BORRADORES DE LAS NORMAS TÉCNICAS DE PLANEAMIENTO URBANÍSTICO

Y GUÍA PARA LA INCLUSIÓN DEL CAMBIO CLIMÁTICO Y TRANSICIÓN ECOLÓGICA

NORMAS TÉCNICAS PARA EL CÁLCULO DE LOS APROVECHAMIENTOS Y LOS COEFICIENTES DE HOMOGENEIZACIÓN

Jesús Álvarez García. Arquitecto

15 de junio de 2.021

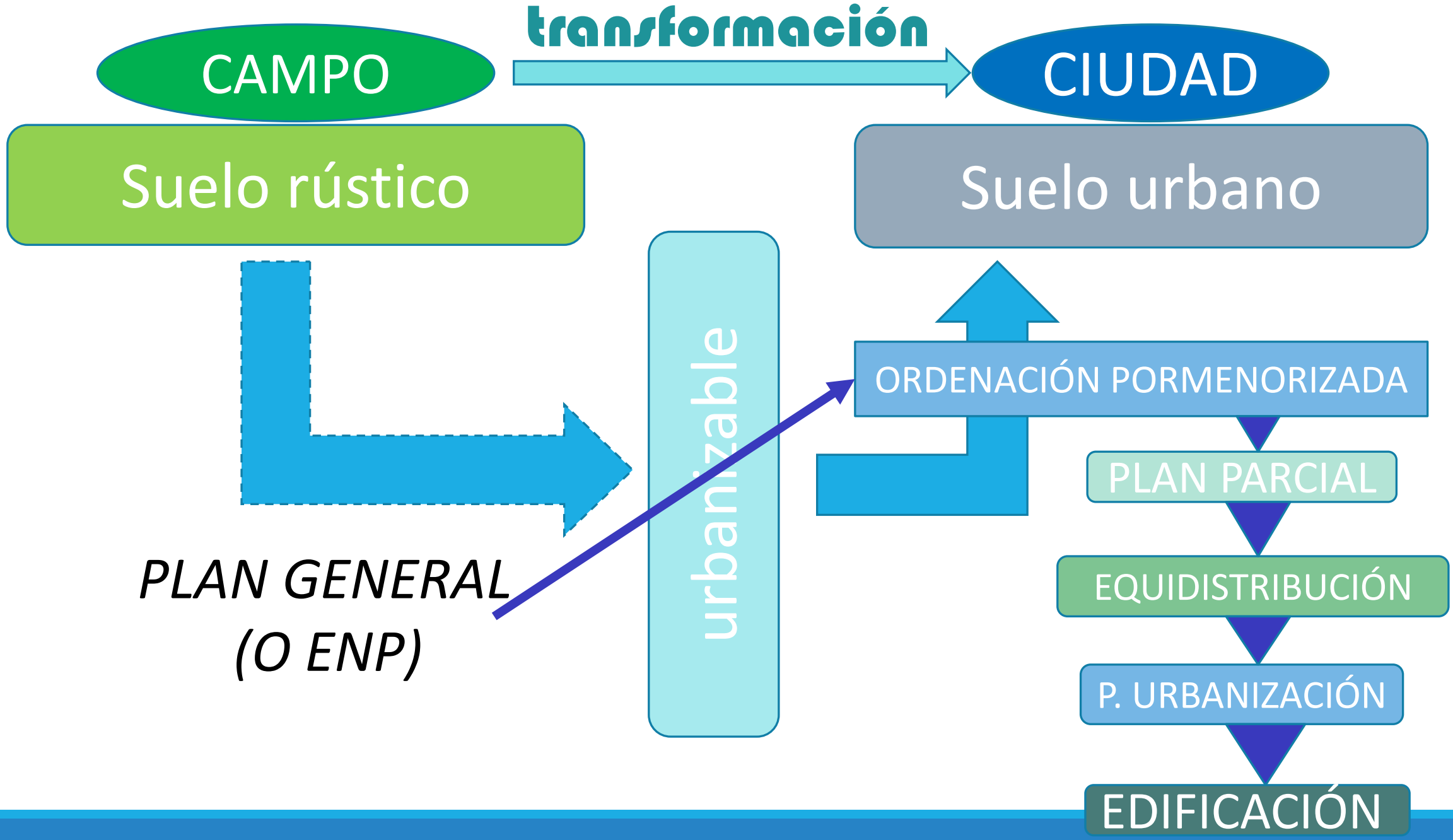
LA TRANSFORMACIÓN URBANÍSTICA

Al objeto de que el citado tránsito de transformación se produzca en condiciones de equivalencia entre los distintos sujetos afectados por la misma, se deben incorporar herramientas que adecúen ambos escenarios de la propiedad, de acuerdo con lo establecido en la Constitución Española relativo a la protección del derecho de los particulares a la disposición de sus bienes, en el Artículo 33 que recoge:

1. Se reconoce el derecho a la propiedad privada y a la herencia.

2. La función social de estos derechos delimitará su contenido, de acuerdo con las leyes.

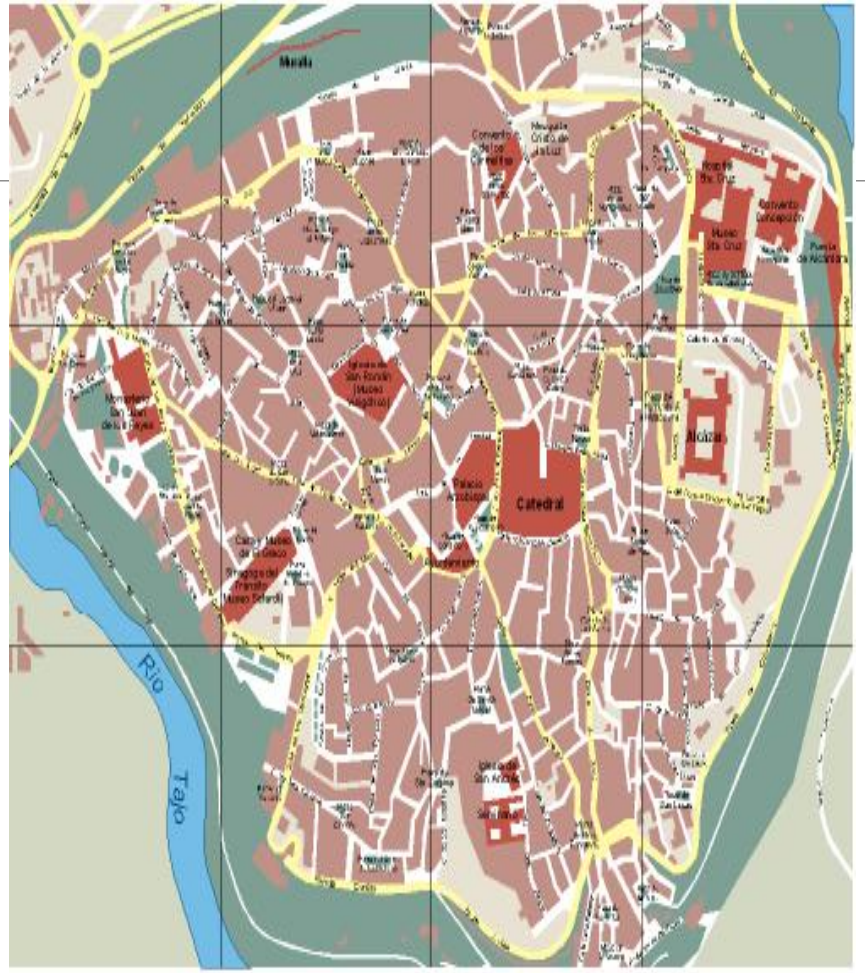
3. Nadie podrá ser privado de sus bienes y derechos sino por causa justificada de utilidad pública o interés social, mediante la correspondiente indemnización y de conformidad con lo dispuesto por las leyes.


transformación
CAMPO
CIUDAD
Suelo rústico
Suelo urbano
urbanizable
ORDENACIÓN PORMENORIZADA
PLAN PARCIAL
EQUIDISTRIBUCIÓN
P. URBANIZACIÓN
EDIFICACIÓN
PLAN GENERAL
(O ENP)

PALMANOVA. Vincenzo Scamozzi 1593

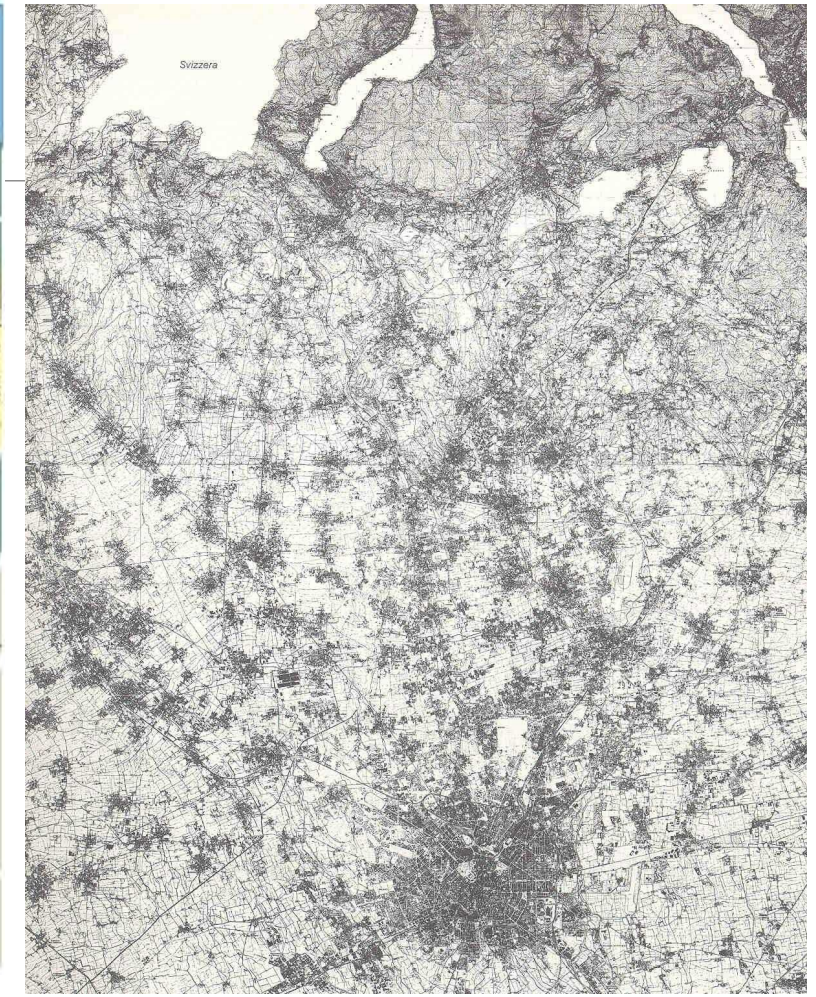
CIUDAD IDEAL

TOLEDO



CIUDAD ANTIGUA

MILÁN



CIUDAD ACTUAL

LA EVOLUCIÓN DE LOS SUELOS DE TRANSFORMACIÓN URBANÍSTICA

ORIGEN

ENSANCHE

R. 2898

TEORÍA GENERAL
DE LA
URBANIZACION,
Y APLICACION DE SUS PRINCIPIOS Y DOCTRINAS
Á LA
REFORMA Y ENSANCHE DE BARCELONA,

POR DON ILDEFONSO CERDÁ,
INGENIERO DE CAMINOS, CANALES Y PUERTOS.

Trabajo ultimado en virtud de Real autorizacion de 2 de febrero de 1859, aprobado por Real órden de 7 de junio del mismo año, declarado de utilidad para la enseñanza y de aplicacion oficial, por Real decreto de 31 de mayo de 1860, y mandado publicar por Real órden de 20 de diciembre de 1865, á expensas del Estado con fondos especiales votados por las Córtes.

TOMO II.

LA URBANIZACION CONSIDERADA COMO UN HECHO CONCRETO.

ESTADÍSTICA URBANA DE BARCELONA.

Independencia del individuo en el hogar: independencia del hogar en la urbe: independencia de los diversos géneros de movimiento en la vía urbana.
Rurizar lo urbano: urbanizar lo rural.... *Replete terram.*

ESCUELA ESPECIAL DE INGENIEROS DE CAMINOS, CANALES Y PUERTOS
BIBLIOTECA
MADRID

MADRID.
IMPRENTA ESPAÑOLA, TORIJA, 14, BAJO.
1867.

113 metros
Proyecto antes que plan
Todo el procedimiento

LA EVOLUCIÓN DE LOS SUELOS DE TRANSFORMACIÓN URBANÍSTICA

ORIGEN

LEY 1.956

LEY 1.976

NACIONAL

TRLOTENC'00

4/2017
LSENC´17

CANARIA

LEY 6/2009 Medidas Urgentes
LEY 14/2014 ARMONIZACIÓN

LEY 8/2013 RRR
LEY 21/2013 EVALUACIÓN AMBIENTAL
RDL 7/2015 TRLSRRU

LA EVOLUCIÓN DE LOS SUELOS DE TRANSFORMACIÓN URBANÍSTICA

ENSANCHE

ORIGEN

LEY 1.956

RESERVA URBANA

LEY 1.976

PROGRAMADO (SUP)

NO PROGRAMADO (SUNP)

FÍSICO-FORMAL

TRLOTENC'00

SECTORIZADO

ORDENADO (SUSO)

NO ORDENADO (SUSNO)

NO SECTORIZADO

TURÍSTICO (SUNS-T)

ESTRATÉGICO (SUNS-E)

DIFERIDO (SUNS-D)

4/2017 LSENC´17

ORDENADO (SUOR)

NO ORDENADO (SUNOR)

JURÍDICO-AMBIENTAL

Desaparición del No sectorizado

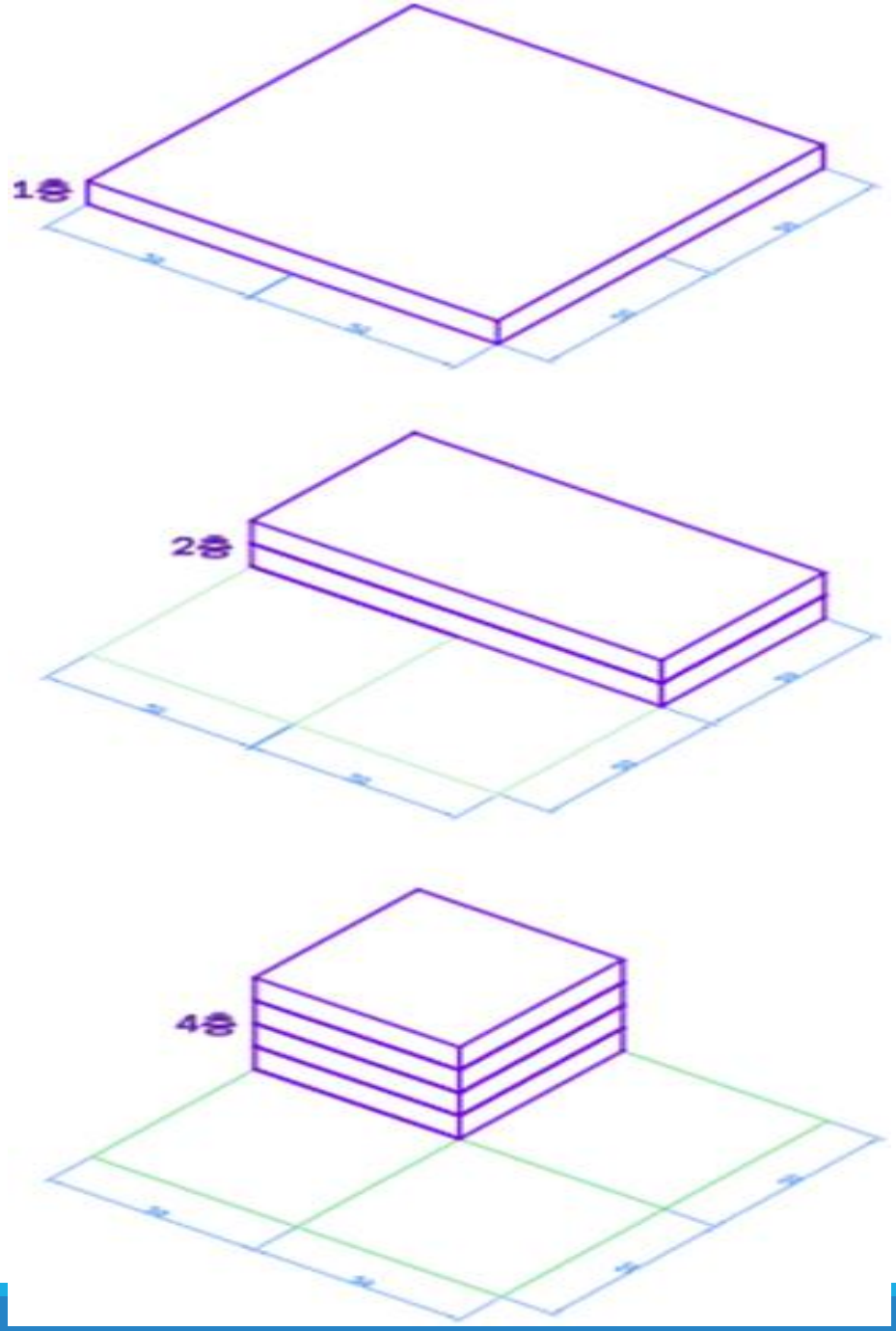
LA EDIFICABILIDAD ES UN PARÁMETRO FÍSICO, DIBUJA LA IMAGEN

ESTÁ EN EL ORIGEN DE LO QUE VA A RESULTAR APROVECHAMIENTO

-PARA UNA PARCELA EDIFICABLE CONCRETA

EDIFICABILIDAD.- RELACIÓN QUE EXISTE ENTRE LO QUE SE PUEDE CONSTRUIR EN UNA PARCELA Y LA SUPERFICIE DE ESTA.

SE MIDE EN METROS CUADRADOS CONSTRUIDOS POR METRO CUADRADO DE SUELO m^2 const./m^2 de suelo


1
2
4

LAS COMPONENTES DE LA EDIFICABILIDAD

OCUPACIÓN DE UNA PARCELA.- Suelo base que es posible utilizar, del total de la parcela, para la edificación.

Se mide en porcentaje del total o en metros cuadrados ocupados por metros cuadrados totales de la parcela (índice), en este caso será una fracción 0,5 – 0,6, etc.

NÚMERO DE PLANTAS.- Cantidad de pisos que se pueden construir, incluyendo el bajo, se mide en números 2, 3, 12, etc.

SUPERFICIE CONSTRUIDA.- Será función de lo que se pueda construir en cada planta y del número de plantas, se mide en metros cuadrados construidos

SUPERFICIE CONSTRUIDA = Superficie de parcela x Ocupación x nº de plantas

LA EDIFICABILIDAD

$$\textbf{E}DIF. = \frac{\text{Sup. Constr.}}{\text{Sup. Parcela}} = \frac{\text{m}^2\text{ const.}}{\text{m}^2\text{ suelo}} = \frac{\text{Superficie de parcela x Ocupación x nº de plantas}}{\text{Superficie de parcela}}$$

ESTRUCTURAL O PORMENORIZADA

ORDENACIÓN ESTRUCTURAL

MARCA LAS VARIABLES BÁSICAS DEL ÁMBITO O SECTOR (EMPÍRICAS)

FIJA LAS CONDICIONES DE INSERCIÓN EN LA TRAMA URBANA

OBLIGA A SU DESARROLLO POR INSTRUMENTOS DERIVADO

VIENE SUJETA A CUMPLIR LAS CONDICIONES (LEY 21/2013, LSENPC17)

TRASLADA EN EL TIEMPO LA DEFINICIÓN DE LAS CONDICIONES ESPECÍFICAS

ORDENACIÓN PORMENORIZADA

FIJA LAS CONDICIONES DE CADA FINCA Y PARCELA

LAS CONDICIONES DE DERECHO SON CALCULABLES Y OBJETIVAS

NO PRECISA DE INSTRUMENTOS DE DESARROLLO

DETERMINA EL ALCANCE DEL PROGRAMA

¿PUEDE ALTERAR EL APROVECHAMIENTO FIJADO EN LA ORD. ESTRUCTURAL?

PARA UN ÁMBITO O SECTOR

LA EDIFICABILIDAD SERÁ LA SUMA DE TODO LO QUE SE PUEDE CONSTRUIR EN UN ÁMBITO O SECTOR DE LA CIUDAD REFERIDA A LA SUPERFICIE DE SUELO DEL SECTOR O ÁMBITO.

Existen dos medios de calcular la edificabilidad de un sector o ámbito de suelo edificable:

A: Conociendo la ordenación concreta de esa pieza, mediante la suma de todas las edificabilidades de parcela posibles en la misma.

Ejemplo: En un ámbito de suelo urbano existen cuatro parcelas.

1. Parcela de uso residencial para viviendas de una sola planta de 1.000 m^2 de suelo, edificable el ochenta por ciento.

Superficie construida= 1.000 m^2 x 1 p. x 0,8 = 800 m^2 construidos

2. Parcela de uso residencial para viviendas de tres plantas de 1.000 m^2 de suelo, edificable el cincuenta por ciento.

Superficie construida= 1.000 m^2 x 3 p. x 0,5 = 1.500 m^2 construidos

3. Parcela de uso residencial para viviendas de cinco plantas de 1.000 m^2 de suelo, edificable el veinte por ciento.

Superficie construida= 1.000 m^2 x 5 p. x 0,2 = 2.000 m^2 construidos

4. Parcela de espacios libres y equipamiento docente, de 1.000 m^2 de suelo, edificable en dos plantas el diez por ciento.

Superficie construida= 1.000 m^2 x 2 p. x 0,1 = 200 m^2 construidos

5. Además de las anteriores, la red viaria que sirve al ámbito ocupa 2.000 m^2

Superficie total del ámbito = 6.000 m^2. Superficie construida total = 4.500 m^2 const.

Edificabilidad bruta = 4.500 m^2 const. /6.000 m^2 de suelo = 0,76 m^2 const/m^2

Edificabilidad neta residencial = 4.300 m^2 const. /4.000 m^2 de suelo = 1,075 m^2 const/m^2

B: Conociendo el uso de la edificación y su tipología, por agregación de las magnitudes generales.

Ejemplo: Tenemos un ámbito de suelo edificable para implantar N viviendas, según una ordenación que desconocemos, de 120 m^2 construidos cada una, además de N1 metros cuadrados de edificabilidad para equipamientos, siendo la superficie total del ámbito de N2 m^2.

Edificabilidad bruta = N viv x 120 m^2 const.+N1 m^2 const/N2 m^2 de suelo = N3 m^2 const/m^2

Edificabilidad neta residencial = NO SE PUEDE ESTABLECER AL FALTAR LA ORDENACIÓN

MÁXIMOS LEGALES EN SUELO URBANIZABLE Y SUELO URBANO NO CONSOLIDADO

DENSIDAD MÁXIMA: 400 HABITANTES POR HECTÁREA (500 EN SUELOS DE RENOVACIÓN URBANA)

EDIFICABILIDAD BRUTA MÁXIMA 1,20 m^2 const/ m^2 suelo (1,50 en suelos de renovación)

APROVECHAMIENTO URBANÍSTICO HOY

TRANSFORMAR ELEMENTOS HETEROGÉNEOS EN UNIDADES DE MEDIDA HOMEGÉNEA A LOS EFECTOS DE SU DISTRIBUCIÓN ENTRE LAS PROPIEDADES APORTADAS A LA ORDENACIÓN

SISTEMA: INCORPORAR COEFICIENTES QUE ABSORBAN LAS DIFERENCIAS DE VALOR ENTRE UNOS ELEMENTOS (USOS, LOCALIZACIÓN E INTENSIDADES) Y OTROS

EQUIDISTRIBUCIÓN

PEREQUAZIONE
PLD 1 M2/M2

LEY DEL SUELO 1.976

En suelo urbanizable programado:

a) Desarrollo de los sistemas de la estructura general de ordenación urbanística del territorio, con la precisión suficiente para permitir la redacción de Planes Parciales.

b) Fijación del aprovechamiento medio de la superficie total y, en su caso, por sectores en función de las intensidades y usos globales señalados a los terrenos no destinados a viales, parques y jardines públicos y demás servicios y dotaciones de interés general, homogeneizados según sus valores relativos.

Artículo 29.- Aprovechamiento urbanístico medio.

1. En los sectores de suelo urbanizable y en los ámbitos de suelo urbano no consolidado...aprovechamientos urbanísticos global y medio *global y medio, en función de los usos, intensidades, tipologías edificatorias y circunstancias urbanísticas*
2. El plan general establecerá un coeficiente que exprese el valor que atribuye a cada uso y tipología
3. El plan general y, en su caso, el planeamiento de desarrollo correspondiente fijarán la ponderación...
4. El coeficiente de homogeneización se determinará por ponderación de los anteriores coeficientes... , ajustando el resultado, si fuera preciso, con objeto de conseguir una más adecuada valoración relativa.

   De forma razonada y con el fin de facilitar la gestión, los coeficientes podrán ser iguales a la unidad.

5. El aprovechamiento urbanístico de cada área diferenciada será el resultado... los sistemas generales y locales no computan superficie edificable ni aprovechamiento.
6. La asignación de coeficientes deberá ser razonada...en la memoria justificativa de la ordenación.
7. 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

8. Las normas técnicas del planeamiento urbanístico podrán desarrollar y precisar los criterios para el cálculo de los aprovechamientos y los coeficientes de homogeneización.

DE LOS COEFICIENTES DE APLICACIÓN

En el sentido de lo expuesto hasta aquí, resulta que el planeamiento debe justificar la asignación de coeficientes correctores de la edificabilidad de los ámbitos o sectores según el producto:

Coef. Homog. = Coef.uso x Coef.tipología x Coef.intensidad del usox Coef. otros

Es de hacer notar que la condición de producto de la anterior operación convierte en exponenciales las disminuciones o aumentos del resultado

Coeficientes a justificar

Básicos	**Coeficiente de uso específico residencial (C_u)**
	Coeficiente de uso específico terciario comercial (Cc)
	Coeficiente de tipología (Ft)

Secundarios	**Coeficiente de localización (Cl)**
	Coeficiente de características topográficas (Ct)
	Coeficiente de accesibilidad (F_A)
	Coeficiente de valoración de la dimensión de la unidad (F_d)
	Coeficiente de valoración del interés y la complejidad urbana (F_i)

COEFICIENTE DE HOMOGENEIZACIÓN

$$C_H = (F_A) \times (F_T) \times (F_d) \times (F_u) \times (F_l) \times (F_i),$$

Con estas determinaciones podemos calcular el Aprovechamiento Global del ámbito:

$$\textbf{APROVECHAMIENTO GLOBAL} = \sum \textbf{EDIFICABILIDADES} \times C_H$$

APROVECHAMIENTO MEDIO DE UN SECTOR (INTRASECTORIAL)

$$am = \Sigma \text{ Edific.} \times C_H \,/\, \text{Sup total (Inc. SG´s)}$$

APROVECHAMIENTO MEDIO DEL SUELO URBANIZABLE (INTERSECTORIAL)

$$AM = \Sigma \text{ am sectores} / \text{ Sup total (Inc. SG´s)}$$

SECTOR	Superficie Sector m2s	Sistema General Adscrito SG m2s	Coef. Edif. Sector	Edif. Resid. del sector m2c	Edif. Terciaria del sector m2c	Edif. Total del sector m2c	Densidad Viviendas Viv/Ha	Nº Total viviendas viv.	Uso característico	Coef. Uso Tipología	Coef. Intens.	Coef. Caract. terreno	Coef. Localiz.	Coef. Homog. ua/m2c	Aprovechamiento Global UA	Aprovechamiento Medio UA/m2s
SUSNO-R3 El Santísimo	55.976,	17.510,00	0,69	27.034	11.589	38.623	39	220	Terciario, Vivienda Colectiva	0,90	1,00	0,90	0,90	**0,729**	28.15	0,397
SUSNO-R4A Cuesta Caballero	70.232	29.142,00	0,66	40.353	6.000	46.353	45	316	Terciario,Vivienda Colectiva	0,90	1,00	1,00	0,87	**0,783**	36.294	0,382
SUSNO-R4B Cuesta Caballero	117.98	39.934,00	0,71	77.766	6.000	83.766	45	531	Terciario,Vivienda Colectiva	0,90	1,00	0,87	0,87	**0,681**	57.062	0,425
SUSNO-I-2 Lomo Cementerio	66.482	26.814,00	0,66	39.878	4.000	43.878			Terciario, Industria pequeña	0,80	1,12	1,00	0,87	**0,780**	34.204	0,410
Subtotal	**310.670**	**113.400**		**185.031**	**27.589**	**212.620**		**1.067**							**155.717**	

0,64

CUADRO DE APROVECHAMIENTOS DE LOS DIFERENTES SUELOS URBANIZABLES SECTORIZADOS DEL PLAN GENERAL

Area Geográfica Homogénea AH-1 Casco

SECTOR	Superficie Sector m2s	Sistema General Adscrito SG m2s	Superficie S.G. Hompogeneizada	Superficie Total (SS+SG) m2s	Coef. Edif. Sector	Edif. Resid. del sector m2c	Edif. Terciaria del sector m2c	Edif. Total del sector m2c	Densidad Viviendas Viv/Ha	Nº Total viviendas viv.	Uso característico	Coef. Uso Tipología	Coef. Intens.	Coef. Caract. terreno	Coef. Localiz.	Coef. Homog. ua/m2c	Aprovechamiento Global UA	Aprovechamiento Medio UA/m2s
SUSNO-R3 El Santísimo	55.976,00	17.510,00	15.012,64	70.988,64	0,69	27.034	11.589	38.623	39	220	Terciario,Vivienda Colectiva Vivienda unifamiliar	0,90	1,00	0,90	0,90	**0,729**	28.156	0,397
SUSNO-R4A Cuesta Caballero	70.232,00	29.142,00	24.696,86	94.928,86	0,66	40.353	6.000	46.353	45	316	Terciario,Vivienda Colectiva Vivienda unifamiliar	0,90	1,00	1,00	0,87	**0,783**	36.294	0,382
SUSNO-R4B Cuesta Caballero	117.980,00	39.934,00	16.341,63	134.321,63	0,71	77.766	6.000	83.766	45	531	Terciario,Vivienda Colectiva Vivienda unifamiliar	0,90	1,00	0,87	0,87	**0,681**	57.062	0,425
SUSNO-I-2 Lomo Cementerio	66.482,00	26.814,00	16.916,85	83.398,85	0,66	39.878	4.000	43.878			Terciario, Industria pequeña	0,80	1,12	1,00	0,87	**0,780**	34.204	0,410
Subtotal	**310.670**	**113.400**	**72.968**	**383.638**		**185.031**	**27.589**	**212.620**		**1.067**							**155.717**	

Area Geográfica Homogénea AH-2 Periferia

SECTOR	Superficie Sector m2s	Sistema General Adscrito SG m2s	Superficie S.G. Hompogeneizada	Superficie Total (SS+SG) m2s	Coef. Edif. Sector	Edific. Resid. del sector m2c	Edif. Terciaria del sector m2c	Edif. Total del sector m2c	Densidad Viviendas Viv/Ha	Nº Total viviendas viv.	Uso característico	Coef. Uso y Tipología	Coef. Intensidad	Coef. Caract. terreno	Coef. Localiz.	Coef. Homog. ua/m2c	Aprovechamiento Global	Aprovechamiento Medio
SUSNO-R1 La Longuera	76.315	30.599	25.350,18	101.665	0,64	48.842		48.842	40	349	Vivienda Unifamiliar	1,00	0,95	1,00	0,87	**0,827**	40.368	0,397
SUSNO-R2 Lomo Cardón	109.283	5.567	4.028,92	113.312	0,53	57.920		57.920	35	414	Vivienda Colectiva Vivienda unifamiliar	1,00	1,00	0,87	0,87	**0,757**	43.840	0,387
SUSNO-R6 La Tarifa	43.425	10.323	8.850,68	52.276	0,64	27.792		27.792	40	199	Vivienda Unifamiliar	1,00	0,95	0,87	0,87	**0,719**	19.984	0,382
SUSNO-I-1 Majoreras Industrial	179.356	28.407	10.040,80	189.397	0,50		89.678	89.678			Industria	0,83	1,10	0,87	1,00	**0,794**	71.232	0,376
SUSNO-I-4 Malfú	64.455	7.322	6.426,76	70.882	0,70		45.119	45.119			Industria	0,83	1,10	0,80	0,87	**0,635**	28.670	0,404
SUSNO-T1 El Paso 2000	44.210	3.116	1.252,94	45.463	0,53		23.431	23.431			Terciario	1,10	0,95	0,80	1,00	**0,836**	19.589	0,431
SUSNO-T2 La Jurada	57.421	3.713	3.240,34	60.661	0,53		30.433	30.433			Terciario	1,10	0,95	0,80	1,00	**0,836**	25.442	0,419
Subtotal	**652.158**	**121.641**		**703.875**		**411.688**				**878**							**99.903**	
Total	**958.901**	**235.041**		**1.082.917**		**602.888**				**1.945**							**255.620**	

Limites de Aprovechamiento de las Áreas Geográficas Homogéneas:

Área Homogénea	Límite inferior	Límite superior
AH-1	0,382	0,439
AH-2	0,376	0,432

Sector de Suelo No Sectorizado Estratégico

SECTOR	Superficie Sector m2s	Sistema General Adscrito SG m2s	Superficie S.G. Hompogeneizada	Superficie Total (SS+SG) m2s	Coef. Edif. Sector	Edific. Resid. del sector m2c	Edif. Terciaria del sector m2c	Edif. Total del sector m2c	Densidad Viviendas Viv/Ha	Nº Total viviendas viv.	Uso característico	Coef. Uso y Tipología	Coef. Intensidad	Coef. Caract. terreno	Coef. Localiz.	Coef. Homog. ua/m2c	Aprovechamiento Global	Aprovechamiento Medio
SUNS.E-T3 Los Moriscos	78.450			78.450				0			Terciario					**0,000**	0	0,000
SUNS.E-Parque Aeroportuario	715.055	**Sujeto a Plan Territorial Parcial PTP-7 Parque de Actividades Económicas de Gran Canaria**									Terciario							

MEMORIA DEL ESTUDIO DE MERCADO

AYUNTAMIENTO DE PUERTO DEL ROSARIO

ESTUDIO DE MERCADO PARA DETERMINAR LOS VALORES DEL SUELO SEGÚN USOS, TIPOLOGÍAS Y LOCALIZACIÓN.

Diciembre 2012

Dentro de los anteriores USOS, se ha efectuado la siguiente diferenciación en función de la TIPOLOGÍA EDIFICATORIA más común existente en el término municipal, así como de la TIPOLOGÍA EDIFICATORIA identificada a partir de las muestras de mercado localizadas:

USO	SUBCLASE	TIPOLOGIA
RESIDENCIAL	COLECTIVA	Manzana Abierta
		Manzana Cerrada
		Vivienda Protegida
		Garajes
	UNIFAMILIAR	Vivienda Aislada
		Vivienda Pareada
		Vivienda adosada o en hilera
		Vivienda Protegida
COMERCIAL		Parcela Exclusiva
		En planta baja de Edificio Mixto
OFICINAS		Parcela Exclusiva
		En planta baja de Edificio Mixto
INDUSTRIAL		Cualquier tipo
TURÍSTICO		Cualquier tipo

1.3.- BARRIOS-ÁREAS HOMOGÉNEAS OBJETO DE ESTUDIO DE MERCADO

Se han definido las siguientes Áreas Homogéneas para concretar en el Estudio de Mercado, especificándose para cada zona, el **USO en función de la tipología edificatoria más común y/o de la oferta inmobiliaria existente** que permitiera efectuar el correspondiente Estudio de Mercado Zonal:

- ✓ **Zona interna/Almendra central del municipio, determinada por la carretera de circunvalación FV-3**
  - **Zona Centro:** Residencial y Terciario (Locales Comerciales y Oficinas).
  - **Tamogán:** Residencial.
  - **El Charco:** Residencial y Terciario (Locales Comerciales).
  - **La Charca:** Residencial y Terciario (Locales Comerciales y Oficinas).
  - **Buenavista:** Residencial y Terciario (Locales Comerciales y Oficinas).
  - **Fabelo Alto:** Residencial y Terciario (Locales Comerciales y Oficinas).
  - **Fabelo Bajo:** Residencial y Terciario (Locales Comerciales y Oficinas).
  - **Majada Marcial:** Residencial y Terciario (Locales Comerciales).
  - **Las Granadas:** Residencial.

Asistencia Técnica en la Redacción del Estudio de Mercado de los precios por m² de suelo según USOS, TIPOLOGÍAS y LOCALIZACIÓN.
Ayuntamiento de Puerto del Rosario DICIEMBRE 2012

A partir de estos valores repercusión tipo, el cálculo de los otros coeficientes de homogeneización por **USO y TIPOLOGÍA** se corresponden a:

USOS Y TIPOLOGÍAS			COEFICIENTE GENERAL DEL MUNICIPIO
RESIDENCIAL	COLECTIVA	ABIERTA	1,1
		CERRADA	1,0
		VIVIENDA PROTEGIDA	0,5
		PLAZA GARAJE	0,2
	UNIFAMILIAR	AISLADA	1,3
		PAREADA	1,2
		EN HILERA	1,2
		VIVIENDA PROTEGIDA	0,5
TERCIARIO	OFICINA		1,3
	COMERCIAL		1,5
INDUSTRIAL			0,6
HOTELERO			0,8

Así mismo, una vez conocido el **VALOR TIPO DE REPERCUSIÓN**, con objeto de tipificar los coeficientes de **LOCALIZACIÓN**, se ha procedido a calcular los valores propios de USOS Y TIPOLOGÍAS para cada Barrio/Área homogénea, aplicando la misma metodología anteriormente definida de forma general, obteniéndose el siguiente cuadro de valores:

USOS		ZONA CENTRO (€/m²)	LOS POZOS (€/m²)	EL CHARCO (€/m²)	LA CHARCA (€/m²)	BUENAVISTA (€/m²)	FABELO BAJO (€/m²)	FABELO ALTO (€/m²)	ROSA VILA (€/m²)	MALVADA MARCIAL (€/m²)	TAMOGAN (€/m²)	RISCO PRIETO (€/m²)
RESIDENCIAL	UNIFAMILIAR ABIERTA	1,5	1,5	1,0	1,1	1,2	1,1	0,9	1,0	1,2	N.A.	N.A.
	UNIFAMILIAR CERRADA	1,5	1,4	1,0	1,0	1,2	1,0	0,8	1,0	1,1	1,1	N.A.
	UNIFAMILIAR VIVIENDA PROTEGIDA	0,5	0,5	0,5	0,5	0,5	0,5	0,5	0,5	0,5	0,5	N.A.
	PLAZA GARAJE	0,3	0,3	0,2	0,2	0,2	0,2	0,1	0,1	0,2	N.A.	N.A.
	PLURIFAMILIAR AISLADA	N.A.	N.A.	N.A.	N.A.	N.A.	N.A.	N.A.	N.A.	N.A.	N.A.	N.A.
	PLURIFAMILIAR PAREADA	N.A.	N.A.	N.A.	N.A.	N.A.	N.A.	N.A.	N.A.	N.A.	N.A.	N.A.
	PLURIFAMILIAR EN HILERA	1,8	1,6	1,2	1,2	1,3	1,2	1,1	N.A.	1,4	1,1	N.A.
	PLURIFAMILIAR VIVIENDA PROTEGIDA	0,5	0,5	0,5	0,5	0,5	0,5	0,5	N.A.	0,5	0,5	N.A.
TERCIARIO	OFICINA	1,6	1,5	N.A.	1,1	1,1	1,1	1,0	N.A.	N.A.	N.A.	N.A.
	COMERCIAL	1,9	2,0	1,1	1,1	1,3	1,2	0,9	0,8	1,2	N.A.	0,6
INDUSTRIAL		N.A.	N.A.	N.A.	N.A.	N.A.	N.A.	N.A.	N.A.	N.A.	N.A.	0,6
HOTELERO		1,2	1,2	N.A.	N.A.	N.A.	N.A.	N.A.	N.A.	N.A.	N.A.	N.A.

Los gastos necesarios son los medios del mercado según las características del inmueble objeto de valoración, con independencia de quien pueda acometer el reemplazamiento. Dichos gastos se calculan con los precios existentes a diciembre de 2012.

Se incluyen como gastos necesarios, entre otros, los siguientes:

- Los impuestos no recuperables y aranceles necesarios para la formalización de la declaración de obra nueva del inmueble.
- Los honorarios técnicos por proyectos y dirección de las obras u otros necesarios.
- Los costes de licencias y tasas de la construcción.
- El importe de las primas de los seguros obligatorios de la edificación y de los honorarios de la inspección técnica para calcular dichas primas.
- Los gastos de administración del promotor.
- Los debidos a otros estudios necesarios.

No se consideran como gastos necesarios el beneficio del promotor, ni cualquier clase de gastos financieros o de comercialización.

Para la determinación de los **Costes de Construcción**, se recurre a la metodología descrita en el 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 urbana1 (B.O.E. nº 174 de 22 de julio 1993), dado que en esta normativa se estipula un *Cuadro de Coeficientes del valor de las construcciones,* que se aporta en el **CUADRO DE MÓDULOS Y VALORES APLICABLES (documento nº 2),** en función de su uso, clase, modalidad y categoría.

Como se establece en la Norma 12 del citado RD 1020/93, de 25 de junio, para el cálculo del **Valor de la Construcción** *"se utilizará el Valor de Reposición, calculando su coste actual, teniendo en cuenta uso, calidad y e incluso si lo hubiera, carácter histórico-artístico, depreciándose cuando proceda, por aplicación de los coeficientes correctores para su adecuación al mercado. Se entenderá por coste actual de construcción el resultado de sumar al coste de ejecución, incluidos los beneficios de contrata, honorarios profesionales e importe de los tributos que gravan la construcción".*

Por tanto, y siguiendo la aplicación de estas Normas descritas en el RD 1020/96, de 25 de junio, el precio unitario para cada tipo de construcción, es el producto de un Módulo Básico de Construcción (MBC) que se pueda asignar al municipio, por el coeficiente que le corresponda del citado *Cuadro de Coeficientes del valor de las construcciones* de la Norma 20 del RD 1020/1993, de 25 de junio, así como por los coeficientes correctores de la construcción correspondientes fundamentalmente a:

- ✓ **Antigüedad de la construcción**
- ✓ **Estado de Conservación**

Dado que la ponencia de valores catastral en vigencia se encuentra desactualizada al ser ésta del año 1999, con entrada en vigor en el año 2000, así como tampoco existen referencias actualizadas en lo que respecta al Coste del prototipo medio provincial aplicable a la provincia de Las Palmas según el Colegio Oficial de Arquitectos de Canarias, se estima que para el Puerto del Rosario el **Módulo Básico de Construcción sea de 700 €/m²**, por considerar este valor el que más se ajusta a la calidad y tipología edificatoria predominante.

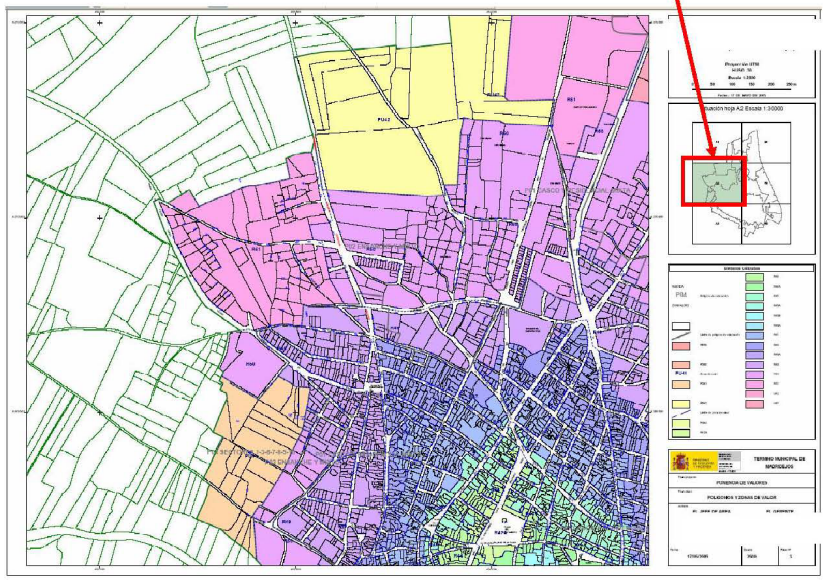
Asistencia Técnica en la Redacción del Estudio de Mercado de los precios por m² de suelo según USOS, TIPOLOGÍAS y LOCALIZACIÓN.
Ayuntamiento de Puerto del Rosario DICIEMBRE 2012

CUADRO DE MÓDULOS Y VALORES APLICABLES (documento nº 2),

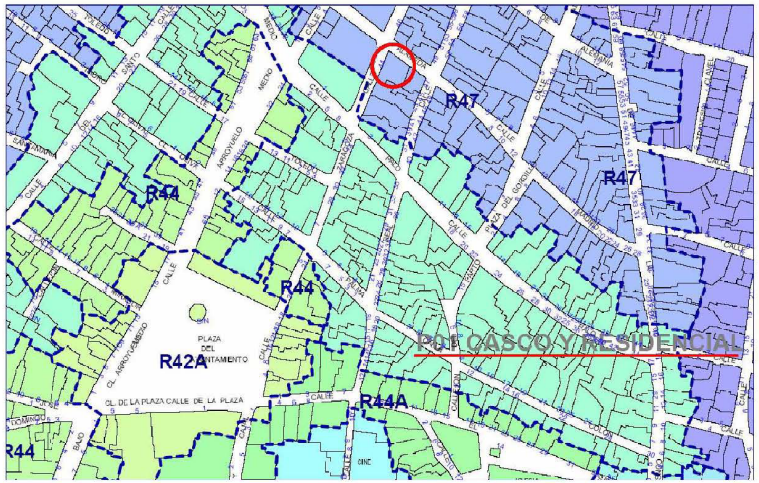
TIPOLOGÍAS CONSTRUCTIVAS			CATEGORÍA								
USO	CLASE	MODALIDAD	1	2	3	4	5	6	7	8	9
1 RESIDENCIAL	1.1 VIVIENDAS COLECTIVAS de CARÁCTER URBANO	1.1.1 EDIFICACIÓN ABIERTA	1,65	1,40	1,20	1,05	0,95	0,85	0,75	0,65	0,55
		1.1.2 EN MANZANA CERRADA	1,60	1,35	1,15	1,00	0,90	0,80	0,70	0,60	0,50
		1.1.3 GARAGES, TRASTEROS Y LOCALES EN ESTRUCTURA	0,80	0,70	0,62	0,53	0,46	0,40	0,30	0,26	0,20
	1.2 VIV. UNIFAMILIARES de CARÁCTER URBANO	1.2.1 EDIFICACIÓN AISLADA O PAREADA	2,15	1,80	1,45	1,25	1,10	1,00	0,90	0,80	0,70
		1.2.2 EN LINEA O MANZANA CERRADA	2,00	1,65	1,35	1,15	1,05	0,95	0,85	0,75	0,65
		1.2.3 GARAGES Y PORCHES EN PLANTA BAJA	0,90	0,85	0,75	0,65	0,60	0,55	0,45	0,40	0,35
	1.3 EDIFICACIÓN RURAL	1.3.1 USO EXCLUSIVO DE VIVIENDA	1,35	1,20	1,05	0,90	0,80	0,70	0,60	0,50	0,40
		1.3.2 ANEXOS ANEXOS	0,70	0,60	0,50	0,45	0,40	0,35	0,30	0,25	0,20
2 INDUSTRIAL	2.1 NAVES DE FABRICACIÓN Y ALMACENAMIENTO	2.1.1 FABRICACIÓN EN UNA PLANTA	1,05	0,90	0,75	0,60	0,50	0,45	0,40	0,37	0,35
		2.1.2 FABRICACIÓN EN VARIAS PLANTAS	1,15	1,00	0,85	0,70	0,60	0,55	0,52	0,50	0,40
		2.1.3 ALMACENAMIENTO	0,85	0,70	0,60	0,50	0,45	0,35	0,30	0,25	0,20
	2.2 GARAGES Y APARCAMIENTOS	2.2.1 GARAJES	1,15	1,00	0,85	0,70	0,60	0,50	0,40	0,30	0,20
		2.2.2 APARCAMIENTOS	0,60	0,50	0,45	0,40	0,35	0,30	0,20	0,10	0,05
	2.3 SERVICIOS DE TRANSPORTE	2.3.1 ESTACIONES DE SERVICIO	1,80	1,60	1,40	1,25	1,20	1,10	1,00	0,90	0,80
		2.3.2 ESTACIONES	2,55	2,25	2,00	1,80	1,60	1,40	1,25	1,10	1,00
3 OFICINAS	3.1 EDIFICIO EXCLUSIVO	3.1.1 OFICINAS MÚLTIPLES	2,35	2,00	1,70	1,50	1,30	1,15	1,00	0,90	0,80
		3.1.2 OFICINAS UNITARIAS	2,55	2,20	1,85	1,60	1,40	1,25	1,10	1,00	0,90
	3.2 EDIFICIO MIXTO	3.2.1 UNIDO A VIVIENDAS	2,05	1,80	1,50	1,30	1,10	1,00	0,90	0,80	0,70
		3.2.2 UNIDO A INDUSTRIA	1,40	1,25	1,10	1,00	0,85	0,65	0,55	0,45	0,35
	3.3 BANCA Y SEGUROS	3.3.1 EN EDIFICIO EXCLUSIVO	2,95	2,65	2,35	2,10	1,90	1,70	1,50	1,35	1,20
		3.3.2 EN EDIFICIO MIXTO	2,65	2,35	2,10	1,90	1,70	1,50	1,35	1,20	1,05

Tal y como recoge la fórmula citada en el punto anterior *3.2.5.2.*, el valor catastral de este bien inmueble será el resul de sumar el valor del suelo y el de la construcción, con la aplicación posterior del coeficiente correspondiente de gast beneficios, afectado todo ello por el coeficiente de referencia al mercado de 0,5.

Para calcular el valor del suelo debemos en primer lugar conocer, mediante los planos de la ponencia de valores, en zona de valor y en qué polígono de valoración está incluido el bien inmueble que deseamos valorar. Por tanto acudire al fichero gráfico *(Planos)* del municipio correspondiente, localizando el plano adecuado donde se ubique dicho inmueble, según el esquema de distribución de planos situado en el margen derecho del mismo.



Acercándonos en la imagen, como vemos en la figura siguiente, localizaremos la parcela correspondiente, por ejemp parcela señalada, situada en el nº 44 de la calle ZARAGOZA, haciendo esquina con la calle ALAMEDA. Podemos obse que pertenece al polígono de valoración P01 CASCO Y RESIDENCIAL MIXTA y además está incluida en una zon valor R47, representada en color azul.



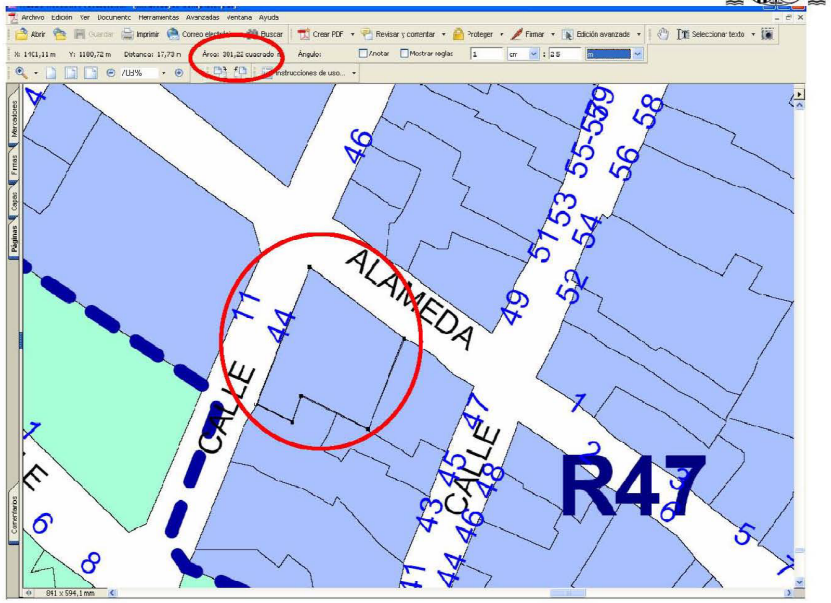
El significado de las claves que definen las distintas zonas de valor es el siguiente:

Tipo R: (Ej. **R**47)- Zona de valor en la que el suelo se valora por el criterio general, aplicándose el valor de repercusión del uso correspondiente a la superficie construida, según lo expuesto en los puntos *3.2.3.1* y *3.2.4.1* . En el Anexo I se incluye el cuadro de los valores de estos R, correspondientes al uso de vivienda.

Tipo U: (Ej. **U**52).)- Zona de valor en la que el suelo se valora por aplicación del valor unitario a la superficie del solar, según lo expuesto en el punto *3.2.3.1* . En el Anexo I se incluye el cuadro de los valores correspondientes.

Tipo PR: (Ej. **PR**45)- Zona de valor de suelo urbanizable incluido en sectores y todavía no desarrollado, en la que la tipología constructiva prevista por el planeamiento urbanístico se incluye en la regla general de valoración por repercusión. En esta situación y mientras no se ejecute el planeamiento de desarrollo la valoración se efectua por aplicación del valor unitario de suelo denominado *Inicial* a las parcelas existentes. Aprobado el planeamiento de desarrollo y completados los procesos de parcelación y urbanización, las parcelas resultantes se valorarán por el valor de repercusión del uso correspondiente aplicado sobre la superficie construida, comportándose pues como una zona R tipo.

Tipo PU: (Ej. **PU**45)- Zona de valor de suelo urbanizable incluido en sectores y todavía no desarrollado, en la que la tipología constructiva prevista por el planeamiento urbanístico se incluye en la regla de valoración por unitario. En esta situación y mientras no se ejecute el planeamiento de desarrollo la valoración se efectua por aplicación del valor unitario de suelo denominado *Inicial* a las parcelas existentes. Aprobado el planeamiento de desarrollo y completados los procesos de parcelación y urbanización,, las parcelas resultantes se valorarán por el valor unitario aplicado sobre la superficie del solar, comportándose pues como una zona U tipo.



A continuación pasamos a calcular el valor de la construcción para lo que acudimos al cuadro de valores de las construcciones que se encuentra en el documento anexo *Módulos y valores aplicables*, calculado para cada municipio con base en su MBC. Si la tipología constructiva es, por ejemplo en el caso que nos ocupa, la de vivienda colectiva de carácter urbano en manzana cerrada (tipología 1.1.2) de categoría 4, el valor aplicable será de 475,00 €/m².

USO	CLASE	MODALIDAD	CATEGORÍA 1	2	3	4	5	6	7	8	9
1 RESIDENCIAL	1.1 VIVIENDAS COLECTIVAS DE CARÁCTER URBANO	1.1.1 EDIFICACIÓN ABIERTA	783,75	665,00	570,00	523,75	451,25	403,75	358,25	308,75	261,25
		1.1.2 EN MANZANA CERRADA	760,00	641,25	546,25	475,00	427,50	380,00	332,50	285,00	237,50
		1.1.3 GARAJES, TRASTEROS Y LOCALES EN	380,00	332,50	284,50	261,25	218,50	190,00	142,50	123,50	95,00
	1.2 VIV. UNIFAMILIARES DE CARÁCTER URBANO	1.2.1 EDIFICACIÓN AISLADA O PAREADA	1.021,25	855,00	666,75	593,75	522,50	475,00	427,50	380,00	332,50
		1.2.2 EN LÍNEA O MANZANA CERRADA	950,00	783,75	641,25	546,25	498,75	451,25	403,75	358,25	308,75
		1.2.3 GARAJES Y PÓRTICOS EN PLANTA BAJA	427,50	403,75	356,25	308,75	285,00	261,25	213,75	190,00	166,25
	1.3 EDIFICACIÓN RURAL	1.3.1 USO EXCLUSIVO DE VIVIENDA	641,25	570,00	498,75	427,50	380,00	332,50	285,00	237,50	190,00
		1.3.2 ANEXOS	332,50	285,00	237,50	213,75	190,00	166,25	142,50	118,75	95,00
2 INDUSTRIAL	2.1 NAVES DE FABRICACIÓN Y ALMACENAMIENTO	2.1.1 FABRICACIÓN EN UNA PLANTA	498,75	427,50	356,25	285,00	237,50	213,75	190,00	175,75	166,25
		2.1.2 FABRICACIÓN EN VARIAS PLANTAS	546,25	475,00	403,75	332,50	285,00	261,25	247,00	237,50	190,00
		2.1.3 ALMACENAMIENTO	403,75	332,50	285,00	237,50	213,75	166,25	142,50	118,75	95,00
	2.2 GARAJES Y APARCAMIENTOS	2.2.1 GARAJES	546,25	475,00	403,75	332,50	285,00	237,50	190,00	142,50	95,00
		2.2.2 APARCAMIENTOS	285,00	237,50	213,75	190,00	166,25	142,50	95,00	47,50	23,75
	2.3 SERVICIOS DE TRANSPORTE	2.3.1 ESTACIONES DE SERVICIO	855,00	760,00	665,00	593,75	570,00	522,50	475,00	427,50	380,00
		2.3.2 ESTACIONES	1.211,25	1.068,75	950,00	855,00	760,00	665,00	593,75	522,50	475,00

LA PONENCIA DE VALORES CATASTRALES SANTA CRUZ DE LA PALMA 2008

a. ELABORACIÓN DE UN ESTUDIO DE MERCADO suficientemente amplio que permita el conocimiento de un valor medio de mercado para núcleo del mismo uso y tipología.

b. APLICACIÓN DEL METODO RESIDUAL ESTÁTICO de cada una de las muestras incluidas dentro de ese Estudio de Mercado:

$$VRS = \frac{Vc \times K}{Vs}$$

v**RS** = Valor de repercusión del suelo en euros por metro cuadrado edificable del uso considerado.

Vv = Valor en venta del metro cuadrado de edificación del uso considerado del producto inmobiliario acabado

K = Coeficiente que pondera la totalidad de los gastos generales, incluidos los de financiación, gestión promoción, así como el beneficio empresarial normal de la actividad de promoción inmobiliaria necesaria para la materialización de la edificabilidad. Dicho coeficiente K, que tendrá con carácter general un valor de 1,4.

Este coeficiente podrá ser reducido hasta un mínimo de 1,2 y aumentarse hasta un máximo de 1,5 en función de la localización o la dinámica inmobiliaria propia del municipio.

Vc = Valor de la construcción en euros por metro cuadrado edificable del uso considerado.

LA DETERMINACIÓN DE LOS APROVECHAMIENTOS

Artículo 32.2.B.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 los sectores incluidos en la misma área territorial en más del 15 por ciento, no pudiendo delimitarse en cada término municipal más de tres áreas territoriales.

Artículo 137.1.c) La determinación del aprovechamiento urbanístico máximo, con base en el establecimiento de los correspondientes coeficientes de ponderación, de las unidades de actuación de ámbitos de suelo urbano no consolidado y sectores de suelo urbanizable, que no podrán diferir en más del 15% para cada núcleo o área territorial de similares características delimitado por el plan general.

Copia exacta de la Modificación del TRLOTENC 00 por Artº 9 Ley 14/14

Proyecto de decreto-ley de medidas de simplificación administrativa y de impulso al desarrollo y sostenibilidad de canarias. En trámite parlamentario,

a) *Se sustituye, como instrumento limitador de las diferencias, el aprovechamiento urbanístico "máximo" por el aprovechamiento urbanístico "medio", en coherencia con los artículos 29, 43 y 49 de la propia Ley, que determinan a este último como definidor de los derechos de propiedad.*

b) *Se prescinde de la referencia a los coeficientes de ponderación como base de cálculo de los aprovechamientos urbanísticos, por encontrarse ya perfectamente definida su determinación en el artículo 29 de la Ley.*

c) *Se suprimen las "unidades de actuación" como ámbito de referencia, dejando como tales a los sectores o ámbitos, por idéntica coherencia con los artículos antes citados.*

d) *Se elimina el término "núcleo" en la determinación de las áreas territoriales de características similares a delimitar por el plan general, para dejar abierta al plan la posibilidad de integrar en una sola área núcleos con características similares.*

RESERVA DE VIVIENDAS PROTEGIDAS

8) 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.

137.d) En el conjunto del suelo urbano no consolidado y de los suelos urbanizables de nueva creación con destino residencial se deberá adscribir, al menos, el 30% de la edificabilidad residencial a la construcción de viviendas protegidas. En los ámbitos de suelo urbano de uso residencial sometidos a una operación de reforma o de renovación de la urbanización este porcentaje será del 10%.

Copia exacta de la Modificación del TRLOTENC´00 por Artº 9 Ley 14/14

Artículo 68.- Procedimiento.

1. Las normas técnicas del planeamiento se aprobarán por Decreto del Gobierno de Canarias, a propuesta del titular de la consejería competente en materia de ordenación territorial y urbanística.

2. En el procedimiento deberá darse audiencia a los cabildos insulares, a los municipios, a la federación canaria de municipios, así como a las organizaciones profesionales y sociales vinculadas con la materia, con carácter previo a su aprobación.

3. Las Normas Técnicas podrán incorporar flujogramas que faciliten la correcta tramitación de los instrumentos de ordenación.

4. Una vez aprobadas y publicadas, las normas técnicas serán vinculantes para todos los instrumentos de ordenación urbanística, si bien su incorporación se producirá con ocasión de la modificación sustancial de cada uno de ellos.

Tabla resumen de Suelo Urbano No Consolidado

CU ina	SUP TOTAL m² suelo	sup residencial m² suelo	Edificab. Residencial m² const.	Edificab. Comercial m² const.	Edificab. Total m² const.	Aprovec. de uso Residencial UA´s	Aprovec. de uso Comercial UA´s	Aprovec. Global UA´s	Aprov. Medio UA´s/m²
D-1	18000,00	12000,00	8900,25	1326,00	10226,25	8900,25	1591,20	10491,45	0,40478
D-2	7000,00	5000,00	2604,00	0,00	2604,00	2604,00	0,00	2604,00	0,45012
	30436,00	**17000,00**	**11504,25**	**1326,00**	**12830,25**	**11504,25**			
D-3	20000,00	10000,00	9245,45	0,00	9245,45	9245,45	0,00	9245,45	0,64853
D-4	12926,00	6462,00	9711,60	0,00	9711,60	9711,60	0,00	9711,60	0,66943
D-5	13282,00	8844,00	6633,00	0,00	6633,00	6633,00	0,00	6633,00	0,65805
	83695,00	**25306,00**	**47936,85**	**0,00**	**47936,85**	**25590,05**			
D-6	26888,00	19469,08	6568,32	0,00	6568,32	6568,32	0,00	6568,32	0,50447
D-7	5775,00	2945,00	5301,00	0,00	5301,00	5301,00	0,00	5301,00	0,57373
D-8	10404,00	6910,00	6056,50	0,00	6056,50	6056,50	0,00	6056,50	0,52392
D-9	23257,00	13459,32	10129,49	0,00	10129,49	10129,49	0,00	10129,49	0,57971
D-	13184,00	8140,00	6321,30	0,00	6321,30	6321,30	0,00	6321,30	0,52214
	79508,00	**50923,40**	**34376,61**	**0,00**	**34376,61**				

APROVECHAMIENTO MEDIO

	MÍNIMO PROPU.	MÁXIMO	MÁX PROPU.	COMPROB. %
	0,40478	0,46550	0,45012	11,20
	0,64853	0,74581	0,66943	3,22
	0,52214	0,60046	0,57971	11,03
	0,52840	0,60766	0,52840	0,00

SUNCO Nº	1	Topónimo	SITIO-1			
perficie Total Ordenada (m² suelo)		18.000	Edificab. Bruta máxima (art. 36.1.a)2)			1,20
denanzas Reguladoras (Tipología)	Aa300	Ae120			Co	Ed. Bruta
eficiente de edificabilidad m²/m²	0,75	1,80			1,00	0,57
mero de viviendas estimado (uds.)		40	Edificabilidad Residencial			8900,25
nsidad máxima (≤ 400 habitantes/ha) art. 36.1a)		78	EDIFICABILIDAD TOTAL			10226,25
perficies por usos	SUPERFICIE	ORD. REG.	COEF, EDIF.	EDIFICAB.	COEF. USO	APROV USO
sidencial de Renta Libre VRL	8283,00	Aa300	0,75	6212,25	1,00	6212,25
serva de Vivienda Protegida RVP	1717,33	Aa300	0,75	1288,00	1,00	1288,00
serva de Vivienda Protegida RVP	510,00	Ae120	1,00	510,00	0,90	459,00
trimonio Público de Suelo	890,00	Ae120	1,00	890,00	0,85	756,50
perficie Residencial	11400,33			8900,25		8715,75
mercial	663,00	Co	2,00	1326,00	1,20	1591,20

uipamientos	DS	DD	DP	SC	CO	IP	EL
perficies propuesta (m²)					663,00	1767,00	2482,00
ras dotaciones					PPS Dot.	Viario	
perficies propuesta (m²)					890,00	1687,67	
taciones	Total Equipamiento		663,00	Total E.L.	4249,00	Total Dot.	4912,00

RESERVAS DE EQUIPAMIENTO Y DOTACIONES

SERVA art. 36 TRLOTENC (m² suelo)				Rva. E.L.		Rva. Dot.
serva Viviendas Protegidas (m² lo)	1400			2045,25		4090,50

APROVECHAMIENTO

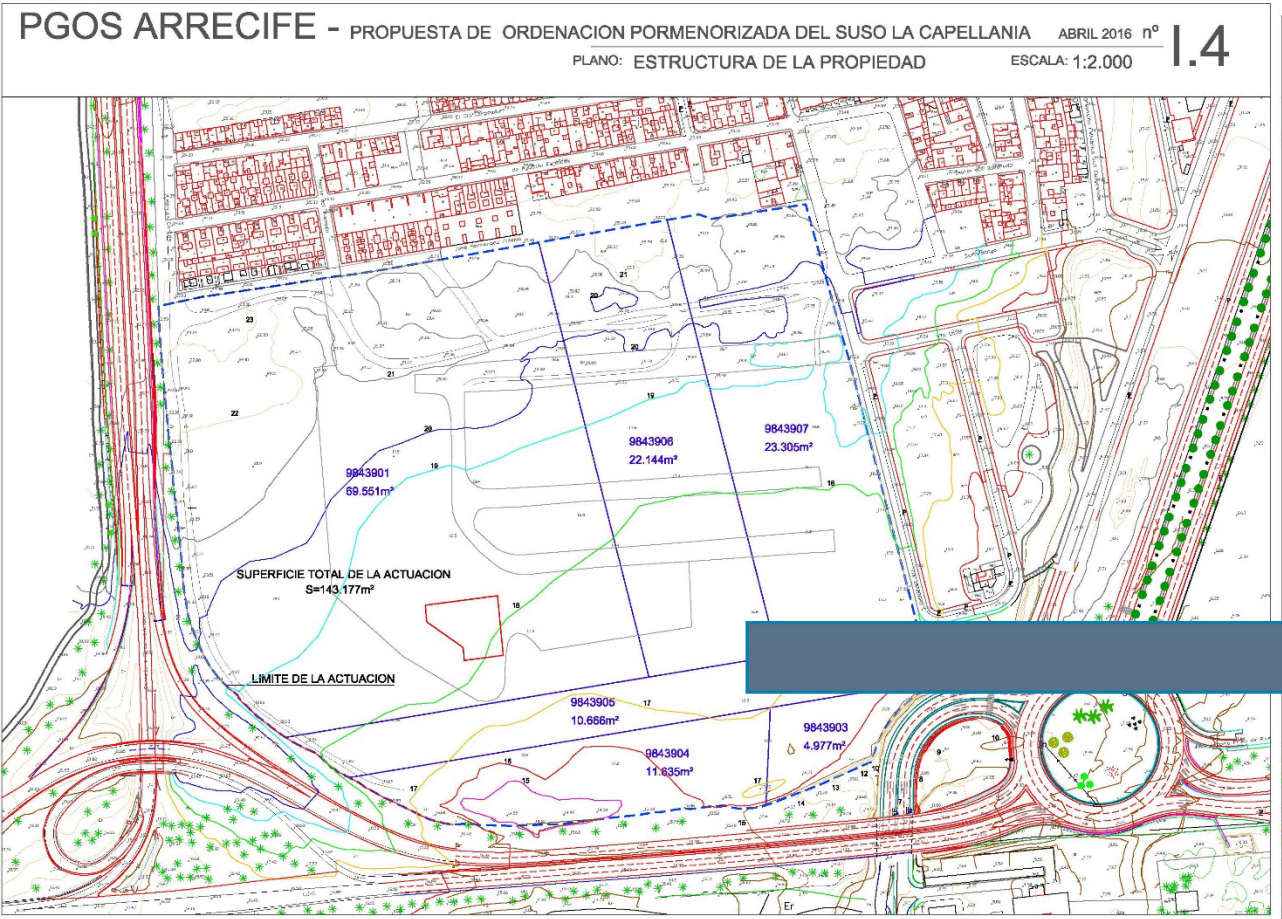
Coeficientes de ponderación	Fa	Ft	Fd	Fu	Fl	Fi	Coef. Hom.
	0,95	0,95	1,00	0,90	0,90	0,95	0,69

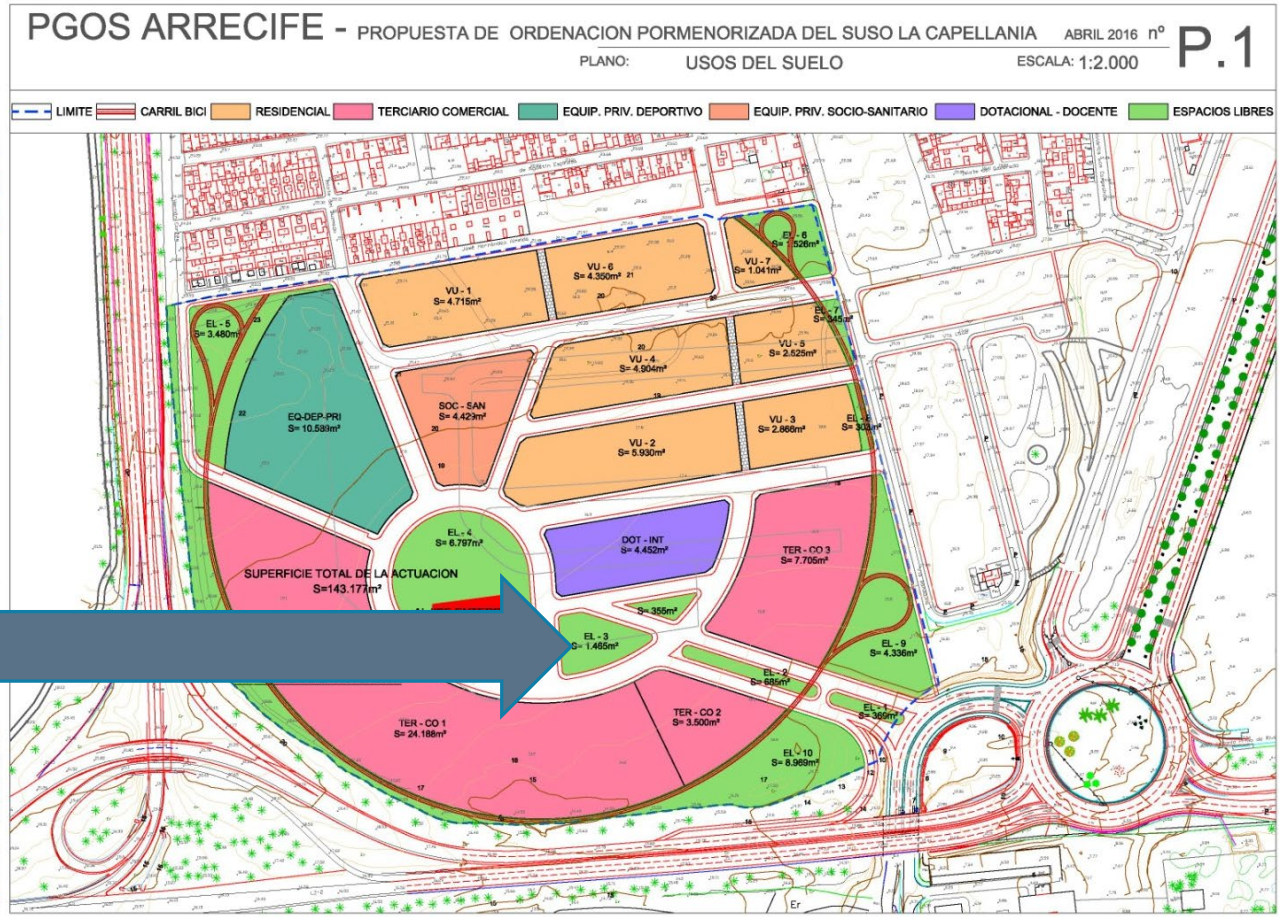
rovechamiento de USO Residencial	8900,25
rovechamiento de USO Comercial	1591,20
rovechamiento de USO TOTAL	10491,45
rovechamiento GLOBAL	7286,03
rovechamiento MEDIO	0,4048
rovechamiento 10% de CESIÓN	728,60

SECTOR	Superficie Sector m2s	Sistema General Adscrito SG m2s	Superficie S.G. Hompogeneizada	Superficie Total (SS+SG) m2s	Coef. Edif. Sector	Edific. Resid. del sector m2c	Edif. Total del sector m2c	Densidad Viviendas Viv/Ha	Nº Total viviendas viv.	Uso característico	Coef. Uso y Tipología	Coef. Intensidad	Coef. Caract. terreno	Coef. Localiz.	Coef. Homog. ua/m2c	Aprovechamiento Global	Aprovechamiento Medio
SUNOR-1	10.000	500	500	10.500	0,50	5.000	5.000	40	50	Vivienda Unifamiliar	1,00	0,95	1,00	0,87	**0,827**	4.133	0,394
SUNOR-2	20.000	1.000	1.000	21.000	1,00	20.000	20.000	35	143	Vivienda Colectiva	1,00	1,00	0,87	0,87	**0,757**	15.138	0,721
SUNOR-3	30.000	2.000	2.000	32.000	1,00	30.000	30.000	40	214	Vivienda Unifamiliar	1,00	0,95	0,87	0,87	**0,719**	21.572	0,674
SUNOR-4	60.000	4.000	4.000	64.000	0,50		30.000			Industria	0,80	1,00	0,87	0,85	**0.900**	23.000	0,359
Total	**120.000**	**7.500**		**127.500**		**55.000**			**407**							**63.842**	

Limites de Aprovechamiento

Área Homogénea	Límite inferior	ímite superio
AH-1	0,382	0,439
AH-2	0,376	0,432





TRANSFORMACIÓN SIN COEFICIENTES ?

GRACIAS POR SU ATENCIÓN