
RU-IRHOu	3.782	1.800	6.807.600	600	2.269.200
RU-IRHOu-VP	1.767	1.334	2.357.178	600	1.060.200
-10% aprov.	-683	1.334	- 910.640	600	- 409.583
			8.254.138		2.919.817

CESIONES

Tipología uso	Superficie (m2s)	Coste unitario (€/m2s)	Coste total (€)
Viarío	4.234	120	508.080
Esp. libres	2.302	150	345.300
Equip.	0	55	-
Otros Verdes	327	120	39.240
	6.863		892.620

VALORACIÓN

Superficie total	12.147	m2s
Precio de Venta	8.254.138	€
Valor unitario del suelo	30	€/m2s
Valor inicial del suelo	364.410	€
Coste de la urbanización	892.620	€
Coste de la edificación	2.919.817	€
Beneficio de la promoción (14%)	1.155.579	€
Costes totales	5.332.426	€
Beneficio extra	2.921.712	€
Beneficio unitario extra	241	€/m2s

Código	TC-37
Nombre	La Rosa
Núcleo/Área	Tegueste / Los Pobres
Clase de Suelo	URBANO
Categoría	NO CONSOLIDADO
Uso principal	Residencial
Tipo de Ordenación	Directa
Sistema de ejecución	Privado
Ámbito de gestión	Unidad de Actuación Ordinaria

Descripción

- Ámbito situado junto al Norte del núcleo de Tegueste, ocupado en la actualidad por pequeñas huertas.

Objetivos de planeamiento

- Consolidar esta zona mediante el crecimiento urbano residencial.
- Dotar este ámbito con los equipamientos y espacios libres necesarios de manera que contribuyan a paliar el déficit existente en esta zona de Tegueste.
- Desarrollo de la trama viaria.
- Incluir una reserva a vivienda sujeta a un régimen de protección pública.

Obligaciones para el desarrollo

- Se incluye la necesidad de autorización / concesión administrativa del Consejo Insular de Aguas para cualquier actuación que afecte al cauce.
- Cesión obligatoria y gratuita de la red viaria local así como del espacio libre y equipamiento comunitario grafiados en la ordenación pormenorizada.
- Ejecución completa de las obras de urbanización y ajardinamiento necesarias.
- Se efectuará una equidistribución razonada de cargas y beneficios.
- En la red viaria propuesta se debe garantizar una previsión mínima de aparcamientos correspondiente a una plaza por cada 100 m²c. De esta previsión obligatoria solo podrán situarse como máximo la mitad sobre la vía pública.
- Los proyectos de urbanización y de reparcelación pertinentes deberán justificar el cumplimiento de la legislación vigente en materia de accesibilidad. Para el diseño y ejecución del viario propuesto deberán aplicarse las secciones características establecidas en la Memoria de Ordenación, según los anchos previstos en el gráfico de esta ficha.

Medidas ambientales

Como medida de protección del suelo fértil presente en este ámbito, dada la posibilidad de requerir movimientos de tierra sobre espacios de valor agrológico y por tanto, aptas para ser recuperadas, será la aplicación de un procedimiento genérico tendente a recuperar estos suelos fértiles. Este procedimiento consiste en los pasos siguientes:

- Desbroce
- Extracción de la tierra vegetal
- Acopio y conservación de la tierra a reemplazar
- Extendido de la tierra recuperada

ÁMBITO	TC-37	LA ROSA
--------	-------	---------

PARÁMETROS GENERALES DEL ÁMBITO

Aprovechamiento			Cesiones exigidas		Cesiones reservadas	
Sup.Bruta	Edificabilidad Bruta		Esp.Libres	Equipam.	Esp.Libres	Equipam.
m2s	m2c	m2c/m2s	m2s	m2s	m2s	m2s
13.902	5931,30	0,43	1186,26	1186,26	2170,04	581,74
TOTAL				2372,52	TOTAL	2751,78

CÁLCULO DETALLADO DE PARÁMETROS

ESPACIO PRIVADO	Piezas	Sup.Neta	Uso/Tipol.	Ocupación	Altura	Coef. Edif	Edific.Neta
	Código	m2s		%	pl	m2c/m2s	m2c
	TC-37-004	1.466	RU-IRHOu	60	2	1,05	1538,81
	TC-37-005	2.037	RU-IRHOu	60	2	1,05	2138,80
		255	INEDIFICABLE				
	TC-37-006	2.146	RU-IRHOu	60	2	1,05	2253,70
	TOTALES	5903,71					5931,30

ESPACIO PÚBLICO	Piezas	Sup.Neta	Uso/Tipol.	Ocupación	Altura	Coef. Edif	Edific.Neta
	Código	m2s		%	pl	m2c/m2s	m2c
	TC-37-001	1.423	EL-PZ				
	TC-37-002	582	DT-IRHO	60	2	1,05	610,83
	TC-37-003	747	EL-PZ				
	VIARIO	5.247					
	TOTALES	7998,58					610,83

E.P. No Computable	Piezas	Sup.Neta	Uso/Tipol.	Ocupación	Altura	Coef. Edif	Edific.Neta
	Código	m2s		%	pl	m2c/m2s	m2c
	TOTALES	0					

Aprovechamiento Urbanístico					
Pieza	Ponder *	Aprov. Global		Aprov. Med	Cesión(10%)
		udas	Subtotal	udas/m2	udas
TC-37-004	1,44	2.221,65	10.677,21	0,77	1.067,72
TC-37-005	1,93	4.117,19			
TC-37-006	1,93	4.338,37			

Reserva de suelo para vivienda protegida		
Mínimo(30%)	propuesta	propuesta
m2c	m2c	Viviendas
1.779	1.539	10

*(Coef. Tipología:1,1 – Coef. Uso:1,25 – Coef. Situación:1,4 – Coef. VP-no:1, VP-si: 0,75)

VALORACIÓN ECONÓMICA DE LAS UNIDADES DE ACTUACIÓN**TC-37** La Rosa**VALORACIÓN ECONÓMICA****APROVECHAMIENTOS**

Tipología Uso	Sup. Edificable (m2c)	Precio venta unitario (€/m2c)	Venta total	Coste unitario (€/m2c)	Coste total
RU-IRHOu	4.393	1.800	7.907.400	600	2.635.800
RU-IRHOu-VP	1.538	1.334	2.051.692	600	922.800
-10% aprov.	-742	1.334	- 989.383	600	- 445.000
			8.969.709		3.113.600

CESIONES

Tipología uso	Superficie (m2s)	Coste unitario (€/m2s)	Coste total (€)
Viaro	5.247	120	629.640
Esp. libres	2.170	150	325.500
Equip.	582	55	32.010
	7.999		987.150

VALORACIÓN

Superficie total	13.902	m2s
Precio de Venta	8.969.709	€
Valor unitario del suelo	30	€/m2s
Valor inicial del suelo	417.060	€
Coste de la urbanización	987.150	€
Coste de la edificación	3.113.600	€
Beneficio de la promoción (14%)	1.255.759	€
Costes totales	5.773.569	€
Beneficio extra	3.196.139	€
Beneficio unitario extra	230	€/m2s

Código	TC-38
Nombre	Rosendo
Núcleo/Área	Teguste / Los Pobres
Clase de Suelo	URBANO
Categoría	NO CONSOLIDADO
Uso principal	Residencial
Tipo de Ordenación	Directa
Sistema de ejecución	Privado
Ámbito de gestión	Unidad de Actuación Ordinaria

Descripción

- Ámbito situado junto al barranco Agua de Dios, ocupado en la actualidad por pequeñas huertas.

Objetivos de planeamiento

- Consolidar la trama urbana residencial.
- Incluir una reserva de vivienda sujeta a un régimen de protección pública.

Obligaciones para el desarrollo

- Cesión obligatoria y gratuita de la red viaria local así como el espacio libre grafiado en la ordenación pormenorizada.
- Ejecución completa de las obras de urbanización y ajardinamiento necesarias.
- Se efectuará una equidistribución razonada de cargas y beneficios.
- En la red viaria propuesta se debe garantizar una previsión mínima de aparcamientos correspondiente a una plaza por cada 100 m²c. De esta previsión obligatoria solo podrán situarse como máximo la mitad sobre la vía pública.
- Los proyectos de urbanización y de reparcelación pertinentes deberán justificar el cumplimiento de la legislación vigente en materia de accesibilidad. Para el diseño y ejecución del viario propuesto deberán aplicarse las secciones características establecidas en la Memoria de Ordenación, según los anchos previstos en el gráfico de esta ficha.

Medidas ambientales

Como medida de protección del suelo fértil presente en este ámbito, dada la posibilidad de requerir movimientos de tierra sobre espacios de valor agrológico y por tanto, aptas para ser recuperadas, será la aplicación de un procedimiento genérico tendente a recuperar estos suelos fértiles. Este procedimiento consiste en los pasos siguientes:

- Desbroce
- Extracción de la tierra vegetal
- Acopio y conservación de la tierra a reemplazar
- Extendido de la tierra recuperada

Ordenación propuesta



ÁMBITO	TC-38	ROSENDO
--------	-------	---------

PARÁMETROS GENERALES DEL ÁMBITO

Aprovechamiento			Cesiones exigidas		Cesiones reservadas	
Sup.Bruta	Edificabilidad Bruta		Esp.Libres	Equipam.	Esp.Libres	Equipam.
m2s	m2c	m2c/m2s	m2s	m2s	m2s	m2s
3.779	2067,40	0,55	413,48	413,48	1152,99	0,00
TOTAL				826,96	TOTAL	1152,99

CÁLCULO DETALLADO DE PARÁMETROS

ESPACIO PRIVADO	Piezas	Sup.Neta	Uso/Tipol.	Ocupación	Altura	Coef. Edif	Edific.Neta
	Código	m2s		%	pl	m2c/m2s	m2c
	TC-38-001	1.332	RU-IRHOu	60	2	1,05	1399,00
	TC-38-002	637	RU-IRHOu	60	2	1,05	668,40
	TOTALES	1968,95					2067,40

ESPACIO PÚBLICO	Piezas	Sup.Neta	Uso/Tipol.	Ocupación	Altura	Coef. Edif	Edific.Neta
	Código	m2s		%	pl	m2c/m2s	m2c
	TC-38-003	1.153	EL-PZ				
	VIARIO	657					
	TOTALES	1810,16					0,00

E.P. No Computable	Piezas	Sup.Neta	Uso/Tipol.	Ocupación	Altura	Coef. Edif	Edific.Neta
	Código	m2s		%	pl	m2c/m2s	m2c
	TOTALES	0					

Aprovechamiento Urbanístico				
Pieza	Ponder *	Aprov. Global		Cesión(10%)
		udas	Subtotal	udas/m2
TC-38-001	1,93	2.693,07	3.658,07	0,97
TC-38-002	1,44	965,00		

Reserva de suelo para vivienda protegida		
Mínimo(30%)	propuesta	propuesta
m2c	m2c	Viviendas
620	668	4

*(Coef. Tipología:1,1 – Coef. Uso:1,25 – Coef. Situación:1,4 – Coef. VP-no:1, VP-si: 0,75)

VALORACIÓN ECONÓMICA DE LAS UNIDADES DE ACTUACIÓN**TC-38** Rosendo**VALORACIÓN ECONÓMICA****APROVECHAMIENTOS**

Tipología Uso	Sup. Edificable (m2c)	Precio venta unitario (€/m2c)	Venta total	Coste unitario (€/m2c)	Coste total
RU-IRHOu	1.339	1.800	2.410.200	600	803.400
RU-IRHOu-VP	668	1.334	891.112	600	400.800
-10% aprov.	-253	1.334	- 338.132	600	- 152.083
			2.963.180		1.052.117

CESIONES

Tipología uso	Superficie (m2s)	Coste unitario (€/m2s)	Coste total (€)
Viario	657	120	78.840
Esp. libres	1.153	150	172.950
Equip.	0	55	-
			251.790

VALORACIÓN

Superficie total	3.779	m2s
Precio de Venta	2.963.180	€
Valor unitario del suelo	30	€/m2s
Valor inicial del suelo	113.370	€
Coste de la urbanización	251.790	€
Coste de la edificación	1.052.117	€
Beneficio de la promoción (14%)	414.845	€
Costes totales	1.832.122	€
Beneficio extra	1.131.058	€
Beneficio unitario extra	299	€/m2s

Código	TC-39
Nombre	Los Gofiones I
Núcleo/Área	Tegueste / Los Pobres
Clase de Suelo	URBANO
Categoría	NO CONSOLIDADO
Uso principal	Residencial
Tipo de Ordenación	Directa
Sistema de ejecución	Privado
Ámbito de gestión	Unidad de Actuación Ordinaria

Descripción

- Ámbito situado entre la carretera TF-13 y la calle de Los Pobres.

Objetivos de planeamiento

- Permitir la consolidación urbana mediante edificación residencial y la apertura de nuevas vías de acceso.
- Crear un espacio público abierto.
- Incluir una reserva de vivienda sujeta a un régimen de protección pública.

Obligaciones para el desarrollo

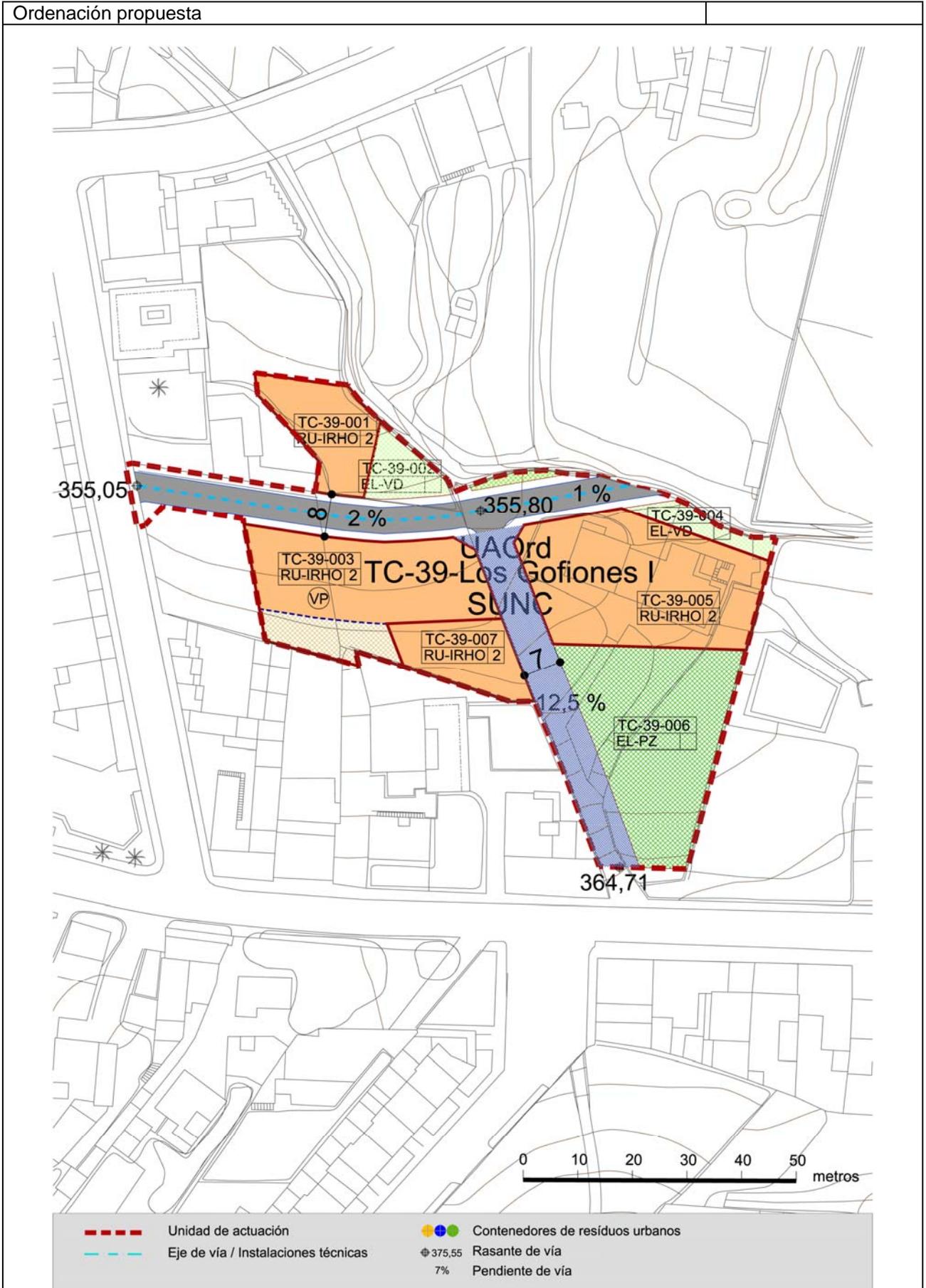
- Cesión obligatoria y gratuita de la red viaria local así como el espacio libre grafiado en la ordenación pormenorizada.
- Ejecución completa de las obras de urbanización y ajardinamiento necesarias.
- Se efectuará una equidistribución razonada de cargas y beneficios.
- En la red viaria propuesta se debe garantizar una previsión mínima de aparcamientos correspondiente a una plaza por cada 100 m²c. De esta previsión obligatoria solo podrán situarse como máximo la mitad sobre la vía pública.
- Los proyectos de urbanización y de reparcelación pertinentes deberán justificar el cumplimiento de la legislación vigente en materia de accesibilidad. Para el diseño y ejecución del viario propuesto deberán aplicarse las secciones características establecidas en la Memoria de Ordenación, según los anchos previstos en el gráfico de esta ficha.

Medidas ambientales

Como medida de protección del suelo fértil presente en este ámbito, dada la posibilidad de requerir movimientos de tierra sobre espacios de valor agrológico y por tanto, aptas para ser recuperadas, será la aplicación de un procedimiento genérico tendente a recuperar estos suelos fértiles. Este procedimiento consiste en los pasos siguientes:

- Desbroce
- Extracción de la tierra vegetal
- Acopio y conservación de la tierra a reemplazar
- Extendido de la tierra recuperada

Ordenación propuesta



ÁMBITO	TC-39	LOS GOFIONES I					
PARÁMETROS GENERALES DEL ÁMBITO							
	Aprovechamiento			Cesiones exigidas		Cesiones reservadas	
	Sup.Bruta	Edificabilidad Bruta		Esp.Libres	Equipam.	Esp.Libres	Equipam.
	m2s	m2c	m2c/m2s	m2s	m2s	m2s	m2s
	4.662	2238,81	0,48	447,76	447,76	897,00	0,00
				TOTAL	895,52	TOTAL	897,00
CÁLCULO DETALLADO DE PARÁMETROS							
ESPACIO PRIVADO	Piezas	Sup.Neta	Uso/Tipol.	Ocupación	Altura	Coef. Edif	Edific.Neta
	Código	m2s		%	pl	m2c/m2s	m2c
	TC-39-001	294	RU-IRHOu	60	2	1,05	308,70
	TC-39-003	647	RU-IRHOu	60	2	1,05	678,84
		161	INEDIFICABLE				
	TC-39-005	926	RU-IRHOu	60	2	1,05	972,30
	TC-39-007	266	RU-IRHOu	60	2	1,05	278,97
	TOTALES	2293,54					2238,81
ESPACIO PÚBLICO	Piezas	Sup.Neta	Uso/Tipol.	Ocupación	Altura	Coef. Edif	Edific.Neta
	Código	m2s		%	pl	m2c/m2s	m2c
	TC-39-006	897	EL-PZ				
	VIARIO	1259					
	TOTALES	2155,34					0,00
E.P. No Computable	Piezas	Sup.Neta	Uso/Tipol.	Ocupación	Altura	Coef. Edif	Edific.Neta
	Código	m2s		%	pl	m2c/m2s	m2c
	TC-39-002	117	EL-VD				
	TC-39-004	96	EL-VD				
	TOTALES	213					

Aprovechamiento Urbanístico					
Pieza	Ponder *	Aprov. Global		Aprov. Med	Cesión(10%)
		udas	Subtotal	udas/m2	udas
TC-39-001	1,93	594,25	3.983,02	0,85	398,30
TC-39-003	1,44	980,07			
TC-39-005	1,93	1.871,68			
TC-39-007	1,93	537,03			

Reserva de suelo para vivienda protegida		
Mínimo(30%)	propuesta	propuesta
m2c	m2c	Viviendas
672	679	5

*(Coef. Tipología:1,1 – Coef. Uso:1,25 – Coef. Situación:1,4 – Coef. VP-no:1, VP-si: 0,75)

VALORACIÓN ECONÓMICA DE LAS UNIDADES DE ACTUACIÓN**TC-39** Los Gofiones I**VALORACIÓN ECONÓMICA****APROVECHAMIENTOS**

Tipología Uso	Sup. Edificable (m2c)	Precio venta unitario (€/m2c)	Venta total	Coste unitario (€/m2c)	Coste total
RU-IRHOu	1.560	1.800	2.808.000	600	936.000
RU-IRHOu-VP	678	1.334	904.452	600	406.800
-10% aprov.	-276	1.334	- 368.703	600	- 165.833
			3.343.749		1.176.967

CESIONES

Tipología uso	Superficie (m2s)	Coste unitario (€/m2s)	Coste total (€)
Viaro	1.259	120	151.080
Esp. libres	896	150	134.400
Equip.	0	55	-
Otros Verdes	213	150	31.950
	2.368		317.430

VALORACIÓN

Superficie total	4.662	m2s
Precio de Venta	3.343.749	€
Valor unitario del suelo	30	€/m2s
Valor inicial del suelo	139.860	€
Coste de la urbanización	317.430	€
Coste de la edificación	1.176.967	€
Beneficio de la promoción (14%)	468.125	€
Costes totales	2.102.382	€
Beneficio extra	1.241.368	€
Beneficio unitario extra	266	€/m2s

Código	TC-40
Nombre	Los Gofiones II
Núcleo/Área	Tegueste / Los Pobres
Clase de Suelo	URBANO
Categoría	NO CONSOLIDADO
Uso principal	Residencial
Tipo de Ordenación	Directa
Sistema de ejecución	Privado
Ámbito de gestión	Unidad de Actuación Ordinaria

Descripción

- Ámbito situado entre la carretera TF-13 y la calle de Los Pobres.

Objetivos de planeamiento

- Permitir la consolidación urbana mediante edificación residencial y la apertura una nueva vía de conexión.
- Crear un espacio público abierto.

Obligaciones para el desarrollo

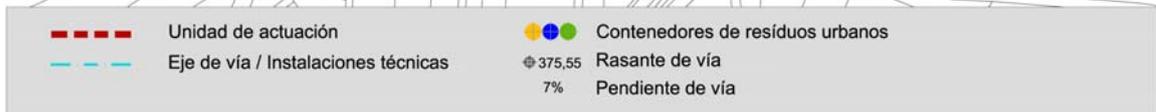
- Cesión obligatoria y gratuita de la red viaria local así como el espacio libre grafiado en la ordenación pormenorizada.
- Ejecución completa de las obras de urbanización y ajardinamiento necesarias.
- Se efectuará una equidistribución razonada de cargas y beneficios.
- En la red viaria propuesta se debe garantizar una previsión mínima de aparcamientos correspondiente a una plaza por cada 100 m²c. De esta previsión obligatoria solo podrán situarse como máximo la mitad sobre la vía pública.
- Los proyectos de urbanización y de reparcelación pertinentes deberán justificar el cumplimiento de la legislación vigente en materia de accesibilidad. Para el diseño y ejecución del viario propuesto deberán aplicarse las secciones características establecidas en la Memoria de Ordenación, según los anchos previstos en el gráfico de esta ficha.

Medidas ambientales

Como medida de protección del suelo fértil presente en este ámbito, dada la posibilidad de requerir movimientos de tierra sobre espacios de valor agrológico y por tanto, aptas para ser recuperadas, será la aplicación de un procedimiento genérico tendente a recuperar estos suelos fértiles. Este procedimiento consiste en los pasos siguientes:

- Desbroce
- Extracción de la tierra vegetal
- Acopio y conservación de la tierra a reemplazar
- Extendido de la tierra recuperada

Ordenación propuesta



ÁMBITO **TC-40** **LOS GOFIONES II**

PARÁMETROS GENERALES DEL ÁMBITO

Aprovechamiento			Cesiones exigidas		Cesiones reservadas	
Sup.Bruta	Edificabilidad Bruta		Esp.Libres	Equipam.	Esp.Libres	Equipam.
m2s	m2c	m2c/m2s	m2s	m2s	m2s	m2s
2.290	839,83	0,37	167,97	167,97	801,00	0,00
TOTAL				335,93	TOTAL	801,00

CÁLCULO DETALLADO DE PARÁMETROS

ESPACIO PRIVADO	Piezas	Sup.Neta	Uso/Tipol.	Ocupación	Altura	Coef. Edif	Edific.Neta
	Código	m2s		%	pl	m2c/m2s	m2c
	TC-40-002	199	RU-IRHOu	60	2	1,05	208,95
	TC-40-003	601	RU-IRHOu	60	2	1,05	630,88
	TOTALES	799,84					839,83

ESPACIO PÚBLICO	Piezas	Sup.Neta	Uso/Tipol.	Ocupación	Altura	Coef. Edif	Edific.Neta
	Código	m2s		%	pl	m2c/m2s	m2c
	TC-40-004	801	EL-PZ				
	VIARIO	651					
	TOTALES	1451,64					0,00

E.P. No Computable	Piezas	Sup.Neta	Uso/Tipol.	Ocupación	Altura	Coef. Edif	Edific.Neta
	Código	m2s		%	pl	m2c/m2s	m2c
	TC-40-001	39	EL-VD				
	TOTALES	39					

Aprovechamiento Urbanístico					
Pieza	Ponder *	Aprov. Global		Aprov. Med	Cesión(10%)
		udas	Subtotal	udas/m2	udas
TC-40-002	1,93	402,23	1.616,68	0,71	161,67
TC-40-003	1,93	1.214,45			

Reserva de suelo para vivienda protegida		
Mínimo(30%)	propuesta	propuesta
m2c	m2c	Viviendas
252	0	0

*(Coef. Tipología:1,1 – Coef. Uso:1,25 – Coef. Situación:1,4 – Coef. VP-no:1, VP-si: 0,75)

VALORACIÓN ECONÓMICA DE LAS UNIDADES DE ACTUACIÓN**TC-40** Los Gofiones II**VALORACIÓN ECONÓMICA****APROVECHAMIENTOS**

Tipología Uso	Sup. Edificable (m2c)	Precio venta unitario (€/m2c)	Venta total	Coste unitario (€/m2c)	Coste total
RU-IRHOu	840	1.800	1.512.000	600	504.000
-10% aprov.	-112	1.800	- 202.088	600	- 67.363
			1.309.913		436.638

CESIONES

Tipología uso	Superficie (m2s)	Coste unitario (€/m2s)	Coste total (€)
Viaro	651	120	78.120
Esp. libres	801	150	120.150
Equip.	0	55	-
Otros Verdes	39	120	4.680
	1.491		202.950

VALORACIÓN

Superficie total	2.290	m2s
Precio de Venta	1.309.913	€
Valor unitario del suelo	30	€/m2s
Valor inicial del suelo	68.700	€
Coste de la urbanización	202.950	€
Coste de la edificación	436.638	€
Beneficio de la promoción (14%)	183.388	€
Costes totales	891.675	€
Beneficio extra	418.237	€
Beneficio unitario extra	183	€/m2s

Código	TC-41
Nombre	Los Pobres I
Núcleo/Área	Tegueste / Los Pobres
Clase de Suelo	URBANO
Categoría	NO CONSOLIDADO
Uso principal	Residencial
Tipo de Ordenación	Directa
Sistema de ejecución	Privado
Ámbito de gestión	Unidad de Actuación Ordinaria

Descripción

- Ámbito situado dentro del núcleo de Tegueste, entre la carretera general y la calle de Los Pobres.
- Está formado por parte de parcelas lineales que van desde la calle de Los Pobres hasta el barranco. La parte incluida dentro de la unidad de actuación actualmente se destina en su mayoría a cultivos, quedando la parte edificada fuera de la unidad.

Objetivos de planeamiento

- Permitir la consolidación urbana mediante edificación residencial mediante la apertura de nuevas vías de acceso.
- Crear un espacio público abierto.
- Incluir una reserva a vivienda sujeta a un régimen de protección pública.

Obligaciones para el desarrollo

- Cesión obligatoria y gratuita de la red viaria local así como de los espacios libres grafiados en la ordenación pormenorizada.
- Ejecución completa de las obras de urbanización y ajardinamiento necesarias.
- Se efectuará una equidistribución razonada de cargas y beneficios.
- En la red viaria propuesta se debe garantizar una previsión mínima de aparcamientos correspondiente a una plaza por cada 100 m²c. De esta previsión obligatoria solo podrán situarse como máximo la mitad sobre la vía pública.
- Los proyectos de urbanización y de reparcelación pertinentes deberán justificar el cumplimiento de la legislación vigente en materia de accesibilidad. Para el diseño y ejecución del viario propuesto deberán aplicarse las secciones características establecidas en la Memoria de Ordenación, según los anchos previstos en el gráfico de esta ficha.

Medidas ambientales

Como medida de protección del suelo fértil presente en este ámbito, dada la posibilidad de requerir movimientos de tierra sobre espacios de valor agrológico y por tanto, aptas para ser recuperadas, será la aplicación de un procedimiento genérico tendente a recuperar estos suelos fértiles. Este procedimiento consiste en los pasos siguientes:

- Desbroce
- Extracción de la tierra vegetal
- Acopio y conservación de la tierra a reemplazar
- Extendido de la tierra recuperada

Ordenación propuesta



ÁMBITO	TC-41	LOS POBRES I
--------	-------	--------------

PARÁMETROS GENERALES DEL ÁMBITO

Aprovechamiento			Cesiones exigidas		Cesiones reservadas	
Sup.Bruta	Edificabilidad Bruta		Esp.Libres	Equipam.	Esp.Libres	Equipam.
m2s	m2c	m2c/m2s	m2s	m2s	m2s	m2s
8.993	5127,31	0,57	1025,46	1025,46	2239,57	0,00
TOTAL				2050,92	TOTAL	2239,57

CÁLCULO DETALLADO DE PARÁMETROS

ESPACIO PRIVADO	Piezas	Sup.Neta	Uso/Tipol.	Ocupación	Altura	Coef. Edif	Edific.Neta
	Código	m2s		%	pl	m2c/m2s	m2c
	TC-41-001	512	RU-IRHOu	60	2	1,05	537,92
		542	INEDIFICABLE				
	TC-41-002	882	RC-ADCE	95	2	1,90	1675,74
	TC-41-003	1.534	RC-ADCE	95	2	1,90	2913,65
		819	INEDIFICABLE				
	TOTALES	4288,73					5127,31

ESPACIO PÚBLICO	Piezas	Sup.Neta	Uso/Tipol.	Ocupación	Altura	Coef. Edif	Edific.Neta
	Código	m2s		%	pl	m2c/m2s	m2c
	TC-41-004	518	EL-PZ				
	TC-41-005	1.721	EL-PZ				
	VIARIO	2.304					
	TOTALES	4543,19					0,00

E.P. No Computable	Piezas	Sup.Neta	Uso/Tipol.	Ocupación	Altura	Coef. Edif	Edific.Neta
	Código	m2s		%	pl	m2c/m2s	m2c
	TC-41-006	161	EL-VD				
	TOTALES	161					

Aprovechamiento Urbanístico					
Pieza	Ponder *	Aprov. Global		Aprov. Med	Cesión(10%)
		udas	Subtotal	udas/m2	udas
TC-41-001	1,93	1.035,49	8.333,79	0,93	833,38
TC-41-002	1,31	2.199,41			
TC-41-003	1,75	5.098,89			

Reserva de suelo para vivienda protegida		
Mínimo(30%)	propuesta	propuesta
m2c	m2c	Viviendas
1.538	1.676	17

*(Coef. Tipología IRHO:1,1/ ADCE:1 – Coef. Uso:1,25 – Coef. Situación:1,4 – Coef. VP-no:1, VP-si: 0,75)

VALORACIÓN ECONÓMICA DE LAS UNIDADES DE ACTUACIÓN**TC-41** Los Pobres I**VALORACIÓN ECONÓMICA****APROVECHAMIENTOS**

Tipología Uso	Sup. Edificable (m2c)	Precio venta unitario (€/m2c)	Venta total	Coste unitario (€/m2c)	Coste total
RU-IRHOu	538	1.800	968.400	600	322.800
RC-ADCE	2.913	1.600	4.660.800	550	2.914
RC-ADCE-VP	1675	1.334	2.234.450	550	1.676
-10% aprov.	-636	1.334	- 848.261	550	- 349.733
			7.015.389		- 22.343

CESIONES

Tipología Uso	Superficie (m2s)	Coste unitario (€/m2s)	Coste total (€)
Viario	2.304	120	276.480
Esp. libres	2.240	150	336.000
Equip.	0	55	-
Otros Verdes	161	120	
	4.705		612.480

VALORACIÓN

Superficie total	8.993	m2s
Precio de Venta	7.015.389	€
Valor unitario del suelo	30	€/m2s
Valor inicial del suelo	269.789	€
Coste de la urbanización	612.480	€
Coste de la edificación	- 22.343	€
Beneficio de la promoción (14%)	982.154	€
Costes totales	1.842.080	€
Beneficio extra	5.173.309	€
Beneficio unitario extra	575	€/m2s

Código	TC-42
Nombre	Los Pobres II
Núcleo/Área	Tegueste / Los Pobres
Clase de Suelo	URBANO
Categoría	NO CONSOLIDADO
Uso principal	Residencial
Tipo de Ordenación	Directa
Sistema de ejecución	Privado
Ámbito de gestión	Unidad de Actuación

Descripción

- Ámbito situado dentro del núcleo de Tegueste, entre la carretera general y la calle de Los Pobres.
- Está formado por parcelas residuales dentro de la trama urbana.

Objetivos de planeamiento

- Permitir la consolidación urbana con edificación residencial y mediante la apertura de nuevas vías de acceso.
- Crear dos espacios públicos abierto y un equipamiento comunitario asociado.
- Incluir una reserva de vivienda sujeta a un régimen de protección pública.

Obligaciones para el desarrollo

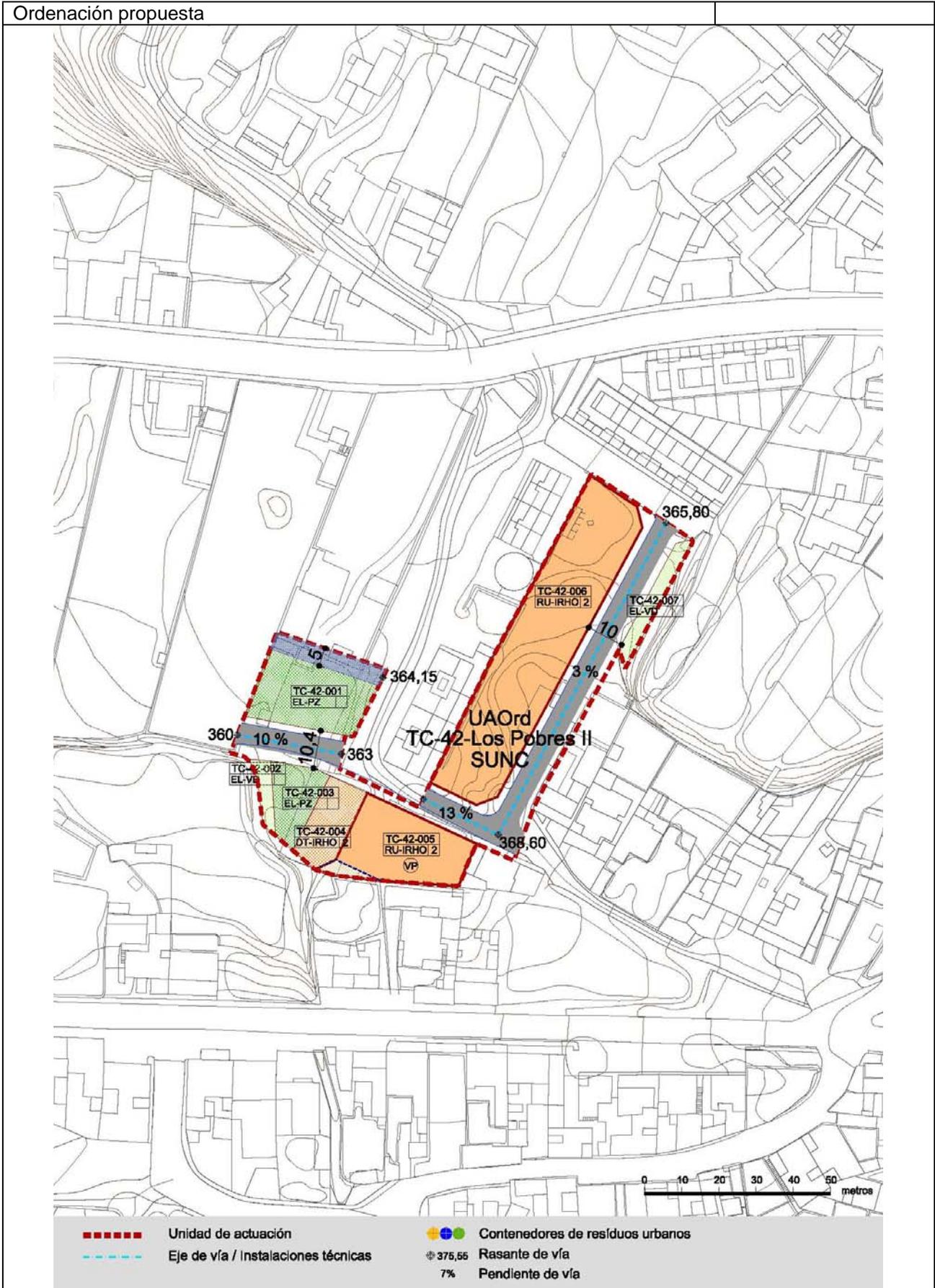
- Se incluye la necesidad de autorización / concesión administrativa del Consejo Insular de Aguas para cualquier actuación que afecte al cauce.
- Cesión obligatoria y gratuita de la red viaria local así como de los espacios libres y equipamientos comunitarios grafiados en la ordenación pormenorizada.
- Ejecución completa de las obras de urbanización y ajardinamiento necesarias.
- Se efectuará una equidistribución razonada de cargas y beneficios.
- En la red viaria propuesta se debe garantizar una previsión mínima de aparcamientos correspondiente a una plaza por cada 100 m²c. De esta previsión obligatoria solo podrán situarse como máximo la mitad sobre la vía pública.
- Los proyectos de urbanización y de reparcelación pertinentes deberán justificar el cumplimiento de la legislación vigente en materia de accesibilidad. Para el diseño y ejecución del viario propuesto deberán aplicarse las secciones características establecidas en la Memoria de Ordenación, según los anchos previstos en el gráfico de esta ficha.

Medidas ambientales

Como medida de protección del suelo fértil presente en este ámbito, dada la posibilidad de requerir movimientos de tierra sobre espacios de valor agrológico y por tanto, aptas para ser recuperadas, será la aplicación de un procedimiento genérico tendente a recuperar estos suelos fértiles. Este procedimiento consiste en los pasos siguientes:

- Desbroce
- Extracción de la tierra vegetal
- Acopio y conservación de la tierra a reemplazar
- Extendido de la tierra recuperada

Ordenación propuesta



ÁMBITO	TC-42	LOS POBRES II
--------	-------	---------------

PARÁMETROS GENERALES DEL ÁMBITO

Aprovechamiento			Cesiones exigidas		Cesiones reservadas	
Sup.Bruta	Edificabilidad Bruta		Esp.Libres	Equipam.	Esp.Libres	Equipam.
m2s	m2c	m2c/m2s	m2s	m2s	m2s	m2s
5.319	2410,76	0,45	482,15	482,15	756,75	262,63
TOTAL				964,30	TOTAL	1019,38

CÁLCULO DETALLADO DE PARÁMETROS

ESPACIO PRIVADO	Piezas	Sup.Neta	Uso/Tipol.	Ocupación	Altura	Coef. Edif	Edific.Neta
	Código	m2s		%	pl	m2c/m2s	m2c
	TC-42-005	583	RU-IRHOu	60	2	1,05	612,12
		38	INEDIFICABLE				
	TC-42-006	1.713	RU-IRHOu	60	2	1,05	1798,64
	TOTALES	2333,72					2410,76

ESPACIO PÚBLICO	Piezas	Sup.Neta	Uso/Tipol.	Ocupación	Altura	Coef. Edif	Edific.Neta
	Código	m2s		%	pl	m2c/m2s	m2c
	TC-42-001	523	EL-PZ				
	TC-42-003	234	EL-PZ				
	TC-42-004	263	DT-IRHO	60	2	1,05	275,76
	VIARIO	1.749					
	TOTALES	2768,20					275,76

E.P. No Computable	Piezas	Sup.Neta	Uso/Tipol.	Ocupación	Altura	Coef. Edif	Edific.Neta
	Código	m2s		%	pl	m2c/m2s	m2c
	TC-42-002	74	EL-VD				
	TC-42-007	143	EL-VD				
	TOTALES	218					

Aprovechamiento Urbanístico				
Pieza	Ponder *	Aprov. Global		Aprov. Med Cesión(10%)
		udas	Subtotal	udas/m2
TC-42-005	1,44	883,75	4.346,13	0,82
TC-42-006	1,93	3.462,38		

Reserva de suelo para vivienda protegida		
Mínimo(30%)	propuesta	propuesta
m2c	m2c	Viviendas
723	612	4

*(Coef. Tipología:1,1 – Coef. Uso:1,25 – Coef. Situación:1,4 – Coef. VP-no:1, VP-si: 0,75)

VALORACIÓN ECONÓMICA DE LAS UNIDADES DE ACTUACIÓN**TC-42** Los Pobres II**VALORACIÓN ECONÓMICA****APROVECHAMIENTOS**

Tipología Uso	Sup. Edificable (m2c)	Precio venta unitario (€/m2c)	Venta total	Coste unitario (€/m2c)	Coste total
RU-IRHOu	1.799	1.800	3.238.200	600	1.079.400
RU-IRHOu-VP	612	1.334	816.408	600	367.200
-10% aprov.	-301	1.334	- 402.053	600	- 180.833
			3.652.555		1.265.767

CESIONES

Tipología Uso	Superficie (m2s)	Coste unitario (€/m2s)	Coste total (€)
Viaro	1.747	120	209.640
Esp. libres	757	150	113.550
Equip.	263	55	14.465
Otros Verdes	218	120	26.160
	2.985		363.815

VALORACIÓN

Superficie total	5.319	m2s
Precio de Venta	3.652.555	€
Valor unitario del suelo	30	€/m2s
Valor inicial del suelo	159.570	€
Coste de la urbanización	363.815	€
Coste de la edificación	1.265.767	€
Beneficio de la promoción (14%)	511.358	€
Costes totales	2.300.509	€
Beneficio extra	1.352.046	€
Beneficio unitario extra	254	€/m2s

Código	TC-43
Nombre	Hurgaña I
Núcleo/Área	Tegueste / Los Pobres
Clase de Suelo	URBANO
Categoría	NO CONSOLIDADO
Uso principal	Residencial
Tipo de Ordenación	Directa
Sistema de ejecución	Privado
Ámbito de gestión	Unidad de Actuación Ordinaria

Descripción

- Ámbito situado dentro del núcleo de Tegueste, entre la carretera general y la calle de Los Pobres.

Objetivos de planeamiento

- Conectar dos calles existentes que en la actualidad están inacabadas.
- Consolidar el crecimiento urbano residencial.
- Dotar con espacios libres al ámbito.
- Incluir una reserva de vivienda sujeta a un régimen de protección pública.

Obligaciones para el desarrollo

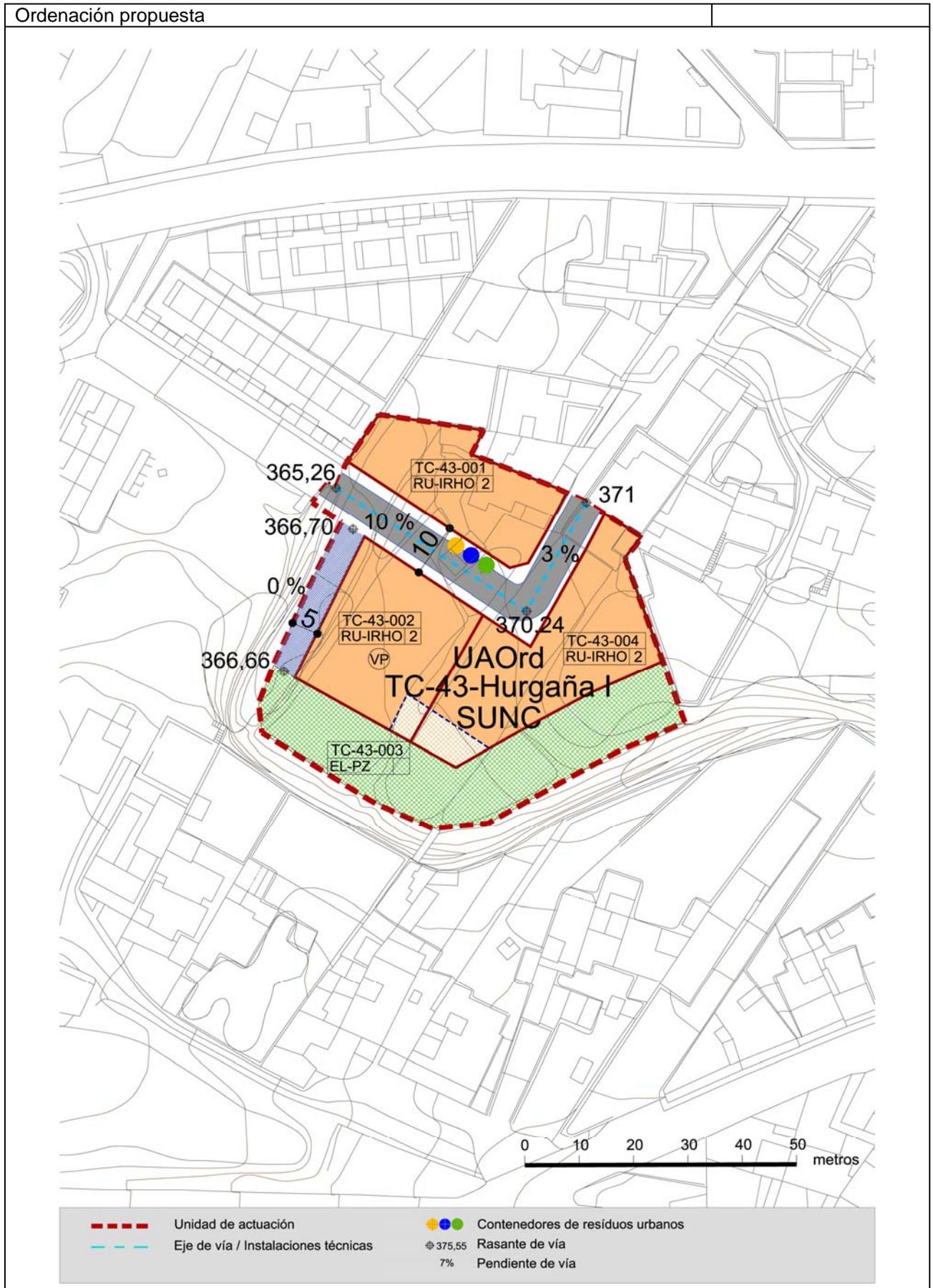
- Cesión obligatoria y gratuita de la red viaria local y el espacio libre grafiados en la ordenación pormenorizada.
- Ejecución completa de las obras de urbanización y ajardinamiento necesarias.
- Se efectuará una equidistribución razonada de cargas y beneficios.
- En la red viaria propuesta se debe garantizar una previsión mínima de aparcamientos correspondiente a una plaza por cada 100 m²c. De esta previsión obligatoria solo podrán situarse como máximo la mitad sobre la vía pública.
- Los proyectos de urbanización y de reparcelación pertinentes deberán justificar el cumplimiento de la legislación vigente en materia de accesibilidad. Para el diseño y ejecución del viario propuesto deberán aplicarse las secciones características establecidas en la Memoria de Ordenación, según los anchos previstos en el gráfico de esta ficha.

Medidas ambientales

Como medida de protección del suelo fértil presente en este ámbito, dada la posibilidad de requerir movimientos de tierra sobre espacios de valor agrológico y por tanto, aptas para ser recuperadas, será la aplicación de un procedimiento genérico tendente a recuperar estos suelos fértiles. Este procedimiento consiste en los pasos siguientes:

- Desbroce
- Extracción de la tierra vegetal
- Acopio y conservación de la tierra a reemplazar
- Extendido de la tierra recuperada

Ordenación propuesta



ÁMBITO	TC-43	HURGAÑA I
--------	-------	-----------

PARÁMETROS GENERALES DEL ÁMBITO

Aprovechamiento			Cesiones exigidas		Cesiones reservadas	
Sup.Bruta	Edificabilidad Bruta		Esp.Libres	Dot./Equip.	Esp.Libres	Dot./Equip.
m2s	m2c	m2c/m2s	m2s	m2s	m2s	m2s
3.965	2.160,06	0,54	432,01	432,01	1.033,00	
TOTAL				864,02	TOTAL	1.033,00

CÁLCULO DETALLADO DE PARÁMETROS

ESPACIO PRIVADO	Piezas	Sup.Neta	Uso/Tipol.	Ocupación	Altura	Coef. Edif	Edific.Neta
	Código	m2s		%	pl	m2c/m2s	m2c
	TC-43-001	571	RU-IRHOu	60	2	1,05	599,54
	TC-43-002	678	RU-IRHOu	60	2	1,05	711,69
		34	NEDIFICABLE				
	TC-43-004	808	RU-IRHOu	60	2	1,05	848,83
		76	NEDIFICABLE				
	TOTALES	2.166,94					2.160,06

ESPACIO PÚBLICO	Piezas	Sup.Neta	Uso/Tipol.	Ocupación	Altura	Coef. Edif	Edific.Neta
	Código	m2s		%	pl	m2c/m2s	m2c
	TC-43-003	1.033	EL-PZ				
	VIARIO	765					
	TOTALES	1.033,00					0,00

E.P. No Computable	Piezas	Sup.Neta	Uso/Tipol.	Ocupación	Altura	Coef. Edif	Edific.Neta
	Código	m2s		%	pl	m2c/m2s	m2c
	TOTALES	0					

Aprovechamiento Urbanístico					
Pieza	Ponder *	Aprov. Global		Aprov. Med	Cesión(10%)
		udas	Subtotal	udas/m2	udas
TC-43-001	1,93	1.154,11	3.815,61	0,96	381,56
TC-43-002	1,44	1.027,50			
TC-43-004	1,93	1.634,00			

Reserva de suelo para vivienda protegida		
Mínimo(30%)	propuesta	propuesta
m2c	m2c	Viviendas
648	712	5

*(Coef. Tipología:1,1 – Coef. Uso:1,25 – Coef. Situación:1,4 – Coef. VP-no:1, VP-si: 0,75)

VALORACIÓN ECONÓMICA DE LAS UNIDADES DE ACTUACIÓN**TC-43** Hurgaña I**VALORACIÓN ECONÓMICA****APROVECHAMIENTOS**

Tipología Uso	Sup. Edificable (m2c)	Precio venta unitario (€/m2c)	Venta total	Coste unitario (€/m2c)	Coste total
RU-IRHOu	1.448	1.800	2.606.400	600	868.800
RU-IRHOu-VP	712	1.334	949.808	600	427.200
-10% aprov.	-265	1.334	- 353.473	600	- 158.983
			3.202.735		1.137.017

CESIONES

Tipología Uso	Superficie (m2s)	Coste unitario (€/m2s)	Coste total (€)
Viaro	765	120	91.800
Esp. libres	1.033	150	154.950
Equip.	0	55	-
	1.798		246.750

VALORACIÓN

Superficie total	3.965	m2s
Precio de Venta	3.202.735	€
Valor unitario del suelo	30	€/m2s
Valor inicial del suelo	118.950	€
Coste de la urbanización	246.750	€
Coste de la edificación	1.137.017	€
Beneficio de la promoción (14%)	448.383	€
Costes totales	1.951.100	€
Beneficio extra	1.251.635	€
Beneficio unitario extra	316	€/m2s

Código	TC-44
Nombre	Hurgaña II
Núcleo/Área	Tegueste / Los Pobres
Clase de Suelo	URBANO
Categoría	NO CONSOLIDADO
Uso principal	Residencial
Tipo de Ordenación	Directa
Sistema de ejecución	Privado
Ámbito de gestión	Unidad de Actuación Ordinaria

Descripción

- Ámbito situado dentro del núcleo de Tegueste, entre la carretera general y la calle de Los Pobres.

Objetivos de planeamiento

- Dar continuidad a la trama viaria.
- Consolidar el crecimiento urbano residencial.
- Proteger el barranco mediante la creación de un espacio libre lineal al borde del mismo.
- Dotar de un espacio libre vinculado a la nueva vía principal planteada.
- Incluir una reserva de vivienda sujeta a un régimen de protección pública.

Obligaciones para el desarrollo

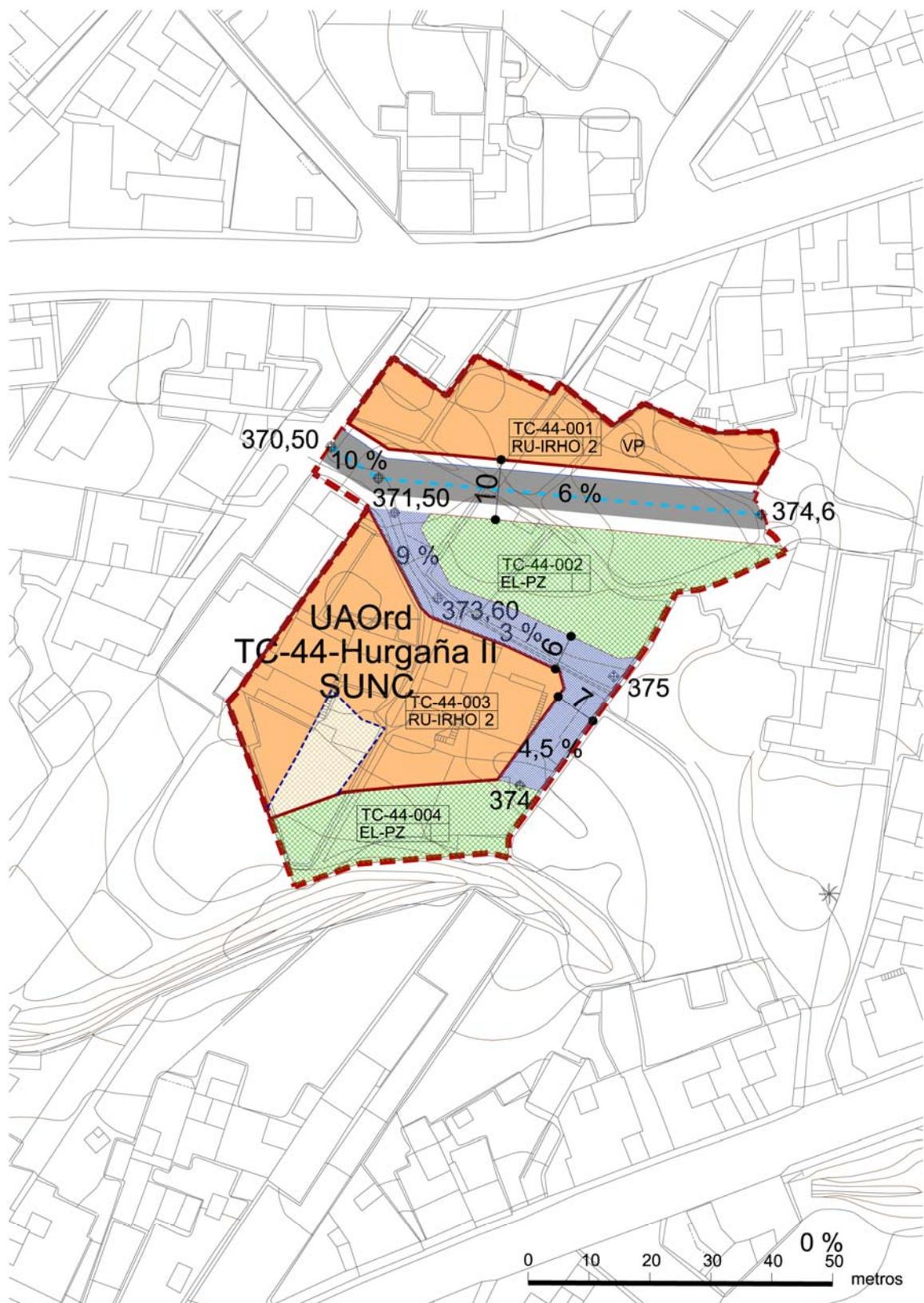
- Cesión obligatoria y gratuita de la red viaria local así como el espacio libre grafiado en la ordenación pormenorizada.
- Ejecución completa de las obras de urbanización y ajardinamiento necesarias.
- Se efectuará una equidistribución razonada de cargas y beneficios.
- En la red viaria propuesta se debe garantizar una previsión mínima de aparcamientos correspondiente a una plaza por cada 100 m²c. De esta previsión obligatoria solo podrán situarse como máximo la mitad sobre la vía pública.
- Los proyectos de urbanización y de reparcelación pertinentes deberán justificar el cumplimiento de la legislación vigente en materia de accesibilidad. Para el diseño y ejecución del viario propuesto deberán aplicarse las secciones características establecidas en la Memoria de Ordenación, según los anchos previstos en el gráfico de esta ficha.

Medidas ambientales

Como medida de protección del suelo fértil presente en este ámbito, dada la posibilidad de requerir movimientos de tierra sobre espacios de valor agrológico y por tanto, aptas para ser recuperadas, será la aplicación de un procedimiento genérico tendente a recuperar estos suelos fértiles. Este procedimiento consiste en los pasos siguientes:

- Desbroce
- Extracción de la tierra vegetal
- Acopio y conservación de la tierra a reemplazar
- Extendido de la tierra recuperada

Ordenación propuesta



	Unidad de actuación		Contenedores de residuos urbanos
	Eje de vía / Instalaciones técnicas		Rasante de vía
			Pendiente de vía

ÁMBITO	TC-44	HURGAÑA II
--------	-------	------------

PARÁMETROS GENERALES DEL ÁMBITO

Aprovechamiento			Cesiones exigidas		Cesiones reservadas	
Sup.Bruta	Edificabilidad Bruta		Esp.Libres	Equipam.	Esp.Libres	Equipam.
m2s	m2c	m2c/m2s	m2s	m2s	m2s	m2s
4.657	2175,45	0,47	435,09	435,09	1226,00	0,00
TOTAL				870,18	TOTAL	1226,00

CÁLCULO DETALLADO DE PARÁMETROS

ESPACIO PRIVADO	Piezas	Sup.Neta	Uso/Tipol.	Ocupación	Altura	Coef. Edif	Edific.Neta
	Código	m2s		%	pl	m2c/m2s	m2c
	TC-44-001	754	RU-IRHOu	60	2	1,05	791,74
	TC-44-003	1.318	RU-IRHOu	60	2	1,05	1383,71
		177					
	TOTALES	2248,65					2175,45

ESPACIO PÚBLICO	Piezas	Sup.Neta	Uso/Tipol.	Ocupación	Altura	Coef. Edif	Edific.Neta
	Código	m2s		%	pl	m2c/m2s	m2c
	TC-44-002	745	EL-PZ				
	TC-44-004	481	EL-PZ				
	VIARIO	1.182					
	TOTALES	2407,90					0,00

E.P. No Computable	Piezas	Sup.Neta	Uso/Tipol.	Ocupación	Altura	Coef. Edif	Edific.Neta
	Código	m2s		%	pl	m2c/m2s	m2c
	TOTALES	0					

Aprovechamiento Urbanístico

Pieza	Ponder *	Aprov. Global		Aprov. Med	Cesión(10%)
		udas	Subtotal	udas/m2	udas
TC-44-001	1,44	1.143,08	3.806,72	0,82	380,67
TC-44-003	1,93	2.663,64			

Reserva de suelo para vivienda protegida

Mínimo(30%)	propuesta	propuesta
m2c	m2c	Viviendas
653	792	5

*(Coef. Tipología:1,1 – Coef. Uso:1,25 – Coef. Situación:1,4 – Coef. VP-no:1, VP-si: 0,75)

VALORACIÓN ECONÓMICA DE LAS UNIDADES DE ACTUACIÓN**TC-44** Hurgaña II**VALORACIÓN ECONÓMICA****APROVECHAMIENTOS**

Tipología Uso	Sup. Edificable (m2c)	Precio venta unitario (€/m2c)	Venta total	Coste unitario (€/m2c)	Coste total
RU-IRHOu	1.384	1.800	2.490.678	600	830.226
RU-IRHOu.VP	792	1.334	1.056.528	600	475.200
-10% aprov.	-264	1.334	- 352.648	600	- 158.613
			3.194.558		1.146.814

CESIONES

Tipología Uso	Superficie (m2s)	Coste unitario (€/m2s)	Coste total (€)
Viaro	1.182	120	141.840
Esp. libres	1.226	150	183.900
Equip.	0	55	-
			325.740

VALORACIÓN

Superficie total	4.657	m2s
Precio de Venta	3.194.558	€
Valor unitario del suelo	30	€/m2s
Valor inicial del suelo	139.710	€
Coste de la urbanización	325.740	€
Coste de la edificación	1.146.814	€
Beneficio de la promoción (14%)	447.238	€
Costes totales	2.059.502	€
Beneficio extra	1.135.056	€
Beneficio unitario extra	244	€/m2s

Código	TC-45
Nombre	La Levadura
Núcleo/Área	Tegueste / Los Pobres
Clase de Suelo	URBANO
Categoría	NO CONSOLIDADO
Uso principal	Residencial
Tipo de Ordenación	Directa
Sistema de ejecución	Privado
Ámbito de gestión	Unidad de Actuación Ordinaria

Descripción

- Ámbito situado dentro del núcleo de Tegueste, entre la Calvo Sotelo y la calle de Los Pobres.
- Actualmente está formado por parcelas situadas en las traseras de las viviendas alineadas con la calle Calvo Sotelo.

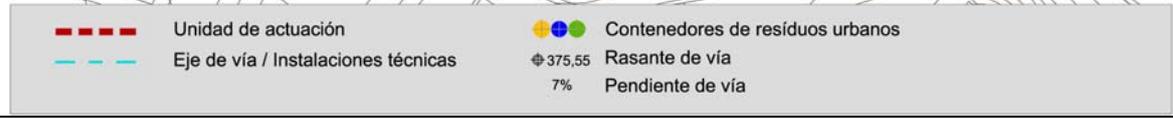
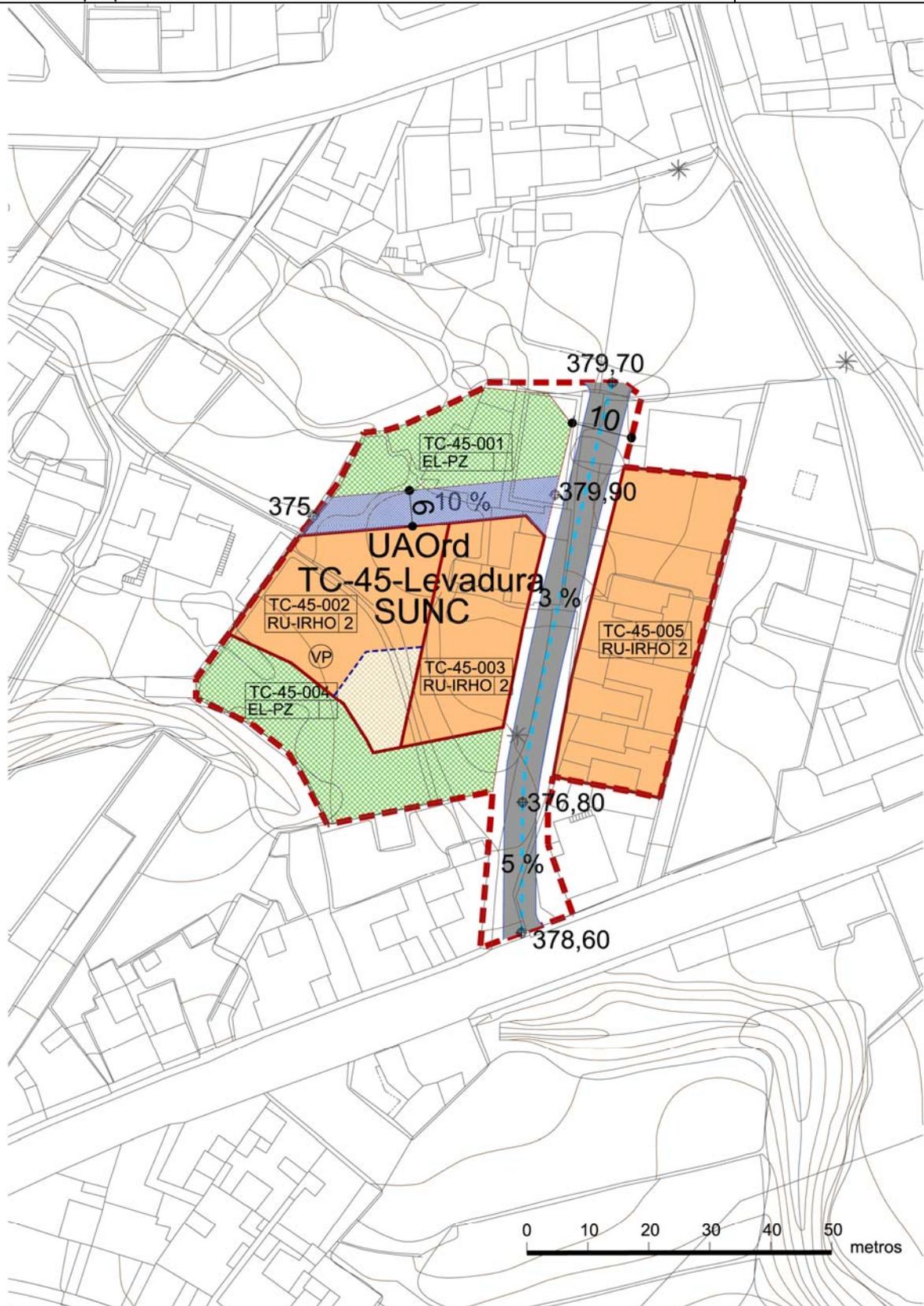
Objetivos de planeamiento

- Dar continuidad a la trama viaria.
- Consolidar el crecimiento urbano residencial.
- Proteger el barranco mediante la creación de un espacio libre lineal al borde del mismo.
- Dotar de un espacio libre vinculado a la nueva vía principal planteada.
- Incluir una reserva de vivienda sujeta a un régimen de protección pública.

Obligaciones para el desarrollo

- Cesión obligatoria y gratuita de la red viaria local así como el espacio libre grafiado en la ordenación pormenorizada.
- Ejecución completa de las obras de urbanización y ajardinamiento necesarias.
- Se efectuará una equidistribución razonada de cargas y beneficios.
- En la red viaria propuesta se debe garantizar una previsión mínima de aparcamientos correspondiente a una plaza por cada 100 m²c. De esta previsión obligatoria solo podrán situarse como máximo la mitad sobre la vía pública.
- Los proyectos de urbanización y de reparcelación pertinentes deberán justificar el cumplimiento de la legislación vigente en materia de accesibilidad. Para el diseño y ejecución del viario propuesto deberán aplicarse las secciones características establecidas en la Memoria de Ordenación, según los anchos previstos en el gráfico de esta ficha.

Ordenación propuesta



ÁMBITO	TC-45	LEVADURA
--------	-------	----------

PARÁMETROS GENERALES DEL ÁMBITO

Aprovechamiento			Cesiones exigidas		Cesiones reservadas	
Sup.Bruta	Edificabilidad Bruta		Esp.Libres	Dot./Equip.	Esp.Libres	Dot./Equip.
m2s	m2c	m2c/m2s	m2s	m2s	m2s	m2s
4.682	2.318,57	0,50	463,71	463,71	1.093,74	
TOTAL				927,43	TOTAL	1.093,74

CÁLCULO DETALLADO DE PARÁMETROS

ESPACIO PRIVADO	Piezas	Sup.Neta	Uso/Tipol.	Ocupación	Altura	Coef. Edif	Edific.Neta
	Código	m2s		%	pl	m2c/m2s	m2c
	TC-45-002	619	RU-IRHOu	60	2	1,05	649,52
		159	NEDIFICABLE				
	TC-45-003	573	RU-IRHOu	60	2	1,05	601,63
	TC-45-005	1.017	RU-IRHOu	60	2	1,05	1.067,42
	TOTALES	2.367,16					2.318,57

ESPACIO PÚBLICO	Piezas	Sup.Neta	Uso/Tipol.	Ocupación	Altura	Coef. Edif	Edific.Neta
	Código	m2s		%	pl	m2c/m2s	m2c
	TC-45-001	459	EL-PZ				
	TC-45-004	634	EL-PZ				
	VIARIO	1.221					
	TOTALES	2.314,68					0,00

E.P. No Computable	Piezas	Sup.Neta	Uso/Tipol.	Ocupación	Altura	Coef. Edif	Edific.Neta
	Código	m2s		%	pl	m2c/m2s	m2c
	TOTALES	0					

Aprovechamiento Urbanístico				
Pieza	Ponder *	Aprov. Global		Aprov. Med Cesión(10%)
		udas	Subtotal	udas/m2
TC-45-002	1,44	937,74	4.150,66	0,89
TC-45-003	1,93	1.158,14		
TC-45-005	1,93	2.054,78		

Reserva de suelo para vivienda protegida		
Mínimo(30%)	propuesta	propuesta
m2c	m2c	Viviendas
696	650	4

*(Coef. Tipología:1,1 – Coef. Uso:1,25 – Coef. Situación:1,4 – Coef. VP-no:1, VP-si: 0,75)

VALORACIÓN ECONÓMICA DE LAS UNIDADES DE ACTUACIÓN**TC-45** La Levadura**VALORACIÓN ECONÓMICA****APROVECHAMIENTOS**

Tipología Uso	Sup. Edificable (m2c)	Precio venta unitario (€/m2c)	Venta total	Coste unitario (€/m2c)	Coste total
RU-IRHOu	1.716	1.800	3.088.800	600	1.029.600
RU-IRHOu-VP	650	1.334	867.100	600	390.000
-10% aprov.	-305	1.334	- 406.685	600	- 182.917
			3.549.215		1.236.683

CESIONES

Tipología Uso	Superficie (m2s)	Coste unitario (€/m2s)	Coste total (€)
Viaro	1.220	120	146.400
Esp. libres	1.093	150	163.950
Equip.	0	55	-
	2.313		310.350

VALORACIÓN

Superficie total	4.681	m2s
Precio de Venta	3.549.215	€
Valor unitario del suelo	30	€/m2s
Valor inicial del suelo	140.430	€
Coste de la urbanización	310.350	€
Coste de la edificación	1.236.683	€
Beneficio de la promoción (14%)	496.890	€
Costes totales	2.184.353	€
Beneficio extra	1.364.862	€
Beneficio unitario extra	292	€/m2s

Código	TC-46
Nombre	Gertrudis
Núcleo/Área	Tegueste / Los Pobres
Clase de Suelo	URBANO
Categoría	NO CONSOLIDADO
Uso principal	Residencial
Tipo de Ordenación	Directa
Sistema de ejecución	Privado
Ámbito de gestión	Unidad de Actuación Ordinaria

Descripción

- Ámbito situado dentro del núcleo de Tegueste, entre la Calvo Sotelo y la calle de Los Pobres.
- Está formado por parcelas situadas en las traseras de las viviendas alineadas con la calle de Los Pobres y otras que recaen sobre el callejón Gertrudis. Algunas de ellas se encuentran actualmente cultivadas.

Objetivos de planeamiento

- Dar continuidad a la trama viaria.
- Consolidar el crecimiento urbano residencial.
- Dotar este ámbito de dos espacios libres y un equipamiento asociado a uno de ellos.
- Incluir una reserva de vivienda sujeta a un régimen de protección pública.

Obligaciones para el desarrollo

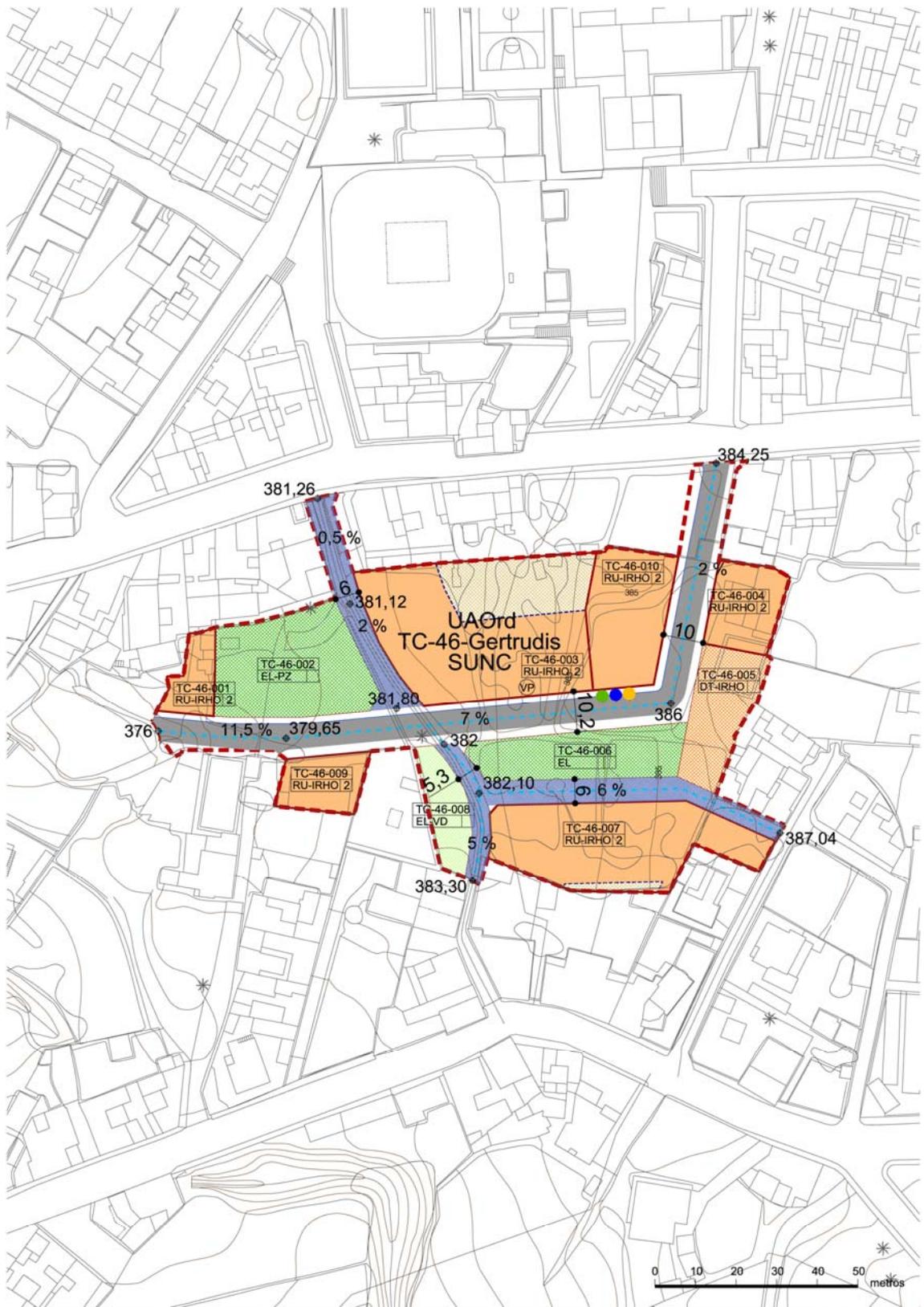
- Cesión obligatoria y gratuita de la red viaria local así como de los espacios libres y equipamiento grafados en la ordenación pormenorizada.
- Ejecución completa de las obras de urbanización y ajardinamiento necesarias.
- Se efectuará una equidistribución razonada de cargas y beneficios.
- En la red viaria propuesta se debe garantizar una previsión mínima de aparcamientos correspondiente a una plaza por cada 100 m²c. De esta previsión obligatoria solo podrán situarse como máximo la mitad sobre la vía pública.
- Los proyectos de urbanización y de reparcelación pertinentes deberán justificar el cumplimiento de la legislación vigente en materia de accesibilidad. Para el diseño y ejecución del viario propuesto deberán aplicarse las secciones características establecidas en la Memoria de Ordenación, según los anchos previstos en el gráfico de esta ficha.

Medidas ambientales

Como medida de protección del suelo fértil presente en este ámbito, dada la posibilidad de requerir movimientos de tierra sobre espacios de valor agrológico y por tanto, aptas para ser recuperadas, será la aplicación de un procedimiento genérico tendente a recuperar estos suelos fértiles. Este procedimiento consiste en los pasos siguientes:

- Desbroce
- Extracción de la tierra vegetal
- Acopio y conservación de la tierra a reemplazar
- Extendido de la tierra recuperada

Ordenación propuesta



ÁMBITO	TC-46	GERTRUDIS
--------	--------------	------------------

PARÁMETROS GENERALES DEL ÁMBITO

Aprovechamiento			Cesiones exigidas		Cesiones reservadas	
Sup.Bruta	Edificabilidad Bruta		Esp.Libres	Dot./Equip.	Esp.Libres	Dot./Equip.
m2s	m2c	m2c/m2s	m2s	m2s	m2s	m2s
9.489	4.098,99	0,43	819,80	819,80	1.523,07	483,85
			TOTAL	1.639,60	TOTAL	2.006,92

CÁLCULO DETALLADO DE PARÁMETROS

ESPACIO PRIVADO	Piezas	Sup.Neta	Uso/Tipol.	Ocupación	Altura	Coef. Edif	Edific.Neta
	Código	m2s		%	pl	m2c/m2s	m2c
	TC-46-001	195	RU-IRHOu	60	2	1,05	204,79
	TC-46-003	1.274	RU-IRHOu	60	2	1,05	1.337,35
		518	INEDIFICABLE				
	TC-46-004	363	RU-IRHOu	60	2	1,05	381,09
	TC-46-007	1.161	RU-IRHOu	60	2	1,05	1.218,90
		51	INEDIFICABLE				
	TC-46-009	276	RU-IRHOu	60	2	1,05	289,68
	TC-46-010	635	RU-IRHOu	60	2	1,05	667,17
TOTALES	4.472,98					4.098,99	

ESPACIO PÚBLICO	Piezas	Sup.Neta	Uso/Tipol.	Ocupación	Altura	Coef. Edif	Edific.Neta
	Código	m2s		%	pl	m2c/m2s	m2c
	TC-46-002	924	EL-PZ				
	TC-46-005	484	DT-IRHO	60	2	1,05	508,04
	TC-46-006	599	EL-PZ				
	VIARIO	2.739					
	TOTALES	4.745,90					508,04

E.P. No Computable	Piezas	Sup.Neta	Uso/Tipol.	Ocupación	Altura	Coef. Edif	Edific.Neta
	Código	m2s		%	pl	m2c/m2s	m2c
	TC-46-008	270	EL-VD				
	TOTALES	270					

Aprovechamiento Urbanístico					
Pieza	Ponder *	Aprov. Global		Aprov. Med	Cesión(10%)
		udas	Subtotal		
TC-46-001	1,93	394,22	7.246,95	0,76	724,70
TC-46-003	1,44	1.930,80			
TC-46-004	1,93	733,59			
TC-46-007	1,93	2.346,39			
TC-46-009	1,93	557,64			
TC-46-010	1,93	1.284,30			

Reserva de suelo para vivienda protegida		
Mínimo(30%)	propuesta	propuesta
m2c	m2c	Viviendas
1.230	1.337	9

*(Coef. Tipología:1,1 – Coef. Uso:1,25 – Coef. Situación:1,4 – Coef. VP-no:1, VP-si: 0,75)

VALORACIÓN ECONÓMICA DE LAS UNIDADES DE ACTUACIÓN**TC-46** Gertrudis**VALORACIÓN ECONÓMICA****APROVECHAMIENTOS**

Tipología Uso	Sup. Edificable (m2c)	Precio venta unitario (€/m2c)	Venta total	Coste unitario (€/m2c)	Coste total
RU-IRHOu	2.761	1.800	4.969.800	600	1.656.600
RU-IRHOu-VP	1.337	1.334	1.783.558	600	802.200
-10% aprov.	-503	1.334	- 671.354	600	- 301.958
			6.082.004		2.156.842

CESIONES

Tipología Uso	Superficie (m2s)	Coste unitario (€/m2s)	Coste total (€)
Viarío	2.739	120	328.680
Esp. libres	1.523	150	228.450
Equip.	484	55	26.620
Otros Verdes	270	120	32.400
	5.016		616.150

VALORACIÓN

Superficie total	9.489	m2s
Precio de Venta	6.082.004	€
Valor unitario del suelo	30	€/m2s
Valor inicial del suelo	284.670	€
Coste de la urbanización	616.150	€
Coste de la edificación	2.156.842	€
Beneficio de la promoción (14%)	851.481	€
Costes totales	3.909.142	€
Beneficio extra	2.172.862	€
Beneficio unitario extra	229	€/m2s

Código	TC-48
Nombre	Alcalde González
Núcleo/Área	Teguste / Los Pobres
Clase de Suelo	URBANO
Categoría	NO CONSOLIDADO
Uso principal	Residencial
Tipo de Ordenación	Directa
Sistema de ejecución	Privado
Ámbito de gestión	Unidad de Actuación

Descripción

- Ámbito de pequeña dimensión situado dentro del núcleo de Teguste, en la prolongación de la calle Alcalde Máximo González.

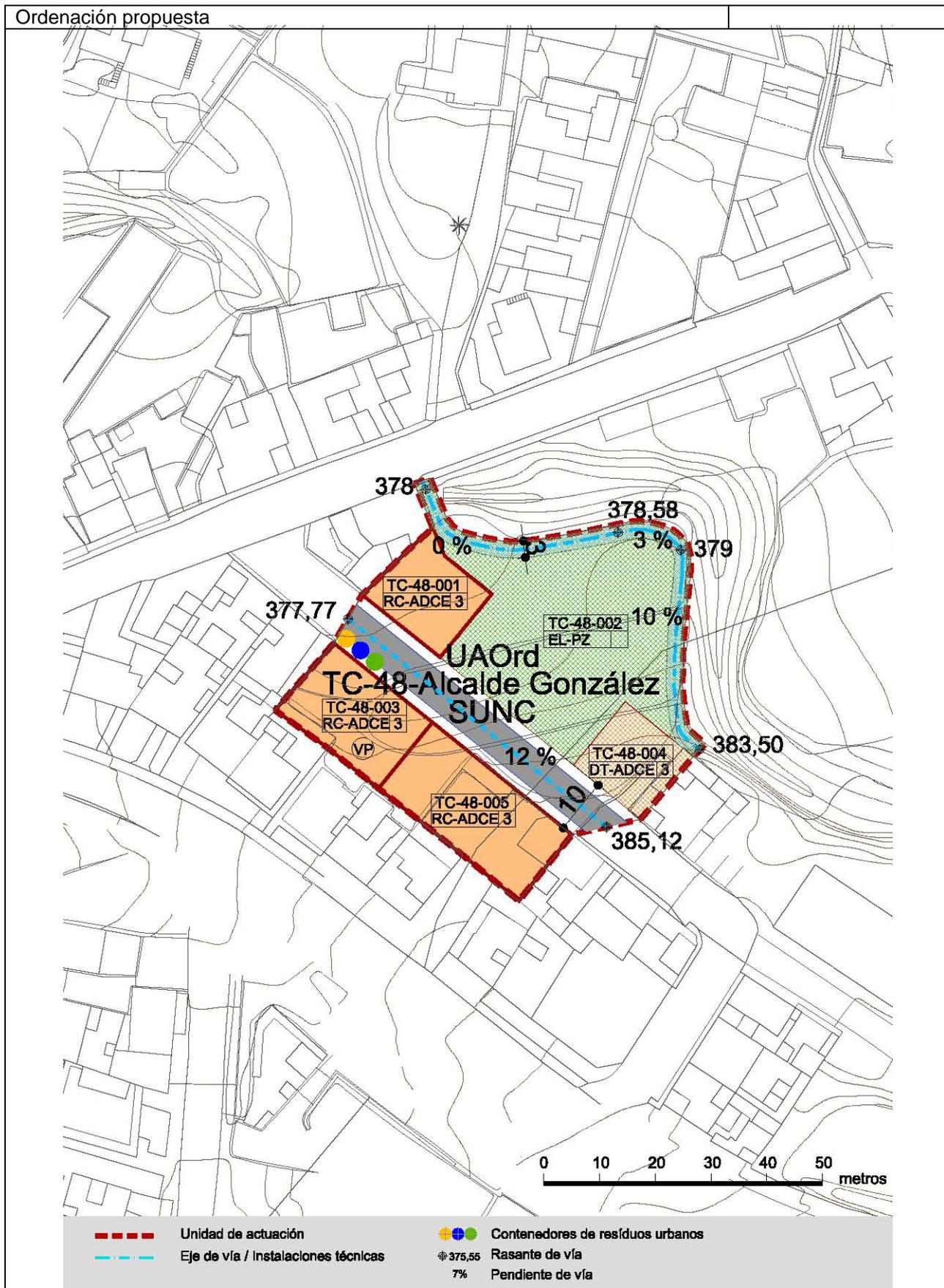
Objetivos de planeamiento

- Dar continuidad a la calle Alcalde Máximo González.
- Consolidar el crecimiento urbano residencial.
- Dotar este ámbito de un espacio libre y equipamiento comunitarios volcados hacia el barranco.
- Proteger el barranco mediante la creación de una vía peatonal de borde, la cual forma parte del espacio libre.
- Incluir una reserva de vivienda sujeta a un régimen de protección pública.

Obligaciones para el desarrollo

- Cesión obligatoria y gratuita de la red viaria local así como del espacio libre y los terrenos reservados para el equipamiento.
- Ejecución completa de las obras de urbanización y ajardinamiento necesarias.
- Se efectuará una equidistribución razonada de cargas y beneficios.
- En la red viaria propuesta se debe garantizar una previsión mínima de aparcamientos correspondiente a una plaza por cada 100 m²c. De esta previsión obligatoria solo podrán situarse como máximo la mitad sobre la vía pública.
- Los proyectos de urbanización y de reparcelación pertinentes deberán justificar el cumplimiento de la legislación vigente en materia de accesibilidad. Para el diseño y ejecución del viario propuesto deberán aplicarse las secciones características establecidas en la Memoria de Ordenación, según los anchos previstos en el gráfico de esta ficha.

Ordenación propuesta



ÁMBITO	TC-48	ALCALDE GONZÁLEZ
--------	-------	------------------

PARÁMETROS GENERALES DEL ÁMBITO

Aprovechamiento			Cesiones exigidas		Cesiones reservadas	
Sup.Bruta	Edificabilidad Bruta		Esp.Libres	Equipam.	Esp.Libres	Equipam.
m2s	m2c	m2c/m2s	m2s	m2s	m2s	m2s
3.383	3000,89	0,89	600,18	600,18	1169,94	230,00
TOTAL				1200,36	TOTAL	1399,94

CÁLCULO DETALLADO DE PARÁMETROS

ESPACIO PRIVADO	Piezas	Sup.Neta	Uso/Tipol.	Ocupación	Altura	Coef. Edif	Edific.Neta
	Código	m2s		%	pl	m2c/m2s	m2c
	TC-48-001	260	RC-ADCE	90	3	2,70	701,46
	TC-48-003	359	RC-ADCE	90	3	2,70	968,87
	TC-48-005	493	RC-ADCE	90	3	2,70	1330,56
	TOTALES	1111,44					3000,89

ESPACIO PÚBLICO	Piezas	Sup.Neta	Uso/Tipol.	Ocupación	Altura	Coef. Edif	Edific.Neta
	Código	m2s		%	pl	m2c/m2s	m2c
	TC-48-002	1.170	EL-PZ				
	TC-48-004	230	DT-ADCE	90	3	2,70	621,00
	VIARIO	872					
	TOTALES	2272,04					621,00

E.P. No Computable	Piezas	Sup.Neta	Uso/Tipol.	Ocupación	Altura	Coef. Edif	Edific.Neta
	Código	m2s		%	pl	m2c/m2s	m2c
	TOTALES	0					

Aprovechamiento Urbanístico					
Pieza	Ponder *	Aprov. Global		Aprov. Med	Cesión(10%)
		udas	Subtotal	udas/m2	udas
TC-48-001	1,75	1.227,56	4.827,68	1,43	482,77
TC-48-003	1,31	1.271,64			
TC-48-005	1,75	2.328,48			

Reserva de suelo para vivienda protegida		
Mínimo(30%)	propuesta	propuesta
m2c	m2c	Viviendas
900	969	6

*(Coef. Tipología:1 – Coef. Uso:1,25 – Coef. Situación:1,4 – Coef. VP-no:1, VP-si: 0,75)

VALORACIÓN ECONÓMICA DE LAS UNIDADES DE ACTUACIÓN**TC-48** Alcalde González**VALORACIÓN ECONÓMICA****APROVECHAMIENTOS**

Tipología Uso	Sup. Edificable (m2c)	Precio venta unitario (€/m2c)	Venta total	Coste unitario (€/m2c)	Coste total
RC-ADCE	2.032	1.600	3.251.200	550	1.117.600
RC-ADCE-VP	969	1.334	1.292.646	550	532.950
-10% aprov.	-369	1.334	- 491.615	550	- 202.690
			4.052.231		1.447.860

CESIONES

Tipología Uso	Superficie (m2s)	Coste unitario (€/m2s)	Coste total (€)
Viario	872	120	104.640
Esp. libres	1.170	150	175.500
Equip.	230	55	12.650
	2.272		292.790

VALORACIÓN

Superficie total	3.384	m2s
Precio de Venta	4.052.231	€
Valor unitario del suelo	30	€/m2s
Valor inicial del suelo	101.520	€
Coste de la urbanización	292.790	€
Coste de la edificación	1.447.860	€
Beneficio de la promoción (14%)	567.312	€
Costes totales	2.409.483	€
Beneficio extra	1.642.749	€
Beneficio unitario extra	485	€/m2s

Código	PA-12
Nombre	El Hornillo
Núcleo	Pedro Álvarez
Clase de Suelo	URBANO
Categoría	NO CONSOLIDADO
Uso principal	Residencial
Tipo de Ordenación	Directa
Sistema de ejecución	Privado
Ámbito de gestión	Unidad de Actuación Ordinaria

Descripción

- Ámbito situado en el extremo Oeste del núcleo de Pedro Álvarez.

Objetivos de planeamiento

- Mejorar y ampliar la vía existente.
- Proveer de acceso desde viario público a todas las parcelas.
- Dotar la zona de los espacios libres públicos necesarios.
- Incluir una reserva de vivienda sujeta a un régimen de protección pública.

Obligaciones para el desarrollo

- Cesión obligatoria y gratuita de la red viaria local así como de los espacios libres grafiados en la ordenación pormenorizada.
- Ejecución completa de las obras de urbanización y ajardinamiento necesarias.
- Se efectuará una equidistribución razonada de cargas y beneficios.
- En la red viaria propuesta se debe garantizar una previsión mínima de aparcamientos correspondiente a una plaza por cada 100 m²c. De esta previsión obligatoria solo podrán situarse como máximo la mitad sobre la vía pública.
- Los proyectos de urbanización y de reparcelación pertinentes deberán justificar el cumplimiento de la legislación vigente en materia de accesibilidad. Para el diseño y ejecución del viario propuesto deberán aplicarse las secciones características establecidas en la Memoria de Ordenación, según los anchos previstos en el gráfico de esta ficha.

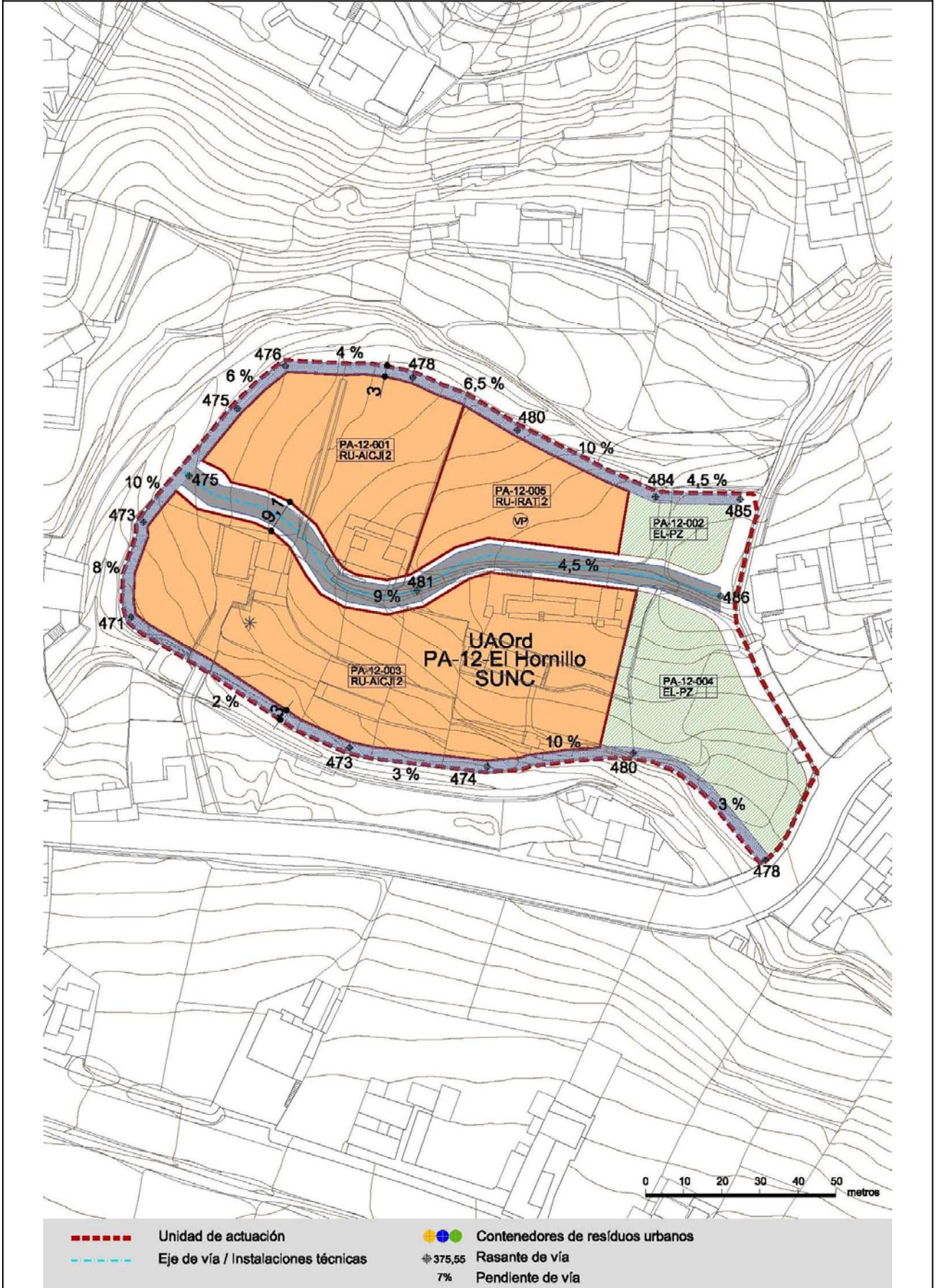
Medidas ambientales

Serán protegidas y conservadas los ejemplares de Phoenix canariensis existentes en el ámbito

Como medida de protección del suelo fértil presente en este ámbito, dada la posibilidad de requerir movimientos de tierra sobre espacios de valor agrológico y por tanto, aptas para ser recuperadas, será la aplicación de un procedimiento genérico tendente a recuperar estos suelos fértiles. Este procedimiento consiste en los pasos siguientes:

- Desbroce
- Extracción de la tierra vegetal
- Acopio y conservación de la tierra a reemplazar
- Extendido de la tierra recuperada

Ordenación propuesta



ÁMBITO	PA-12	EL HORNILLO
--------	-------	-------------

PARÁMETROS GENERALES DEL ÁMBITO

Aprovechamiento			Cesiones exigidas		Cesiones reservadas	
Sup.Bruta	Edificabilidad Bruta		Esp.Libres	Equipam.	Esp.Libres	Equipam.
m2s	m2c	m2c/m2s	m2s	m2s	m2s	m2s
14.158	5.713,06	0,40	1.142,61	1.142,61	2.289,07	0,00
TOTAL				2.285,22	TOTAL	2.289,07

CÁLCULO DETALLADO DE PARÁMETROS

ESPACIO PRIVADO	Piezas	Sup.Neta	Uso/Tipol.	Ocupación	Altura	Coef. Edif	Edific.Neta
	Código	m2s		%	pl	m2c/m2s	m2c
	PA-12-001	2.296	RU-AICJi	30	2	0,60	1.377,42
	PA-12-003	5.198	RU-AICJi	30	2	0,60	3.118,81
	PA-12-005	1.352	RU-IRAT	45	2	0,90	1.216,84
	TOTALES	8.845,75					5.713,06

ESPACIO PÚBLICO	Piezas	Sup.Neta	Uso/Tipol.	Ocupación	Altura	Coef. Edif	Edific.Neta
	Código	m2s		%	pl	m2c/m2s	m2c
	PA-12-002	461	EL-PZ				
	PA-12-004	1.828	EL-PZ				
	VIARIO	3.023					
	TOTALES	5.312,25					0,00

E.P. No Computable	Piezas	Sup.Neta	Uso/Tipol.	Ocupación	Altura	Coef. Edif	Edific.Neta
	Código	m2s		%	pl	m2c/m2s	m2c
	TOTALES	0					

Aprovechamiento Urbanístico					
Pieza	Ponder *	Aprov. Global		Aprov. Med	Cesión(10%)
		udas	Subtotal		
PA-12-001	1,80	2.475,05	9.391,05	0,66	939,11
PA-12-002	1,80	5.604,10			
PA-12-003	1,08	1.311,90			

Reserva de suelo para vivienda protegida		
Mínimo(30%)	propuesta	propuesta
m2c	m2c	Viviendas
1.714	1.217	8

*(Coef. Tipología IRAT:1 / AICJ:1,25 – Coef. Uso:1,25 – Coef. Situación:1,15 – Coef. VP-no:1, VP-si:0,75)

VALORACIÓN ECONÓMICA DE LAS UNIDADES DE ACTUACIÓN

PA-12 El Hornillo

VALORACIÓN ECONÓMICA**APROVECHAMIENTOS**

Tipología Uso	Sup. Edificable (m2c)	Precio venta unitario (€/m2c)	Venta total	Coste unitario (€/m2c)	Coste total
RU-AICJi	4496	2.000	8.992.460	700	3.147.361
RU-IRAT- VP	1217	2.001	2.435.217	600	730.200
-10% aprov.	-870	2.000	- 1.739.093	600	- 521.728
			9.688.584		3.355.833

CESIONES

Tipología uso	Superficie (m2s)	Coste unitario (€/m2s)	Coste total (€)
Viaro	3023	120	362.760
Esp. Libres	2289	150	343.350
Equip.	0	55	-
	5312		706.110

VALORACIÓN

Superficie total	14.158	m2s
Precio de Venta	9.688.584	€
Valor unitario del suelo	30	€/m2s
Valor inicial del suelo	424.740	€
Coste de la urbanización	706.110	€
Coste de la edificación	3.355.833	€
Beneficio de la promoción (14%)	1.356.402	€
Costes totales	5.843.085	€
Beneficio extra	3.845.499	€
Beneficio unitario extra	272	€/m2s

Código	PA-13
Nombre	Camino Hondo
Núcleo	Pedro Álvarez
Clase de Suelo	URBANO
Categoría	NO CONSOLIDADO
Uso principal	Residencial
Tipo de Ordenación	Directa
Sistema de ejecución	Privado
Ámbito de gestión	Unidad de Actuación Ordinaria

Descripción

- Ámbito situado entre la calle Camino Hondo y la calle de Las Piteras.

Objetivos de planeamiento

- Mejorar el encuentro de la calle de Las Piteras con la calle Camino Hondo.
- Dotar esta zona de un área ajardinada.
- Incluir una reserva de vivienda sujeta a un régimen de protección pública.

Obligaciones para el desarrollo

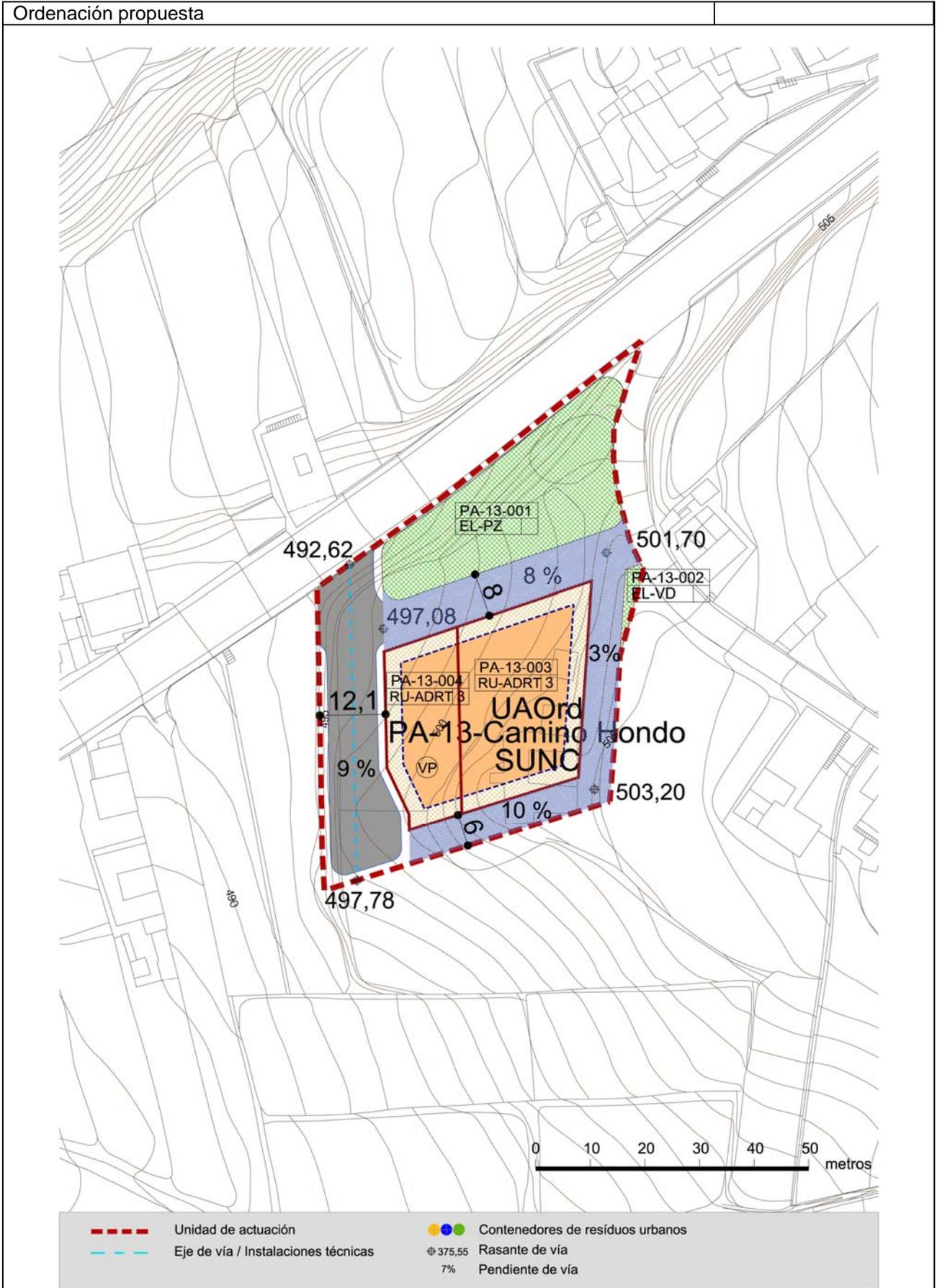
- Cesión obligatoria y gratuita de la red viaria local así como del espacio libre grafiado en la ordenación pormenorizada.
- Ejecución completa de las obras de urbanización y ajardinamiento necesarias.
- Se efectuará una equidistribución razonada de cargas y beneficios.
- En la red viaria propuesta se debe garantizar una previsión mínima de aparcamientos correspondiente a una plaza por cada 100 m²c. De esta previsión obligatoria solo podrán situarse como máximo la mitad sobre la vía pública.
- Los proyectos de urbanización y de reparcelación pertinentes deberán justificar el cumplimiento de la legislación vigente en materia de accesibilidad. Para el diseño y ejecución del viario propuesto deberán aplicarse las secciones características establecidas en la Memoria de Ordenación, según los anchos previstos en el gráfico de esta ficha.

Medidas ambientales

Como medida de protección del suelo fértil presente en este ámbito, dada la posibilidad de requerir movimientos de tierra sobre espacios de valor agrológico y por tanto, aptas para ser recuperadas, será la aplicación de un procedimiento genérico tendente a recuperar estos suelos fértiles. Este procedimiento consiste en los pasos siguientes:

- Desbroce
- Extracción de la tierra vegetal
- Acopio y conservación de la tierra a reemplazar
- Extendido de la tierra recuperada

Ordenación propuesta



ÁMBITO	PA-13	CAMINO HONDO
--------	-------	--------------

PARÁMETROS GENERALES DEL ÁMBITO

Aprovechamiento			Cesiones exigidas		Cesiones reservadas	
Sup.Bruta	Edificabilidad Bruta		Esp.Libres	Dot./Equip.	Esp.Libres	Dot./Equip.
m2s	m2c	m2c/m2s	m2s	m2s	m2s	m2s
3823	2061,60	0,54	412,32	412,32	863,27	0,00
TOTAL				824,64	TOTAL	863,27

CÁLCULO DETALLADO DE PARÁMETROS

ESPACIO PRIVADO	Piezas	Sup.Neta	Uso/Tipol.	Ocupación	Altura	Coef. Edif	Edific.Neta
	Código	m2s		%	pl	m2c/m2s	m2c
	PA-13-003	578	RU-ADRT	80	3	2,40	1387,2
		235	NEDIFICADO				
	PA-13-004	281	RU-ADRT	80	3	2,40	674,4
		157	NEDIFICADO				
	TOTALES	1250,97					2061,60

ESPACIO PÚBLICO	Piezas	Sup.Neta	Uso/Tipol.	Ocupación	Altura	Coef. Edif	Edific.Neta
	Código	m2s		%	pl	m2c/m2s	m2c
	PA-13-001	863	EL-PZ				
	VIARIO	1680,76					
	TOTALES	2544,03					0,00

E.P. No Computable	Piezas	Sup.Neta	Uso/Tipol.	Ocupación	Altura	Coef. Edif	Edific.Neta
	Código	m2s		%	pl	m2c/m2s	m2c
	PA-13-002	28	EL-VD				
	TOTALES	28					

Aprovechamiento Urbanístico				
Pieza	Ponder*	Aprov. Global		Cesión(10%)
		udas	Subtotal	udas
PA-13-003	1,51	2094,67	2856,74	285,67
PA-13-004	1,13	762,07		

Reserva de suelo para vivienda protegida		
Mínimo(30%)	propuesta	propuesta
m2c	m2c	Viviendas
618	674	0

*(Coef. Tipología:1,05 – Coef. Uso:1,25 – Coef. Situación:1,15 – Coef. VP-no:1, VP-si: 0,75)

VALORACIÓN ECONÓMICA DE LAS UNIDADES DE ACTUACIÓN**PA-13** Camino Hondo**VALORACIÓN ECONÓMICA****APROVECHAMIENTOS**

Tipología Uso	Sup. Edificable (m2c)	Precio venta unitario (€/m2c)	Venta total	Coste unitario (€/m2c)	Coste total
RU-ADRT	1.387	1.500	2.080.800	550	762.960
RU-ADRT-VP	674	1.334	899.116	550	370.700
-10% aprov.	-253	1.334	- 337.313	550	- 139.072
			2.642.603		994.588

CESIONES

Tipología uso	Superficie (m2s)	Coste unitario (€/m2s)	Coste total (€)
Viarío	1.680	120	201.600
Esp. Libres	863	150	129.450
Equip.	0	55	-
Oros Verdes	28	120	3.360
	2.571		334.410

VALORACIÓN

Superficie total	3.823	m2s
Precio de Venta	2.642.603	€
Valor unitario del suelo	30	€/m2s
Valor inicial del suelo	114.690	€
Coste de la urbanización	334.410	€
Coste de la edificación	994.588	€
Beneficio de la promoción (14%)	369.964	€
Costes totales	1.813.652	€
Beneficio extra	828.951	€
Beneficio unitario extra	217	€/m2s

Código	PA-14
Nombre	Mazapé
Núcleo	Pedro Álvarez
Clase de Suelo	URBANO
Categoría	NO CONSOLIDADO
Uso principal	Residencial
Tipo de Ordenación	Directa
Sistema de ejecución	Privado
Ámbito de gestión	Unidad de Actuación Ordinaria

Descripción

- Ámbito situado al norte del núcleo de Pedro Álvarez.

Objetivos de planeamiento

- Rematar el borde del suelo urbano en esta zona con un viario de borde que conecte con el camino Mazapé.
- Dotar a esta zona de los espacios libres necesarios.
- Incluir una reserva de vivienda sujeta a un régimen de protección pública.

Obligaciones para el desarrollo

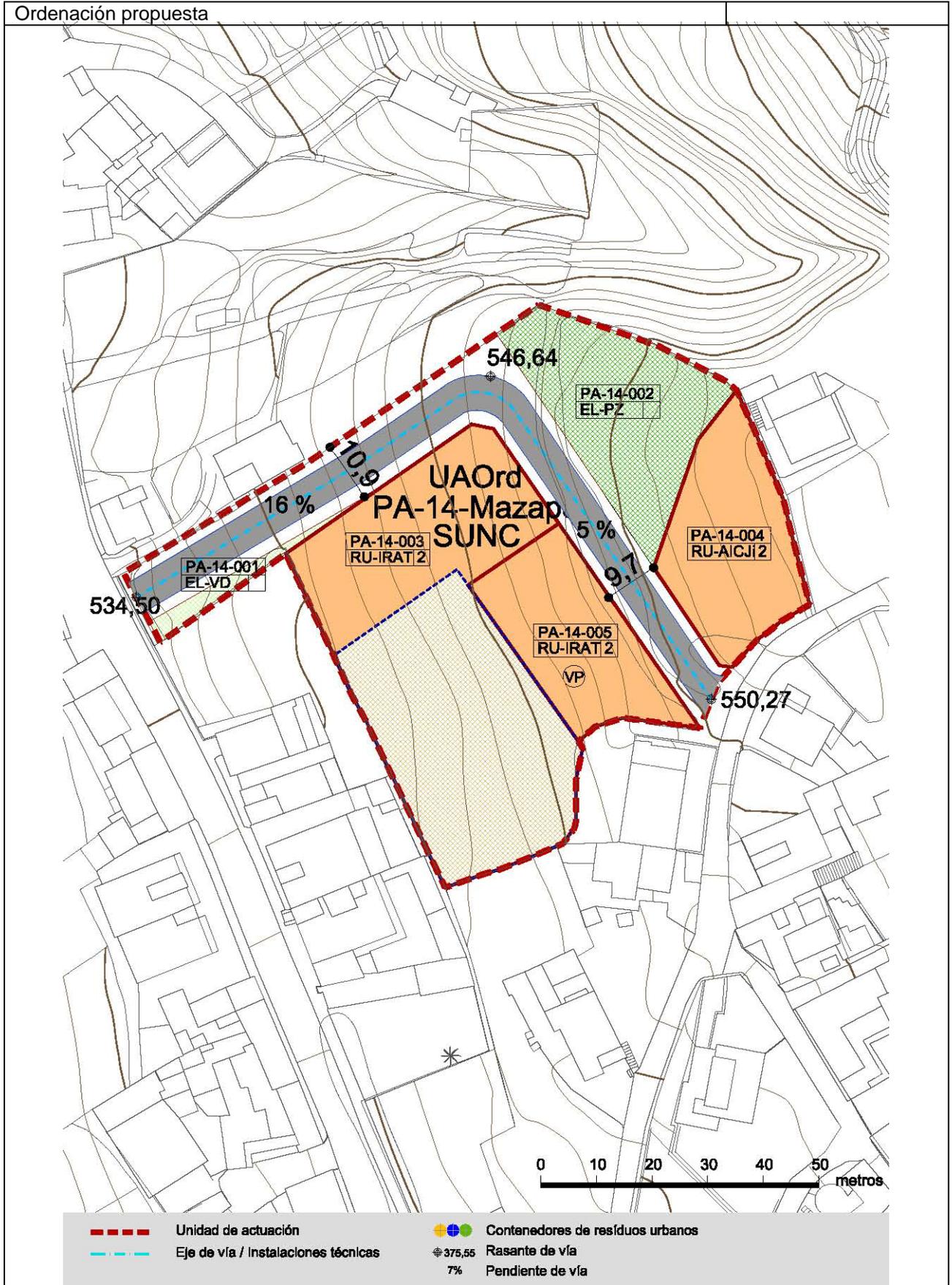
- Cesión obligatoria y gratuita de la red viaria local así como del espacio libre grafiado en la ordenación pormenorizada.
- Ejecución completa de las obras de urbanización y ajardinamiento necesarias.
- Se efectuará una equidistribución razonada de cargas y beneficios.
- En la red viaria propuesta se debe garantizar una previsión mínima de aparcamientos correspondiente a una plaza por cada 100 m²c. De esta previsión obligatoria solo podrán situarse como máximo la mitad sobre la vía pública.
- Los proyectos de urbanización y de reparcelación pertinentes deberán justificar el cumplimiento de la legislación vigente en materia de accesibilidad. Asimismo con el objeto de garantizar las condiciones mínimas exigibles en materia de accesibilidad, las parcelas resultantes en el proceso de reparcelación deberán tener acceso a través del tramo de vía con menor pendiente de las dos propuestas. Para el diseño y ejecución del viario propuesto deberán aplicarse las secciones características establecidas en la Memoria de Ordenación, según los anchos previstos en el gráfico de esta ficha.

Medidas ambientales

Como medida de protección del suelo fértil presente en este ámbito, dada la posibilidad de requerir movimientos de tierra sobre espacios de valor agrológico y por tanto, aptas para ser recuperadas, será la aplicación de un procedimiento genérico tendente a recuperar estos suelos fértiles. Este procedimiento consiste en los pasos siguientes:

- Desbroce
- Extracción de la tierra vegetal
- Acopio y conservación de la tierra a reemplazar
- Extendido de la tierra recuperada

Ordenación propuesta



AMBITO **PA-14** **MAZAPE**

PARÁMETROS GENERALES DEL ÁMBITO

Aprovechamiento			Cesiones exigidas		Cesiones reservadas	
Sup.Bruta	Edificabilidad Bruta		Esp.Libres	Equipam.	Esp.Libres	Equipam.
m2s	m2c	m2c/m2s	m2s	m2s	m2s	m2s
6.493	2.012,54	0,31	402,51	402,51	914,00	0,00
TOTAL				805,02	TOTAL	914,00

CÁLCULO DETALLADO DE PARÁMETROS

ESPACIO PRIVADO	Piezas	Sup.Neta	Uso/Tipol.	Ocupación	Altura	Coef. Edif	Edific.Neta
	Código	m2s		%	pl	m2c/m2s	m2c
	PA-14-003	973	RU-IRAT	45	2	0,90	875,62
		1.488	INEDIFICADO				
	PA-14-004	791	RU-AICJi	30	2	0,60	474,60
	PA-14-005	736	RU-IRAT	45	2	0,90	662,32
	TOTALES	3987,82					2012,54

ESPACIO PÚBLICO	Piezas	Sup.Neta	Uso/Tipol.	Ocupación	Altura	Coef. Edif	Edific.Neta
	Código	m2s		%	pl	m2c/m2s	m2c
	PA-14-002	914	EL-PZ				
	VIARIO	1494,18					
	TOTALES	2408,18					0,00

E.P. No Computable	Piezas	Sup.Neta	Uso/Tipol.	Ocupación	Altura	Coef. Edif	Edific.Neta
	Código	m2s		%	pl	m2c/m2s	m2c
	PA-14-001	97	EL-VD				
	TOTALES	97					

Aprovechamiento Urbanístico					
Pieza	Ponder*	Aprov. Global		Aprov. Med	Cesión(10%)
		udas	Subtotal		
PA-14-003	1,44	1260,89	2830,48	0,44	283,05
PA-14-004	1,80	854,28			
PA-14-005	1,08	715,30			

Reserva de suelo para vivienda protegida		
Mínimo(30%)	propuesta	propuesta
m2c	m2c	Viviendas
604	662	0

*(Coef. Tipología IRAT:1 / AICJ:1,25 – Coef. Uso:1,25 – Coef. Situación:1,15 – Coef. VP-no:1, VP-si:0,75)

VALORACIÓN ECONÓMICA DE LAS UNIDADES DE ACTUACIÓN**PA-14** Mazapé**VALORACIÓN ECONÓMICA****APROVECHAMIENTOS**

Tipología Uso	Sup. Edificable (m2c)	Precio venta unitario (€/m2c)	Venta total	Coste unitario (€/m2c)	Coste total
RU-IRAT	876	1.500	1.313.430	600	525.372
RU-AICJi	475	2.000	950.000	700	332.500
RU-IRAT-VP	662	1.334	883.108	600	397.200
-10% aprov.	-262	1.334	- 349.014	600	- 156.978
			2.797.524		1.098.094

CESIONES

Tipología uso	Superficie (m2s)	Coste unitario (€/m2s)	Coste total (€)
Viaro	1.494	120	179.280
Esp. libres	914	150	137.100
Equip.	0	55	-
Otros Verdes	97		
	2.505		316.380

VALORACIÓN

Superficie total	6.493	m2s
Precio de Venta	2.797.524	€
Valor unitario del suelo	30	€/m2s
Valor inicial del suelo	194.790	€
Coste de la urbanización	316.380	€
Coste de la edificación	1.098.094	€
Beneficio de la promoción (14%)	391.653	€
Costes totales	2.000.918	€
Beneficio extra	796.606	€
Beneficio unitario extra	123	€/m2s

Código	PA-15
Nombre	El Medio
Núcleo	Pedro Álvarez
Clase de Suelo	URBANO
Categoría	NO CONSOLIDADO
Uso principal	Residencial
Tipo de Ordenación	Directa
Sistema de ejecución	Privado
Ámbito de gestión	Unidad de Actuación Ordinaria

Descripción

- Ámbito situado en el núcleo de Pedro Álvarez, al sur de la carretera TF-141.

Objetivos de planeamiento

- Rematar con un viario de borde esta zona situada al sur de la carretera.
- Contar con una calle alternativa a la carretera y paralela a la misma.
- Dotar a esta zona de los espacios libres necesarios.
- Incluir una reserva de vivienda sujeta a un régimen de protección pública.

Obligaciones para el desarrollo

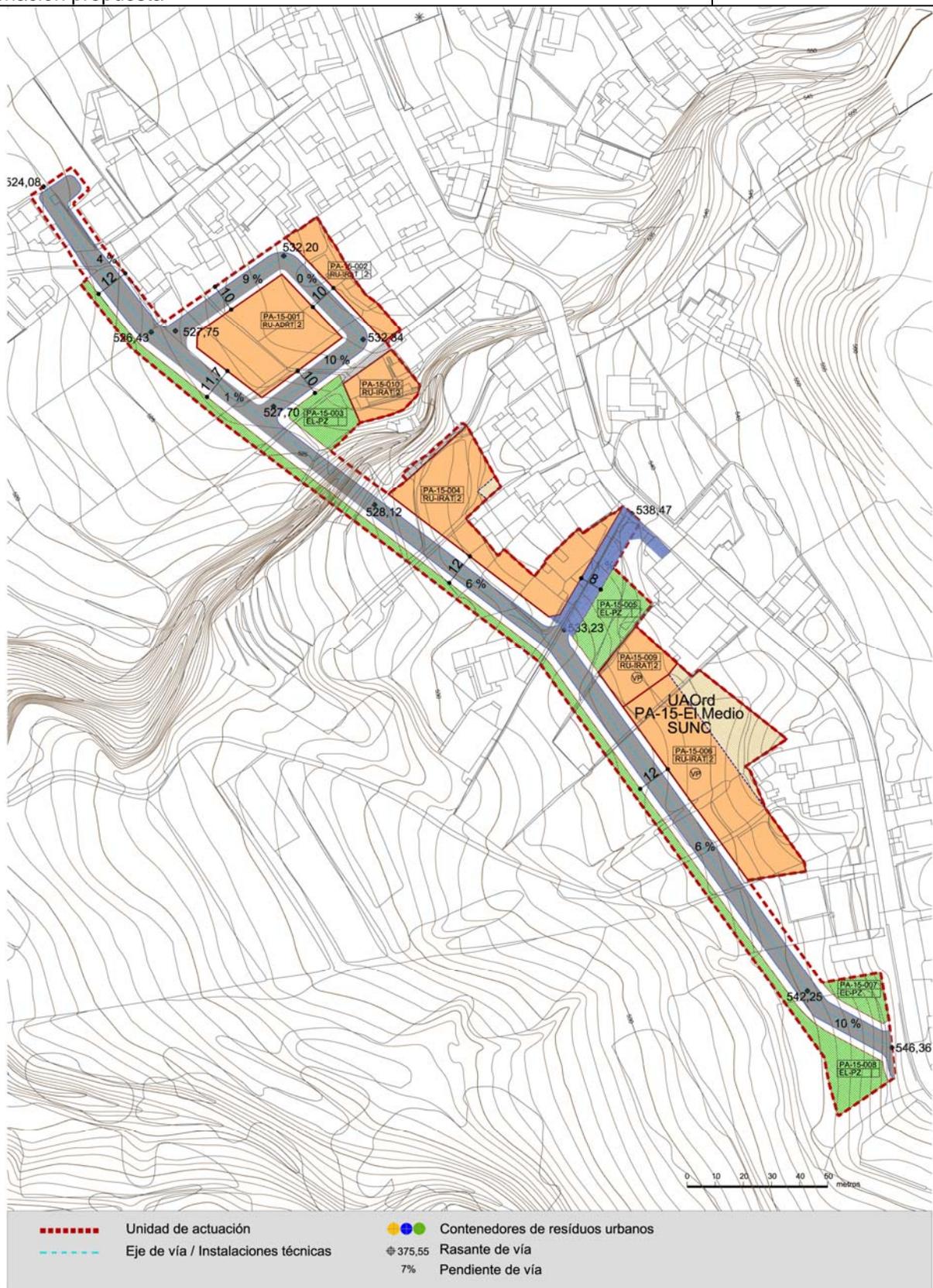
- Se incluye la necesidad de autorización / concesión administrativa del Consejo Insular de Aguas para cualquier actuación que afecte al cauce.
- Cesión obligatoria y gratuita de la red viaria local así como de los espacios libres grafiados en la ordenación pormenorizada.
- Ejecución completa de las obras de urbanización y ajardinamiento necesarias.
- Se efectuará una equidistribución razonada de cargas y beneficios.
- En la red viaria propuesta se debe garantizar una previsión mínima de aparcamientos correspondiente a una plaza por cada 100 m²c. De esta previsión obligatoria solo podrán situarse como máximo la mitad sobre la vía pública.
- Los proyectos de urbanización y de reparcelación pertinentes deberán justificar el cumplimiento de la legislación vigente en materia de accesibilidad. Para el diseño y ejecución del viario propuesto deberán aplicarse las secciones características establecidas en la Memoria de Ordenación, según los anchos previstos en el gráfico de esta ficha.

Medidas ambientales

Como medida de protección del suelo fértil presente en este ámbito, dada la posibilidad de requerir movimientos de tierra sobre espacios de valor agrológico y por tanto, aptas para ser recuperadas, será la aplicación de un procedimiento genérico tendente a recuperar estos suelos fértiles. Este procedimiento consiste en los pasos siguientes:

- Desbroce
- Extracción de la tierra vegetal
- Acopio y conservación de la tierra a reemplazar
- Extendido de la tierra recuperada

Ordenación propuesta



ÁMBITO	PA-15	EL MEDIO
--------	-------	----------

PARÁMETROS GENERALES DEL ÁMBITO

Aprovechamiento			Cesiones exigidas		Cesiones reservadas	
Sup.Bruta	Edificabilidad Bruta		Esp.Libres	Dot./Equip.	Esp.Libres	Dot./Equip.
m2s	m2c	m2c/m2s	m2s	m2s	m2s	m2s
16.111	5.909,02	0,37	1.181,80	1.181,80	2.707,32	0,00
TOTAL				2.363,61	TOTAL	2.707,32

CÁLCULO DETALLADO DE PARÁMETROS

ESPACIO PRIVADO	Piezas	Sup.Neta	Uso/Tipol.	Ocupación	Altura	Coef. Edif	Edific.Neta
	Código	m2s		%	pl	m2c/m2s	m2c
	PA-15-001	1.205	RU-ADRT	80	2	1,60	1.928,00
	PA-15-002	453	RU-IRAT	45	2	0,90	407,35
	PA-15-004	1.509	RU-IRAT	45	2	0,90	1.357,67
		32	NEDIFICABLE				
	PA-15-006	1.624	RU-IRAT	45	2	0,90	1.461,72
		637	NEDIFICABLE				
	PA-15-009	414	RU-IRAT	45	2	0,90	372,69
	PA-15-010	424	RU-IRAT	45	2	0,90	381,60
	TOTALES	6.297,36					5.909,02

ESPACIO PÚBLICO	Piezas	Sup.Neta	Uso/Tipol.	Ocupación	Altura	Coef. Edif	Edific.Neta
	Código	m2s		%	pl	m2c/m2s	m2c
	PA-15-003	364	EL-PZ				
	PA-15-005	505	EL-PZ				
	PA-15-007	236	EL-PZ				
	PA-15-008	1.602	EL-PZ				
	VIARIO	7.107					
	TOTALES	9813,93					0,00

E.P. No Computable	Piezas	Sup.Neta	Uso/Tipol.	Ocupación	Altura	Coef. Edif	Edific.Neta
	Código	m2s		%	pl	m2c/m2s	m2c
	TOTALES	0					

Aprovechamiento Urbanístico					
Pieza	Ponder*	Aprov. Global	Aprov. Med	Cesión(10%)	
		udas	udas/m2	udas	
PA-15-001	1,51	2911,28	0,50	798,35	
PA-15-002	1,44	586,58			
PA-15-004	1,44	1955,04			
PA-15-006	1,08	1578,65			
PA-15-009	1,08	402,51			
PA-15-010	1,44	549,50			

Reserva de suelo para vivienda protegida		
Mínimo(30%)	propuesta	propuesta
m2c	m2c	Viviendas
1.773	1.834	13

*(Coef. Tipología IRAT:1 / ADRT:1,05 / IRHOa:1,1 – Coef. Uso:1,25 – Coef. Situación:1,15 – Coef. VP-no:1, VP-si: 0,75)

VALORACIÓN ECONÓMICA DE LAS UNIDADES DE ACTUACIÓN

PA-15 El Medio

VALORACIÓN ECONÓMICA**APROVECHAMIENTOS**

Tipología Uso	Sup. Edificable (m2c)	Precio venta unitario (€/m2c)	Venta total	Coste unitario (€/m2c)	Coste total
RU-ADRT	1.928	1.400	2.699.200	550	1.060.400
RU-IRAT	2519	1.500	3.778.500	600	1.511.400
RU-IRAT-VP	1.462	1.500	2.193.000	600	877.200
-10% aprov.	-885	1.500	- 1.326.786	600	- 530.714
			7.343.914		2.918.286

CESIONES

Tipología uso	Superficie (m2s)	Coste unitario (€/m2s)	Coste total (€)
Viaro	7.107	120	852.840
Esp. Libres**	2.706	150	405.900
Equip.	0	55	-
	9.813		1.258.740

VALORACIÓN

Superficie total	16.111	m2s
Precio de Venta	7.343.914	€
Valor unitario del suelo	30	€/m2s
Valor inicial del suelo	483.330	€
Coste de la urbanización	1.258.740	€
Coste de la edificación	2.918.286	€
Beneficio de la promoción (14%)	1.028.148	€
Costes totales	5.688.504	€
Beneficio extra	1.655.411	€
Beneficio unitario extra	103	€/m2s

Código	PA-17
Nombre	José del Castillo
Núcleo	Pedro Álvarez
Clase de Suelo	URBANO
Categoría	NO CONSOLIDADO
Uso principal	Residencial
Tipo de Ordenación	Directa
Sistema de ejecución	Privado
Ámbito de gestión	Unidad de Actuación Ordinaria

Descripción

- Ámbito situado al norte del núcleo de Pedro Álvarez.

Objetivos de planeamiento

- Rematar el núcleo urbano por el norte creando una nueva vía de separación con el suelo rústico.
- Proteger el suelo rústico mediante la creación de una franja de espacio libre público de borde.
- Incluir una reserva de vivienda sujeta a un régimen de protección pública.

Obligaciones para el desarrollo

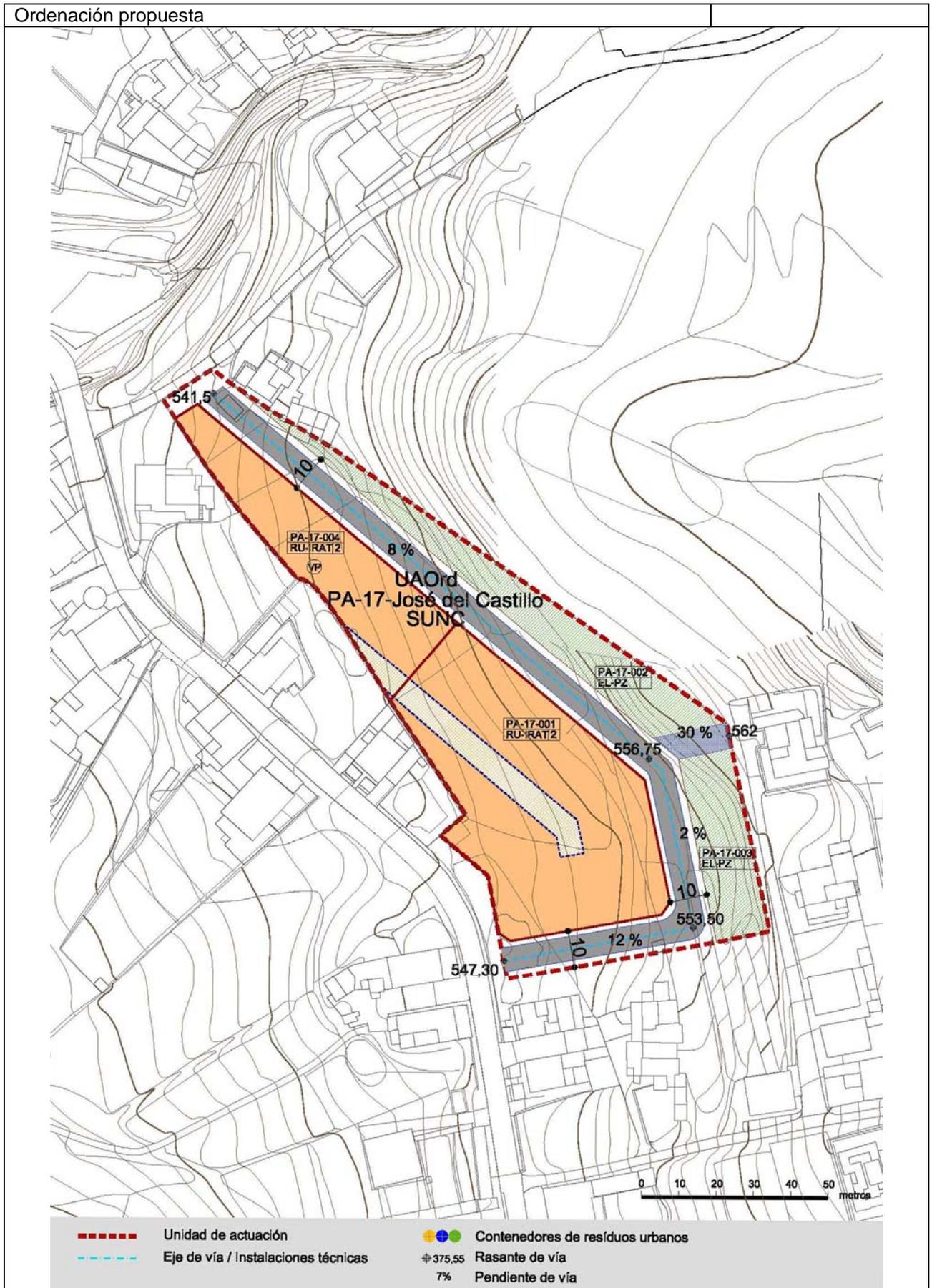
- Incorporar pantallas vegetales en el borde del espacio libre propuesto para mejorar la integración paisajística de este nuevo desarrollo.
- Cesión obligatoria y gratuita de la red viaria local así como de los espacios libres grafiado en la ordenación pormenorizada.
- Ejecución completa de las obras de urbanización y ajardinamiento necesarias.
- Se efectuará una equidistribución razonada de cargas y beneficios.
- En la red viaria propuesta se debe garantizar una previsión mínima de aparcamientos correspondiente a una plaza por cada 100 m²c. De esta previsión obligatoria solo podrán situarse como máximo la mitad sobre la vía pública.
- Los proyectos de urbanización y de reparcelación pertinentes deberán justificar el cumplimiento de la legislación vigente en materia de accesibilidad. Asimismo con el objeto de garantizar las condiciones mínimas exigibles en materia de accesibilidad, las parcelas resultantes en el proceso de reparcelación deberán tener acceso a través del tramo de vía propuesto que cumpla con dicha normativa. Para el diseño y ejecución del viario propuesto deberán aplicarse las secciones características establecidas en la Memoria de Ordenación, según los anchos previstos en el gráfico de esta ficha.

Medidas ambientales

Como medida de protección del suelo fértil presente en este ámbito, dada la posibilidad de requerir movimientos de tierra sobre espacios de valor agrológico y por tanto, aptas para ser recuperadas, será la aplicación de un procedimiento genérico tendente a recuperar estos suelos fértiles. Este procedimiento consiste en los pasos siguientes:

- Desbroce
- Extracción de la tierra vegetal
- Acopio y conservación de la tierra a reemplazar
- Extendido de la tierra recuperada

Ordenación propuesta



ÁMBITO	PA-17	JOSÉ DEL CASTILLO
--------	-------	-------------------

PARÁMETROS GENERALES DEL ÁMBITO
--

Aprovechamiento			Cesiones exigidas		Cesiones reservadas	
Sup.Bruta	Edificabilidad Bruta		Esp.Libres	Equipam.	Esp.Libres	Equipam.
m2s	m2c	m2c/m2s	m2s	m2s	m2s	m2s
9.866	4.117,28	0,42	823,46	823,46	1.990,00	0,00
TOTAL				1.646,91	TOTAL	1.990,00

CÁLCULO DETALLADO DE PARÁMETROS
--

ESPACIO PRIVADO	Piezas	Sup.Neta	Uso/Tipol.	Ocupación	Altura	Coef. Edif	Edific.Neta
	Código	m2s		%	pl	m2c/m2s	m2c
	PA-17-001	3.082	RU-IRAT	45	2	0,90	2.773,57
		448	NEDIFICADO				
	PA-17-004	1.493	RU-IRAT	45	2	0,90	1.343,72
		93	NEDIFICADO				
	TOTALES	5.115,38					4.117,28

ESPACIO PÚBLICO	Piezas	Sup.Neta	Uso/Tipol.	Ocupación	Altura	Coef. Edif	Edific.Neta
	Código	m2s		%	pl	m2c/m2s	m2c
	PA-17-002	1.258	EL-PZ				
	PA-17-003	732	EL-PZ				
	VIARIO	2.760					
	TOTALES	4.750,18					0,00

E.P. No Computable	Piezas	Sup.Neta	Uso/Tipol.	Ocupación	Altura	Coef. Edif	Edific.Neta
	Código	m2s		%	pl	m2c/m2s	m2c
	TOTALES	0					

Aprovechamiento Urbanístico					
Pieza	Ponder *	Aprov. Global		Aprov. Med	Cesión(10%)
		udas	Subtotal	udas/m2	udas
PA-17-001	1,44	3.987,00	5.435,70	0,55	543,57
PA-17-004	1,08	1.448,70			

Reserva de suelo para vivienda protegida		
Mínimo(30%)	propuesta	propuesta
m2c	m2c	Viviendas
1.235	1.344	9

*(Coef. Tipología:1 – Coef. Uso:1,25 – Coef. Situación:1,15 – Coef. VP-no:1, VP-si: 0,75)

VALORACIÓN ECONÓMICA DE LAS UNIDADES DE ACTUACIÓN

PA-17 José del Castillo

VALORACIÓN ECONÓMICA**APROVECHAMIENTOS**

Tipología Uso	Sup. Edificable (m2c)	Precio venta unitario (€/m2c)	Venta total	Coste unitario (€/m2c)	Coste total
RU-IRAT	2.774	1.500	4.161.000	600	1.664.400
RU-IRAT-VP	1.343	1.334	1.791.562	600	805.800
-10% aprov.	-503	1.334	- 671.410	600	- 301.983
			5.281.152		2.168.217

CESIONES

Tipología uso	Superficie (m2s)	Coste unitario (€/m2s)	Coste total (€)
Viaro	2.760	120	331.200
Esp. libres	1.990	150	298.500
Equip.	0	55	-
	4.750		629.700

VALORACIÓN

Superficie total	9.866	m2s
Precio de Venta	5.281.152	€
Valor unitario del suelo	30	€/m2s
Valor inicial del suelo	295.980	€
Coste de la urbanización	629.700	€
Coste de la edificación	2.168.217	€
Beneficio de la promoción (14%)	739.361	€
Costes totales	3.833.258	€
Beneficio extra	1.447.894	€
Beneficio unitario extra	147	€/m2s

Código	PA-19
Nombre	Nicolás Díaz
Núcleo	Las Canteras
Clase de Suelo	URBANO
Categoría	NO CONSOLIDADO
Uso principal	Residencial
Tipo de Ordenación	Directa
Sistema de ejecución	Privado
Ámbito de gestión	Unidad de Actuación Ordinaria

Descripción

- Ámbito situado al Norte del núcleo de Las Canteras.

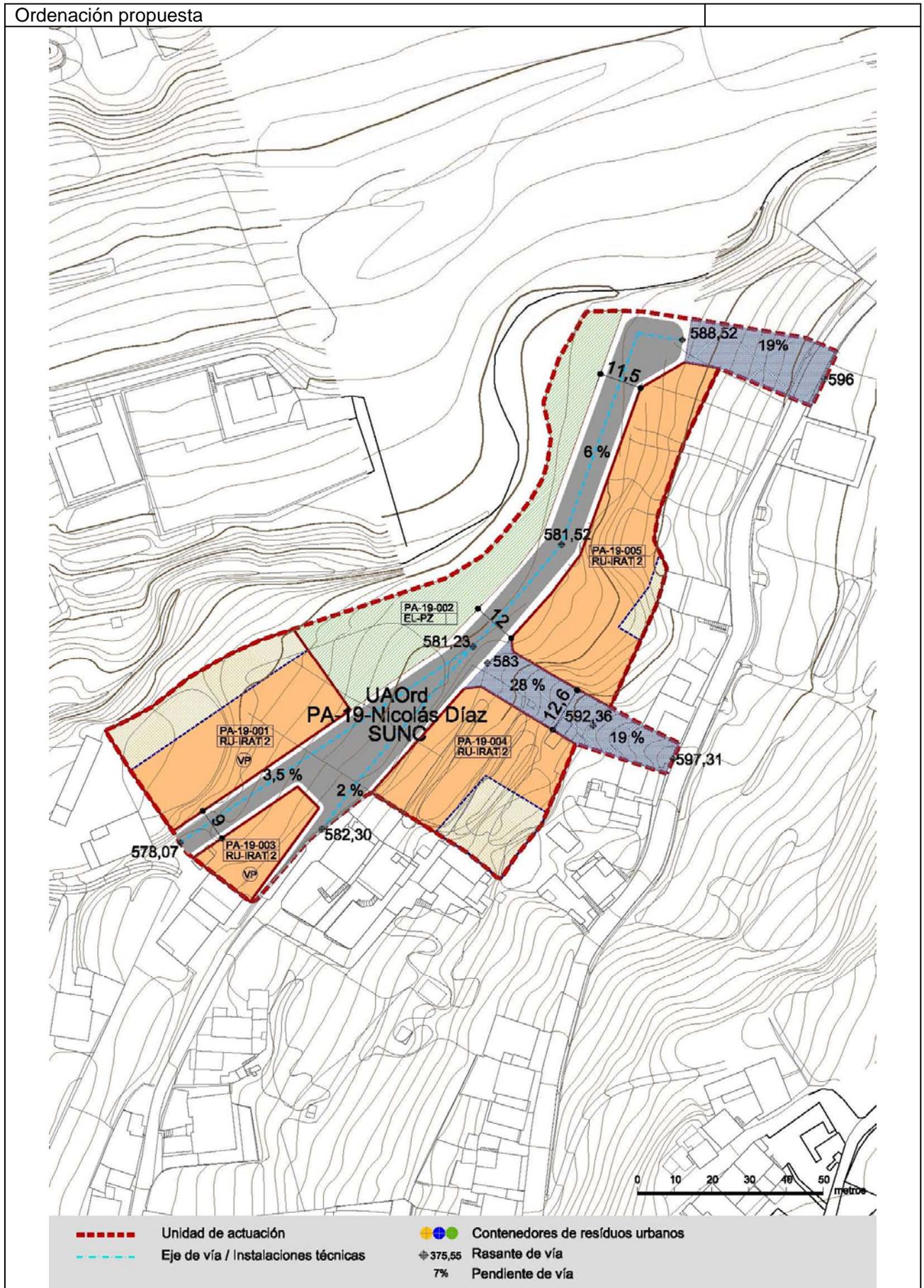
Objetivos de planeamiento

- Crear una vía límite entre el suelo urbano y el suelo rústico permitiendo la consolidación del núcleo en esta zona.
- Incluir una reserva de vivienda sujeta a un régimen de protección pública.

Obligaciones para el desarrollo

- Cesión obligatoria y gratuita de la red viaria local, así como de los espacios libres grafiado en la ordenación pormenorizada.
- Ejecución completa de las obras de urbanización y ajardinamiento necesarias.
- Se efectuará una equidistribución razonada de cargas y beneficios.
- En la red viaria propuesta se debe garantizar una previsión mínima de aparcamientos correspondiente a una plaza por cada 100 m². De esta previsión obligatoria solo podrán situarse como máximo la mitad sobre la vía pública.
- Los proyectos de urbanización y de reparcelación pertinentes deberán justificar el cumplimiento de la legislación vigente en materia de accesibilidad. Para el diseño y ejecución del viario propuesto deberán aplicarse las secciones características establecidas en la Memoria de Ordenación, según los anchos previstos en el gráfico de esta ficha.

Ordenación propuesta



ÁMBITO	PA-19	NICOLAS DIAZ
--------	-------	--------------

PARÁMETROS GENERALES DEL ÁMBITO
--

Aprovechamiento			Cesiones exigidas		Cesiones reservadas	
Sup.Bruta	Edificabilidad Bruta		Esp.Libres	Equipam.	Esp.Libres	Equipam.
m2s	m2c	m2c/m2s	m2s	m2s	m2s	m2s
11.415	4.129,20	0,36	825,84	825,84	1.663,00	0,00
TOTAL				1.651,68	TOTAL	1.663,00

CÁLCULO DETALLADO DE PARÁMETROS
--

ESPACIO PRIVADO	Piezas	Sup.Neta	Uso/Tipol.	Ocupación	Altura	Coef. Edif	Edific.Neta
	Código	m2s		%	pl	m2c/m2s	m2c
	PA-19-001	1.170	RU-IRAT	45	2	0,90	1.053,00
		623	INEDIFICADO				
	PA-19-003	444	RU-IRAT	45	2	0,90	399,60
	PA-19-004	1.131	RU-IRAT	45	2	0,90	1.017,90
		431	INEDIFICADO				
	PA-19-005	1.843	RU-IRAT	45	2	0,90	1.658,70
		INEDIFICADO					
TOTALES	5.642						4.129,20

ESPACIO PÚBLICO	Piezas	Sup.Neta	Uso/Tipol.	Ocupación	Altura	Coef. Edif	Edific.Neta	
	Código	m2s		%	pl	m2c/m2s	m2c	
	PA-19-002	1.663	EL-PZ					
	VIARIO	4.110						
	TOTALES	5.773						0,00

E.P. No Computable	Piezas	Sup.Neta	Uso/Tipol.	Ocupación	Altura	Coef. Edif	Edific.Neta	
	Código	m2s		%	pl	m2c/m2s	m2c	
	TOTALES	0						

Aprovechamiento Urbanístico					
Pieza	Ponder *	Aprov. Global		Aprov. Med	Cesión(10%)
		udas	Subtotal		
PA-19-001	0,94	987,19	4.707,58	0,41	470,76
PA-19-003	0,94	374,63			
PA-19-004	1,25	1.272,38			
PA-19-005	1,25	2.073,38			

Reserva de suelo para vivienda protegida		
Mínimo(30%)	propuesta	propuesta
m2c	m2c	Viviendas
1.239	1.453	10

*(Coef. Tipología:1 – Coef. Uso:1,25 – Coef. Situación:1,0 – Coef. VP-no:1, VP-si: 0,75)

VALORACIÓN ECONÓMICA DE LAS UNIDADES DE ACTUACIÓN

PA-19 Nicolás Díaz

VALORACIÓN ECONÓMICA**APROVECHAMIENTOS**

Tipología Uso	Sup. Edificable (m2c)	Precio venta unitario (€/m2c)	Venta total	Coste unitario (€/m2c)	Coste total
RU-IRAT	2.712	1.500	4.068.000	600	1.627.200
RU-IRAT- VP	1.453	1.334	1.938.302	600	871.800
-10% aprov.	-500	1.334	- 667.000	600	- 300.000
			5.339.302		2.199.000

CESIONES

Tipología uso	Superficie (m2s)	Coste unitario (€/m2s)	Coste total (€)
Viaro	4.110	120	493.200
Esp. libres	1.663	150	249.450
Equip.	0	55	-
	5.773		742.650

VALORACIÓN

Superficie total	11.415	m2s
Precio de Venta	5.339.302	€
Valor unitario del suelo	30	€/m2s
Valor inicial del suelo	342.450	€
Coste de la urbanización	742.650	€
Coste de la edificación	2.199.000	€
Beneficio de la promoción (14%)	747.502	€
Costes totales	4.031.602	€
Beneficio extra	1.307.700	€
Beneficio unitario extra	115	€/m2s

Código	PA-20
Nombre	Molino
Núcleo	Las Canteras
Clase de Suelo	URBANO
Categoría	NO CONSOLIDADO
Uso principal	Residencial
Tipo de Ordenación	Directa
Sistema de ejecución	Privado
Ámbito de gestión	Unidad de Actuación Ordinaria

Descripción

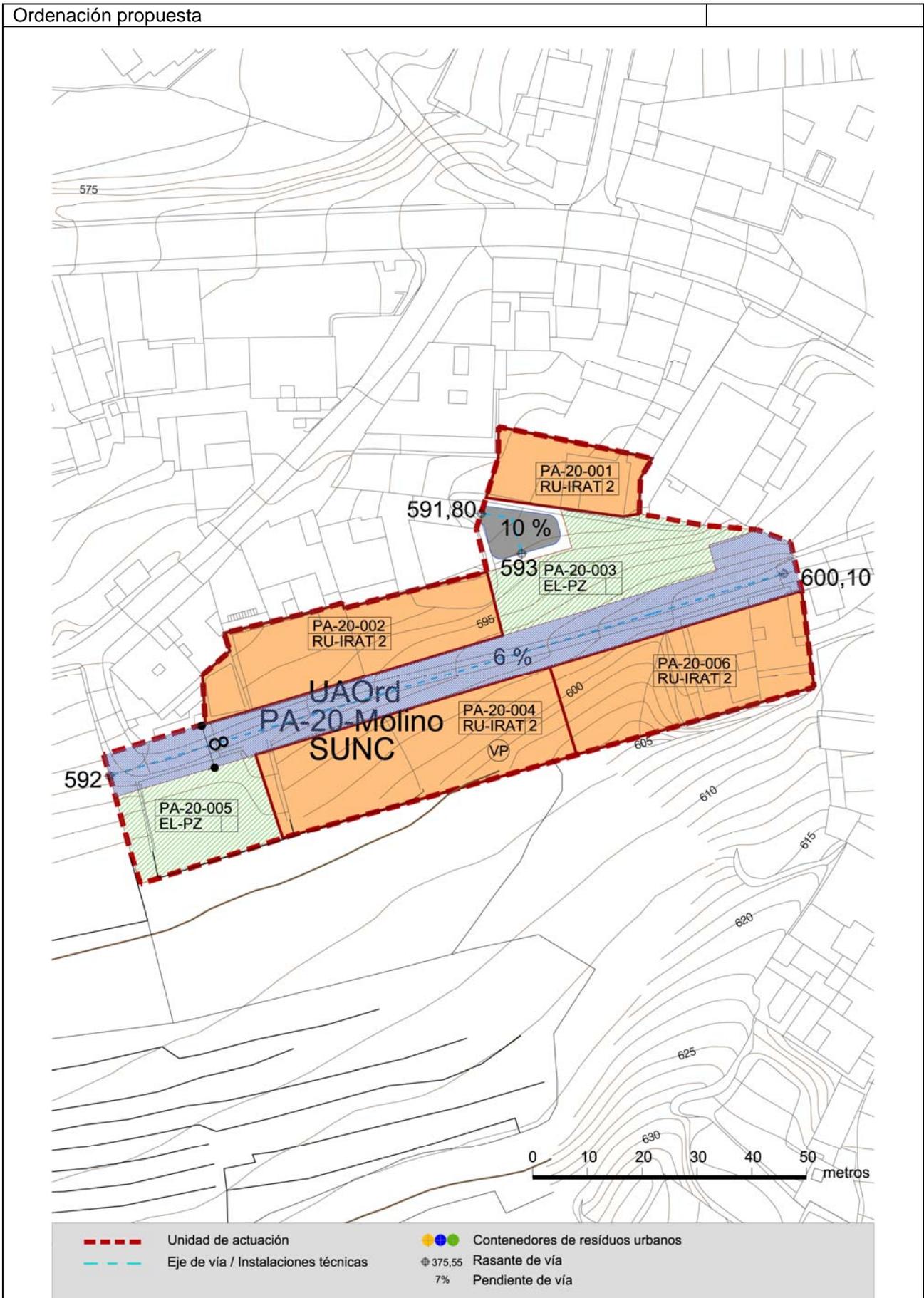
- Ámbito situado al Sur del núcleo de Las Canteras.

Objetivos de planeamiento

- Completar y conectar la trama viaria en esta zona con el fin de dar acceso a todas las parcelas desde espacio público.
- Incluir una reserva de vivienda sujeta a un régimen de protección pública.

Obligaciones para el desarrollo

- Cesión obligatoria y gratuita de la red viaria local así como del espacio libre grafiado en la ordenación pormenorizada.
- Ejecución completa de las obras de urbanización y ajardinamiento necesarias.
- Se efectuará una equidistribución razonada de cargas y beneficios.
- En la red viaria propuesta se debe garantizar una previsión mínima de aparcamientos correspondiente a una plaza por cada 100 m²c. De esta previsión obligatoria solo podrán situarse como máximo la mitad sobre la vía pública.
- Los proyectos de urbanización y de reparcelación pertinentes deberán justificar el cumplimiento de la legislación vigente en materia de accesibilidad. Para el diseño y ejecución del viario propuesto deberán aplicarse las secciones características establecidas en la Memoria de Ordenación, según los anchos previstos en el gráfico de esta ficha.



ÁMBITO	PA-20	MOLINO
--------	-------	--------

PARÁMETROS GENERALES DEL ÁMBITO

Aprovechamiento			Cesiones exigidas		Cesiones reservadas	
Sup.Bruta	Edificabilidad Bruta		Esp.Libres	Equipam.	Esp.Libres	Equipam.
m2s	m2c	m2c/m2s	m2s	m2s	m2s	m2s
5071	2511,40	0,50	502,28	502,28	1005,43	0,00
TOTAL				1004,56	TOTAL	1005,43

CÁLCULO DETALLADO DE PARÁMETROS

ESPACIO PRIVADO	Piezas	Sup.Neta	Uso/Tipol.	Ocupación	Altura	Coef. Edif	Edific.Neta
	Código	m2s		%	pl	m2c/m2s	m2c
	PA-20-001	334	RU-IRAT	45	2	0,90	300,6
	PA-20-002	729	RU-IRAT	45	2	0,90	656,1
	PA-20-004	923	RU-IRAT	45	2	0,90	830,52
	PA-20-006	805	RU-IRAT	45	2	0,90	724,176
	TOTALES	2790,44					2511,40

ESPACIO PÚBLICO	Piezas	Sup.Neta	Uso/Tipol.	Ocupación	Altura	Coef. Edif	Edific.Neta
	Código	m2s		%	pl	m2c/m2s	m2c
	PA-20-003	559	EL-PZ				
	PA-20-005	446	EL-PZ				
	VIARIO	1275					
	TOTALES	2280,56					0,00

E.P. No Computable	Piezas	Sup.Neta	Uso/Tipol.	Ocupación	Altura	Coef. Edif	Edific.Neta
	Código	m2s		%	pl	m2c/m2s	m2c
	TOTALES	0					

Aprovechamiento Urbanístico					
Pieza	Ponder*	Aprov. Global		Aprov. Med	Cesión(10%)
		udas	Subtotal		
PA-20-001	1,25	375,75	2881,78	0,57	288,18
PA-20-002	1,25	820,13			
PA-20-004	0,94	780,69			
PA-20-006	1,25	905,22			

Reserva de suelo para vivienda protegida		
Mínimo(30%)	propuesta	propuesta
m2c	m2c	Viviendas
753	831	0

*(Coef. Tipología:1 – Coef. Uso:1,25 – Coef. Situación:1,0 – Coef. VP-no:1, VP-si: 0,75)

VALORACIÓN ECONÓMICA DE LAS UNIDADES DE ACTUACIÓN

PA-20 Molino

VALORACIÓN ECONÓMICA**APROVECHAMIENTOS**

Tipología Uso	Sup. Edificable (m2c)	Precio venta unitario (€/m2c)	Venta total	Coste unitario (€/m2c)	Coste total
RU-IRAT	1.680	1.500	2.520.000	600	1.008.000
RU-IRAT-VP	831	1.334	1.108.554	600	498.600
-10% aprov.	-306	1.334	- 408.672	600	- 183.811
			3.219.882		1.322.789

CESIONES

Tipología uso	Superficie (m2s)	Coste unitario (€/m2s)	Coste total (€)
Viaro	1.275	120	153.000
Esp. libres	1.005	150	150.750
Equip.	0	55	-
	2.280		303.750

VALORACIÓN

Superficie total	5.071	m2s
Precio de Venta	3.219.882	€
Valor unitario del suelo	30	€/m2s
Valor inicial del suelo	152.130	€
Coste de la urbanización	303.750	€
Coste de la edificación	1.322.789	€
Beneficio de la promoción (14%)	450.783	€
Costes totales	2.229.453	€
Beneficio extra	990.429	€
Beneficio unitario extra	195	€/m2s

Código	SO-11
Nombre	Rejanero
Núcleo	El Socorro
Clase de Suelo	URBANO
Categoría	NO CONSOLIDADO
Uso principal	Residencial
Tipo de Ordenación	Directa
Sistema de ejecución	Privado
Ámbito de gestión	Unidad de Actuación Ordinaria

Descripción

- Ámbito situado al oeste del núcleo de El Socorro, entre la carretera general TF-154 y la calle Alcalde Juan Hernández.

Objetivos de planeamiento

- Permitir la colmatación de este vacío con edificación residencial.
- Dar continuidad y conectar entre sí la trama viaria existente.
- Aportar espacios libres públicos al entorno.
- Incluir una reserva de vivienda sujeta a un régimen de protección pública.

Obligaciones para el desarrollo

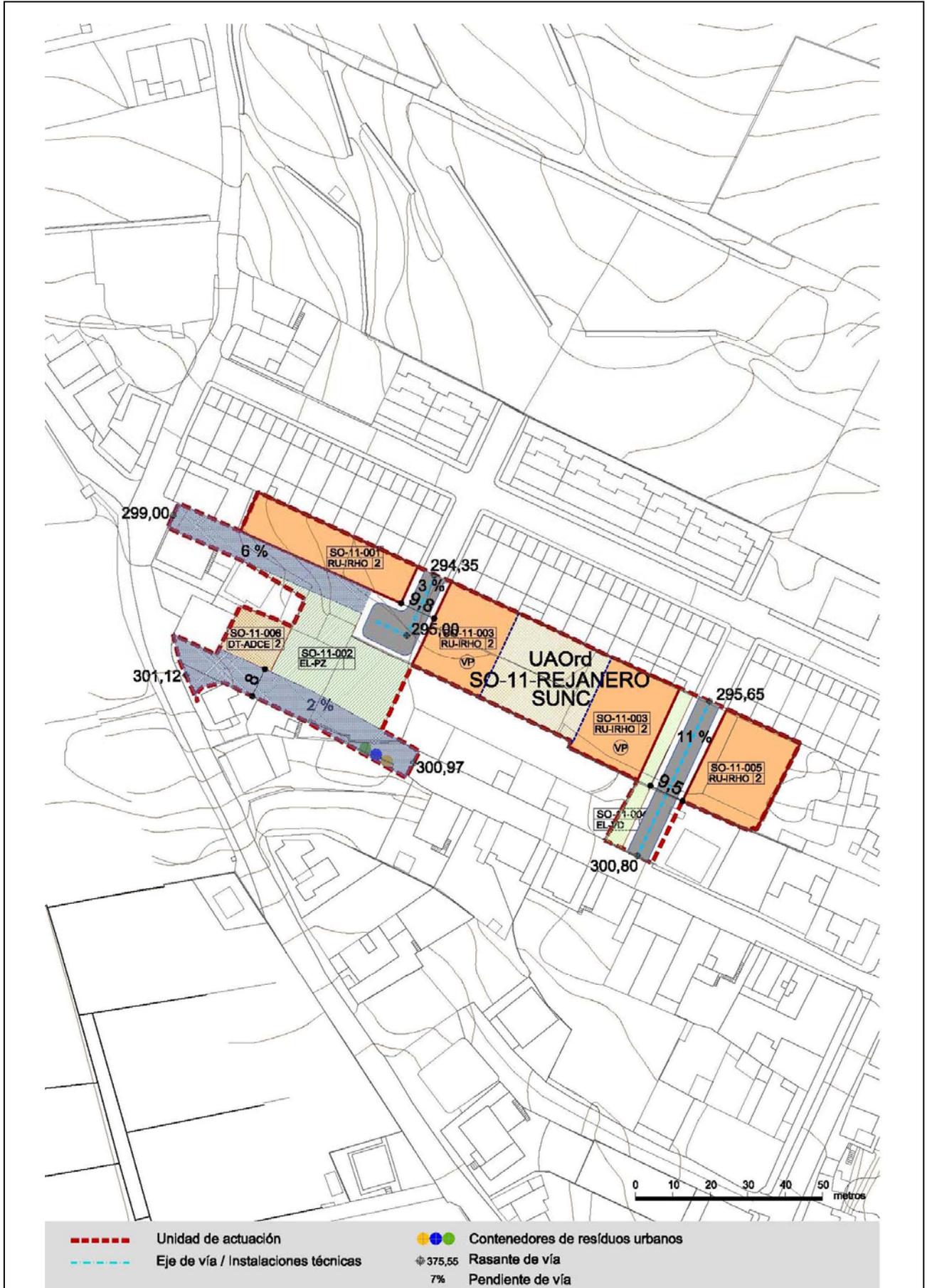
- Cesión obligatoria y gratuita de la red viaria local así como del espacio libre grafiado en la ordenación pormenorizada.
- Ejecución completa de las obras de urbanización y ajardinamiento necesarias.
- Se efectuará una equidistribución razonada de cargas y beneficios.
- En la red viaria propuesta se debe garantizar una previsión mínima de aparcamientos correspondiente a una plaza por cada 100 m². De esta previsión obligatoria solo podrán situarse como máximo la mitad sobre la vía pública.
- Los proyectos de urbanización y de reparcelación pertinentes deberán justificar el cumplimiento de la legislación vigente en materia de accesibilidad. Para el diseño y ejecución del viario propuesto deberán aplicarse las secciones características establecidas en la Memoria de Ordenación, según los anchos previstos en el gráfico de esta ficha.

Medidas ambientales

Como medida de protección del suelo fértil presente en este ámbito, dada la posibilidad de requerir movimientos de tierra sobre espacios de valor agrológico y por tanto, aptas para ser recuperadas, será la aplicación de un procedimiento genérico tendente a recuperar estos suelos fértiles. Este procedimiento consiste en los pasos siguientes:

- Desbroce
- Extracción de la tierra vegetal
- Acopio y conservación de la tierra a reemplazar
- Extendido de la tierra recuperada

Ordenación propuesta



ÁMBITO	SO-11	REJANERO
--------	-------	----------

PARÁMETROS GENERALES DEL ÁMBITO

Aprovechamiento			Cesiones exigidas		Cesiones reservadas	
Sup.Bruta	Edificabilidad Bruta		Esp.Libres	Equipam.	Esp.Libres	Equipam.
m2s	m2c	m2c/m2s	m2s	m2s	m2s	m2s
5762	2271,15	0,39	454,23	454,23	743,00	201,00
TOTAL				908,46	TOTAL	944,00

CÁLCULO DETALLADO DE PARÁMETROS

ESPACIO PRIVADO	Piezas	Sup.Neta	Uso/Tipol.	Ocupación	Altura	Coef. Edif	Edific.Neta
	Código	m2s		%	pl	m2c/m2s	m2c
	SO-11-001	530	RU-IRHOu	60	2	1,05	556,5
	SO-11-003	1044	RU-IRHOu	60	2	1,05	1096,2
		697	NEDIFICADO				
	SO-11-005	589	RU-IRHOu	60	2	1,05	618,45
	TOTALES	2860,00					2271,15

ESPACIO PÚBLICO	Piezas	Sup.Neta	Uso/Tipol.	Ocupación	Altura	Coef. Edif	Edific.Neta
	Código	m2s		%	pl	m2c/m2s	m2c
	SO-11-002	743	EL-PZ				
	SO-11-006	201	DT-ADCE				
	VIARIO	1766					
	TOTALES	2710,08					0,00

E.P. No Computable	Piezas	Sup.Neta	Uso/Tipol.	Ocupación	Altura	Coef. Edif	Edific.Neta
	Código	m2s		%	pl	m2c/m2s	m2c
	SO-11-004	192	EL-VD				
	TOTALES	192					

Aprovechamiento Urbanístico					
Pieza	Ponder *	Aprov. Global		Aprov. Med	Cesión(10%)
		udas	Subtotal		
SO-11-001	1,58	879,97	3.157,91	0,55	315,79
SO-11-003	1,19	1.300,02			
SO-11-005	1,58	977,92			

Reserva de suelo para vivienda protegida		
Mínimo(30%)	propuesta	propuesta
m2c	m2c	Viviendas
681	1.096	7

*(Coef. Tipología:1,1 – Coef. Uso:1,25 – Coef. Situación:1,15 – Coef. VP-no:1, VP-si: 0,75)

VALORACIÓN ECONÓMICA DE LAS UNIDADES DE ACTUACIÓN**SO-11** Rejanero**VALORACIÓN ECONÓMICA****APROVECHAMIENTOS**

Tipología Uso	Sup. Edificable (m2c)	Precio venta unitario (€/m2c)	Venta total	Coste unitario (€/m2c)	Coste total
RU-IRHOu	1.175	1.500	1.762.500	600	705.000
RU-IRHOu-VP	1.095	1.334	1.460.730	600	657.000
-10% aprov.	-265	1.334	- 354.003	600	- 159.222
			2.869.227		1.202.778

CESIONES

Tipología uso	Superficie (m2s)	Coste unitario (€/m2s)	Coste total (€)
Viaro	1.766	120	211.920
Esp. Libres**	743	150	111.450
Equip.	201	55	11.055
Otros Verdes	192	120	23.040
	2.902		357.465

VALORACIÓN

Superficie total	5.762	m2s
Precio de Venta	2.869.227	€
Valor unitario del suelo	30	€/m2s
Valor inicial del suelo	172.860	€
Coste de la urbanización	357.465	€
Coste de la edificación	1.202.778	€
Beneficio de la promoción (14%)	401.692	€
Costes totales	2.134.795	€
Beneficio extra	734.432	€
Beneficio unitario extra	127	€/m2s

Código	SO-15
Nombre	El Drago
Núcleo	El Socorro
Clase de Suelo	URBANO
Categoría	NO CONSOLIDADO
Uso principal	Residencial
Tipo de Ordenación	Directa
Sistema de ejecución	Privado
Ámbito de gestión	Unidad de Actuación

Descripción

- Ámbito situado al Sur del núcleo de El Socorro colindante al nuevo trazado de la carretera TF-154 (Variante de El Socorro)

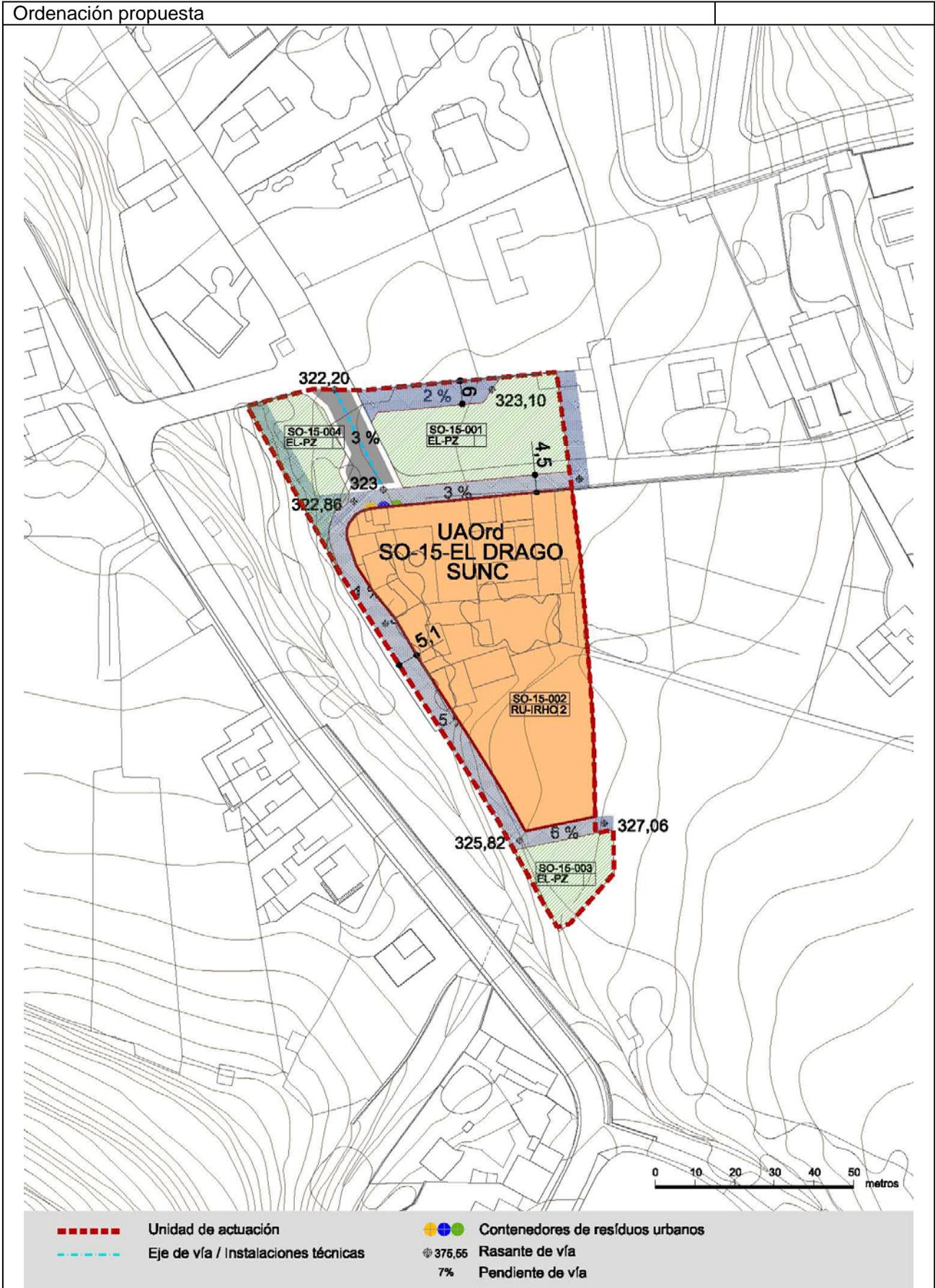
Objetivos de planeamiento

- Dar acceso desde viario público a todas las parcelas implicadas.
- Aumentar la edificabilidad de las parcelas afectadas.
- Establecer una serie de espacios libres destinados a paliar el déficit detectado en el núcleo.

Obligaciones para el desarrollo

- Cesión obligatoria y gratuita de la red viaria local y de sistema general grafiadas en la ordenación pormenorizada.
- Ejecución completa de las obras de urbanización y ajardinamiento necesarias.
- Se efectuará una equidistribución razonada de cargas y beneficios.
- En la red viaria propuesta se debe garantizar una previsión mínima de aparcamientos correspondiente a una plaza por cada 100 m²c. De esta previsión obligatoria solo podrán situarse como máximo la mitad sobre la vía pública.
- Los proyectos de urbanización y de reparcelación pertinentes deberán justificar el cumplimiento de la legislación vigente en materia de accesibilidad. Para el diseño y ejecución del viario propuesto deberán aplicarse las secciones características establecidas en la Memoria de Ordenación, según los anchos previstos en el gráfico de esta ficha.

Ordenación propuesta



ÁMBITO	SO-15	EL DRAGO
--------	--------------	-----------------

PARÁMETROS GENERALES DEL ÁMBITO

Aprovechamiento			Cesiones exigidas		Cesiones reservadas	
Sup.Bruta	Edificabilidad Bruta		Esp.Libres	Equipam.	Esp.Libres	Equipam.
m2s	m2c	m2c/m2s	m2s	m2s	m2s	m2s
6643	3608,85	0,54	721,77	721,77	1872,31	0,00
TOTAL				1443,54	TOTAL	1872,31

CÁLCULO DETALLADO DE PARÁMETROS

ESPACIO PRIVADO	Piezas	Sup.Neta	Uso/Tipol.	Ocupación	Altura	Coef. Edif	Edific.Neta
	Código	m2s		%	pl	m2c/m2s	m2c
	SO-15-002	3437	RU-IRHOu	60	2	1,05	3608,85
	TOTALES	3437,00					3608,85

ESPACIO PÚBLICO	Piezas	Sup.Neta	Uso/Tipol.	Ocupación	Altura	Coef. Edif	Edific.Neta
	Código	m2s		%	pl	m2c/m2s	m2c
	SO-15-001	999	EL-PZ				
	SO-15-003	376	EL-PZ				
	SO-15-004	497	EL-PZ				
	VIARIO	1334					
TOTALES	3206,19					0,00	

E.P. No Computable	Piezas	Sup.Neta	Uso/Tipol.	Ocupación	Altura	Coef. Edif	Edific.Neta
	Código	m2s		%	pl	m2c/m2s	m2c
	TOTALES	0					

Aprovechamiento Urbanístico					
Pieza	Ponder *	Aprov. Global		Aprov. Med	Cesión(10%)
		udas	Subtotal	udas/m2	udas
SO-15-002	1,58	5.706,49	5.706,49	0,86	570,65

Reserva de suelo para vivienda protegida		
Mínimo(30%)	propuesta	propuesta
m2c	m2c	Viviendas
1.082	0	0

*(Coef. Tipología IRHO:1,1 – Coef. Uso:1,25 – Coef. Situación:1,15 – Coef. VP-no:1)

VALORACIÓN ECONÓMICA DE LAS UNIDADES DE ACTUACIÓN**SO-15** El Drago**VALORACIÓN ECONÓMICA****APROVECHAMIENTOS**

Tipología Uso	Sup. Edificable (m2c)	Precio venta unitario (€/m2c)	Venta total	Coste unitario (€/m2c)	Coste total
RU-IRHOu	3.609	1.800	6.495.930	600	2.165.310
-10% aprov.	-361	1.800	- 649.367	700	- 252.532
			5.846.563		1.912.778

CESIONES

Tipología uso	Superficie (m2s)	Coste unitario (€/m2s)	Coste total (€)
Viaro *	1.334	120	160.080
Esp. libres	1.872	150	280.800
Equip.	0	55	-
	3.206		440.880

VALORACIÓN

Superficie total	6.643	m2s
Precio de Venta	5.846.563	€
Valor unitario del suelo	30	€/m2s
Valor inicial del suelo	199.296	€
Coste de la urbanización	440.880	€
Coste de la edificación	1.912.778	€
Beneficio de la promoción (14%)	818.519	€
Costes totales	3.371.473	€
Beneficio extra	2.475.090	€
Beneficio unitario extra	373	€/m2s

Código	PO-14
Nombre	Portezuelo I
Núcleo	El Portezuelo
Clase de Suelo	URBANO
Categoría	NO CONSOLIDADO
Uso principal	Residencial
Tipo de Ordenación	Directa
Sistema de ejecución	Privado
Ámbito de gestión	Unidad de Actuación Ordinaria

Descripción

- Ámbito situado en el centro del núcleo de El Portezuelo, junto a la carretera general.

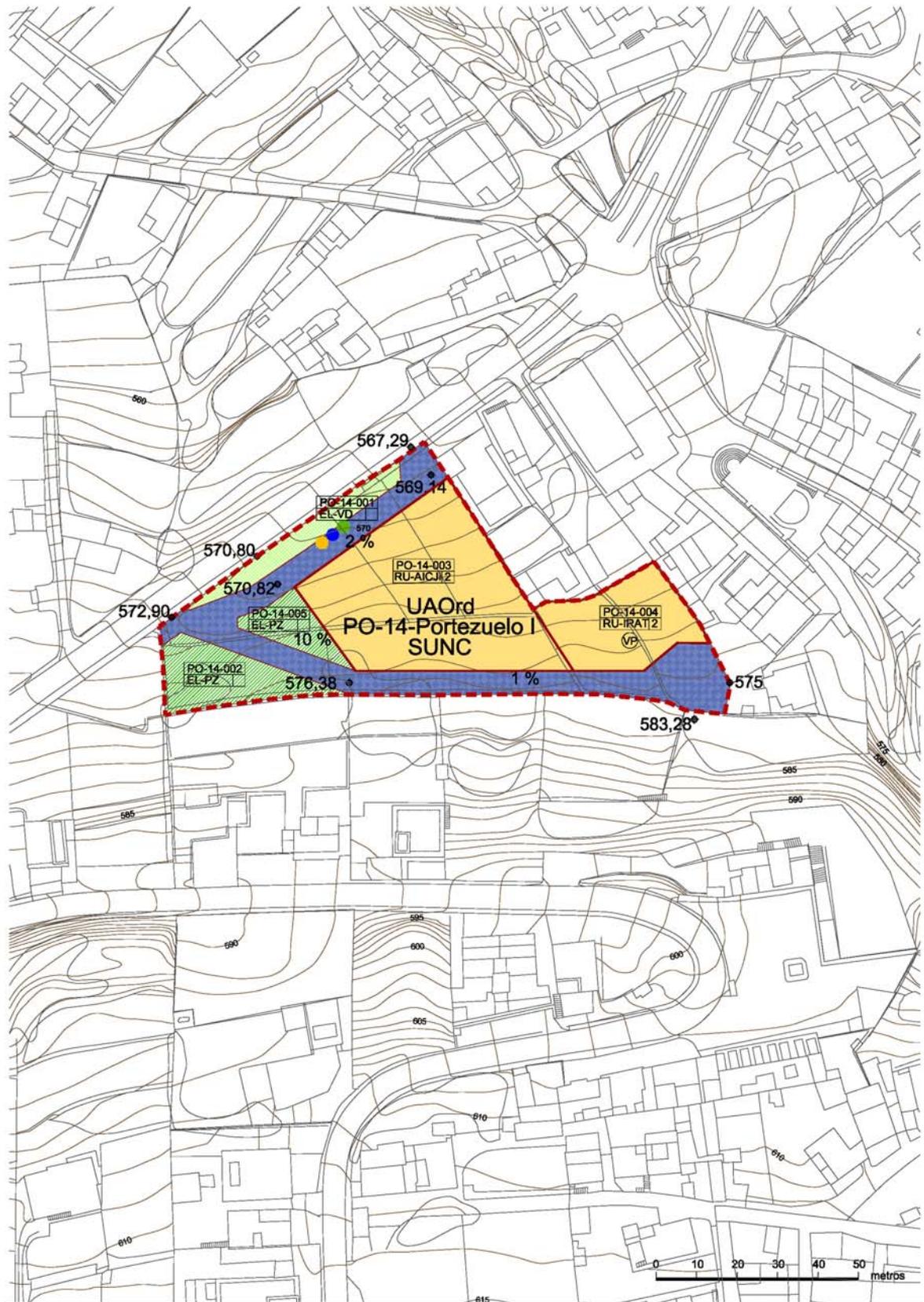
Objetivos de planeamiento

- Permitir la colmatación de edificación residencial y aportar espacios libres públicos al entorno.
- Incluir una reserva de vivienda sujeta a un régimen de protección pública.

Obligaciones para el desarrollo

- Cesión obligatoria y gratuita de la red viaria local así como del espacio libre y grafiado en la ordenación pormenorizada.
- Ejecución completa de las obras de urbanización y ajardinamiento necesarias.
- Se efectuará una equidistribución razonada de cargas y beneficios.
- En la red viaria propuesta se debe garantizar una previsión mínima de aparcamientos correspondiente a una plaza por cada 100 m²c. De esta previsión obligatoria solo podrán situarse como máximo la mitad sobre la vía pública.
- Los proyectos de urbanización y de reparcelación pertinentes deberán justificar el cumplimiento de la legislación vigente en materia de accesibilidad. Para el diseño y ejecución del viario propuesto deberán aplicarse las secciones características establecidas en la Memoria de Ordenación, según los anchos previstos en el gráfico de esta ficha.
- El acceso a las parcelas resultantes de la manzana edificable PO-14-003, deberá realizarse a través de las vías propuestas, evitando el mismo a través del espacio libre PO-14-005.

Ordenación propuesta



 Unidad de actuación	 Contenedores de residuos urbanos
 Eje de vía / Instalaciones técnicas	 375.55 Rasante de vía
	 7% Pendiente de vía

ÁMBITO **PO-14** **PORTEZUELO I**

PARÁMETROS GENERALES DEL ÁMBITO

Aprovechamiento			Cesiones exigidas		Cesiones reservadas	
Sup.Bruta	Edificabilidad Bruta		Esp.Libres	Equipam.	Esp.Libres	Equipam.
m2s	m2c	m2c/m2s	m2s	m2s	m2s	m2s
5.075	1.758,34	0,35	351,67	351,67	704,63	0,00
TOTAL				703,34	TOTAL	704,63

CÁLCULO DETALLADO DE PARÁMETROS

ESPACIO PRIVADO	Piezas	Sup.Neta	Uso/Tipol.	Ocupación	Altura	Coef. Edif	Edific.Neta
	Código	m2s		%	pl	m2c/m2s	m2c
	PO-14-003	1.902	RU-AICJi	30	2	0,60	1.141,12
	PO-14-004	686	RU-IRAT	45	2	0,90	617,22
	TOTALES	2587,67					1.758,34

ESPACIO PÚBLICO	Piezas	Sup.Neta	Uso/Tipol.	Ocupación	Altura	Coef. Edif	Edific.Neta
	Código	m2s		%	pl	m2c/m2s	m2c
	PO-14-002	471	EL-PZ				
	PO-14-005	233	EL-PZ				
	VIARIO	1481					
	TOTALES	2185,29					0,00

E.P. No Computable	Piezas	Sup.Neta	Uso/Tipol.	Ocupación	Altura	Coef. Edif	Edific.Neta
	Código	m2s		%	pl	m2c/m2s	m2c
	PO-14-001	302	EL-VD				
	TOTALES	302					

Aprovechamiento Urbanístico					
Pieza	Ponder*	Aprov. Global		Aprov. Med	Cesión(10%)
		udas	Subtotal	udas/m2	udas
PO-14-003	1,56	1780,15	2360,34	0,47	236,03
PO-14-004	0,94	580,19			

Reserva de suelo para vivienda protegida		
Mínimo(30%)propuesta	propuesta	
m2c	m2c	Viviendas
352	617	4

*(Coef. Tipología AICJi:1,25 / IRAT:1 – Coef. Uso:1,25 – Coef. Situación:1,00 – Coef. VP-no:1, VP-si:0,75)

VALORACIÓN ECONÓMICA DE LAS UNIDADES DE ACTUACIÓN**PO-14** Portezuelo I**VALORACIÓN ECONÓMICA****APROVECHAMIENTOS**

Tipología Uso	Sup. Edificable (m2c)	Precio venta unitario (€/m2c)	Venta total	Coste unitario (€/m2c)	Coste total
RU-AICJi	1141	1.800	2.053.800	700	798.700
RU-IRAT-VP	617	1.334	823.078	600	370.200
-10% aprov.	-204	1.334	- 272.616	600	- 122.616
			2.604.262		1.046.284

CESIONES

Tipología uso	Superficie (m2s)	Coste unitario (€/m2s)	Coste total (€)
Viaro	1394	120	167.280
Esp. Libres	764	150	114.600
Equip.	0	55	-
Otros Verdes	329	120	39.480
	2487		321.360

VALORACIÓN

Superficie total	5.075	m2s
Precio de Venta	2.604.262	€
Valor unitario del suelo	30	€/m2s
Valor inicial del suelo	152.250	€
Coste de la urbanización	321.360	€
Coste de la edificación	1.046.284	€
Beneficio de la promoción (14%)	364.597	€
Costes totales	1.884.491	€
Beneficio extra	719.771	€
Beneficio unitario extra	142	€/m2s

Código	PO-15
Nombre	San Antonio
Núcleo	El Portezuelo
Clase de Suelo	URBANO
Categoría	NO CONSOLIDADO
Uso principal	Residencial
Tipo de Ordenación	Directa
Sistema de ejecución	Privado
Ámbito de gestión	Unidad de Actuación Ordinaria

Descripción

- Ámbito situado en la zona central del núcleo de El Portezuelo, junto a la carretera General.

Objetivos de planeamiento

- Permitir la colmatación de edificación residencial y aportar espacios libres públicos al entorno.
- Incluir una reserva de vivienda sujeta a un régimen de protección pública.

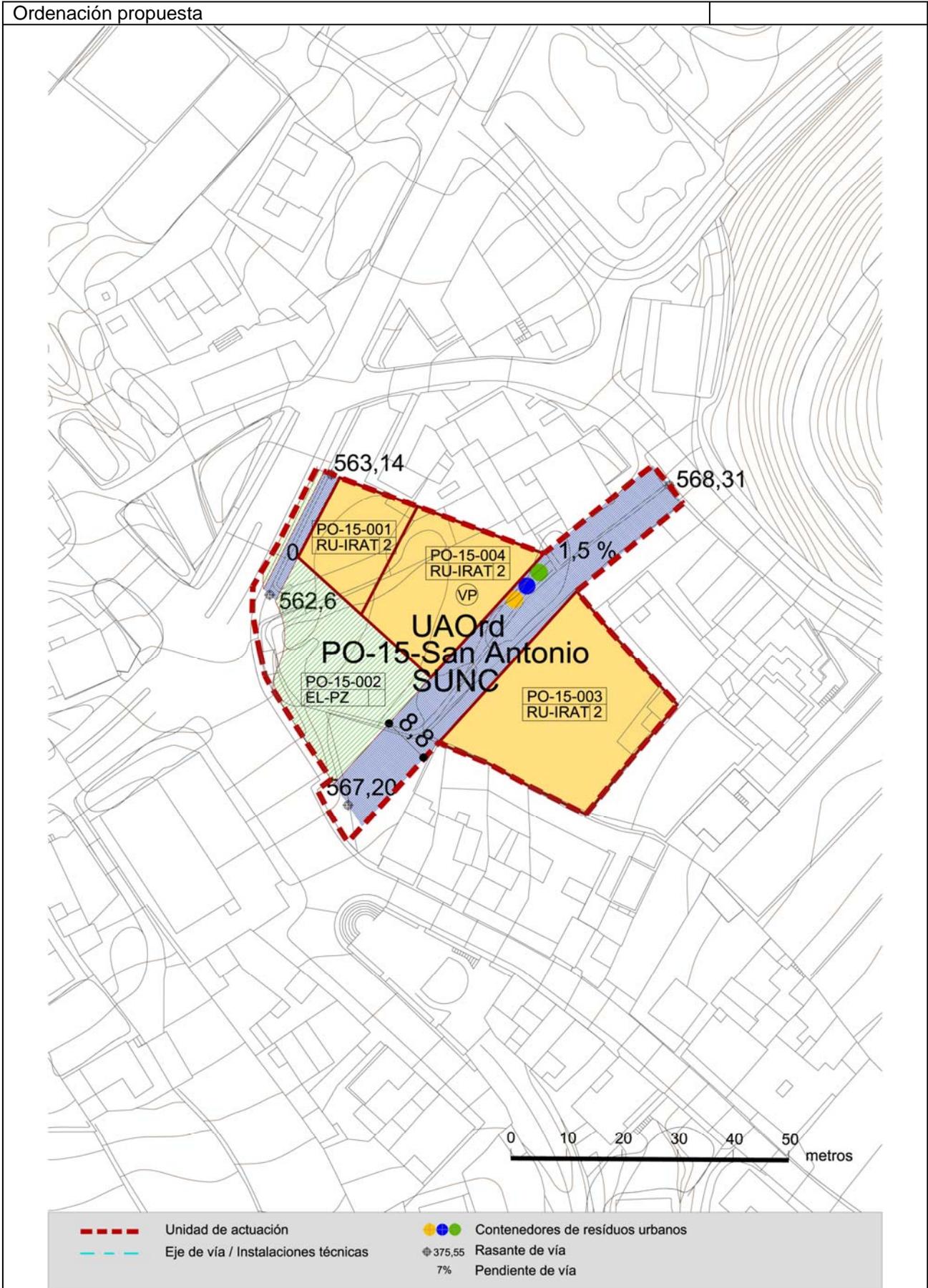
Obligaciones para el desarrollo

- Cesión obligatoria y gratuita de la red viaria local así como del espacio libre grafiado en la ordenación pormenorizada.
- Ejecución completa de las obras de urbanización y ajardinamiento necesarias.
- Se efectuará una equidistribución razonada de cargas y beneficios.
- En la red viaria propuesta se debe garantizar una previsión mínima de aparcamientos correspondiente a una plaza por cada 100 m²c. De esta previsión obligatoria solo podrán situarse como máximo la mitad sobre la vía pública.
- Los proyectos de urbanización y de reparcelación pertinentes deberán justificar el cumplimiento de la legislación vigente en materia de accesibilidad. Para el diseño y ejecución del viario propuesto deberán aplicarse las secciones características establecidas en la Memoria de Ordenación, según los anchos previstos en el gráfico de esta ficha.

Medidas ambientales

Como medida de protección del suelo fértil presente en este ámbito, dada la posibilidad de requerir movimientos de tierra sobre espacios de valor agrológico y por tanto, aptas para ser recuperadas, será la aplicación de un procedimiento genérico tendente a recuperar estos suelos fértiles. Este procedimiento consiste en los pasos siguientes:

- Desbroce
- Extracción de la tierra vegetal
- Acopio y conservación de la tierra a reemplazar
- Extendido de la tierra recuperada



ÁMBITO	PO-15	SAN ANTONIO
--------	-------	-------------

PARÁMETROS GENERALES DEL ÁMBITO

Aprovechamiento			Cesiones exigidas		Cesiones reservadas	
Sup.Bruta	Edificabilidad Bruta		Esp.Libres	Equipam.	Esp.Libres	Equipam.
m2s	m2c	m2c/m2s	m2s	m2s	m2s	m2s
3243	1513,13	0,47	302,63	302,63	607,83	0,00
TOTAL				605,25	TOTAL	607,83

CÁLCULO DETALLADO DE PARÁMETROS

ESPACIO PRIVADO	Piezas	Sup.Neta	Uso/Tipol.	Ocupación	Altura	Coef. Edif	Edific.Neta
	Código	m2s		%	pl	m2c/m2s	m2c
	PO-15-001	286	RU-IRAT	45	2	0,90	257,598
	PO-15-003	869	RU-IRAT	45	2	0,90	782,1
	PO-15-004	526	RU-IRAT	45	2	0,90	473,436
	TOTALES	1681,26					1513,13

ESPACIO PÚBLICO	Piezas	Sup.Neta	Uso/Tipol.	Ocupación	Altura	Coef. Edif	Edific.Neta
	Código	m2s		%	pl	m2c/m2s	m2c
	PO-15-002	608	EL-PZ				
	VIARIO	953,59					
	TOTALES	1561,42					0,00

E.P. No Computable	Piezas	Sup.Neta	Uso/Tipol.	Ocupación	Altura	Coef. Edif	Edific.Neta
	Código	m2s		%	pl	m2c/m2s	m2c
	TOTALES						

Aprovechamiento Urbanístico					
Pieza	Ponder *	Aprov. Global		Aprov. Med	Cesión(10%)
		udas	Subtotal	udas/m2	udas
PO-15-001	1,25	322,00	1.743,48	0,54	174,35
PO-15-003	1,25	977,63			
PO-15-004	0,94	443,85			

Reserva de suelo para vivienda protegida		
Mínimo(30%)	propuesta	propuesta
m2c	m2c	Viviendas
454	473	5

*(Coef. Tipología:1 – Coef. Uso:1,25 – Coef. Situación:1,0 – Coef. VP-no:1, VP-si: 0,75)

VALORACIÓN ECONÓMICA DE LAS UNIDADES DE ACTUACIÓN**PO-15** San Antonio**VALORACIÓN ECONÓMICA****APROVECHAMIENTOS**

Tipología Uso	Sup. Edificable (m2c)	Precio venta unitario (€/m2c)	Venta total	Coste unitario (€/m2c)	Coste total
RU-IRAT	1040	1.400	1.456.000	600	624.000
RU-IRAT-VP	473	1.334	630.982	600	283.800
-10% aprov.	-185	1.334	- 246.932	600	- 111.064
			1.840.050		796.736

CESIONES

Tipología uso	Superficie (m2s)	Coste unitario (€/m2s)	Coste total (€)
Viaro	953	120	114.360
Esp. Libres	608	150	91.200
Equip.	0	55	-
	1561		205.560

VALORACIÓN

Superficie total	3.243	m2s
Precio de Venta	1.840.050	€
Valor unitario del suelo	30	€/m2s
Valor inicial del suelo	97.290	€
Coste de la urbanización	205.560	€
Coste de la edificación	796.736	€
Beneficio de la promoción (14%)	257.607	€
Costes totales	1.357.193	€
Beneficio extra	482.857	€
Beneficio unitario extra	149	€/m2s

Código	PO-16
Nombre	Portezuelo II
Núcleo	El Portezuelo
Clase de Suelo	URBANO
Categoría	NO CONSOLIDADO
Uso principal	Residencial
Tipo de Ordenación	Directa
Sistema de ejecución	Privado
Ámbito de gestión	Unidad de Actuación Ordinaria

Descripción

- Ámbito situado en la zona central del núcleo de El Portezuelo, junto a la carretera General.

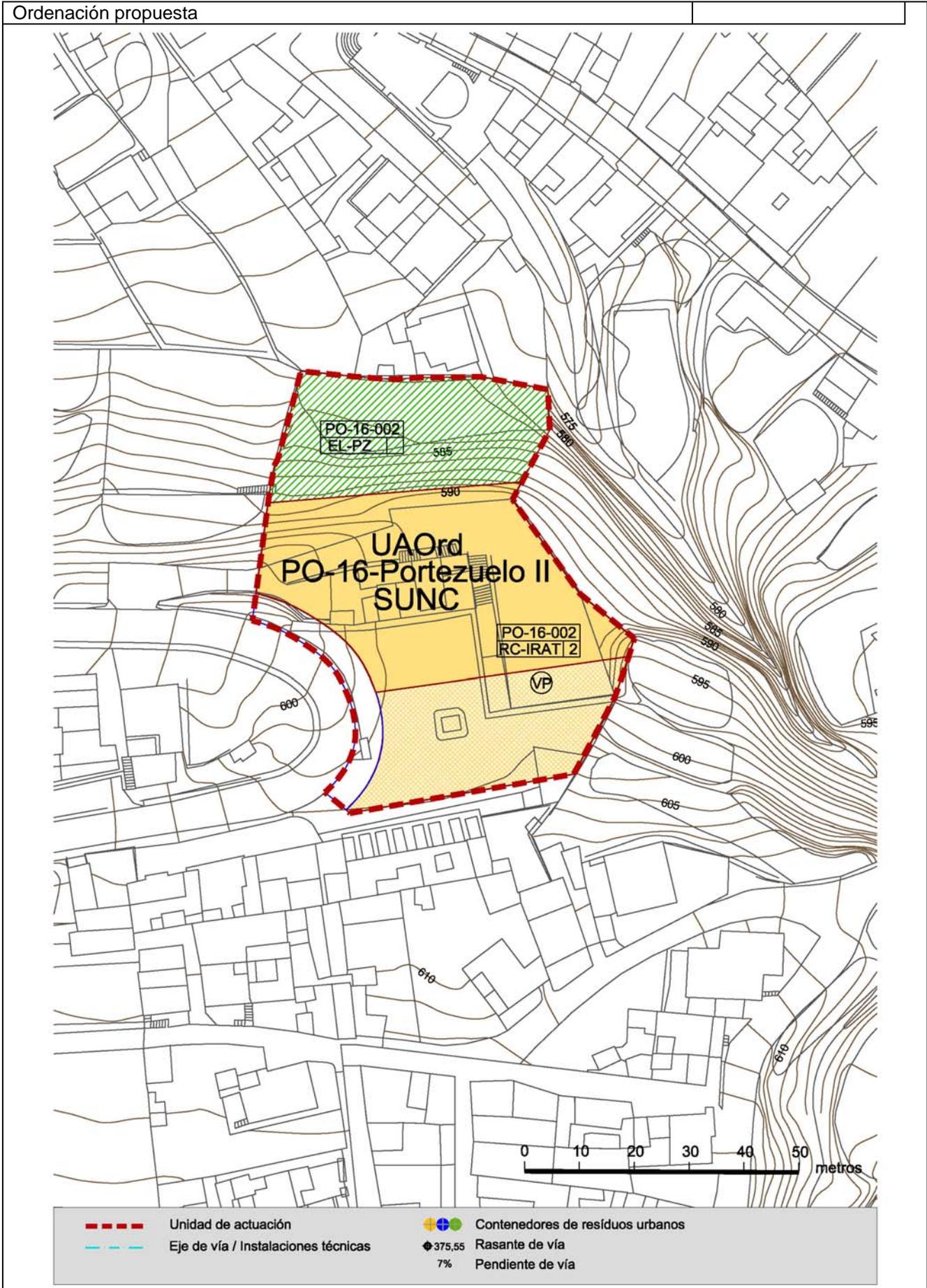
Objetivos de planeamiento

- Permitir el remate de esta zona que bordea el barranco.
- Crear los viarios necesarios de manera que todas las parcelas tengan acceso desde viario público.
- Proteger el cauce del barranco mediante la creación de un viario peatonal de borde.

Obligaciones para el desarrollo

- Cesión obligatoria y gratuita de la red viaria local grafiada en la ordenación pormenorizada.
- Ejecución completa de las obras de urbanización necesarias.
- Se efectuará una equidistribución razonada de cargas y beneficios.
- En la red viaria propuesta se debe garantizar una previsión mínima de aparcamientos correspondiente a una plaza por cada 100 m²c. De esta previsión obligatoria solo podrán situarse como máximo la mitad sobre la vía pública.
- En caso de nueva reconstrucción de la parcela con código PO-16-003, se deberá realizar un Estudio de Detalle específico que contemple todos los requisitos legales aplicables y no supere la edificabilidad global otorgada.
- Los proyectos de urbanización y de reparcelación pertinentes deberán justificar el cumplimiento de la legislación vigente en materia de accesibilidad. Para el diseño y ejecución del viario propuesto deberán aplicarse las secciones características establecidas en la Memoria de Ordenación, según los anchos previstos en el gráfico de esta ficha.

Ordenación propuesta



ÁMBITO	PO16	PORTEZUELO II
--------	------	---------------

PARÁMETROS GENERALES DEL ÁMBITO

Aprovechamiento			Cesiones exigidas		Cesiones reservadas	
Sup.Bruta	Edificabilidad Bruta		Esp.Libres	Equipam.	Esp.Libres	Equipam.
m2s	m2c	m2c/m2s	m2s	m2s	m2s	m2s
3818,00	2338,20	0,61	467,64	467,64	980,00	
TOTAL				935,28	TOTAL	980,00

CÁLCULO DETALLADO DE PARÁMETROS

ESPACIO PRIVADO	Piezas	Sup.Neta	Uso/Tipol.	Ocupación	Altura	Coef. Edif	Edific.Neta
	Código	m2s		%	pl	m2c/m2s	m2c
	Usos Lucrativos						
	PO-16-002	2.598	RC-IRAT	45	2	0,90	2338,20
	TOTALES	2598,00					2338,20

ESPACIO PÚBLICO	Piezas	Sup.Neta	Uso/Tipol.	Ocupación	Altura	Coef. Edif	Edific.Neta
	Código	m2s		%	pl	m2c/m2s	m2c
	Espacios Libres						
	PO-16-001	979	EL-PZ				0,00
VIARIO	241						
TOTALES	1220,00						

E.P. No Computable	Piezas	Sup.Neta	Uso/Tipol.	Ocupación	Altura	Coef. Edif	Edific.Neta
	Código	m2s		%	pl	m2c/m2s	m2c
	TOTALES						

Aprovechamiento Urbanístico				
Pieza	Ponder*	Aprov. Global	Aprov. Med	Cesión(10%)
		udas	udas/m2	udas
PO-16-002	1,06	2478,49	2478,49	247,85

Reserva de suelo para vivienda protegida		
Minimo(30%) propuesta	propuesta	propuesta
m2c	m2c	Viviendas
701,46	779,40	5

*(Coef. Tipología:1 – Coef. Uso:1,25 – Coef. Situación:1,0 – Coef. VP-no:1, VP-si: 0,75)

VALORACIÓN ECONÓMICA DE LAS UNIDADES DE ACTUACIÓN**PO-16** Portezuelo II**VALORACIÓN ECONÓMICA****APROVECHAMIENTOS**

Tipología Uso	Sup. Edificable (m2c)	Precio venta unitario (€/m2c)	Venta total	Coste unitario (€/m2c)	Coste total
RU-IRAT	1190	1.400	1.666.000	600	714.000
RU-IRAT- VP	295	1.334	393.530	600	177.000
-10% aprov.	-188	1.334	- 250.494	600	- 112.666
			1.809.036		778.334

CESIONES

Tipología uso	Superficie (m2s)	Coste unitario (€/m2s)	Coste total (€)
Viarío	1421,94	120	170.633
Esp. Libres	597	150	89.550
Equip.	0	55	-
Otros Verdes	116	120	13.920
	2134,94		274.103

VALORACIÓN

Superficie total	4.445	m2s
Precio de Venta	1.809.036	€
Valor unitario del suelo	30	€/m2s
Valor inicial del suelo	133.350	€
Coste de la urbanización	274.103	€
Coste de la edificación	778.334	€
Beneficio de la promoción (14%)	253.265	€
Costes totales	1.439.052	€
Beneficio extra	369.984	€
Beneficio unitario extra	83	€/m2s

Código	PO-17
Nombre	Vera del Barranco de la Padilla
Núcleo	El Portezuelo
Clase de Suelo	URBANO
Categoría	NO CONSOLIDADO
Uso principal	Residencial
Tipo de Ordenación	Directa
Sistema de ejecución	Privado
Ámbito de gestión	Unidad de Actuación Ordinaria

Descripción

- Ámbito situado en el extremo Suroeste del núcleo de El Portezuelo, entre la carretera general y el barranco.

Objetivos de planeamiento

- Permitir la colmatación de edificación residencial en este área y aportar espacios libres públicos al entorno.
- Incluir una reserva de vivienda sujeta a un régimen de protección pública.

Obligaciones para el desarrollo

- La ordenación del ámbito deberá compatibilizarse con la presencia de los canales de titularidad pública y/o privada incluidos en él.
- Incorporar pantallas vegetales en los bordes del espacio libre propuesto para mejorar la integración paisajística de este nuevo desarrollo.
- Cesión obligatoria y gratuita de la red viaria local así como del espacio libre grafiado en la ordenación pormenorizada.
- Ejecución completa de las obras de urbanización y ajardinamiento necesarias.
- Se efectuará una equidistribución razonada de cargas y beneficios.
- En la red viaria propuesta se debe garantizar una previsión mínima de aparcamientos correspondiente a una plaza por cada 100 m²c. De esta previsión obligatoria solo podrán situarse como máximo la mitad sobre la vía pública.
- Los proyectos de urbanización y de reparcelación pertinentes deberán justificar el cumplimiento de la legislación vigente en materia de accesibilidad. Para el diseño y ejecución del viario propuesto deberán aplicarse las secciones características establecidas en la Memoria de Ordenación, según los anchos previstos en el gráfico de esta ficha.
- No son compatibles las modificaciones urbanísticas que supongan un incremento del número de personas afectadas por la huella sonora aeroportuaria en las superficies destinadas a usos residenciales ni en las correspondientes a usos dotacionales educativos o sanitarios.

Importante:

Este ámbito está afectado por la huella sonora de las Afecciones Acústicas del Aeropuerto Tenerife Norte, y por lo tanto es necesaria, como condición para su consolidación la insonorización de las construcciones conforme al documento básico DB-HR Protección frente al ruido del C.T.E. Los costes de esta actuación corresponderán al promotor de la edificación y no al titular del aeropuerto.

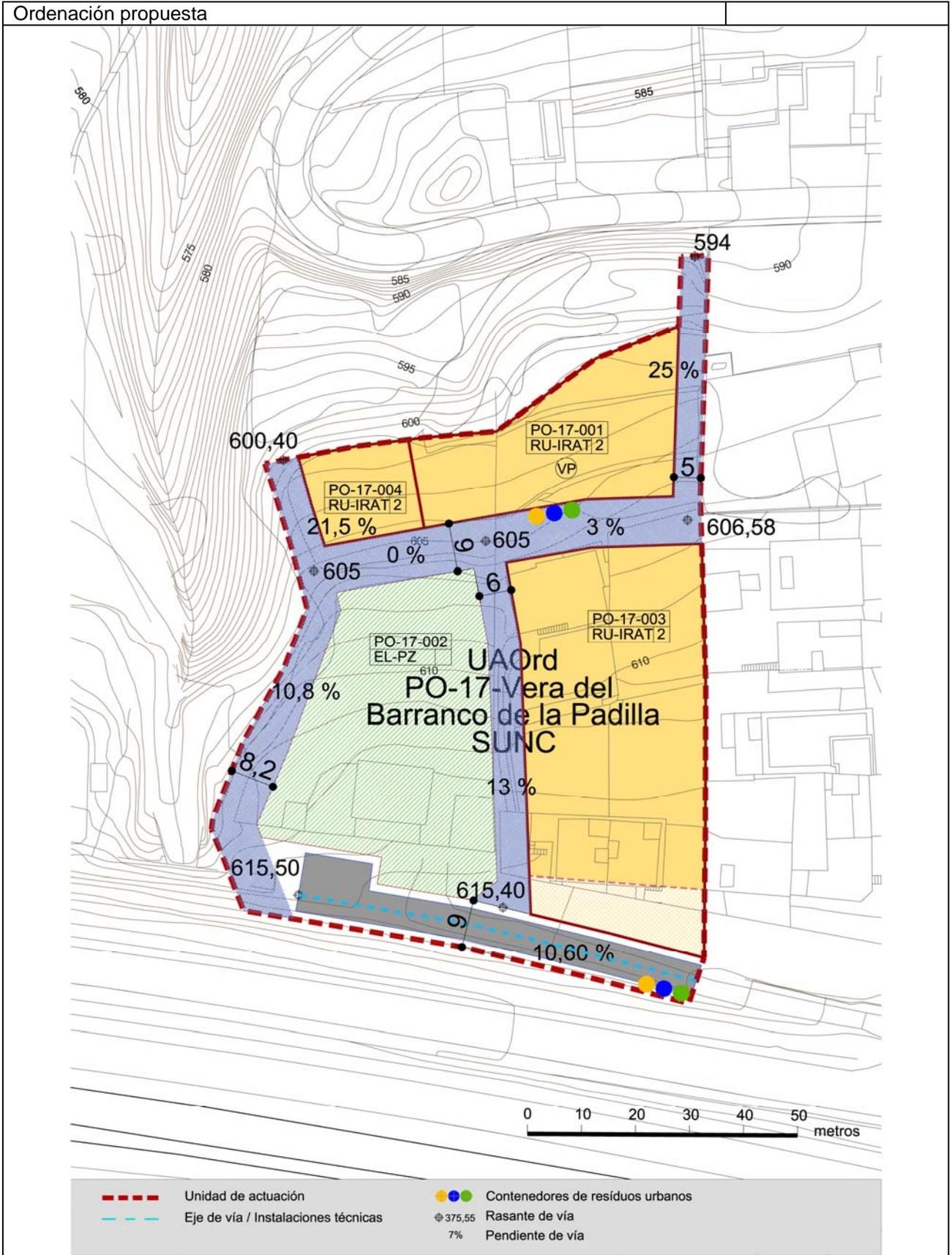
Dicha afección implica asimismo que en este ámbito no se consideren compatibles las modificaciones urbanísticas que supongan un incremento del número de personas afectadas para los usos residenciales.

Medidas ambientales

Como medida de protección del suelo fértil presente en este ámbito, dada la posibilidad de requerir movimientos de tierra sobre espacios de valor agrológico y por tanto, aptas para ser recuperadas, será la aplicación de un procedimiento genérico tendente a recuperar estos suelos fértiles. Este procedimiento consiste en los pasos siguientes:

- Desbroce
- Extracción de la tierra vegetal
- Acopio y conservación de la tierra a reemplazar
- Extendido de la tierra recuperada

Ordenación propuesta



ÁMBITO **PO-17** **VERA DEL BARRANCO DE LA PADILLA**

PARÁMETROS GENERALES DEL ÁMBITO

Aprovechamiento			Cesiones exigidas		Cesiones reservadas	
Sup.Bruta	Edificabilidad Bruta		Esp.Libres	Dot./Equip.	Esp.Libres	Dot./Equip.
m2s	m2c	m2c/m2s	m2s	m2s	m2s	m2s
8.455	3.166,89	0,37	633,38	633,38	1929,73	0,00
TOTAL				1.266,76	TOTAL	1.929,73

CÁLCULO DETALLADO DE PARÁMETROS

ESPACIO PRIVADO	Piezas	Sup.Neta	Uso/Tipol.	Ocupación	Altura	Coef. Edif	Edific.Neta
	Código	m2s		%	pl	m2c/m2s	m2c
	PO-17-001	1.060	RU-IRAT	45	2	0,90	954,32
	PO-17-003	2.118	RU-IRAT	45	2	0,90	1.906,09
		319	NEDIFICABLE				
	PO-17-004	341	RU-IRAT	45	2	0,90	306,49
TOTALES	3.837,77					3.166,89	

ESPACIO PÚBLICO	Piezas	Sup.Neta	Uso/Tipol.	Ocupación	Altura	Coef. Edif	Edific.Neta
	Código	m2s		%	pl	m2c/m2s	m2c
	PO-17-002	1.930	EL-PZ				
	VIARIO	2.688					
	TOTALES	4.617,45					0,00

E.P. No Computable	Piezas	Sup.Neta	Uso/Tipol.	Ocupación	Altura	Coef. Edif	Edific.Neta
	Código	m2s		%	pl	m2c/m2s	m2c
	TOTALES						

Aprovechamiento Urbanístico					
Pieza	Ponder *	Aprov. Global		Aprov. Med	Cesión(10%)
		udas	Subtotal	udas/m2	udas
PO-17-001	0,94	894,67	3.660,40	0,43	366,04
PO-17-003	1,25	2.382,62			
PO-17-004	1,25	383,11			

Reserva de suelo para vivienda protegida		
Mínimo(30%)	propuesta	propuesta
m2c	m2c	Viviendas
950	954	6

*(Coef. Tipología:1 – Coef. Uso:1,25 – Coef. Situación:1,0 – Coef. VP-no:1, VP-si: 0,75)

VALORACIÓN ECONÓMICA DE LAS UNIDADES DE ACTUACIÓN**PO-17** Barranco Padilla**VALORACIÓN ECONÓMICA****APROVECHAMIENTOS**

Tipología Uso	Sup. Edificable (m2c)	Precio venta unitario (€/m2c)	Venta total	Coste unitario (€/m2c)	Coste total
RU-IRAT	2213	1.400	3.098.046	600	1.327.734
RU-IRAT-VP	954	1.334	1.272.636	600	572.400
-10% aprov.	-389	1.334	- 519.409	600	- 233.617
			3.851.273		1.666.517

CESIONES

Tipología uso	Superficie (m2s)	Coste unitario (€/m2s)	Coste total (€)
Viaro	2688	120	322.560
Esp. Libres	1930	150	289.500
Equip.	0	55	-
			612.060

VALORACIÓN

Superficie total	8.455	m2s
Precio de Venta	3.851.273	€
Valor unitario del suelo	30	€/m2s
Valor inicial del suelo	253.650	€
Coste de la urbanización	612.060	€
Coste de la edificación	1.666.517	€
Beneficio de la promoción (14%)	539.178	€
Costes totales	3.071.405	€
Beneficio extra	779.868	€
Beneficio unitario extra	92	€/m2s

Código	PO-19
Nombre	Molino Viejo
Núcleo	El Portezuelo
Clase de Suelo	URBANO
Categoría	NO CONSOLIDADO
Uso principal	Residencial
Tipo de Ordenación	Directa
Sistema de ejecución	Privado
Ámbito de gestión	Unidad de Actuación Ordinaria

Descripción

- Ámbito situado al Sur del núcleo de El Portezuelo.

Objetivos de planeamiento

- Completar la urbanización dando continuidad al trazado viario existente.
- Dotar esta zona de espacios libres.
- Incluir una reserva de vivienda sujeta a un régimen de protección pública.

Obligaciones para el desarrollo

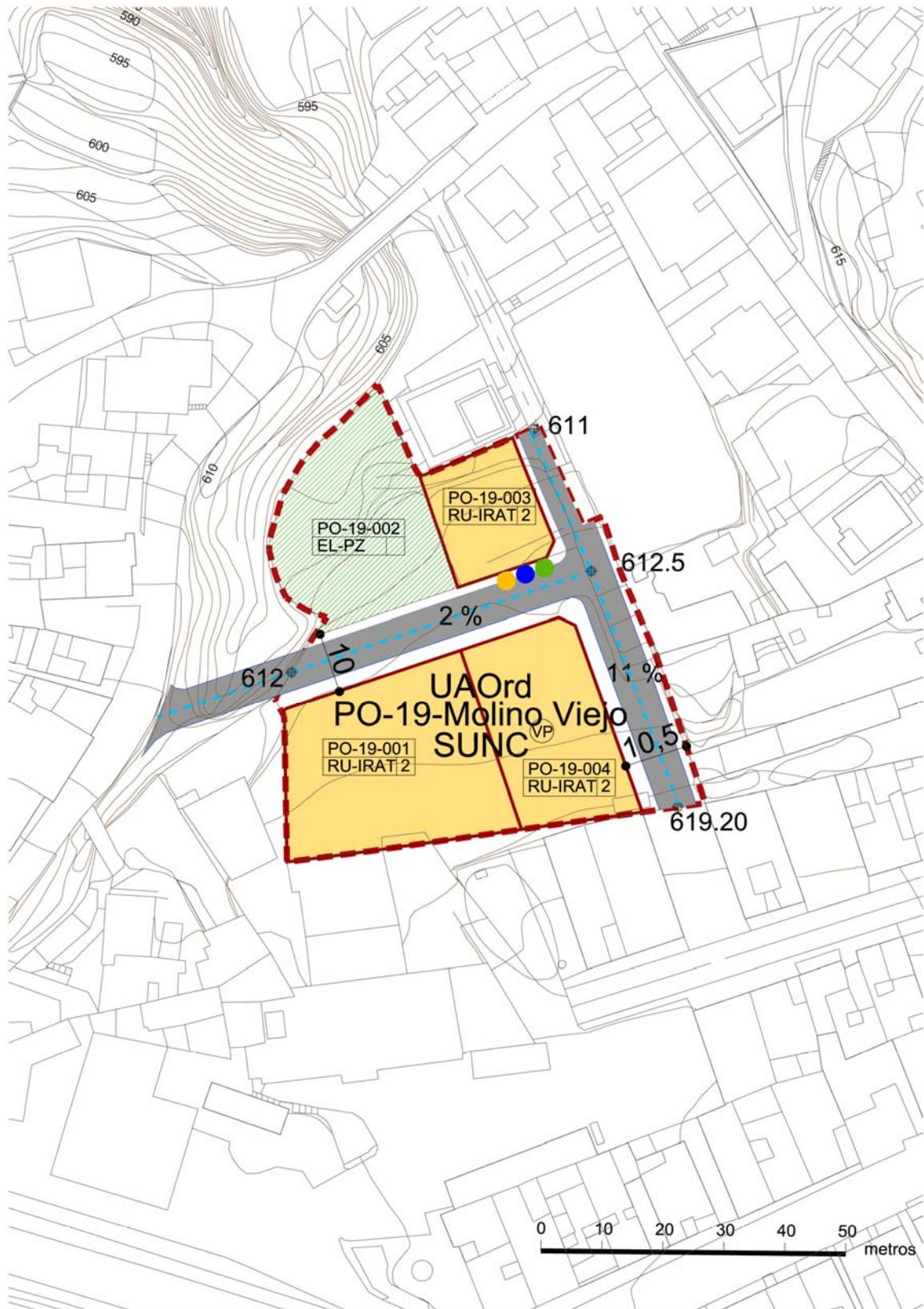
- Cesión obligatoria y gratuita de la red viaria local así como del espacio libre grafiado en la ordenación pormenorizada.
- Ejecución completa de las obras de urbanización y ajardinamiento necesarias.
- Se efectuará una equidistribución razonada de cargas y beneficios.
- En la red viaria propuesta se debe garantizar una previsión mínima de aparcamientos correspondiente a una plaza por cada 100 m²c. De esta previsión obligatoria solo podrán situarse como máximo la mitad sobre la vía pública.
- Los proyectos de urbanización y de reparcelación pertinentes deberán justificar el cumplimiento de la legislación vigente en materia de accesibilidad. Para el diseño y ejecución del viario propuesto deberán aplicarse las secciones características establecidas en la Memoria de Ordenación, según los anchos previstos en el gráfico de esta ficha.
- No son compatibles las modificaciones urbanísticas que supongan un incremento del número de personas afectadas por la huella sonora aeroportuaria en las superficies destinadas a usos residenciales ni en las correspondientes a usos dotacionales educativos o sanitarios.

Importante:

Este ámbito está afectado por la huella sonora de las Afecciones Acústicas del Aeropuerto Tenerife Norte, y por lo tanto es necesaria, como condición para su consolidación la insonorización de las construcciones conforme al documento básico DB-HR Protección frente al ruido del C.T.E. Los costes de esta actuación corresponderán al promotor de la edificación y no al titular del aeropuerto.

Dicha afección implica asimismo que en este ámbito no se consideren compatibles las modificaciones urbanísticas que supongan un incremento del número de personas afectadas para los usos residenciales.

Ordenación propuesta



	Unidad de actuación		Contenedores de residuos urbanos
	Eje de vía / Instalaciones técnicas		Rasante de vía
			Pendiente de vía

ÁMBITO	PO-19	MOLINO VIEJO
--------	-------	--------------

PARÁMETROS GENERALES DEL ÁMBITO

Aprovechamiento			Cesiones exigidas		Cesiones reservadas	
Sup.Bruta	Edificabilidad Bruta		Esp.Libres	Equipam.	Esp.Libres	Equipam.
m2s	m2c	m2c/m2s	m2s	m2s	m2s	m2s
3.763	1746,82	0,46	349,36	349,36	757,00	0,00
TOTAL				698,73	TOTAL	757,00

CÁLCULO DETALLADO DE PARÁMETROS

ESPACIO PRIVADO	Piezas	Sup.Neta	Uso/Tipol.	Ocupación	Altura	Coef. Edif	Edific.Neta
	Código	m2s		%	pl	m2c/m2s	m2c
	PO-19-001	966	RU-IRAT	45	2	0,90	869,03
	PO-19-003	337	RU-IRAT	45	2	0,90	303,71
	PO-19-004	638	RU-IRAT	45	2	0,90	574,07
	TOTALES	1940,91					1746,82

ESPACIO PÚBLICO	Piezas	Sup.Neta	Uso/Tipol.	Ocupación	Altura	Coef. Edif	Edific.Neta
	Código	m2s		%	pl	m2c/m2s	m2c
	PO-19-002	757	EL-PZ				
	VIARIO	1065,22					
	TOTALES	1822,22					0,00

E.P. No Computable	Piezas	Sup.Neta	Uso/Tipol.	Ocupación	Altura	Coef. Edif	Edific.Neta
	Código	m2s		%	pl	m2c/m2s	m2c
	TOTALES	0					

Aprovechamiento Urbanístico					
Pieza	Ponder *	Aprov. Global		Aprov. Med	Cesión(10%)
		udas	Subtotal	udas/m2	udas
PO-19-001	1,25	1.086,29	2.004,12	0,53	200,41
PO-19-003	1,25	379,64			
PO-19-004	0,94	538,19			

Reserva de suelo para vivienda protegida		
Mínimo(30%)	propuesta	propuesta
m2c	m2c	Viviendas
524	574	5

*(Coef. Tipología:1 – Coef. Uso:1,25 – Coef. Situación:1,0 – Coef. VP-no:1, VP-si: 0,75)

VALORACIÓN ECONÓMICA DE LAS UNIDADES DE ACTUACIÓN**PO-19** Molino Viejo**VALORACIÓN ECONÓMICA****APROVECHAMIENTOS**

Tipología Uso	Sup. Edificable (m2c)	Precio venta unitario (€/m2c)	Venta total	Coste unitario (€/m2c)	Coste total
RU-IRAT	1172	1.400	1.640.800	600	703.200
RU-IRAT-VP	574	1.334	765.716	600	344.400
-10% aprov.	-213	1.334	- 284.412	600	- 127.921
			2.122.104		919.679

CESIONES

Tipología uso	Superficie (m2s)	Coste unitario (€/m2s)	Coste total (€)
Viaro	1065	120	127.800
Esp. Libres	757	150	113.550
Equip.	0	55	-
			241.350

VALORACIÓN

Superficie total	3.763	m2s
Precio de Venta	2.122.104	€
Valor unitario del suelo	30	€/m2s
Valor inicial del suelo	112.890	€
Coste de la urbanización	241.350	€
Coste de la edificación	919.679	€
Beneficio de la promoción (14%)	297.095	€
Costes totales	1.571.013	€
Beneficio extra	551.091	€
Beneficio unitario extra	146	€/m2s

Código	PO-20
Nombre	Camino del Portezuelo
Núcleo	El Portezuelo
Clase de Suelo	URBANO
Categoría	NO CONSOLIDADO
Uso principal	Residencial
Tipo de Ordenación	Directa
Sistema de ejecución	Privado
Ámbito de gestión	Unidad de Actuación Ordinaria

Descripción

- Ámbito situado en el extremo Sureste de El Portezuelo.

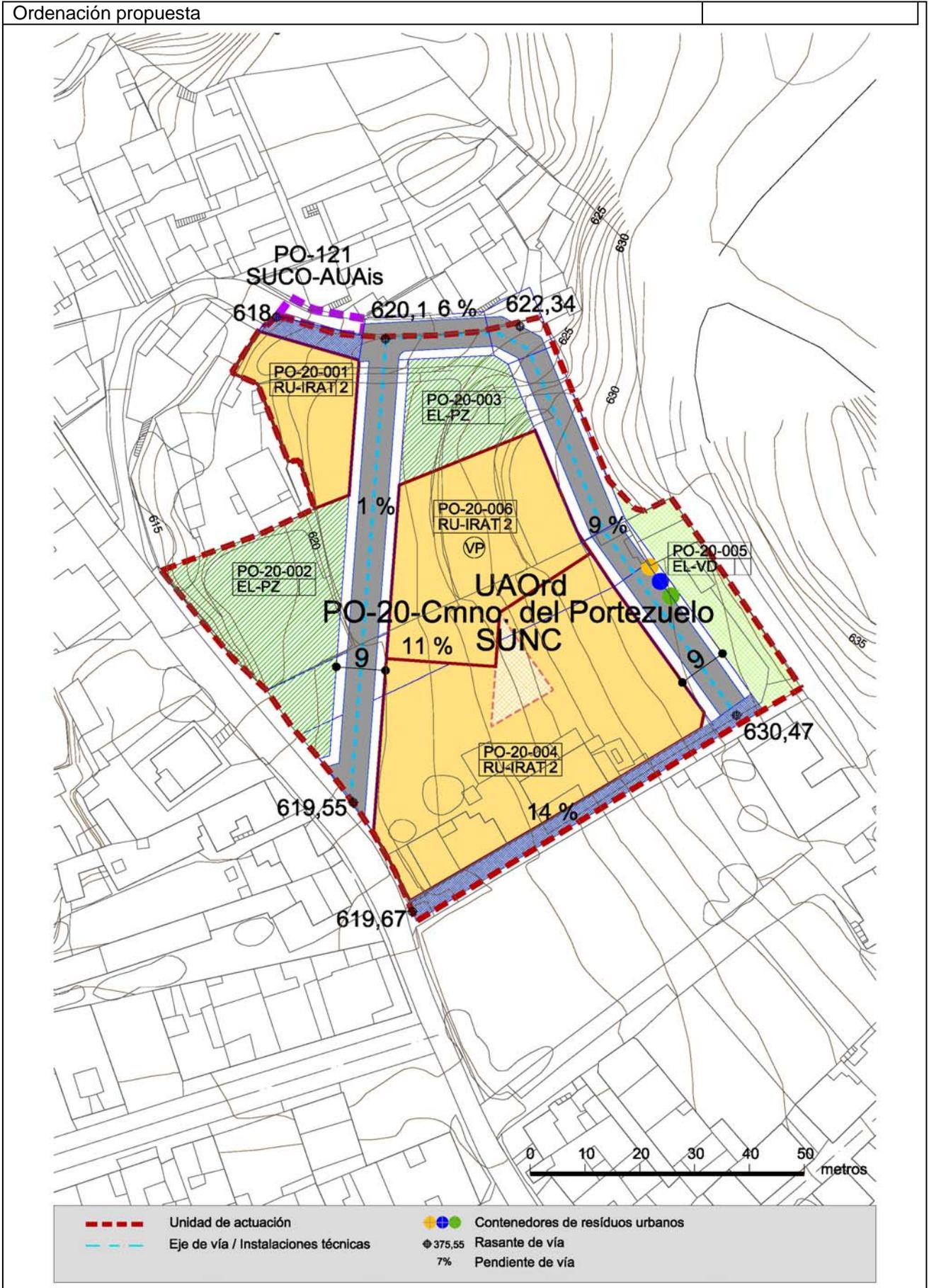
Objetivos de planeamiento

- Completar la urbanización mediante una trama viaria que garantice el acceso a todas las parcelas.
- Dotar esta zona de espacios libres.
- Incluir una reserva de vivienda sujeta a un régimen de protección pública.
- En la red viaria propuesta se debe garantizar una previsión mínima de aparcamientos correspondiente a una plaza por cada 100 m²c. De esta previsión obligatoria solo podrán situarse como máximo la mitad sobre la vía pública.
- Los proyectos de urbanización y de reparcelación pertinentes deberán justificar el cumplimiento de la legislación vigente en materia de accesibilidad. Para el diseño y ejecución del viario propuesto deberán aplicarse las secciones características establecidas en la Memoria de Ordenación, según los anchos previstos en el gráfico de esta ficha.

Obligaciones para el desarrollo

- Cesión obligatoria y gratuita de la red viaria local así como del espacio libre grafiado en la ordenación pormenorizada.
- Ejecución completa de las obras de urbanización y ajardinamiento necesarias.
- Se efectuará una equidistribución razonada de cargas y beneficios.

Ordenación propuesta



ÁMBITO **PO-20** **CAMINO DEL PORTEZUELO**

PARÁMETROS GENERALES DEL ÁMBITO

Aprovechamiento			Cesiones exigidas		Cesiones reservadas	
Sup.Bruta	Edificabilidad Bruta		Esp.Libres	Dot./Equip.	Esp.Libres	Dot./Equip.
m2s	m2c	m2c/m2s	m2s	m2s	m2s	m2s
7.034	3.079,23	0,44	615,85	615,85	1.232,33	0,00
TOTAL				1.231,69	TOTAL	1.232,33

CÁLCULO DETALLADO DE PARÁMETROS

ESPACIO PRIVADO	Piezas	Sup.Neta	Uso/Tipol.	Ocupación	Altura	Coef. Edif	Edific.Neta
	Código	m2s		%	pl	m2c/m2s	m2c
	PO-20-001	425,87	RU-IRAT	45	2	0,90	383,28
	PO-20-004	1.956,63	RU-IRAT	45	2	0,90	1.760,97
		111,78	NEDIFICABLE				
	PO-20-006	1.038,87	RU-IRAT	45	2	0,90	934,98
	TOTALES	3.533,15					3.079,23

ESPACIO PÚBLICO	Piezas	Sup.Neta	Uso/Tipol.	Ocupación	Altura	Coef. Edif	Edific.Neta
	Código	m2s		%	pl	m2c/m2s	m2c
	PO-20-002	831	EL-PZ				
	PO-20-003	401	EL-PZ				
	VIARIO	1.889					
	TOTALES	3120,84					0,00

E.P. No Computable	Piezas	Sup.Neta	Uso/Tipol.	Ocupación	Altura	Coef. Edif	Edific.Neta
	Código	m2s		%	pl	m2c/m2s	m2c
	PO-20-005	380	EL-VD				
	TOTALES	380					

Aprovechamiento Urbanístico					
Pieza	Ponder *	Aprov. Global		Aprov. Med	Cesión(10%)
		udas	Subtotal	udas/m2	udas
PO-20-001	1,25	479,10	3.556,86	0,51	355,69
PO-20-004	1,25	2.201,21			
PO-20-006	0,94	876,55			

Reserva de suelo para vivienda protegida		
Mínimo(30%)	propuesta	propuesta
m2c	m2c	Viviendas
924	935	6

*(Coef. Tipología:1 – Coef. Uso:1,25 – Coef. Situación:1,0 – Coef. VP-no:1, VP-si: 0,75)

VALORACIÓN ECONÓMICA DE LAS UNIDADES DE ACTUACIÓN**PO-20** Camino del Portezuelo**VALORACIÓN ECONÓMICA****APROVECHAMIENTOS**

Tipología Uso	Sup. Edificable (m2c)	Precio venta unitario (€/m2c)	Venta total	Coste unitario (€/m2c)	Coste total
RU-IRAT	2226	1.400	3.116.400	600	1.335.600
RU-IRAT-VP	935	1.334	1.247.290	600	561.000
-10% aprov.	-378	1.334	- 503.798	600	- 226.596
			3.859.892		1.670.004

CESIONES

Tipología uso	Superficie (m2s)	Coste unitario (€/m2s)	Coste total (€)
Viaro	1889	120	226.680
Esp. Libres	1232	150	184.800
Equip.	0	55	-
Otros Verdes	380	120	45.600
	3501		457.080

VALORACIÓN

Superficie total	7.034	m2s
Precio de Venta	3.859.892	€
Valor unitario del suelo	30	€/m2s
Valor inicial del suelo	211.020	€
Coste de la urbanización	457.080	€
Coste de la edificación	1.670.004	€
Beneficio de la promoción (14%)	540.385	€
Costes totales	2.878.489	€
Beneficio extra	981.403	€
Beneficio unitario extra	140	€/m2s

04.03.06.- AMBITOS DE GESTIÓN EN SUELO RÚSTICO DE ASENTAMIENTO RURAL.

A continuación se detallan los ámbitos en asentamientos rurales en los que es conveniente añadir piezas de suelo para solucionar problemas de trama o completar las dotaciones necesarias para cumplir lo exigido en la Directriz 63.2.d. En la ordenación propuesta únicamente se localiza un ámbito de este tipo, *PA-11 El Barrial* incluido en el enclave rural del mismo nombre.

Código	PA-11
Nombre	El Barrial
Núcleo	Pedro Álvarez
Clase de Suelo	RÚSTICO
Categoría	ASENTAMIENTO RURAL
Uso principal	Residencial
Tipo de Ordenación	Directa
Sistema de ejecución	Privado
Ámbito de gestión	Unidad de Actuación en Asentamiento

Descripción

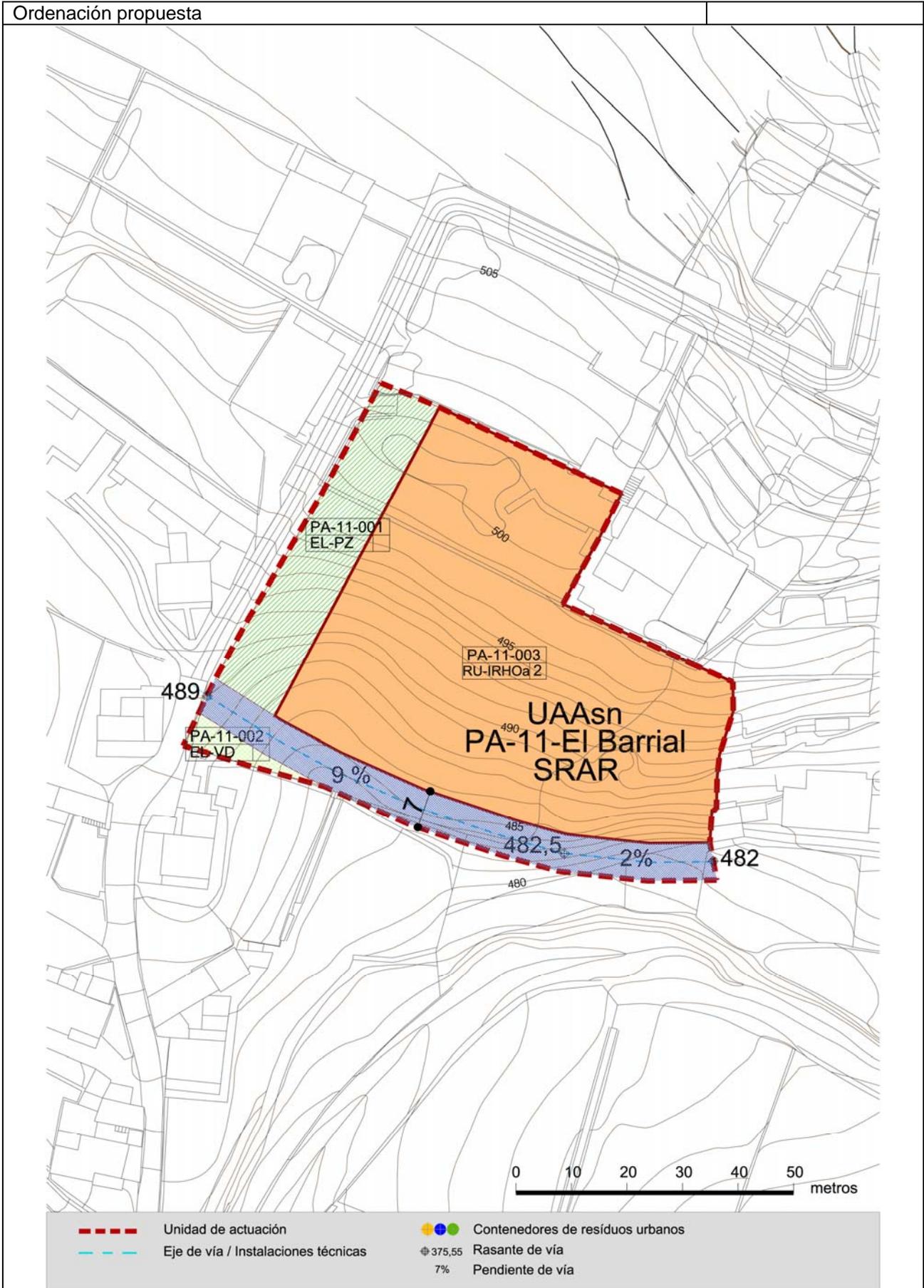
- Ámbito situado en el interior del Asentamiento Rural El Barrial localizado al oeste del núcleo urbano de Pedro Álvarez.

Objetivos de planeamiento

- Continuación de una vía para completar la malla viaria de esta zona.
- Dotar de espacios libres esta zona.

Obligaciones para el desarrollo

- Cesión obligatoria y gratuita de la red viaria local y del espacio libre grafiados en la ordenación pormenorizada.
- Ejecución completa de las obras de urbanización y ajardinamiento necesarias.
- Se efectuará una equidistribución razonada de cargas y beneficios.
- En la red viaria propuesta se debe garantizar una previsión mínima de aparcamientos correspondiente a una plaza por cada 100 m²c. De esta previsión obligatoria solo podrán situarse como máximo la mitad sobre la vía pública.
- Los proyectos de urbanización y de reparcelación pertinentes deberán justificar el cumplimiento de la legislación vigente en materia de accesibilidad. Para el diseño y ejecución del viario propuesto deberán aplicarse las secciones características establecidas en la Memoria de Ordenación, según los anchos previstos en el gráfico de esta ficha.



ÁMBITO	PA-11	EL BARRIAL
--------	-------	------------

PARÁMETROS GENERALES DEL ÁMBITO

Aprovechamiento			Cesiones exigidas		Cesiones reservadas	
Sup.Bruta	Edificabilidad Bruta		Esp.Libres	Equipam.	Esp.Libres	Equipam.
m2s	m2c	m2c/m2s	m2s	m2s	m2s	m2s
5265	1508,00	0,29	150,80	150,80	742,00	0,00
TOTAL				301,60	TOTAL	742,00

CÁLCULO DETALLADO DE PARÁMETROS

ESPACIO PRIVADO	Piezas	Sup.Neta	Uso/Tipol.	Ocupación	Altura	Coef. Edif	Edific.Neta
	Código	m2s		%	pl	m2c/m2s	m2c
	PA-11-003	3770	RU-IRHOa	40	2	0,40	1.508,00
	TOTALES	3770,00					1.508,00

ESPACIO PÚBLICO	Piezas	Sup.Neta	Uso/Tipol.	Ocupación	Altura	Coef. Edif	Edific.Neta
	Código	m2s		%	pl	m2c/m2s	m2c
	PA-11-001	742	EL-PZ				
	VIARIO	671					
	TOTALES	1413,00					0,00

E.P. No Computable	Piezas	Sup.Neta	Uso/Tipol.	Ocupación	Altura	Coef. Edif	Edific.Neta
	Código	m2s		%	pl	m2c/m2s	m2c
	PA-11-002	82	EL-VD				
	TOTALES	82					

Aprovechamiento Urbanístico					
Pieza	Ponder *	Aprov. Global		Aprov. Med	Cesión(10%)
		udas	Subtotal	udas/m2	udas
PA-11-003	1,58	2.384,53	2.384,53	0,45	238,45

Reserva de suelo para vivienda protegida		
Mínimo(30%)	propuesta	propuesta
m2c	m2c	Viviendas
452	0	0

*(Coef. Tipología:1,1 – Coef. Uso:1,25 – Coef. Situación:1,15 – Coef. VP-no:1)

VALORACIÓN ECONÓMICA DE LAS UNIDADES DE ACTUACIÓN

PA-11 El Barrial

VALORACIÓN ECONÓMICA**APROVECHAMIENTOS**

Tipología Uso	Sup. Edificable (m2c)	Precio venta unitario (€/m2c)	Venta total	Coste unitario (€/m2c)	Coste total
RU-IRHOa	3.770	1.500	5.655.000	600	2.262.000
			5.655.000		2.262.000

CESIONES

Tipología uso	Superficie (m2s)	Coste unitario (€/m2s)	Coste total (€)
Viaro	672	120	80.640
Esp. libres	742	150	111.300
Equip.	0	55	-
Otros Verdes	82	120	9.840
	1.496		201.780

VALORACIÓN

Superficie total	5.266	m2s
Precio de Venta	5.655.000	€
Valor unitario del suelo	30	€/m2s
Valor inicial del suelo	157.980	€
Coste de la urbanización	201.780	€
Coste de la edificación	2.262.000	€
Costes totales	2.621.760	€
Beneficio	3.033.240	€
Beneficio unitario	576	€/m2s

04.03.07.- SECTORES SOMETIDOS A PLANEAMIENTO PARCIAL.

Se han considerado como sectores de suelo urbanizable aquellos grandes ámbitos de urbanización, que requieren de la realización instrumental de un Plan Parcial de Ordenación. De esta manera se puede establecer la poligonación o subdivisión en ámbitos más pequeños de gestión y ejecución o acometer estas tareas conjuntamente. Los sectores que requieren de planeamiento parcial en la ordenación propuesta son los siguientes:

- | | |
|---------|--|
| - TC-60 | <i>Ampliación de la Ciudad Deportiva</i> |
| - TC-80 | <i>Los Laureles</i> |
| - SO-16 | <i>La Miravala I</i> |
| - SO-17 | <i>La Miravala II</i> |

A continuación se acompaña cada una de las fichas correspondientes a estos sectores.

Código	TC-60
Nombre	Ampliación Ciudad Deportiva
Núcleo/Área	Tegueste / Ciudad Deportiva
Clase de Suelo	URBANIZABLE
Categoría	SECTORIZADO NO ORDENADO
Uso principal	Comunitario
Tipo de Ordenación	Remitida a Plan Parcial de Ordenación
Sistema de ejecución	Pública/ Cooperación
Ámbito de gestión	Sector de Suelo Urbanizable

Descripción

- Ámbito situado al este del núcleo de Tegueste, en la zona de la Ciudad Deportiva.

Propuesta de ordenación

- Se pretende rematar la zona denominada Ciudad Deportiva en su vertiente Noreste con una ordenación que permita albergar usos comunitarios complementarios y que facilite la accesibilidad al casco de Tegueste mediante una vía de nueva creación.

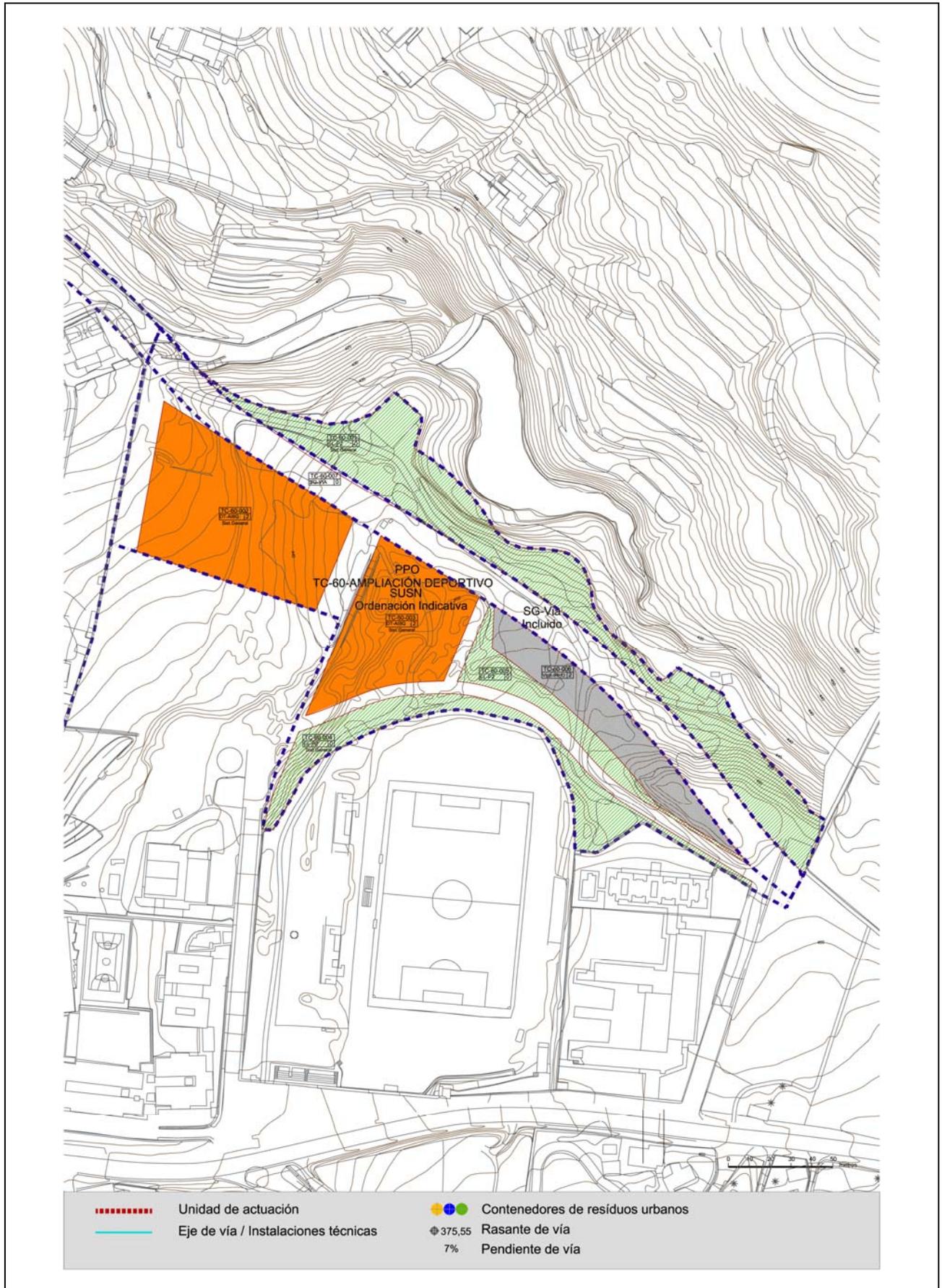
Objetivos de planeamiento

- Completar la ordenación de esta zona de equipamientos docentes y deportivos.
- Crear una vía de remate por el norte de manera que sirva de protección del cauce del barranco, de acceso a esta zona y de continuación del eje: Los Pobres - La Audiencia.
- Incluir Sistemas Generales de espacios libres vinculados al barranco y destinados principalmente a cubrir la demanda existente.

Instrucciones complementarias

- En este Sector de Suelo Urbanizable se considera vinculante la ejecución de los siguientes trazados viarios con las secciones mínimas grafiadas, a parte del Sistema General viario de continuación del eje Los Pobres-La Audiencia:
 - o Vía continuación de la calle Eduardo Tacoronte hasta su conexión con la nueva vía estructural del barranco.
 - o Vía continuación a la actual de acceso al Centro de Innovación y Actualización Tecnológica hasta su conexión con la nueva vía estructural del barranco.
- Ejecución completa de las obras de urbanización y ajardinamiento necesarias.
- El barranco debe quedar protegido por la vía norte de cierre, no permitiéndose edificaciones entre ésta y el barranco.
- Dotar a esta zona de los aparcamientos necesarios de acuerdo a las actividades que se pretenda realizar. No obstante se debe garantizar una previsión mínima de una plaza por cada 100 m²c. De esta previsión obligatoria solo podrán situarse como máximo la mitad sobre la vía pública.
- Los proyectos de urbanización y de reparcelación pertinentes deberán justificar el cumplimiento de la legislación vigente en materia de accesibilidad. Para el diseño y ejecución del viario propuesto deberán aplicarse las secciones características establecidas en la Memoria de Ordenación, según los anchos previstos en su ordenación final.
- A pesar de que la ordenación propuesta es indicativa, de los valores expresados en el cuadro numérico adjunto, se consideran fijos y de obligado cumplimiento el aprovechamiento medio, la edificabilidad bruta, la previsión de espacios libres y dotaciones, así como las superficies de sistemas generales incluidos. El resto son parámetros indicativos.
- Se acompaña una propuesta de ordenación de carácter indicativo para el desarrollo del futuro Plan Parcial.
- Al ser una nueva área de desarrollo urbano colindante al *Conjunto Histórico Artístico de Tegueste*, se deberán garantizar una serie de medidas de remate para una adecuada transición entre ambas áreas. Son las siguientes:
 - o Dar continuidad a las vías propuestas hacia el interior del sector Los Laureles, incluido en el Conjunto Histórico, garantizando una trama homogénea.
 - o Evitar la localización de edificaciones en el límite del sector colindante con el Conjunto Histórico. En su defecto localizar vías de borde o espacios libres que garanticen arbolado a modo de pantalla vegetal, facilitando la integración paisajística de ambas áreas.

Ordenación indicativa



ÁMBITO	TC-60	AMPLIACIÓN CIUDAD DEPORTIVA
--------	--------------	------------------------------------

PARÁMETROS GENERALES DEL ÁMBITO
--

Aprovechamiento			Cesiones exigidas		Cesiones reservadas	
Sup.Bruta	Edificabilidad Bruta		Esp.Libres	Equipam.	Esp.Libres	Equipam.
m2s	m2c	m2c/m2s	m2s	m2s	m2s	m2s
33.613	0,00	0	0,00	0,00	8505,00	9426,00
TOTAL				0,00	TOTAL	17931,00

CÁLCULO DETALLADO DE PARÁMETROS
--

ESPACIO PRIVADO	Piezas	Sup.Neta	Uso/Tipol.	Ocupación	Altura	Coef. Edif	Edific.Neta
	Código	m2s		%	pl	m2c/m2s	m2c
	TOTALES	0,00					0,00

ESPACIO PÚBLICO	Piezas	Sup.Neta	Uso/Tipol.	Ocupación	Altura	Coef. Edif	Edific.Neta
	Código	m2s		%	pl	m2c/m2s	m2c
	TC-60-001	7.110	EL-PZ				
	TC-60-002	5.822	DT-AIBQ	50	2	1,00	5822,00
	TC-60-003	3.604	DT-AIBQ	50	2	1,00	3604,00
	TC-60-005	1.395	EL-PZ				
	VIARIO	3.994,00	SL-VIARIO				
	TOTALES	21925,00					9426,00

E.P. No Computable	Piezas	Sup.Neta	Uso/Tipol.	Ocupación	Altura	Coef. Edif	Edific.Neta
	Código	m2s		%	pl	m2c/m2s	m2c
	TC-60-001	7.110	SG-EL				
	TC-60-006	2.480	PARKING				
	TC-60-004	2.726	SG-EL				
	TC-60-007	6.482	SG-VIARIO				
	TOTALES	11.688					

Aprovechamiento Urbanístico					
Pieza	Ponder *	Aprov. Global		Aprov. Med	Cesión(10%)
		udas	Subtotal	udas/m2	udas
TC-60-002			0,00	-	-
TC-60-003					

Reserva de suelo para vivienda protegida		
Mínimo(30%)	propuesta	propuesta
m2c	m2c	Viviendas

Código	TC-80
Nombre	Los Laureles
Núcleo/Área	Tegueste / Conjunto Histórico
Clase de Suelo	URBANIZABLE
Categoría	SECTORIZADO NO ORDENADO
Uso principal	Residencial
Tipo de Ordenación	Remitida a Plan Parcial de Ordenación
Sistema de ejecución	Privado
Ámbito de gestión	Sector de Suelo Urbanizable

Descripción

- Ámbito situado al este del núcleo de Tegueste, incluido en la delimitación del *Conjunto Histórico Artístico de Tegueste*. Está formado por un conjunto de 8 parcelas de mediano tamaño, en torno a los 2.000 m², junto con una gran propiedad de superficie superior a las 2 hectáreas. Linda al norte con el Barranco Agua de Dios, al este con la ampliación de la Ciudad Deportiva, al oeste con la urbanización La Placeta y al sur con la vía peatonal Camino Los Laureles.

Propuesta de ordenación

- Se pretende rematar este vacío urbano existente en el *Conjunto Histórico Artístico*, con una ordenación en edificación abierta de uso residencial a partir de una nueva estructura viaria en concordancia y continuidad de las tramas colindantes.

Objetivos de planeamiento

- Crear una vía de remate por el norte de manera que sirva de protección del cauce del barranco, de acceso a esta zona y de continuación del eje: Los Pobres - La Audiencia.
 - Establecer una trama urbana como soporte de la edificación que una adecuadamente el sistema general viario propuesto al norte y la vía existente Camino Los Laureles.

Instrucciones complementarias

- Serán de obligado cumplimiento los criterios de ordenación que establezca para este ámbito el pertinente *Plan Especial de Protección del Conjunto Histórico Artístico*, con respecto a la protección de los valores existentes. La revisión del Plan Especial vigente contemplará indicativamente los ajustes que se proponen en esta ficha excepto aquellas cuestiones que tienen carácter de ordenación estructural como lo que se refiere al aprovechamiento edificatorio máximo asignado y lo que a continuación se expresa.

- En este Sector de Suelo Urbanizable se considera vinculante la ejecución del Sistema General viario de continuación del eje Los Pobres-La Audiencia, así como el trazado de un eje norte-sur de conexión entre dicho sistema general y el Camino Los Laureles.

- Ejecución completa de las obras de urbanización y ajardinamiento necesarias.

- El barranco debe quedar protegido por la vía norte de cierre, no permitiéndose edificaciones entre ésta y el barranco.

- Dotar a esta zona de los aparcamientos necesarios de acuerdo a las actividades que se pretenda realizar. No obstante se debe garantizar una previsión mínima de una plaza por cada 100 m²c. De esta previsión obligatoria solo podrán situarse como máximo la mitad sobre la vía pública.

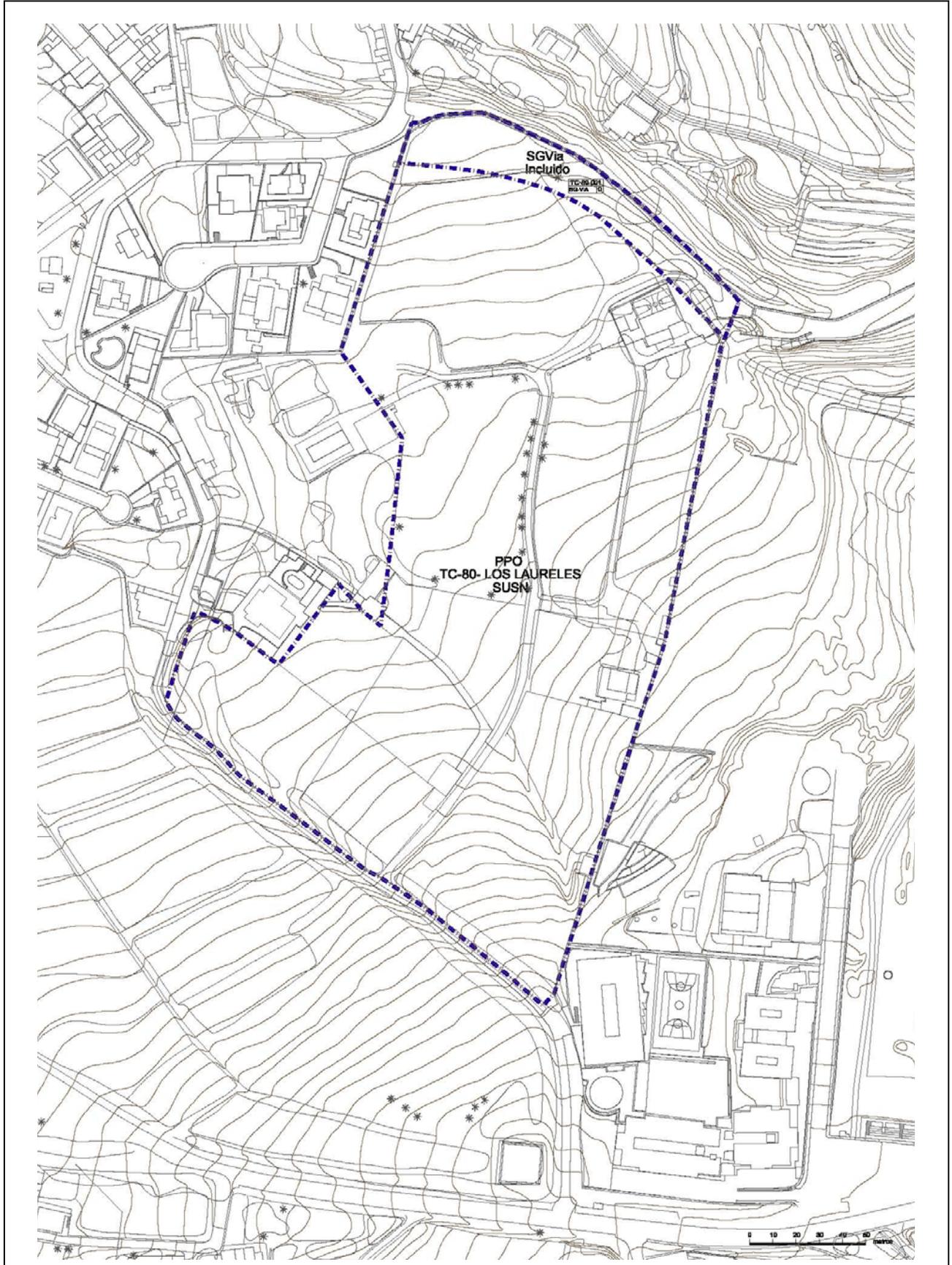
- Los proyectos de urbanización y de reparcelación pertinentes deberán justificar el cumplimiento de la legislación vigente en materia de accesibilidad. Para el diseño y ejecución del viario propuesto deberán aplicarse las secciones características establecidas en la Memoria de Ordenación, según los anchos previstos en su ordenación final.

- De los valores expresados en el cuadro numérico adjunto, se consideran fijos y de obligado cumplimiento el aprovechamiento medio, la edificabilidad bruta, así como las superficies de sistemas generales incluidos. Con respecto a las reservas de espacios libres, dotaciones y equipamientos, deberá cumplirse el estándar mínimo establecido en el art. 36 de la LOTENC. El resto son parámetros indicativos.

-Al ser una nueva área de desarrollo urbano incluida en límite este del *Conjunto Histórico Artístico de Tegueste*, se deberán garantizar una serie de medidas de remate para una adecuada transición entre la Ampliación de la Ciudad Deportiva y este Conjunto histórico a proteger. Son las siguientes:

- Dar continuidad a las vías propuestas hacia el interior del sector TC-60 Ampliación Ciudad Deportiva, garantizando una trama homogénea.
- Localizar vías de borde o espacios libres que garanticen arbolado a modo de pantalla vegetal, facilitando la integración paisajística de ambas áreas.

Ordenación indicativa



ÁMBITO	TC-80	LOS LAURELES
Clase y Categoría	Suelo Urbanizable Sectorizado No Ordenado	

PARÁMETROS GENERALES DEL ÁMBITO

Aprovechamiento			Cesiones exigidas		Cesiones reservadas	
Sup.Bruta	Edificabilidad Bruta		Esp.Libres	Dot./Equip.	Esp.Libres	Dot./Equip.
m2s	m2c	m2c/m2s	m2s	m2s	m2s	m2s
49.079	12.270	0,25	2453,95	2453,95	-	-
TOTAL				4907,91	TOTAL	-

CÁLCULO DETALLADO DE PARÁMETROS

ESPACIO PRIVADO	Piezas	Sup.Neta	Uso/Tipol.	Ocupación	Altura	Coef. Edif	Edific.Neta
	Código	m2s		%	pl	m2c/m2s	m2c
	TOTALES	29.447					12.269,76

ESPACIO PÚBLICO	Piezas	Sup.Neta	Uso/Tipol.	Ocupación	Altura	Coef. Edif	Edific.Neta
	Código	m2s		%	pl	m2c/m2s	m2c
	TOTALES	0					0,00

E.P. No Computable	Piezas	Sup.Neta	Uso/Tipol.	Ocupación	Altura	Coef. Edif	Edific.Neta
	Código	m2s		%	pl	m2c/m2s	m2c
	TC-80-001	2.819	SG-VIARIO				
	TOTALES	2.819					

Aprovechamiento Urbanístico				
Pieza	Ponder*	Aprov. Global		Cesión(10%)
		udas	Subtotal	udas/m2
			25.769,70	0,53
				2576,97

Reserva de suelo para vivienda protegida		
Mínimo(30%)	propuesta	propuesta
m2c	m2c	Viviendas
3.681	0	0

*(Coef. Tipología AICJ:1,25 / ADHI:1,05 – Coef. Uso:1,25 – Coef. Situación:1,4 – Coef. VP-no:1, VP-si:0,75)

Código	SO-16
Nombre	La Miravala I
Núcleo	El Socorro
Clase de Suelo	URBANIZABLE
Categoría	SECTORIZADO NO ORDENADO
Uso principal	Residencial
Tipo de Ordenación	Remitida a Plan Parcial de Ordenación
Sistema de ejecución	Privado
Ámbito de gestión	Sector de Suelo Urbanizable

Descripción

- Área de 45.682 m² de superficie situada al Norte del núcleo de El Socorro, en el que se incluye un Sistema General de 15.178 m² situado entre la iglesia de El Socorro y la actual carretera TF-154 y parte de un Sistema General Viario de 917 m². El conjunto de las dos superficies hace un total de 61.777 m².

Propuesta de ordenación

- Se pretende rematar el núcleo urbano de El Socorro en su vertiente Norte con una ordenación en edificación abierta de uso residencial y dotar al área de un gran equipamiento y espacios libres públicos.

Objetivos de planeamiento

- Dotar de densidad edificatoria en tres plantas en las nuevas manzanas y de dos plantas en las manzanas existentes para completar su urbanización.
- Crear un equipamiento público de gran tamaño y una serie de espacios libres.
- Incluir una reserva de vivienda sujeta a un régimen de protección pública.
- Dar continuidad a la trama viaria del suelo urbano colindante.

Instrucciones complementarias

- En este Sector de Suelo Urbanizable se considera vinculante la cesión y ejecución de los siguientes trazados viarios locales con las secciones mínimas grafiadas:
 - Vías que garanticen la continuidad con el suelo urbano anexo.
 - Vía de borde norte del sector como límite con el suelo rústico.
 - Vía central interior de 15 metros de ancho, con aparcamientos y aceras arboladas.
- Este sector se ha subdividido en dos unidades de actuación, La Miravala Ia y La Miravala Ib, programándose su desarrollo en el tiempo en un primer cuatrienio para La Miravala Ia y un segundo cuatrienio para La Miravala Ib. La iniciativa para el desarrollo de la segunda unidad no se podrá presentar hasta que se haya ultimado y aprobado definitivamente el desarrollo de la primera.
- A pesar de que la ordenación propuesta es indicativa, de los valores expresados en el cuadro numérico adjunto, se consideran fijos y de obligado cumplimiento el aprovechamiento medio, la edificabilidad bruta, la reserva de vivienda protegida, la previsión mínima de espacios libres y dotaciones, así como las superficies de sistemas generales incluidos. El resto son parámetros indicativos.
- Los tipos edificatorios son: Edificación aislada en bloque de tres plantas y edificación adosada retranqueada de dos plantas para completar las manzanas existentes con esta tipología edificatoria. Sin embargo el Plan Parcial podrá considerar otras alternativas tipológicas que no sobrepasen la Edificabilidad Máxima establecida en la presente ficha, SO-16 La Miravala I.
- La estimación del Coeficiente de Ponderación que define la ficha SO-16 La Miravala I podrá adaptarse a los Usos, Tipologías e Intensidades que finalmente se definan, no pudiendo el Aprovechamiento Medio del Sector variar con respecto al estimado en esta ficha.
- Es necesaria la previsión de almacenamiento de agua de al menos 1m³ por habitante tal y como venía pidiendo el Consejo Insular de Aguas de Tenerife para los nuevos desarrollos por cada habitante previsto en cumplimiento del Plan Hidrológico Insular de Tenerife (1997), o en su defecto lo estipulado en el nuevo Plan Hidrológico en vigor.
- En la red viaria propuesta se debe garantizar una previsión mínima de aparcamientos correspondiente a una plaza por cada 100 m²c. De esta previsión obligatoria solo podrán situarse como máximo la mitad sobre la vía pública.
- Los proyectos de urbanización y de reparcelación pertinentes deberán justificar el cumplimiento de la legislación vigente en materia de accesibilidad. Para el diseño y ejecución del viario propuesto deberán aplicarse las secciones características establecidas en la Memoria de Ordenación, según los anchos previstos en su ordenación final.
- Se acompaña una propuesta de ordenación de carácter indicativo para el desarrollo del futuro Plan Parcial.

Medidas ambientales

El Plan Parcial, en cumplimiento del apartado d, del punto 5, del Documento de Referencia para Elaborar los Informes de Sostenibilidad de los Instrumentos Urbanísticos de Desarrollo, contendrá la descripción y justificación del conjunto de medidas ambientales protectoras, correctoras y compensatorias de los efectos derivados de las determinaciones del planeamiento en todo el ámbito ordenado.

Se establecen como medidas de carácter general de obligado cumplimiento y aplicación, las siguientes:

El Plan Parcial incluirá en su Informe de Sostenibilidad Ambiental 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 materiales. Se incluirán las medidas necesarias en materia de ruido, olores, vibraciones, emisiones luminosas y eliminación de residuos. El diseño de las parcelas edificatorias se realizará respetando la estructura fisiográfica del área, dando lugar a un conjunto edificado adaptado a las características del terreno.

La propuesta de ordenación resolverá adecuadamente el encuentro de los nuevos elementos de urbanización de las parcelas con los elementos exteriores del suelo rústico presentes.

Se prestará especial atención a la tierra extraída de los bancales de cultivo abandonados para su reutilización en las zonas ajardinadas o en los terrenos de cultivo próximos al ámbito de actuación.

Será de aplicación el nivel de protección (I-General) para el inmueble incluido en el Catálogo de Protección en tramitación (Ficha Nº SOC-45).

Asimismo, como medida para facilitar la inserción paisajística de la propuesta con su entorno agrícola cercano, el Plan deberá establecer franjas de protección libres de edificación principalmente en su límite norte, donde existe un contacto directo con Suelo Rústico de Protección Agraria. Aportando un ajardinado adecuado y plantación de arbolado de porte en estas franjas se pretende atenuar la presencia en el paisaje de las posibles edificaciones que se realicen en el futuro, facilitando la transición entre ambas áreas.

Ordenación indicativa



PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN DE
TEGUESTE

2011

ÁMBITOS DE GESTIÓN
TABLA DE PARÁMETROS

ÁMBITO	SO-16	LA MIRAVALA I
--------	-------	---------------

PARÁMETROS GENERALES DEL ÁMBITO

Aprovechamiento			Cesiones exigidas		Cesiones reservadas	
Sup.Bruta	Edificabilidad Bruta		Esp.Libres	Dot./Equip.	Esp.Libres	Dot./Equip.
m2s	m2c	m2c/m2s	m2s	m2s	m2s	m2s
61.777	26.561,24	0,43	5312,25	5312,25	0,00	0,00
TOTAL				10.624,50	TOTAL	0,00

CÁLCULO DETALLADO DE PARÁMETROS

ESPACIO PRIVADO	Piezas	Sup.Neta	Uso/Tipol.	Ocupación	Altura	Coef. Edif	Edific.Neta	
	Código	m2s		%	pl	m2c/m2s	m2c	
TOTALES	18.235,00						26.561,24	

ESPACIO PÚBLICO	Piezas	Sup.Neta	Uso/Tipol.	Ocupación	Altura	Coef. Edif	Edific.Neta	
	Código	m2s		%	pl	m2c/m2s	m2c	
TOTALES	0,00						0,00	

lo Computable	Piezas	Sup.Neta	Uso/Tipol.	Ocupación	Altura	Coef. Edif	Edific.Neta	
	Código	m2s		%	pl	m2c/m2s	m2c	
	SO-16-017	13.925	SG-EL					
	SO-16-019	756	SG-VIARIO					
SO-16-020	917	SG-VIARIO						

Aprovechamiento Urbanístico					
Pieza	Ponder*	Aprov. Global		Aprov. Med	Cesión(10%)
		udas	Subtotal	udas/m2	udas
			40.987,33	0,663	4098,73

Reserva de suelo para vivienda protegida		
Mínimo(30%)	propuesta	propuesta
m2c	m2c	Viviendas
7968	8.901	74

*(Coef. Tipología AIBQ:1,2 / ADRT:1,05 – Coef. Uso:1,25 – Coef. Situación:1,15 – Coef. VP-no:1, VP-si:0,75)

VALORACIÓN ECONÓMICA DE LAS UNIDADES DE ACTUACIÓN

SO-16 Miravala 1

VALORACIÓN ECONÓMICA

APROVECHAMIENTOS

Tipología Uso	Sup. Edificable (m2c)	Precio venta unitario (€/m2c)	Venta total	Coste unitario (€/m2c)	Coste total
RC-AIBQ	13057	1.500	19.585.500	550	7.181.350
RC-ADRT	4603	1.500	6.904.500	550	2.531.650
RC-AIBQ-VP	8901	1.334	11.873.934	550	4.895.550
-10% aprov.	-3177	1.334	- 4.237.777	550	- 1.747.209
			34.126.157		12.861.341

CESIONES

Tipología uso	Superficie (m2s)	Coste unitario (€/m2s)	Coste total (€)
Viaro*	18981	120	2.277.720
Esp. libres**	20155	150	3.023.250
Equip.	4.908	55	269.940
Otros Verdes	217	120	
	44261		5.570.910

VALORACIÓN

Superficie total	61.777	m2s
Precio de Venta	34.126.157	€
Valor unitario del suelo	30	€/m2s
Valor inicial del suelo	1.853.310	€
Coste de la urbanización	5.570.910	€
Coste de la edificación	12.861.341	€
Beneficio de la promoción (14%)	4.777.662	€
Costes totales	25.063.223	€
Beneficio extra	9.062.935	€
Beneficio unitario extra	147	€/m2s

ÁMBITO	SO-16a	LA MIRAVALA Ia
--------	--------	----------------

PARÁMETROS GENERALES DEL ÁMBITO
--

Aprovechamiento			Cesiones exigidas		Cesiones reservadas	
Sup.Bruta	Edificabilidad Bruta		Esp.Libres	Dot./Equip.	Esp.Libres	Dot./Equip.
m2s	m2c	m2c/m2s	m2s	m2s	m2s	m2s
26.865	12.804,12	0,48	2560,82	2560,82	-	-
TOTAL				5.121,65	TOTAL	-

CÁLCULO DETALLADO DE PARÁMETROS
--

ESPACIO PRIVADO	Piezas	Sup.Neta	Uso/Tipol.	Ocupación	Altura	Coef. Edif	Edific.Neta
	Código	m2s		%	pl	m2c/m2s	m2c
	TOTALES	8.790,37					12.804,12

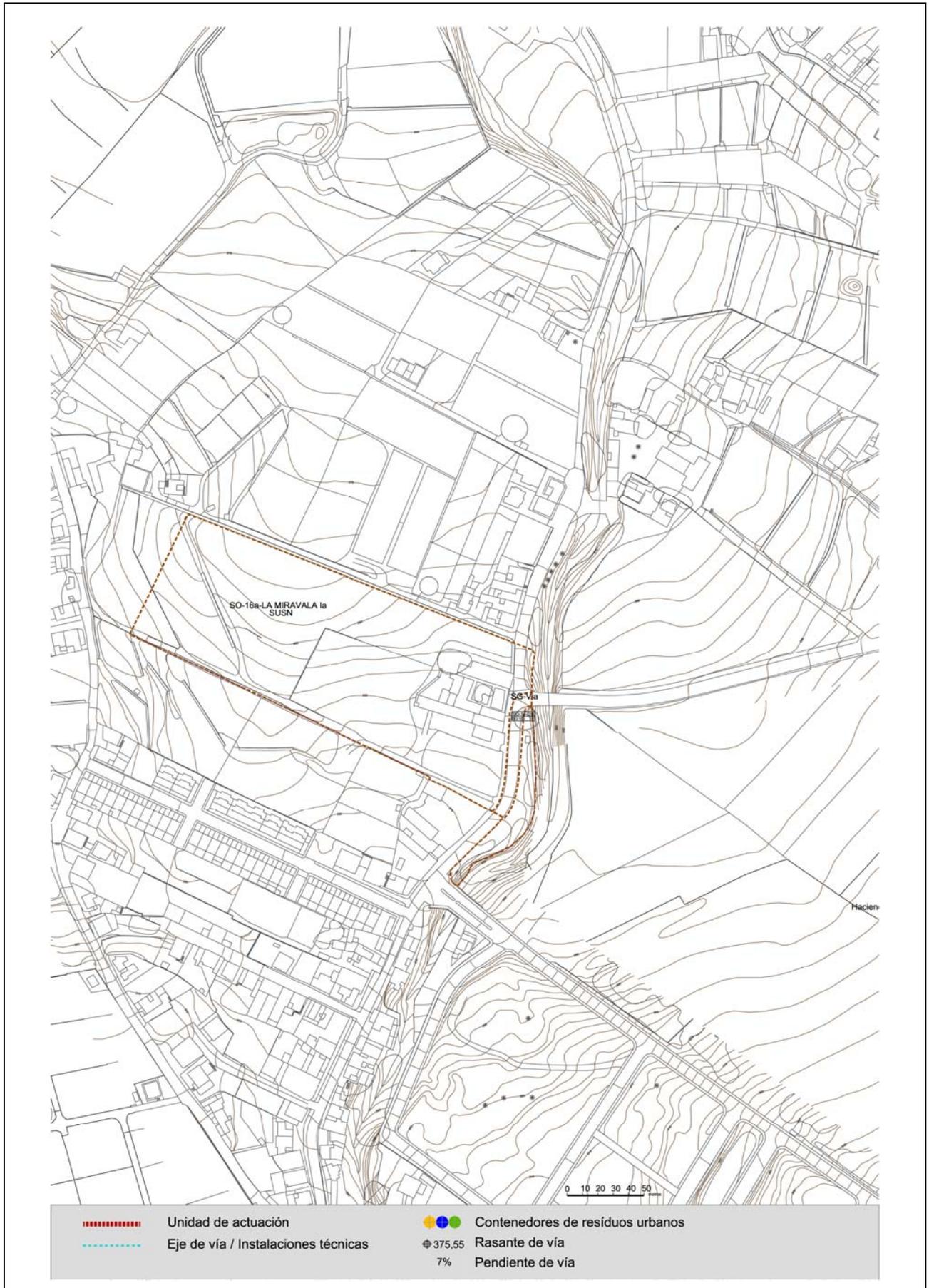
ESPACIO PÚBLICO	Piezas	Sup.Neta	Uso/Tipol.	Ocupación	Altura	Coef. Edif	Edific.Neta
	Código	m2s		%	pl	m2c/m2s	m2c
	TOTALES						0,00

E.P. No Computable	Piezas	Sup.Neta	Uso/Tipol.	Ocupación	Altura	Coef. Edif	Edific.Neta
	Código	m2s		%	pl	m2c/m2s	m2c
	SO-16-019	756	SG-VIARIO				
	TOTALES	756					

Aprovechamiento Urbanístico				
Pieza	Ponder *	Aprov. Global		Cesión(10%)
		udas	Subtotal	udas/m2
			19.199,44	0,71
				1.919,94

Reserva de suelo para vivienda protegida		
Mínimo(30%)	propuesta	propuesta
m2c	m2c	Viviendas
3.841	-	-

Ordenación indicativa



ÁMBITO	SO-16b	LA MIRAVALA Ib
--------	--------	----------------

PARÁMETROS GENERALES DEL ÁMBITO
--

Aprovechamiento			Cesiones exigidas		Cesiones reservadas	
Sup.Bruta	Edificabilidad Bruta		Esp.Libres	Dot./Equip.	Esp.Libres	Dot./Equip.
m2s	m2c	m2c/m2s	m2s	m2s	m2s	m2s
34.912	13.757,12	0,39	2751,42	2751,42	0,00	0,00
TOTAL				5.502,85	TOTAL	0,00

CÁLCULO DETALLADO DE PARÁMETROS
--

ESPACIO PRIVADO	Piezas	Sup.Neta	Uso/Tipol.	Ocupación	Altura	Coef. Edif	Edific.Neta
	Código	m2s		%	pl	m2c/m2s	m2c
	TOTALES	9.444,63					13.757,12

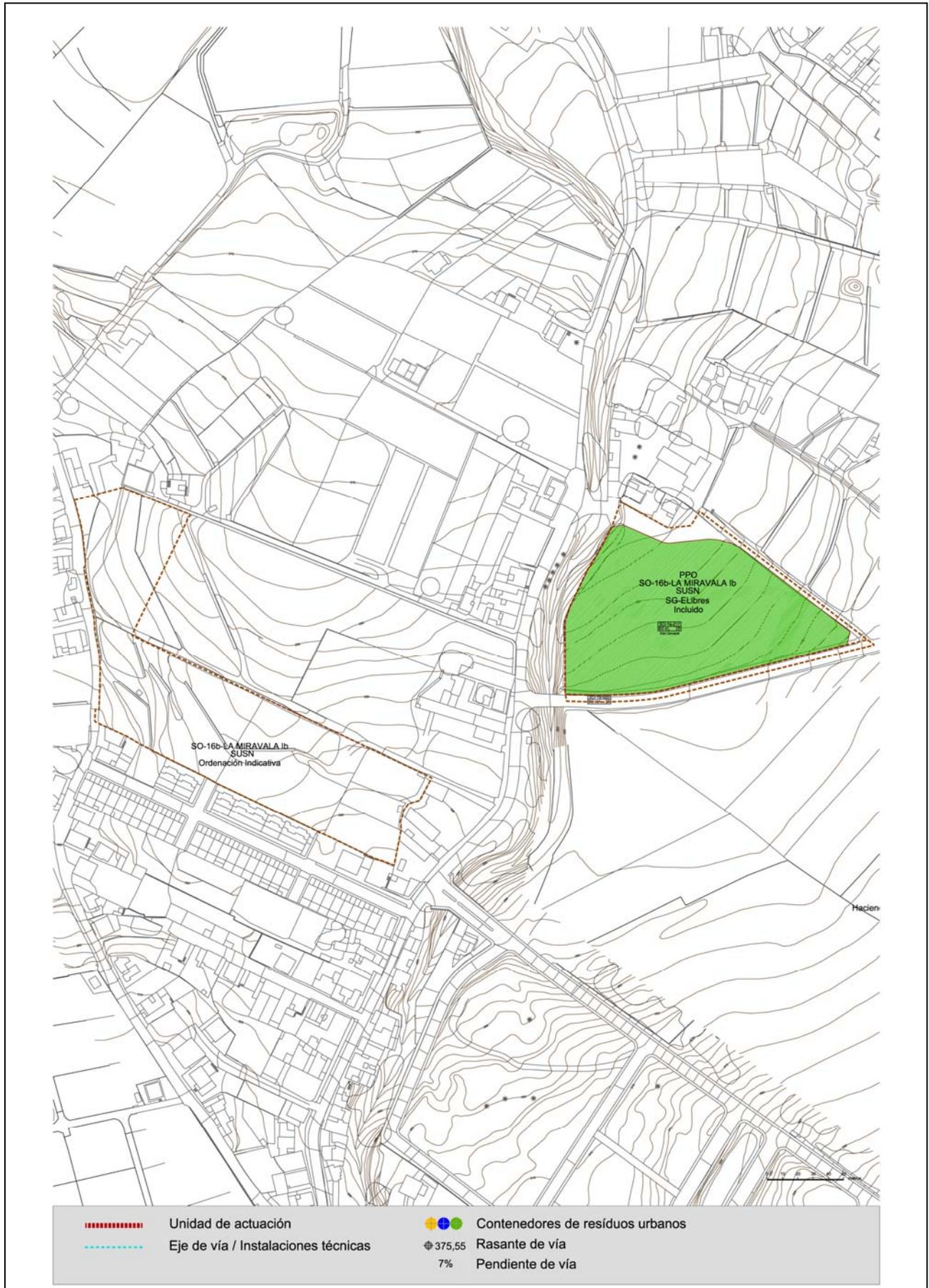
ESPACIO PÚBLICO	Piezas	Sup.Neta	Uso/Tipol.	Ocupación	Altura	Coef. Edif	Edific.Neta
	Código	m2s		%	pl	m2c/m2s	m2c
	TOTALES	0,00					0,00

E.P. No Computable	Piezas	Sup.Neta	Uso/Tipol.	Ocupación	Altura	Coef. Edif	Edific.Neta
	Código	m2s		%	pl	m2c/m2s	m2c
	SO-16-017	13.925	SG-EL				
	SO-16-020	917	SG-VIARIO				
	TOTALES	14.842					

Aprovechamiento Urbanístico				
Pieza	Ponder *	Aprov. Global		Cesión(10%)
		udas	Subtotal	udas/m2
			21.787,67	0,62
				2.178,77

Reserva de suelo para vivienda protegida		
Mínimo(30%)	propuesta	propuesta
m2c	m2c	Viviendas
4.127	-	-

Ordenación indicativa



Código	SO-17
Nombre	La Miravala II
Núcleo	El Socorro
Clase de Suelo	URBANIZABLE
Categoría	SECTORIZADO NO ORDENADO
Uso principal	Terciario
Tipo de Ordenación	Remitida a Plan Parcial de Ordenación
Sistema de ejecución	Privado
Ámbito de gestión	Sector de Suelo Urbanizable

Descripción

- Área de 67.643 m² de superficie situada al Norte del núcleo de El Socorro destinada a actividades económicas.

Propuesta de ordenación

- La propuesta trata de crear un área para concentrar la actividad comercial, oficinas, almacenes y pequeña industria existente actualmente en el suelo urbano residencial del municipio como son talleres de mecánica del automóvil, talleres de chapa y pintura, carpinterías, cerrajerías, etc..

Objetivos de planeamiento

- Crear una serie de manzanas que permitan albergar los usos mencionados.
- Crear un espacio libre público que actúe como separador visual entre la nueva zona de actividades económicas y el resto del núcleo.
- Crear una red viaria acorde con las necesidades.

Instrucciones complementarias

- En este Sector de Suelo Urbanizable se considera vinculante la cesión y ejecución de todos los viarios locales (el sistema general viario solo debe ser cedido), espacios libres y áreas ajardinadas.

- Debe existir al menos una vía principal que atraviese el área cuyo ancho no será inferior a 15 metros.

- Creación de una banda verde en todo su perímetro, que tendrá un ancho mínimo de tres metros en los límites con la variante de El Socorro y la actual carretera TF-154 y un ancho mínimo de 20 metros en el límite con la urbanización de El Espinal. Así mismo se cuidará el borde del barranco protegiéndolo a ser posible con espacios libres.

- El acceso a este polígono se hará desde la actual TF-154 mediante la creación de un carril intermedio o mediante la solución exigida por el organismo correspondiente en materia de carreteras.

- No se permiten accesos directos a las parcelas desde las vías exteriores a este polígono.

- A pesar de que la ordenación propuesta es indicativa, de los valores expresados en el cuadro numérico adjunto, se consideran fijos y de obligado cumplimiento el aprovechamiento medio, la edificabilidad bruta, la previsión de espacios libres y dotaciones, así como las superficies de sistemas generales incluidos. El resto son parámetros indicativos.

- Los tipos edificatorios son: Edificación irregular de dos plantas. Sin embargo el Plan Parcial podrá considerar otras alternativas tipológicas y de uso que no sobrepasen la Edificabilidad Máxima establecida en presente ficha, SO-17 La Miravala II.

- Atendiendo al artículo 7.1 de la *Ley 6/2009 de medidas urgentes* se establece la obligación de realizar una reserva de al menos el 20% de la superficie neta destinada a parcelas de uso industrial y de servicios, cuyas dimensiones no superen los 300 m².

- La estimación del Coeficiente de Ponderación que define la ficha SO-17 La Miravala II podrá adaptarse a los Usos, Tipologías e Intensidades que finalmente se definan, no pudiendo el Aprovechamiento Medio del Sector variar con respecto al estimado en esta ficha.

- A parte de los sistemas generales viarios incluidos, se adscribe al sector una superficie de 18.000 m² calificada como Sistema General de Dotación deportiva, situada en los ámbitos TC-16-CIUDAD DEPORTIVA y TC-60-AMPLIACIÓN DEPORTIVO, todo ello atendiendo al Convenio 2: LA MIRAVALA ACTIVIDADES ECONÓMICAS.

- Se acompaña una propuesta de ordenación de carácter indicativo para el desarrollo del futuro Plan Parcial.

- En la red viaria propuesta se debe garantizar una previsión mínima de aparcamientos correspondiente a una plaza por cada 100 m²c. De esta previsión obligatoria solo podrán situarse como máximo la mitad sobre la vía pública.
- Los proyectos de urbanización y de reparcelación pertinentes deberán justificar el cumplimiento de la legislación vigente en materia de accesibilidad. Para el diseño y ejecución del viario propuesto deberán aplicarse las secciones características establecidas en la Memoria de Ordenación, según los anchos previstos en su ordenación final.

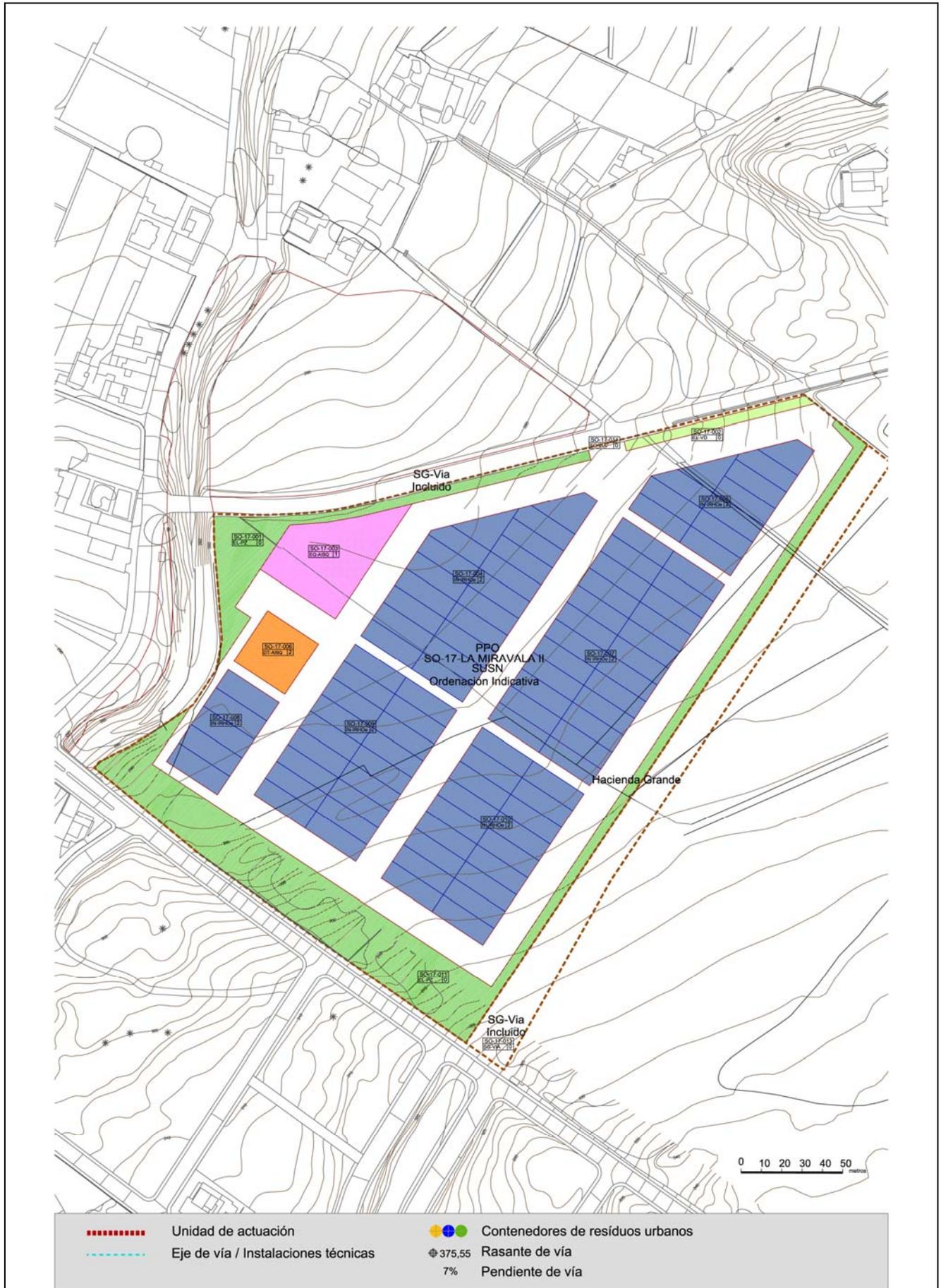
Medidas ambientales

El Plan Parcial, en cumplimiento del apartado d, del punto 5, del Documento de Referencia para Elaborar los Informes de Sostenibilidad de los Instrumentos Urbanísticos de Desarrollo, contendrá la descripción y justificación del conjunto de medidas ambientales protectoras, correctoras y compensatorias de los efectos derivados de las determinaciones del planeamiento en todo el ámbito ordenado.

Se establecen como medidas de carácter general de obligado cumplimiento y aplicación, las siguientes:

- El Plan Parcial incluirá en su Informe de Sostenibilidad Ambiental 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 materiales. Se incluirán las medidas necesarias en materia de ruido, olores, vibraciones, emisiones luminosas y eliminación de residuos.
- El diseño de las parcelas edificatorias se realizará respetando la estructura fisiográfica del área, dando lugar a un conjunto edificado adaptado a las características del terreno.
- La propuesta de ordenación resolverá adecuadamente el encuentro de los nuevos elementos de urbanización de las parcelas con los elementos exteriores del suelo rústico presentes.

Ordenación indicativa



ÁMBITO **SO-17** **LA MIRAVALA II**

PARÁMETROS GENERALES DEL ÁMBITO

Aprovechamiento			Cesiones exigidas		Cesiones reservadas	
Sup.Bruta	Edificabilidad Bruta		Esp.Libres	Dot./Equip.	Esp.Libres	Dot./Equip.
m2s	m2c	m2c/m2s	m2s	m2s	m2s	m2s
67.643	35355,94	0,52	6764,26	2705,70	9819,00	2929,00
TOTAL				9469,97	TOTAL	12748,00

CÁLCULO DETALLADO DE PARÁMETROS

ESPACIO PRIVADO	Piezas	Sup.Neta	Uso/Tipol.	Ocupación	Altura	Coef. Edif	Edific.Neta
	Código	m2s		%	pl	m2c/m2s	m2c
	SO-17-004	5.696	IN-IRHOe	60	2	1,20	6835,04
	SO-17-005	3.122	IN-IRHOe	60	2	1,20	3746,40
	SO-17-007	7.200	IN-IRHOe	60	2	1,20	8640,00
	SO-17-008	1.800	IN-IRHOe	60	2	1,20	2160,00
	SO-17-009	5.400	IN-IRHOe	60	2	1,20	6480,00
	SO-17-010	5.400	IN-IRHOe	60	2	1,20	6480,00
SO-17-003	2.029	EQ-AIBQ	50	1	0,50	1014,50	
TOTALES	30646,87					35355,94	

ESPACIO PÚBLICO	Piezas	Sup.Neta	Uso/Tipol.	Ocupación	Altura	Coef. Edif	Edific.Neta
	Código	m2s		%	pl	m2c/m2s	m2c
	SO-17-001	2.075	EL-PZ				
	SO-17-006	900	DT-AIBQ				
	SO-17-011	7.744	EL-PZ				
	VIARIO	18.799,74	SL-VIARIO				
TOTALES	29518,74					0,00	

E.P. No Computable	Piezas	Sup.Neta	Uso/Tipol.	Ocupación	Altura	Coef. Edif	Edific.Neta
	Código	m2s		%	pl	m2c/m2s	m2c
	SO-17-002	464	EL-VD				
	SO-17-013	5.683	SG-VIARIO				
	SO-17-014	1.330	SG-VIARIO				
	TC-16-001*	18.000	SG-DT*				
	TC-60-002*		SG-DT*				
TOTALES	25.477						

*SISTEMA GENERAL ADSCRITO DE DOTACIÓN DEPORTIVA.

El resto de sistemas generales están incluidos en el sector

Aprovechamiento Urbanístico					
Pieza	Ponder *	Aprov. Global		Aprov. Med	Cesión(10%)
		udas	Subtotal	udas/m2	udas
SO-17-004	1,45	9.910,81	51.195,10	0,600	5.119,51
SO-17-005	1,45	5.432,28			
SO-17-007	1,45	12.528,00			
SO-17-008	1,45	3.132,00			
SO-17-009	1,45	9.396,00			
SO-17-010	1,45	9.396,00			
SO-17-003	1,38	1.400,01			

Reserva de suelo para vivienda protegida		
Mínimo(30%)	propuesta	propuesta
m2c	m2c	Viviendas
0	0	0

*(Coef. Tipología:1,1 IRHOe/ 1,20 AIBQ – Coef. Uso:1,15/1,00 – Coef. Situación:1,15)

VALORACIÓN ECONÓMICA DE LAS UNIDADES DE ACTUACIÓN**SO-17** Miravala 2**VALORACIÓN ECONÓMICA****APROVECHAMIENTOS**

Tipología Uso	Sup. Edificable (m2c)	Precio venta unitario (€/m2c)	Venta total	Coste unitario (€/m2c)	Coste total
IN-IRHOe	34.341	900	30.906.900	500	17.170.500
-10% aprov.	-3722	900	- 3.349.448	500	- 1.860.804
			27.557.452		15.309.696

CESIONES

Tipología uso	Superficie (m2s)	Coste unitario (€/m2s)	Coste total (€)
Viaro	41.784	120	5.014.049
Esp. libres**	9.819	150	1.472.850
Dotaciones	900	55	49.500
Equip.	2.029	55	111.595
Otros Verdes	464	120	55.680
	54.996		6.703.674

VALORACIÓN

Superficie total	67.643	m2s
Precio de Venta	27.557.452	€
Valor unitario del suelo	30	€/m2s
Valor inicial del suelo	2.029.290	€
Coste de la urbanización	6.703.674	€
Coste de la edificación	15.309.696	€
Beneficio de la promoción (14%)	3.858.043	€
Costes totales	27.900.703	€
Beneficio extra	- 343.251	€
Beneficio unitario extra	- 5	€/m2s

04.03.08.- ACTUACIONES URBANÍSTICAS AISLADAS.

En el siguiente cuadro se detallan las Actuaciones Urbanísticas Aisladas contempladas en la ordenación.

Ámbito	Denominación	Categoría	Superficie
Código			m2

Ámbito	Denominación	Categoría	Superficie
Código			m2

TEGUESTE CASCO

TC-25	Hernández I	SUCO-AUAis	734
TC-30	Oliva I	SUCO-AUAis	791
TC-36	Pancho Caldera	SUCO-AUAis	1.287
TC-47	Tamborero	SUCO-AUAis	497
TC-49	Aceviño	SUCO-AUAis	759
TC-50	Gamonal	SUCO-AUAis	371
TC-51	Camino Viejo	SUCO-AUAis	1.109
TC-52	Guillama	SUCO-AUAis	703
TC-53	Campamento	SUCO-AUAis	1.007
TC-54	El Fonil	SUCO-AUAis	426
TC-55	Tolentina	SUCO-AUAis	503
TC-61	Acceso Pinar	SUCO-AUAis	559
TC-62	Hernández II	SUCO-AUAis	446
TC-63	Oliva II	SUCO-AUAis	1.033
TC-64	El Infierno I	SUCO-AUAis	830
TC-65	-	SUCO-AUAis	280
TC-67	-	SUCO-AUAis	1.075
TC-68	-	SUCO-AUAis	927
TC-69	-	SUCO-AUAis	225
TC-70	-	SUCO-AUAis	406
TC-71	-	SUCO-AUAis	197
TC-72	-	SUCO-AUAis	300
TC-73	-	SUCO-AUAis	59
TC-74	Cipriano González	SUCO-AUAis	2.108
TC-75	Camino Cocó	SUCO-AUAis	794
TC-76	Juan Cañero	SUCO-AUAis	1.125
TC-77	Ramirez	SUCO-AUAis	1.844
TC-78	-	SUCO-AUAis	479
TC-79	El Naciente 1	SUCO-AUAis	1.101
TC-81	El Naciente 3	SUCO-AUAis	5.876
TC-82	La Hurgaña	SUCO-AUAis	532
TC-83	-	SUCO-AUAis	2.135
TC-84	-	SUCO-AUAis	5.431
TC-102	-	SUCO-AUAis	503
TC-103	-	SUCO-AUAis	910
TC-104	-	SUCO-AUAis	983
TC-105	-	SUCO-AUAis	1.198
TC-106	-	SUCO-AUAis	340

TC-107	-	SUCO-AUAis	877
TC-108	-	SUCO-AUAis	789
TC-109	-	SUCO-AUAis	686
TC-110	-	SUCO-AUAis	597
TC-111	-	SUCO-AUAis	902
TC-112	-	SUCO-AUAis	1.128
TC-113	-	SUCO-AUAis	161
TC-114	-	SUCO-AUAis	581
TC-115	-	SUCO-AUAis	1.047
TC-116	-	SUCO-AUAis	173
TC-117	-	SUCO-AUAis	643
TC-143	-	SUCO-AUAis	238
TC-144	-	SUCO-AUAis	514
TC-147	-	SUCO-AUAis	595
TC-149	Piconera	SUCO-AUAis	17.624
TC-150	Hernández III	SUCO-AUAis	814
TC-155	-	SUCO-AUAis	760
TC-156	-	SUCO-AUAis	761
TC-157	-	SUCO-AUAis	762

Ámbito	Denominación	Categoría	Superficie
Código			m2

EL SOCORRO

SO-12	Mármoles	SUCO-AUAis	661
SO-18	San Gonzalo	SUCO-AUAis	1.247
SO-20	A. Martín	SUCO-AUAis	269
SO-21	Convento	SUCO-AUAis	1.171
SO-22	Cipreses	SUCO-AUAis	462
SO-23	-	SRAR-AUAis	481
SO-24	-	SRAR-AUAis	162
SO-25	-	SRAR-AUAis	419
SO-101	-	SRAR-AUAis	1.299
SO-102	-	SRAR-AUAis	390
SO-103	-	SRAR-AUAis	630
SO-104	-	SRAR-AUAis	643
SO-105	-	SRAR-AUAis	484
SO-106	-	SRAR-AUAis	365
SO-107	-	SRAR-AUAis	776
SO-108	-	SRAR-AUAis	2.380
SO-109	-	SRAR-AUAis	1.628
SO-110	-	SRAR-AUAis	385
SO-111	-	SRAR-AUAis	1.482
SO-112	-	SRAR-AUAis	531
SO-113	-	SRAR-AUAis	331
SO-114	-	SRAR-AUAis	570

Ámbito	Denominación	Categoría	Superficie
Código			m2

PEDRO ÁLVAREZ

PA-18	Lomo Argüello	SUCO-AUAis	385
PA-21	Castillo Rojas	SUCO-AUAis	1.235
PA-22	El Palomar	SRAR-AUAis	1.236
PA-23	Las Canteras	SUCO-AUAis	558
PA-24	-	SUCO-AUAis	281
PA-25	-	SRAR-AUAis	343
PA-26	-	SRAR-AUAis	794
PA-101	-	SRAR-AUAis	394
PA-103	-	SRAR-AUAis	415
PA-104	-	SRAR-AUAis	520
PA-105	-	SRAR-AUAis	2.294
PA-106	-	SRAR-AUAis	1.166
PA-107	-	SRAR-AUAis	953
PA-108	-	SRAR-AUAis	830
PA-109	-	SRAR-AUAis	424
PA-110	-	SRAR-AUAis	532
PA-111	-	SRAR-AUAis	241
PA-112	-	SRAR-AUAis	289
PA-113	-	SRAR-AUAis	1.118
PA-115	-	SRAR-AUAis	1.389
PA-116	-	SRAR-AUAis	896
PA-117	-	SUCO-AUAis	1.182
PA-129	Las Canteras II	SUCO-AUAis	355
PA-130	La Molineta	SUCO-AUAis	688
PA-131	-	SRAR-AUAis	91

Ámbito	Denominación	Categoría	Superficie
Código			m2

EL PORTEZUELO

PO-13	Castaño	SUCO-AUAis	980
PO-18	El Puente	SUCO-AUAis	466
PO-22	Enlace del Portezuelo	SUCO-AUAis	1.289
PO-23	-	SUCO-AUAis	624
PO-24	-	SUCO-AUAis	626
PO-25	Corazón de Jesús	SUCO-AUAis	1.175
PO-100	La Piteras	SUCO-AUAis	207
PO-101		SUCO-AUAis	333
PO-102		SUCO-AUAis	654
PO-103		SUCO-AUAis	610
PO-104		SUCO-AUAis	415
PO-105		SUCO-AUAis	700
PO-106		SUCO-AUAis	1.366
PO-107		SUCO-AUAis	2.187
PO-108		SUCO-AUAis	1.043
PO-109		SUCO-AUAis	1.295
PO-110		SUCO-AUAis	1.334
PO-111		SUCO-AUAis	657
PO-112		SUCO-AUAis	1.234
PO-113		SUCO-AUAis	349
PO-114		SUCO-AUAis	435
PO-115		SUCO-AUAis	288
PO-116		SUCO-AUAis	368
PO-117		SUCO-AUAis	959
PO-118		SUCO-AUAis	261
PO-119		SUCO-AUAis	214
PO-120		SUCO-AUAis	230
PO-121	Camino Portezuelo	SUCO-AUAis	51
PO-122	Las Piteras	SUCO-AUAis	412

Medidas ambientales previstas para Actuaciones Urbanísticas Aisladas:***TC-30 Oliva I***

Serán protegidas y conservadas los ejemplares de Phoenix canariensis existentes en el ámbito.

Como medida de protección del suelo fértil presente en este ámbito, dada la posibilidad de requerir movimientos de tierra sobre espacios de valor agrológico y por tanto, aptas para ser recuperadas, será la aplicación de un procedimiento genérico tendente a recuperar estos suelos fértiles. Este procedimiento consiste en los pasos siguientes:

- Desbroce
- Extracción de la tierra vegetal
- Acopio y conservación de la tierra a reemplazar
- Extendido de la tierra recuperada

TC-36 Pancho Caldera

La nueva actuación se integrará con la trama urbana consolidada, manteniendo las características morfológicas fundamentales, acoplándose adecuadamente los bordes exteriores con el terreno circundante.

Las edificaciones, construcciones e instalaciones deberán presentar todos sus paramentos y cubiertas con formas, materiales y colores que logren una integración adecuada con su entorno inmediato.

Se evitarán en todo momento la formación de taludes y terraplenes a borde del barranco, debiendo ser corregidos mediante la construcción de anclajes de la entidad suficiente para cumplir dicha finalidad.

Se prestará especial atención a la tierra extraída de los bancales de cultivo abandonados para su reutilización en las zonas ajardinadas o en los terrenos de cultivo próximos al ámbito de actuación.

Las actuaciones permitidas no alterarán la configuración característica de la barranquera tributo del barranco Agua de Dios que atraviesa en diagonal el ámbito a ordenar, respetando las especies vegetales y arbolado existentes en sus laderas. Se tendrá especial protección con la vegetación constituida por especies de la flora endémica protegida.

El trazado del paseo peatonal a borde de barranco persigue la protección de los valores culturales adyacentes (Zona Arqueológica), así como el mantenimiento de las condiciones mínimas ambientales como espacio de contacto con un Bien de Interés Cultural.

En el borde del barranco, el diseño del peatonal se realizará con muros de protección de escasa altura y un ajardinado de poco porte que no cree ruptura con la línea de visión del barranco.

Es por ello que como medidas correctoras complementarias de los efectos inducidos por el proceso urbanizador se consideren:

- Prohibir y eliminar, si existe, el tendido aéreo de energía y telecomunicaciones en la misma franja territorial.
- Control del sistema de alumbrado que incida directamente sobre la cuenca visual del barranco, eliminando a través de la luminaria a emplear el haz de luz a cielo abierto y minimizando el que pueda proyectarse hacia las laderas y cauce .
- Señalización de usos prohibidos y actividades no recomendadas en el paseo peatonal al objeto de minimizar impactos por contaminación de vertidos y contaminación acústica que altere a la avifauna del entorno.

Como medida de protección del suelo fértil presente en este ámbito, dada la posibilidad de requerir movimientos de tierra sobre espacios de valor agrológico y por tanto, aptas para ser recuperadas, será la aplicación de un procedimiento genérico tendente a recuperar estos suelos fértiles. Este procedimiento consiste en los pasos siguientes:

- Desbroce
- Extracción de la tierra vegetal
- Acopio y conservación de la tierra a reemplazar
- Extendido de la tierra recuperada

TC-47 Tamborero

Como medida de protección del suelo fértil presente en este ámbito, dada la posibilidad de requerir movimientos de tierra sobre espacios de valor agrológico y por tanto, aptas para ser recuperadas, será la aplicación de un procedimiento genérico tendente a recuperar estos suelos fértiles. Este procedimiento consiste en los pasos siguientes:

- Desbroce
- Extracción de la tierra vegetal
- Acopio y conservación de la tierra a reemplazar
- Extendido de la tierra recuperada

TC-64 El Infierno I

Como medida de protección del suelo fértil presente en este ámbito, dada la posibilidad de requerir movimientos de tierra sobre espacios de valor agrológico y por tanto, aptas para ser recuperadas, será la aplicación de un procedimiento genérico tendente a recuperar estos suelos fértiles. Este procedimiento consiste en los pasos siguientes:

- Desbroce
- Extracción de la tierra vegetal
- Acopio y conservación de la tierra a reemplazar
- Extendido de la tierra recuperada

PA-18 Argüello

Como medida de protección del suelo fértil presente en este ámbito, dada la posibilidad de requerir movimientos de tierra sobre espacios de valor agrológico y por tanto, aptas para ser recuperadas, será la aplicación de un procedimiento genérico tendente a recuperar estos suelos fértiles. Este procedimiento consiste en los pasos siguientes:

- Desbroce
- Extracción de la tierra vegetal
- Acopio y conservación de la tierra a reemplazar
- Extendido de la tierra recuperada

PO-25 Corazón de Jesús

Como medida de protección del suelo fértil presente en este ámbito, dada la posibilidad de requerir movimientos de tierra sobre espacios de valor agrológico y por tanto, aptas para ser recuperadas, será la aplicación de un procedimiento genérico tendente a recuperar estos suelos fértiles. Este procedimiento consiste en los pasos siguientes:

- Desbroce
- Extracción de la tierra vegetal
- Acopio y conservación de la tierra a reemplazar
- Extendido de la tierra recuperada

PO-13 Castaño

Como medida de protección del suelo fértil presente en este ámbito, dada la posibilidad de requerir movimientos de tierra sobre espacios de valor agrológico y por tanto, aptas para ser recuperadas, será la aplicación de un procedimiento genérico tendente a recuperar estos suelos fértiles. Este procedimiento consiste en los pasos siguientes:

- Desbroce
- Extracción de la tierra vegetal
- Acopio y conservación de la tierra a reemplazar
- Extendido de la tierra recuperada

04.03.09.- AMBITOS SOMETIDOS A PLANEAMIENTO ESPECIAL.

Se han delimitado una serie de ámbitos que estarán sometidos a Planes Especiales de Ordenación al tener por finalidad alguna de las expresadas en el artículo 37.2 de la *LOTENC*.

Los ámbitos sometidos a planeamiento especial son los siguientes:

- Plan Especial de Protección del Conjunto Histórico Artístico de Tegueste.
- Plan Especial de Protección de la Zona Arqueológica Los Cabezazos.

A continuación se detallan las fichas correspondientes a los ámbitos mencionados.

Código	TC-14
Nombre	Conjunto Histórico Artístico de Tegueste
Núcleo	Tegueste Casco
Clase de Suelo	URBANO
Categoría	DE INTERÉS CULTURAL
Uso principal	Residencial
Tipo de Ordenación	Remitida a Plan Especial de Protección

Descripción

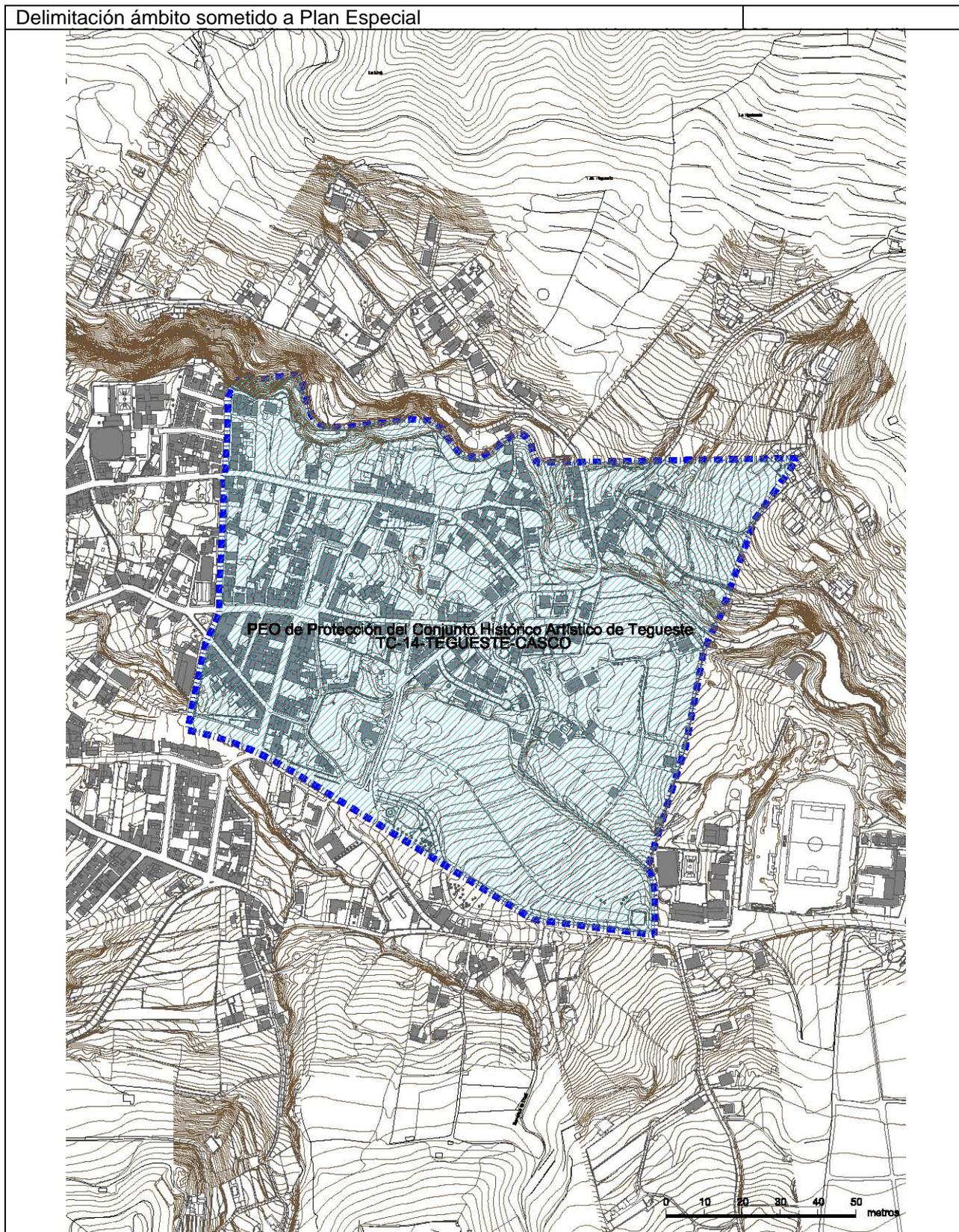
Este ámbito de ordenación se define como el espacio que incluye el recinto del Conjunto Histórico Artístico de la Villa de Tegueste tal como fue delimitado por la declaración de Bien de Interés Cultural según resolución del 20 de octubre de 1986, publicada en el Boletín Oficial de La Comunidad Autónoma Canaria, el 03 de noviembre siguiente. La delimitación se establece dentro de:

“ un plano cuadrangular, cuyo vértice A se sitúa en la intersección formada por la prolongación de la Calle del Carmen y el Barranco de Aguas de Dios (3.156.108 - 369.280). Desde este punto y siguiendo en dirección Este por el cauce del Bco.de Aguas de Dios, se llega a la intersección de este con el Barranco de las Tapias; se continúa por el cauce de este último hasta alcanzar el puente del camino del Caidero y desde aquí en línea recta imaginaria hasta la casa de Don Manuel Jiménez Melián, conocida como “Casa de la Palmera”, donde se sitúa el vértice B (3.155.964 - 370.050)*. El vértice C (3.155.330 369.890)* vendrá determinado por la intersección de la línea recta imaginaria, partiendo de la “Casa de la Palmera” en dirección E - S (a lo largo de la antigua Finca de Don Eduardo Tacoronte), y el Km. 5,8 de la Carretera General La Laguna - Punta del Hidalgo (nuevo trazado, punto donde se asienta el Complejo Polideportivo de Tegueste, el cual queda excluido de la delimitación). Continuando en dirección W, por el eje de la Carretera General de La Laguna - Punta del Hidalgo, se sitúa el vértice D en la intersección del Km. 6,6 con la calle Prebendado Pacheco (3.155.562 - 369.320)*. Partiendo de este punto, trazando una línea recta imaginaria hasta la Calle del Carmen, y por el eje de ésta, se llega al Vértice A.”*

Objetivos de Planeamiento

- Adaptar el Plan vigente a la Ley 4/1999 de 15 de marzo del Patrimonio Histórico de Canarias, cumpliendo con el contenido básico que exige su Art. 31.
- Precisar la ordenación pormenorizada del Suelo Urbano definiendo las obras de urbanización necesarias para lograr un mayor realce de este entorno tradicional.
- Redefinir la catalogación anterior efectuada estableciendo claramente los elementos protegidos relacionados con cada inmueble catalogado.
- Ampliar la catalogación a los elementos vegetales y etnográficos de interés ambiental.
- Establecer la valoración detallada de los costes relacionados con el mantenimiento y mejora de este entorno de carácter histórico artístico.

Delimitación ámbito sometido a Plan Especial



Código	-
Nombre	Zona Arqueológica Los Cabezazos
Núcleo	Tegueste / El Gomero
Clase de Suelo	RÚSTICO
Categoría	DE PROTECCIÓN CULTURAL
Uso principal	Medio Ambiental
Tipo de Ordenación	Remitida a Plan Especial de Protección

Descripción

Este ámbito de ordenación se define como el espacio que incluye el conjunto arqueológico del Barranco de Agua de Dios declarado como Bien de Interés Cultural con la categoría de Zona Arqueológica por el Decreto 166/2006 de 14 de noviembre de 2006 (Art. 62.2 de la LPHC).

Este conjunto está formado por cinco cuevas en las que se ha documentado material arqueológico en superficie (obsidiana, cerámica decorada, fragmentos cerámicos lisos, restos óseos, etc.). La importancia del conjunto arqueológico de Los Cabezazos queda refrendada por los resultados de las investigaciones iniciadas en el año 1945 por Álvarez Delgado en el Barranco de Milán. Posteriormente Luis Diego Cuscoy, entre los años 1964 y 1975 realiza diferentes campañas de excavación en yacimientos de hábitat y enterramiento en el tramo conocido como Barranco Agua de Dios, que aportan valiosos datos en el conocimiento de las prácticas funerarias y el asentamiento de los primitivos aborígenes.

Objetivos de Planeamiento

- Establecer la ordenación pormenorizada y la protección de este Bien Cultural.
- Garantizar la salvaguarda del conjunto de restos aborígenes presentes en esta zona acantilada.
- Considerar el tratamiento de los bordes del barranco y del acantilado de tal manera que se puedan producir recorridos peatonales adecuados, al ajardinamiento de su entorno próximo y la localización de lugares y elementos que permitan una interpretación de este espacio de valor cultural sin dañar al conjunto de los espacios protegidos.

Delimitación ámbito sometido a Plan Especial

