

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

Rep. Neta: Superficie neta

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

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

SE-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

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)

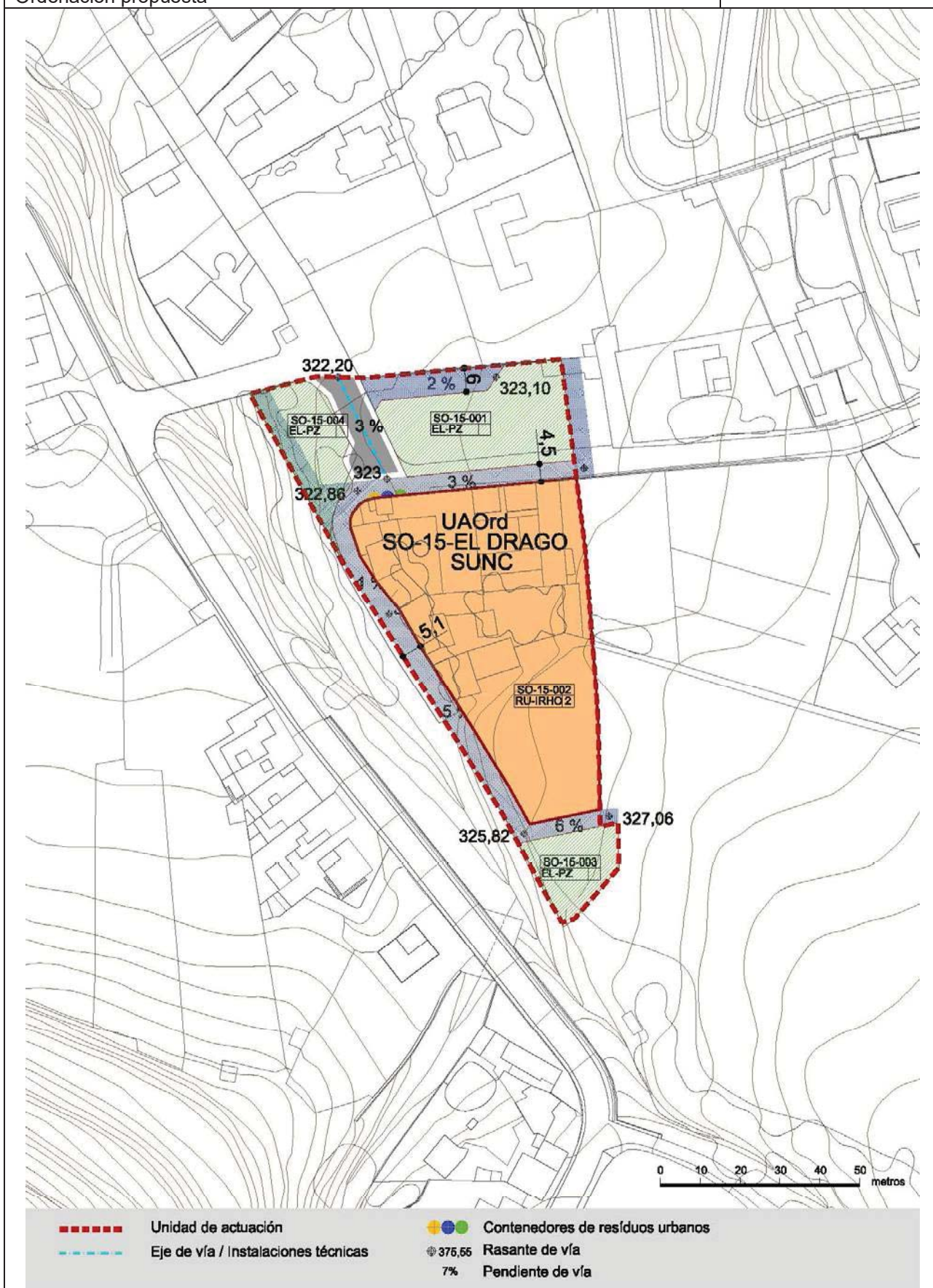
Objetivos de planeamiento

- 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 (€)
Viario *	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

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	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 PARÁMETROSÁMBITO **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 (€)
Viario*	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					

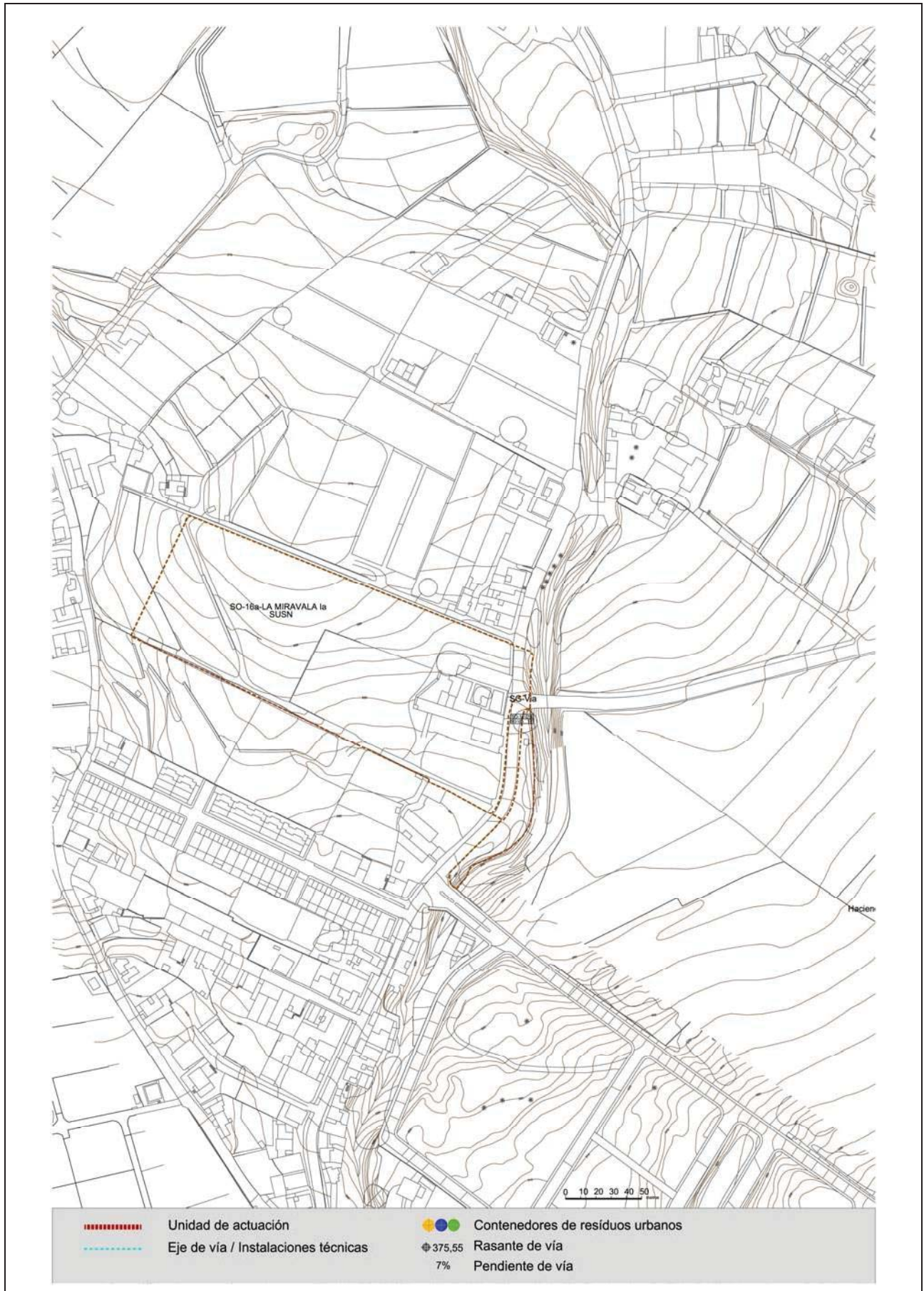
Aprovechamiento Urbanístico

Pieza	Ponder *	Aprov. Global		Aprov. Med	Cesión(10%)
		udas	Subtotal	udas/m2	udas
			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		Aprov. Med	Cesión(10%)
		udas	Subtotal	udas/m2	udas
			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.

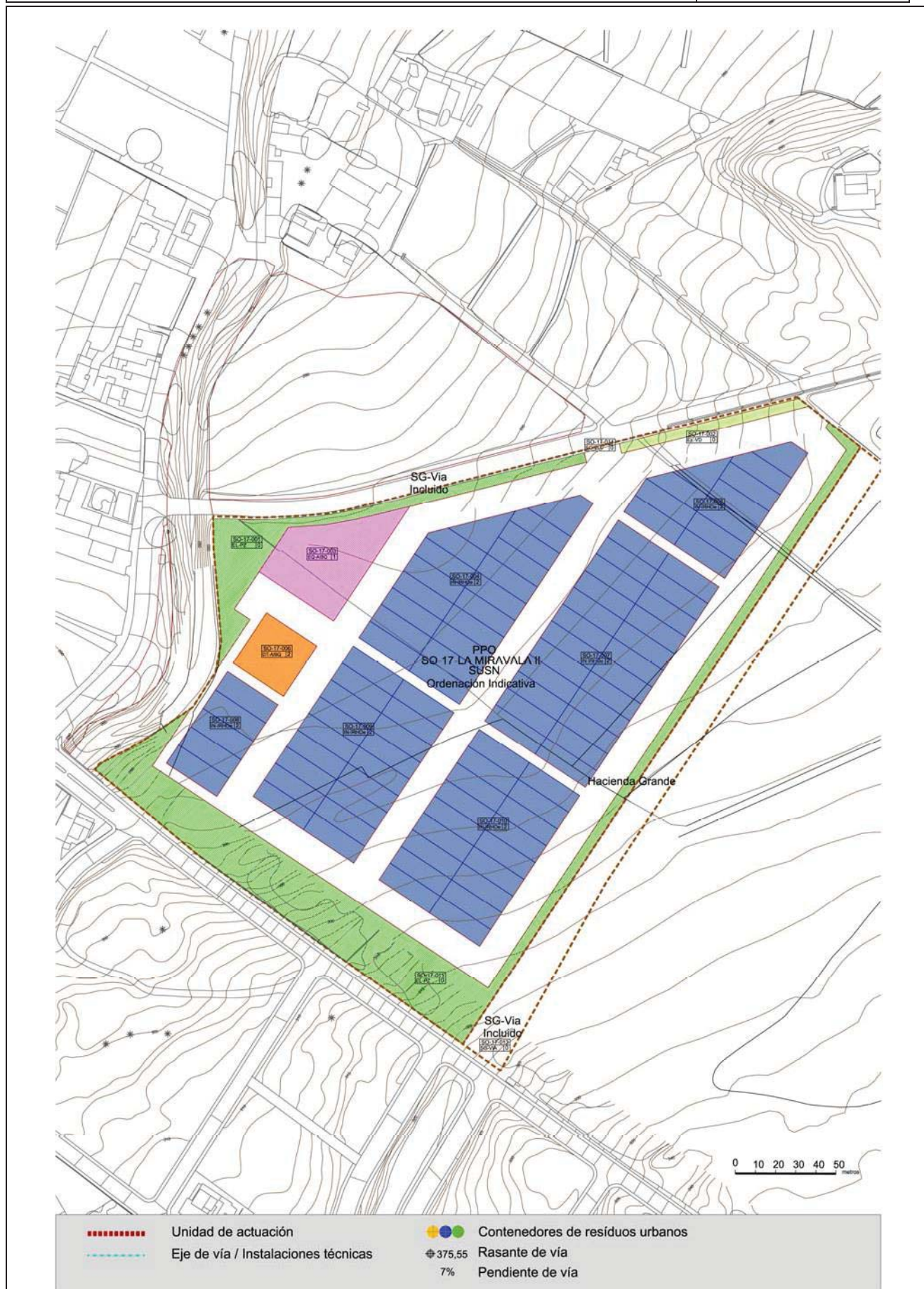
Medidas ambientales

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 (€)
Viario	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