



REVISIÓN PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN - ICOD DE LOS VINOS



AYUNTAMIENTO DE  
ICOD DE LOS VINOS



Gobierno de Canarias



OA3 OFICINA DE  
ARQUITECTURA TRES SLP





AYUNTAMIENTO DE  
ICOD DE LOS VINOS



Gobierno de Canarias



OA3 OFICINA DE  
ARQUITECTURA TRES SLP



**GESTIÓN URBANÍSTICA**

**DOCUMENTO APROBACIÓN INICIAL**

**PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN DE ICOD DE LOS VINOS**

**OA3 S.L.P.**

El presente documento ha sido redactado por el equipo multidisciplinar propio de OA3 Oficina de Arquitectura Tres SLP y sus colaboradores externos, todos bajo la dirección de Argeo Semán Díaz, Arquitecto en la especialidad de Urbanismo y Edificación.



# INDICE

## MEMORIA DE GESTIÓN

1. EL MARCO LEGAL.	pág. 3
2. LA PROPUESTA DEL PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN DE ICOD DE LOS VINOS EN LA APROBACIÓN INICIAL	pág.10
3. LAS ÁREAS DE ORDENACIÓN.	pág.11
4. LA GESTIÓN EN EL SUELO RÚSTICO.	pág.11
5. LA GESTIÓN EN EL SUELO URBANIZABLE Y EL APROVECHAMIENTO MEDIO.	pág.11
6. LA GESTIÓN EN EL SUELO URBANO Y EL APROVECHAMIENTO MEDIO.	pág.14
7. LAS ACTUACIONES URBANÍSTICAS AISLADAS EN EL SUELO URBANO (AUA).	pág.20
8. LOS SISTEMAS GENERALES.	pág.20
9. LOS SISTEMAS LOCALES.	pág.22
10. LAS PREVISIONES DE CRECIMIENTO.	pág.24
11. LAS PREVISIONES DEL PLAN GENERAL EN MATERIA DE VIVIENDA PROTEGIDA.	pág.56



# MEMORIA DE GESTION.-

## 1.- EL MARCO LEGAL.

El presente documento se realiza de acuerdo a la legislación vigente en Canarias, siendo de aplicación el Texto Refundido de la Ley de Suelo (TR LS 2008) a nivel estatal y a nivel autonómico el Texto Refundido de la Ley de Ordenación del Territorio de Canarias y Ley de Espacios Naturales de Canarias (Decreto Legislativo 1/2000), en adelante TRLOTENC y las sucesivas modificaciones, entre ellas la Ley 1/2013 sobre el fuera de ordenación, la Ley de Patrimonio Histórico de Canarias (Ley 4/99), la Ley 6/2009 de medidas urgentes en materia de ordenación territorial para la dinamización sectorial y la ordenación del turismo, el Reglamento de Gestión y Ejecución del Sistema de Planeamiento de Canarias (Decreto 183/2004) y el de Procedimiento de los instrumentos de ordenación del sistema de planeamiento de Canarias (Decreto 55/2006) y el Decreto 11/97 relativo a Edificaciones no amparadas en licencias. Así como la Ley 9/2006 sobre evaluación de los efectos de determinados planes y programas en el medio ambiente. Y también la Ley 2/2013 de renovación y modernización turística de Canarias.

Los conceptos manejados en esta memoria responden a los fines establecidos en la legislación canaria y especialmente los indicados en el artículo 5 y 6 del TRLOTENC:

### *Artículo 5.- Fines de la actuación pública con relación al territorio.*

*Son fines de toda actuación pública de regulación del uso y aprovechamiento del suelo o de utilización de éste:*

- g) Mantener y mejorar la calidad del entorno urbano, regulando los usos del suelo, las densidades, alturas y volúmenes, dotaciones públicas y las actividades productivas, comerciales, de transporte, ocio, turísticas o de otra índole, con el fin de promover un desarrollo económico y social equilibrado y sostenible, en un entorno residencial diversificado, asegurando el acceso de los habitantes en condiciones de igualdad a los equipamientos y lugares de trabajo, cultura y ocio y a un puesto de trabajo.*
- h) Orientar las actuaciones públicas y privadas para la efectividad del derecho constitucional a una vivienda digna y adecuada para todos.*
- i) Integrar y armonizar cuantos intereses afecten de forma relevante al territorio, con subordinación, en todo caso, de los privados a los públicos.*

### *Artículo 6.- Fines de la actuación de carácter urbanístico.*

*1. Serán fines de la actuación de carácter urbanístico:*

- a) Regular los usos del suelo y de las construcciones, de tal forma que hagan posible la utilización ordenada y sostenible de los recursos naturales, subordinando los intereses individuales a los colectivos y, en todo caso, al interés general definido en este Texto Refundido y en los instrumentos de ordenación de los recursos naturales, territorial y urbanística.*
- b) Garantizar una adecuada participación de la comunidad en las plusvalías generadas por las actuaciones urbanísticas o por la ejecución de las obras públicas que impliquen mejoras o repercusiones positivas en las propiedades afectadas.*
- c) Delimitar, en el marco de la legislación general, el contenido del derecho de propiedad del suelo, así como el uso y las formas de aprovechamiento de éste.*
- d) Evitar la especulación con el suelo y la vivienda.*
- e) Impedir la desigual atribución de cargas y beneficios en situaciones iguales, imponiendo su justa distribución entre los que intervengan en la actividad transformadora del suelo.*

2. *La ordenación urbanística tiene por objeto en el marco de la ordenación del territorio:*
- a) *La organización racional y conforme al interés general de la ocupación y del uso del suelo, mediante su clasificación y calificación, así como el destino y la utilización de las edificaciones, construcciones e instalaciones, incluyendo la determinación, reserva, afectación y protección del suelo destinado a equipamiento y dotaciones, con específica atención a la ordenación insular del suelo que soporte la actividad turística.*
  - b) *La fijación de las condiciones de ejecución y, en su caso, programación de las actividades de urbanización y edificación, así como del cumplimiento de los deberes de conservación y rehabilitación.*
  - c) *La constitución de patrimonios públicos de suelo para actuaciones públicas que faciliten la ejecución del planeamiento.*
  - d) *La calificación de suelo para construcción de viviendas sujetas a algún régimen de protección pública.*
  - e) *La protección y conservación de los recursos naturales, del paisaje natural, rural y urbano y del Patrimonio Histórico Canario.*

Igualmente en el TRLOTENC se definen los criterios generales de la gestión de la actividad de ordenación:

**Artículo 7.- Gestión de la actividad de ordenación de los recursos naturales, territorial y urbanística.**

- A) *La gestión de la actividad de ordenación de los recursos naturales, territorial y urbanística se desarrollará en las formas previstas en este Texto Refundido y, para lo no contemplado en ella, en la legislación reguladora de la Administración actuante.*
- B) *Se realizarán necesariamente de forma directa:*
  - a) *La tramitación y aprobación de los instrumentos de planeamiento y de ejecución.*
  - b) *Las actuaciones que impliquen el ejercicio de potestades de ordenación, inspección, control, intervención, protección de la legalidad, sanción y expropiación.*
  - c) *La Administración podrá actuar, en estos casos, por sí misma o mediante una organización descentralizada de Derecho público dependiente de ella.*
- C) *Las Administraciones con competencia en materia de ordenación de los recursos naturales, territorial y urbanística tienen el deber de facilitar y promover, en el ámbito de sus respectivas competencias y en las formas y con el alcance previsto en este Texto Refundido, la iniciativa privada en el desarrollo de dicha actividad.*
- D) *Los titulares de derechos sobre el suelo o bienes inmuebles intervendrán en la actividad de ordenación de los recursos naturales, territorial y urbanística, en la forma y en los términos de la legislación general reguladora de las condiciones básicas garantes de la igualdad en el ejercicio del derecho de propiedad y del presente Texto Refundido.*

Por todo ello es el Plan General quien materializa en este documento y configura en último lugar los derechos y deberes de los propietarios de suelo estableciendo el régimen jurídico de las distintas clases de suelo y categorías.

Las facultades urbanísticas del derecho de propiedad se ejercerán siempre dentro de los límites y con el previo cumplimiento de los deberes establecidos por el planeamiento con arreglo a la clasificación, categorización y, en su caso, calificación urbanística del suelo.

Estos derechos se establecen a través de la ordenación estructural y de la pormenorizada y son la base de la equidistribución de los beneficios y cargas de la ordenación urbanística en base a una determinada estrategia política y urbanística, tanto por la capacidad de la administración municipal, y la insular y



regional en la parte que le corresponda, como por los agentes intervinientes en el proceso urbano, desde el punto de vista inmobiliario y desde los aspectos sociales y dotacionales.

El artículo 32 del TRLOTENC establece que:

- A) *Constituye la ordenación estructural el conjunto de determinaciones que define el modelo de ocupación y utilización del territorio en el ámbito de la totalidad de un término municipal, así como los elementos fundamentales de la organización y el funcionamiento urbano actual y su esquema de futuro. La ordenación urbanística estructural comprende específicamente las siguientes determinaciones:*
- 1) *El modelo de ocupación del territorio y desarrollo urbano.*
  - 2) *La clasificación del suelo.*
  - 3) *En el suelo rústico, su adscripción a la categoría que le corresponda y la determinación de los usos genéricos atribuibles a esa categoría.*
  - 4) *En el suelo urbano y urbanizable, la adscripción a la categoría que corresponda. En suelo urbano no consolidado, la delimitación de los ámbitos para su desarrollo mediante Planes Parciales y Especiales de Ordenación.*
  - 5) *En cualquier categoría de suelo, las medidas protectoras precisas de los bienes de dominio público situados en el municipio, de acuerdo a las previsiones de la legislación sectorial concerniente.*

Y entre otras cuestiones también establece las siguientes determinaciones que afectan a la gestión urbanística en el punto 7 de la Ordenación Estructural lo siguiente:

- e) *Se considera dotación pública, el suelo y construcciones destinado a actuaciones públicas de vivienda dedicadas a residencia en régimen de arrendamiento u otras formas de explotación justificadas por razones sociales, para atender las necesidades específicas de colectivos como personas mayores, personas discapacitadas, jóvenes e inmigrantes.*
  - f) *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 residencia residencial, en la actualidad será del 30% de la edificabilidad de uso residencial (1). 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*
- B) *Constituye la ordenación urbanística pormenorizada el conjunto de las determinaciones que, dentro del marco de las de carácter estructural, desarrollan aquéllas en términos suficientemente precisos, para permitir la legitimación de las actividades de ejecución, comprendiendo:*
- 1) *La ordenación completa y con el mismo grado de precisión exigible a un Plan Parcial de todo o parte del suelo urbano y del urbanizable ordenado.*
  - 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*

<sup>1</sup> El apartado 1 del art. 27 de la Ley 2/2003, de 10 de febrero, de Viviendas de Canarias, modificado por las Disposición Adicional Séptima de la Ley 19/2003, de 14 de abril, por la que se aprueban las Directrices de Ordenación General y las Directrices de Ordenación del Turismo de Canarias (B.O.C. nº 73 de 15.4.2003, corrección de errores B.O.C. nº 91, de 14.5.2003), titulado "De la afectación de suelo en el planeamiento municipal" establece: "1. En los municipios declarados de preferente localización de viviendas protegidas, los planes generales habrán de destinar a la construcción de viviendas sujetas a algún régimen de protección pública como mínimo el 25% del aprovechamiento con destino residencial del conjunto de los suelos urbanizables y urbanos no consolidados." Posteriormente la Ley de Suelo del Estado modificó esta determinación al establecer la obligación de destinar el 30% de la edificabilidad de uso residencial a Viviendas Protegidas (VP).

*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.*

- 3) *La organización de la gestión y la programación de la ejecución pública del Plan General.*
- 4) *La determinación, si procede, de reservas complementarias de equipamientos e infraestructuras que completen las previstas en los sistemas generales, sin adquirir esta calificación.*
- 5) *La delimitación, si procede, de unidades de actuación, así como de áreas de gestión integrada, precisando el carácter público o privado del sistema de ejecución según corresponda.*

La ordenación general del término municipal se establece a partir de un modelo de ocupación del suelo en aras de integrar los espacios vacíos en la trama urbana existente de acuerdo a la legislación vigente y mediante la delimitación de sectores y de unidades de actuación. Pero también existe un suelo urbano ajeno a éstas delimitaciones por mandato legal, el suelo urbano común, o consolidado, al que no le son de aplicación los límites establecidos en el artículo 36 del TRLOTENC. La importancia de éste artículo radica en que establece con carácter universal el máximo del aprovechamiento atribuible a cualquiera de los ámbitos citados. Textualmente dice:

**Artículo 36.- Límites de la potestad de planeamiento ejercida a través de Planes Parciales de Ordenación.**

*1. Los Planes Parciales que tengan por objeto la ordenación pormenorizada de ámbitos completos en suelo urbano no consolidado y de sectores en suelo urbanizable, deberán observar las siguientes reglas sustantivas de ordenación:*

*a) En suelo cuyo destino sea predominantemente residencial:*

- 1) *Una densidad máxima de cuatrocientos habitantes por hectárea, referida a la superficie total del ámbito objeto del Plan, que podrá elevarse a 500 habitantes por hectárea en los suelos de renovación y rehabilitación.*
- 2) *Una edificabilidad bruta máxima de 1,20 metros cuadrados edificadas por cada metro cuadrado de suelo, referida a la superficie total del ámbito ordenado, que podrá elevarse hasta 1,50 m<sup>2</sup> edificadas por cada metro cuadrado de suelo en los suelos urbanos de renovación y rehabilitación.*
- 3) *Una reserva mínima de 40 metros cuadrados de suelo destinado a espacios libres públicos, dotaciones y equipamientos, por cada cien metros cuadrados de edificación; de esa reserva, al menos el 50 por ciento corresponderá a los espacios libres públicos.*
- 4) *Una previsión de al menos una plaza de aparcamiento fuera de la red viaria, por cada vivienda, según se establezca reglamentariamente.*

*b) En el suelo turístico: una reserva mínima de 50 metros cuadrados de suelo por cada 100 metros cuadrados de edificación, destinada a espacios libres públicos, dotaciones y equipamientos, de los cuales al menos 30 metros cuadrados por cada 100 de edificación se destinarán a espacios libres públicos y como máximo siete metros cuadrados por cada 100 de edificación a dotaciones.*

*c) En el suelo con destino industrial o dedicado a actividades del sector económico terciario:*

- 1) *Una reserva de suelo destinada a espacios libres públicos de al menos el 10 por ciento de la superficie total ordenada.*
- 2) *Una reserva de suelo con destino a dotaciones de al menos el uno por ciento de la superficie total ordenada.*
- 3) *Una reserva de suelo con destino a equipamientos de al menos el tres por ciento de la superficie total ordenada.*

Con éstos límites y el modelo de ordenación propuesto por el Plan General se generan los aprovechamientos que han de repartirse entre los propietarios del suelo y la parte proporcional de las plusvalías derivadas que deben volver a la sociedad que las ha generado.

Igualmente se deben considerar los derechos y deberes recogidos por la legislación vigente en el TRLOTENC:

**Artículo 58.- Contenido urbanístico de la propiedad del suelo: derechos.**

1. *El contenido del derecho de propiedad del suelo y, en su caso, la edificación tiene siempre como límites las determinaciones ambientales para la protección del suelo, el agua, el aire, la flora y la fauna; y las medidas de protección de los Espacios Naturales Protegidos y del patrimonio histórico de Canarias y cualquier otro que se determine por ley.*
2. *Forma parte del contenido urbanístico del derecho de propiedad del suelo el derecho a usar, disfrutar y disponer de los terrenos conforme a la clasificación, categorización y calificación de los mismos.*
3. *Es condición para el ejercicio de los derechos de la propiedad del suelo el previo cumplimiento de los deberes legales exigibles.*

**Artículo 59.- Contenido urbanístico de la propiedad del suelo: deberes.**

*Formarán parte del contenido urbanístico del derecho de propiedad del suelo, sin perjuicio del régimen a que esté sujeto por razón de su clasificación y categorización, los siguientes deberes:*

- a) *Destinar el suelo al uso previsto por la ordenación y conservar las construcciones e instalaciones existentes, así como, en su caso, levantar las cargas impuestas por la ordenación urbanística para el legítimo ejercicio de las facultades y derechos previstos en este Texto Refundido.*
- b) *Respetar los límites que deriven de la legislación aplicable en materia de unidad mínima de cultivo o por razón de la colindancia con bienes que tengan la condición de dominio público, en los que estén establecidos obras o servicios públicos o en cuyo vuelo o subsuelo existan recursos naturales sujetos a explotación regulada.*
- c) *Cumplir lo preceptuado por los planes y programas sectoriales aprobados conforme a la legislación de aplicación.*
- d) *Permitir la realización por la Administración pública competente de los trabajos que sean necesarios para realizar labores de control, conservación o restauración del medio y de prevención de la erosión, así como el deber de facilitar el acceso a los representantes de la Administración para desarrollar las funciones de conservación e inspección.*
- e) *Conservar en buenas condiciones de salubridad y ornato las construcciones o instalaciones existentes para que cumplan siempre los requisitos mínimos exigibles para autorizar su uso, procediendo, en su caso, a la rehabilitación siempre que el importe de las obras a realizar no supere el 50 por ciento del coste de nueva construcción con similares características.*
- f) *Solicitar y obtener las autorizaciones administrativas preceptivas y, en todo caso, la licencia municipal con carácter previo a cualquier acto de transformación o uso del suelo, natural o construido, sin perjuicio de lo que se establezca en la legislación sectorial que resultare aplicable.*

Existe en el TRLOTENC otro artículo muy importante puesto que define los límites entre los aprovechamientos de los suelos urbanizables y también en las unidades de actuación ya que define el concepto y la forma de calcular 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 globales 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.*

El desarrollo de éste artículo se realiza en el siguiente apartado de la propuesta del Plan General.

En los artículos 70, 71, 72 y 73 del TRLOTENC se definen los deberes y derechos de los propietarios en cuanto al régimen jurídico del suelo urbano, consolidado y no consolidado, el urbanizable y el rústico en sus diferentes categorías respectivamente.

Igualmente en los artículos 96 y 97 del TRLOTENC se definen los sistemas de ejecución entre los que se puede optar a la hora de definir la citada estrategia municipal, sistemas que afectan a las distintas clases de suelo y por tanto a las unidades de actuación, los sectores de suelo urbanizable y las actuaciones en suelo rústico.

**Artículo 96.- Sistemas de ejecución.**

- 1. Para cada ámbito o sector o, en su caso, unidad de actuación, el planeamiento de ordenación urbanístico y, en su caso, territorial deberá optar expresamente entre los sistemas de ejecución privada y pública para el desarrollo de la actividad de ejecución, especificando, además y sólo cuando opte por los segundos, el concreto sistema elegido.*

*El cambio de la opción establecida en el planeamiento requerirá la tramitación del procedimiento dirigido a tal fin, iniciado de oficio o a instancia de parte, en el que deberá celebrarse información pública por el plazo mínimo de veinte días.*

**2. Los sistemas de ejecución son los siguientes:**

**a) Sistemas de ejecución privada:**

- 1) *Concierto.*
- 2) *Compensación.*
- 3) *Ejecución empresarial.*

**b) Sistemas de ejecución pública:**

- 1) *Cooperación.*
- 2) *Expropiación.*
- 3) *Ejecución forzosa.*

**Artículo 97.- Elección del sistema de ejecución.**

*El sistema de ejecución se determinará conforme a las siguientes reglas:*

**a) En suelo urbano y urbanizable:**

- 1) *Preferencia de los sistemas de ejecución privada, sin perjuicio de la posibilidad de opción por un sistema de ejecución pública cuando razones de interés público así lo justifiquen.*
- 2) *Entre los sistemas de ejecución pública tendrá carácter preferente el de cooperación. El sistema de expropiación, que tendrá carácter excepcional, deberá basarse en motivos suficientes de interés público que lo justifiquen.*

**b) En asentamientos en suelo rústico:**

- 1) *Preferencia de la expropiación forzosa y la ejecución mediante obras públicas ordinarias con imposición de contribuciones especiales, para la adquisición del suelo preciso para los sistemas generales, sistemas locales y equipamientos públicos y la ejecución de los mismos.*
- 2) *Preferencia, en los restantes supuestos, del sistema de ejecución pública por cooperación con reparcelación económica.*

**c) En sistemas generales: preferencia del sistema de ejecución pública por expropiación.**

También se definen las obligaciones urbanísticas y la responsabilidad sobre los gastos de urbanización en los artículos 98 y 99 del TRLOTENC:

**Artículo 98.- Afectación real de los terrenos al cumplimiento de las obligaciones urbanísticas.**

*El establecimiento del sistema de ejecución determinará la afectación real de la totalidad de los terrenos incluidos en el sector, ámbito o unidad de actuación al cumplimiento de las obligaciones legales exigibles, afectación que se deberá hacer constar en el Registro de la Propiedad.*

**Artículo 99.- Gastos de urbanización.**

1. *La inclusión de terrenos en un sector, ámbito o en una unidad de actuación urbanística implica la asunción por parte de los propietarios del coste de la ejecución del planeamiento.*

2. *Se entienden como gastos de ejecución de planeamiento los necesarios para la correcta y total ejecución de la urbanización. Reglamentariamente se procederá a establecer una relación pormenorizada de estos gastos según la actuación de que se trate, que incluirá, en todo caso, los relativos a las infraestructuras y a los de las obras de urbanización y ajardinamiento de viales y espacios libres públicos, así como la repercusión a las entidades o empresas concesionarias o suministradoras, de los gastos de primera instalación y mantenimiento de los servicios de energía eléctrica, telecomunicaciones, abastecimiento de agua y saneamiento, conforme a su reglamentación específica.*

## 2.- LA PROPUESTA DEL PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN DE ICOD DE LOS VINOS EN LA APROBACIÓN INICIAL.

El elemento fundamental de la estrategia de un Plan General es la gestión, y entendemos por gestión los mecanismos legales que permiten la intervención de la administración en la regulación de los aprovechamientos y su relación con el derecho de propiedad, de tal manera que de la conjunción de ambos se obtienen las dotaciones de equipamientos y sistemas de infraestructuras como una reversión a la colectividad de una parte de los excedentes generales por el sistema urbanístico de clasificación y calificación de suelo diferencial entre el valor del suelo inicial y el valor del suelo clasificado.

Por todo ello la gestión debe dirigirse a la obtención de dotaciones importantes a través de la clasificación de sectores de suelo urbanizable, adscribiéndoles o incluyéndoles sistemas generales, tanto de equipamiento, como de ocio o de infraestructura y el sistema viario de carácter territorial.

El concepto de gestión no debe, en cualquier caso, circunscribirse únicamente a los suelos urbanos y urbanizables, sino que también es posible en el suelo rústico.

La gestión del suelo rústico debe ir orientada a la obtención de suelo de dotaciones, equipamientos, sistema viario y grandes infraestructuras que ayuden a organizar un desarrollo armónico entre la explotación agraria, el paisaje y la calidad de vida de las personas que viven y hacen posible que lo agrario siga coexistiendo. La cesión del suelo necesario debe obtenerse gratuitamente o bien vinculada a alguna unidad de actuación en los asentamientos rurales.

Precisando con mayor detalle, pero de ampliación a cualquiera de las clasificaciones de suelo, la iniciativa debe ser preferentemente privada en cualquier proceso de desarrollo urbano, ya que la lentitud y carencia de medios de la administración dificulta el inicio o impulso de desarrollo por parte de la misma. También es cierto que la iniciativa privada responde básicamente a intereses de rentabilidad y oportunidad vinculados al precio inicial del suelo y no a criterios generales de desarrollo urbano desde el punto de vista territorial y general, no siempre el suelo libre es el más barato, ni el más barato es el ideal para crecer la ciudad. Por todo ello se propone desde el Plan General que la Administración Municipal debe ser la impulsora a través de los mecanismos contemplados por las leyes vigentes cuando la iniciativa privada no haya sido capaz de iniciar el proceso de desarrollo urbano, pasando en ese momento la iniciativa de la gestión a la administración, principalmente a través del sistema de cooperación, de aquellos sectores o zonas de interés municipal. También la obtención de grandes equipamientos de carácter local o comarcal debe ser iniciada por la gestión pública.

Con el objetivo de facilitar todas estas iniciativas entendemos que es necesaria la creación de sociedades instrumentales para el desarrollo de la gestión urbanística y la promoción pública de viviendas como ya se ha demostrado en otros municipios tanto de Canarias como del resto de España.

### 3.- LAS ÁREAS DE ORDENACIÓN.

Para organizar la ordenación en lo referente a la gestión urbanística y al modelo de ordenación se han delimitado dos áreas de ordenación con los siguientes criterios: deben ser identificables en cuanto a sus delimitaciones geográficas formadas por grandes viarias, barrancos o accidentes del territorio. Deben ser, en la medida de lo posible, homogéneas en cuanto a tipologías edificatorias y usos. Deben ser similares a los límites de los barrios ya reconocidos por lo que tienen problemáticas similares ya asumidas por la población, tales como falta de determinados equipamientos, facilidad de accesos, etc. Con todos estos criterios se han delimitado las siguientes áreas de ordenación que se recogen en el correspondiente plano de áreas de ordenación.

### 4.- LA GESTIÓN EN EL SUELO RÚSTICO.

La obtención de los sistemas locales y generales ubicados en suelo rústico se obtendrá principalmente por expropiación dado el carácter singular de los mismos. Así mismo y debido a la escasa expectativa de aprovechamientos urbanísticos no se genera la suficiente actividad urbanística que haga factible la delimitación de unidades de actuación en los asentamientos rurales, al menos inicialmente aunque durante la vida del plan general y por los procedimientos recogidos en la legislación vigente se podrán delimitar unidades de actuación no previstas ahora.

### 5.- LA GESTIÓN EN EL SUELO URBANIZABLE Y EL APROVECHAMIENTO MEDIO.

El listado de los sectores de suelo urbanizable y sus condiciones están recogidos en el FICHERO DE SUELOS URBANIZABLES anexos.

En los suelos urbanizables sectorizados se ha optado por su ejecución mediante cualquiera de los sistemas de ejecución privada a desarrollar posteriormente por cualquiera de los previstos en la legislación vigente.

De acuerdo a lo previsto en el artículo 60 del TRLOTENC se debe proceder al cálculo del aprovechamiento medio en el suelo urbanizable sectorizado, ordenado o no, que no esté en régimen transitorio, ya que en este caso se rigen por el planeamiento anterior con el que se aprobó el plan parcial.

Para ello se han establecido los siguientes coeficientes de homogenización que expresen el valor atribuido a cada uso y tipología en relación con los demás. También se ha definido un coeficiente que relaciona las distintas intensidades a través de la edificabilidad media. Por último se ha definido un coeficiente de localización que relaciona los distintos sectores con los grandes sistemas generales tanto de dotaciones como de la red viaria en función de la mayor o menor accesibilidad relacionándolo con las distintas áreas de ordenación establecidas por el plan general a nivel de barrio o zona homogénea.

**Coefficientes de uso:**

Se ha considerado el uso residencial como la unidad por ser el mayoritario y a partir de él se han calculado los demás en función de la diferencia de valor entre la repercusión de suelo de los precios medios de venta en el municipio en función de los distintos usos principales.

En los sectores de uso residencial con la obligación de destinar el 30% de la edificabilidad a vivienda protegida el coeficiente de uso es de 0,91 (1x0,7 + 0,7x0,3).

USOS	K USO
RESIDENCIAL	1,00
RESIDENCIAL VP	0,70
TERCIARIO	1,30
INDUSTRIAL	1,15
SERVICIOS	1,20
EQUIPAMIENTO	1,30
ESTACION DE SERVICIOS	1,20
TURÍSTICO	1,40

**Coefficientes de tipología:**

Con el mismo criterio de relacionar las diferencias de valor de la repercusión de suelo de cada tipología de acuerdo a los precios medios de venta en el municipio se han determinado los coeficientes que relacionan las diferentes tipologías adoptando como valor unitario el de la edificación cerrada por ser el mayoritario:

TIPOLOGIAS	K TIPO
EDIFICACION CERRADA RESIDENCIAL COLECTIVA	1,00
EDIFICACION CERRADA RESIDENCIAL UNIFAMILIAR	1,20
EDIFICACION ABIERTA RESIDENCIAL UNIFAMILIAR	1,40
EDIFICACION ABIERTA RESIDENCIAL COLECTIVA	1,20
EDIFICACION MIXTA	1,20
EDIFICACION CERRADA TERCIARIA	1,20
EDIFICACIÓN ABIERTA TERCIARIA	1,30
EDIFICACION CERRADA INDUSTRIAL	1,20
EDIFICACION ABIERTA INDUSTRIAL	1,20
EDIFICACION CERRADA TURISTICA	1,30
EDIFICACION ABIERTA TURISTICA	1,40
EDIFICACIÓN SINGULAR RESIDENCIAL	1,20
EDIFICACIÓN SINGULAR TERCIARIA	1,30
EDIFICACION SINGULAR TURISTICA	1,40

**Coefficientes de intensidad:**

De acuerdo a las edificabilidades medias previstas para cada sector de suelo urbanizable se ha adoptado los siguientes intervalos que generan los correspondientes coeficientes:

INTENSIDAD	K INTENSIDAD
ALTA (0,66-1,20)	0,90
MEDIA (0,41-0,65)	1,00
BAJA (0,00-0,40)	1,20



**Coefficientes de localización:**

Se han determinado los siguientes coeficientes de localización relacionando los diferentes áreas de ordenación en que están incluidos, entre sí y con los sistemas viarios principales que representan la mejor o peor accesibilidad a los barrios así como la mayor o menor dotación de sistemas generales y la proximidad a los mismos. De todo ello se obtienen los siguientes coeficientes:

LOCALIZACION	K LOCALIZ. (Nivel de relación)		
	Alta	Media	Baja
Conexión con sistema local	1,10	1,00	0,90
Conexión carretera general	1,20	1,10	1,00
Zona costera	1,30	1,05	0,90

Con éstos coeficientes y aplicados sobre las edificabilidades asignadas por el plan a cada uno de los sectores, incluidas las superficies de sistemas generales incluidos y adscritos, se obtiene el aprovechamiento medio de cada uno de los sectores en unidades de aprovechamiento homogéneas. De acuerdo a lo establecido en el artículo 32, B, 2 la diferencia entre ellos no puede ser superior al 15 %, tal y como se puede comprobar en el cuadro adjunto. Este aprovechamiento no tiene una relación directa con los aprovechamientos que se podrán materializar posteriormente en cada plan parcial sino que en realidad sólo es una manera de calcular homogéneamente los aprovechamientos de los distintos sectores para que no exista una diferencia entre ellos superior a la indicada.

Si se utiliza el valor más bajo del aprovechamiento medio de 0,696 y se multiplica por 1,15 se obtiene el mayor valor posible que cumpla la citada diferencia del 15%, obteniéndose en este caso el valor de 0,800, superior al valor más alto de 0,786. Por otra parte si se utiliza este valor más alto y se multiplica por 0,85 se obtiene el menor valor posible de 0,668 que es inferior al menor valor obtenido de 0,696.

Se adjuntan las tablas con el cálculo del aprovechamiento para cada sector de suelo urbanizable, que no está considerado en régimen transitorio ya que en éstos se respetan las condiciones del planeamiento anterior.

Ident.	Sup. Sector	Emedia	Tipologías	Uso	Cat Suelo	Sis.General	Sup. SG	Sup_total
TAZANA	56.568	0,900	ECRC2	RESIDENCIAL	SUSNO	SGEL 8	5.558	62.126
LOS MENCEYES	21.322	0,850	ECRC2	RESIDENCIAL	SUSNO	SGEL 1	10.602	31.924
BUEN PASO	26.052	0,700	EARC3	RESIDENCIAL	SUSNO	SGEL BP1 Y BP2	4.225	30.277
CECILIO MONTES	87.669	0,600	EARC4	RESIDENCIAL	SUSNO	SGEL 3 Y SGEL 4	38.347	126.016
HERACLIO DIAZ	34.811	0,850	ECRC2	RESIDENCIAL	SUSNO		0	34.811
MENCEY DE YCODEN	53.463	0,700	EARC2 Y EARU2	RESIDENCIAL	SUSNO	SEGEL 6	14.732	68.195
LA CANDELARIA	35.896	0,850	ECRC2	RESIDENCIAL	SUSNO		0	35.896
FRANCISCO MONTEVERDE	36.773	0,850	ECRC2	RESIDENCIAL	SUSNO		0	36.773
<b>TOTALES</b>	<b>352.554</b>						<b>73.464</b>	<b>426.018</b>

Ident.	Sup_Const	K Uso	K Tipo	K Localizacion	K Intensidad	Edi_Homog	Sup-SG-adscrito	SG_Adsc	Ap Medio
TAZANA	55.913,40	0,91	1,00	1,00	0,90	45.793,07		0,00	0,737
LOS MENCEYES	27.135,40	0,91	1,00	1,10	0,90	24.446,28		0,00	0,766
BUEN PASO	21.193,90	0,91	1,20	1,10	0,90	22.912,30		0,00	0,757
CECILIO MONTES	75.609,60	0,91	1,20	1,20	1,00	99.078,82		0,00	0,786
HERACLIO DIAZ	29.589,35	0,91	1,00	1,10	0,90	26.657,05		0,00	0,766
MENCEY DE YCODEN	47.736,50	0,91	1,30	1,00	0,90	50.825,05		0,00	0,745
LA CANDELARIA	30.511,60	0,91	1,00	1,00	0,90	24.989,00		0,00	0,696
FRANCISCO MONTEVERDE	31.257,05	0,91	1,00	1,00	0,90	25.599,52		0,00	0,696
<b>TOTALES</b>	<b>318.946,80</b>					<b>320.301,10</b>		<b>0,00</b>	<b>0,752</b>

## 6.- LA GESTIÓN EN EL SUELO URBANO Y EL APROVECHAMIENTO MEDIO.

El listado de las unidades de actuación y sus condiciones están recogidos en el FICHERO DE UNIDADES DE ACTUACION anexo.

De acuerdo a los criterios legales sobre la condición de suelo urbano en sus diferentes categorías el Plan General ha delimitado los ámbitos de Suelo Urbano No Consolidado por la Urbanización que deben estar incluidos en Unidades de Actuación, bien la totalidad del ámbito o dividido en varias unidades de actuación.

Por ello se han delimitado unidades de actuación en las diferentes áreas de ordenación ya señaladas y que sirven de referencia a la hora de calcular el aprovechamiento medio dentro de cada área.

Se debe destacar que entendidas las unidades de actuación de cada área como un ámbito ya ordenado por el plan general, y no remitido a su desarrollo mediante un plan parcial como dice el artículo 36 del TRLOTENC, no deben cumplir los estándares establecidos en el citado artículo, aunque sí se ha mantenido una cierta correspondencia entre las diferentes áreas en cuanto a dotaciones y espacios libres, densidad de viviendas y edificabilidad media, tal y como se puede apreciar en el siguiente cuadro.

También se ha considerado que las unidades de actuación que están en ejecución no entran en el cálculo del aprovechamiento medio en suelo urbano no consolidado al tener derechos y obligaciones propias e independientes de los generados por éste plan general, por lo que deberán seguir ejecutándose de acuerdo al documento anterior.

De acuerdo a lo previsto en el artículo 60 del TRLOTENC se debe proceder al cálculo del aprovechamiento medio en el suelo urbano no consolidado por la urbanización.

Para ello se han establecido los siguientes coeficientes de homogenización que expresen el valor atribuido a cada uso y tipología en relación con los demás.

También se ha definido un coeficiente que relaciona las distintas intensidades a través de la edificabilidad media. Por último se ha definido un coeficiente de localización que relaciona los distintos unidades con los grandes sistemas generales tanto de dotaciones como de la red viaria en función de la mayor o menor accesibilidad relacionándolas entre sí dentro de las distintas áreas de ordenación establecidas por el plan general a nivel de barrio o zona homogénea.

**Coeficientes de uso:**

Se ha considerado el uso residencial como la unidad por ser el mayoritario y a partir de él se han calculado los demás en función de la diferencia de valor entre la repercusión de suelo de los precios medios de venta en el municipio en función de los distintos usos principales.

En las unidades de actuación de uso residencial con la obligación de destinar el 30% de la edificabilidad a vivienda protegida el coeficiente de uso es de 0,91 (1x0,7 + 0,7x0,3).

USOS	K USO
RESIDENCIAL	1,00
RESIDENCIAL VP	0,70
TERCIARIO	1,30
INDUSTRIAL	1,15
TURÍSTICO	1,40
EQUIPAMIENTO PRIVADO	1,30
MIXTO RESIDENCIAL LIBRE Y 30% VP	0,91
SERVICIOS	1,20
ESTACIÓN DE SERVICIOS	1,20

**Coeficientes de tipología:**

Con el mismo criterio de relacionar las diferencias de valor de la repercusión de suelo de cada tipología de acuerdo a los precios medios de venta en el municipio se han determinado los coeficientes que relacionan las diferentes tipologías adoptando como valor unitario el de la edificación cerrada por ser el mayoritario:

TIPOLOGIAS	K TIPO
EDIFICACION CERRADA RESIDENCIAL COLECTIVA	1,00
EDIFICACION CERRADA RESIDENCIAL UNIFAMILIAR	1,20
EDIFICACION ABIERTA RESIDENCIAL UNIFAMILIAR	1,40
EDIFICACION ABIERTA RESIDENCIAL COLECTIVA	1,20
EDIFICACION MIXTA	1,20
EDIFICACION CERRADA TERCIARIA	1,20
EDIFICACIÓN ABIERTA TERCIARIA	1,30
EDIFICACION CERRADA INDUSTRIAL	1,20
EDIFICACION ABIERTA INDUSTRIAL	1,20
EDIFICACION CERRADA TURISTICA	1,30
EDIFICACION ABIERTA TURISTICA	1,40
EDIFICACIÓN SINGULAR RESIDENCIAL	1,20
EDIFICACIÓN SINGULAR TERCIARIA	1,30
EDIFICACION SINGULAR TURISTICA	1,40

**Coefficientes de intensidad:**

De acuerdo a las edificabilidades medias previstas para cada sector de suelo urbanizable se ha adoptado los siguientes intervalos que generan los correspondientes coeficientes:

INTENSIDAD	K INTENSIDAD
ALTA (0,66-1,20)	0,90
MEDIA (0,41-0,65)	1,00
BAJA (0,00-0,40)	1,20

**Coefficientes de localización:**

Se han determinado los siguientes coeficientes de localización relacionando los diferentes sectores y las áreas de ordenación en que están incluidos entre sí y con los sistemas viarios principales que representan la mejor o peor accesibilidad a los barrios así como la mayor o menor dotación de sistemas generales y la proximidad a los mismos dentro del área de ordenación donde están ubicadas las unidades de actuación. De todo ello se obtienen los siguientes coeficientes:

Siendo la localización ALTA cuando la unidad está próxima o vinculada a vías de sistema general y a grandes dotaciones y equipamientos de carácter municipal o comarcal.

La localización MEDIA es para aquellas unidades que están próximas o vinculadas a vías de carácter municipal y a dotaciones y equipamientos de interés superior al del barrio.

La localización BAJA es para aquellas unidades que están inmersos en el interior del barrio y cercanas a dotaciones y equipamientos a nivel de barrio.

OCALIZACION	K LOCALIZ. (Nivel de relación)		
	Alta	Media	Baja
Conexión con sistema local	1,10	1,00	0,90
Conexión carretera general	1,20	1,10	1,00
Zona costera	1,30	1,05	0,90

Con éstos coeficientes y aplicados sobre las edificabilidades asignadas por el plan a cada una de las unidades de actuación, incluidas las superficies de sistemas generales incluidos, se obtiene el aprovechamiento medio de cada uno de las unidades en unidades de aprovechamiento homogéneas.

El siguiente cuadro representa el cálculo del aprovechamiento medio:

Identificación	tipo1	edi1	K1	EK1	tipo2	edi2	K2	EK2	tipo3	edi3	K3	EK3	tipo4	edi4	K4	EK4	tipo5	edi5	K5	EK5	tipo6	edi6	K6	EK6	Total EK
ACHINECH	ECRU	2.372	1,20	2.846	ECRU	2.034	1,20	2.441	ECRU	336	1,20	403		0	0,00	0		0	0,00	0		0	0,00	0	5.690,40
ALMENDRAL	EARC	3.802	1,20	4.562	ECRC	2.746	1,00	2.746		0	0,00	0		0	0,00	0		0	0,00	0		0	0,00	0	7.308,40
ANGEL GUIMERA	EARC	1.563	1,20	1.876	ECRC	1.536	1,00	1.536	EARC	2.987	1,20	3.584		0	0,00	0		0	0,00	0		0	0,00	0	6.996,00
CHARNECAS	ECRC	4.716	1,00	4.716	ECRC	4.641	1,00	4.641	ECRC	2.622	1,00	2.622	ECRC	2.259	1,00	2.259		0	0,00	0		0	0,00	0	14.238,00
CUEVA DEL REY	EARU	1.200	1,40	1.680	EARU	1.991	1,40	2.787		0	0,00	0		0	0,00	0		0	0,00	0		0	0,00	0	4.467,40
EL CEDRO	ECRU	7.572	1,20	9.086	ECRU	2.640	1,20	3.168	ECRU	1.758	1,20	2.110		0	0,00	0		0	0,00	0		0	0,00	0	14.364,00
EL MOLINO	ECRC	2.712	1,00	2.712		0	0,00	0		0	0,00	0		0	0,00	0		0	0,00	0		0	0,00	0	2.712,00
FRANCISCO GARRIDO	EARU	507	1,40	710	EARU	191	1,40	267	EARU	373	1,40	522	EARU	907	1,40	1.270	EARU	1.686	1,40	2.360		0	1,40	0	5.129,60
HOYA BLANCA	EARU	2.413	1,40	3.378	EARU	1.800	1,40	2.520	EARU	1.597	1,40	2.236	EARU	1.037	1,40	1.452	ECRU	1.512	1,20	1.814		0	1,20	0	11.400,20
JAZMIN	ECRC	824	1,00	824	ECRC	920	1,00	920	ECRC	1.338	1,00	1.338	ECRC	1.694	1,00	1.694		0	0,00	0		0	0,00	0	4.776,00
JOSE HERRERA	ECRC	590	1,00	590	ECRC	1.350	1,00	1.350		0	0,00	0		0	0,00	0		0	0,00	0		0	0,00	0	1.940,00
LA ASOMADA	ECRC	1.596	1,00	1.596	EARC	1.143	1,20	1.372	EARC	0	0,00	0		0	0,00	0		0	0,00	0		0	0,00	0	2.967,60
LA BUGANVILLA	EARU	548	1,40	767	EARU	736	1,40	1.030	EARU	148	1,40	207	EARU	339	1,40	475	EARU	2.054	1,40	2.876	EARU	197	1,40	276	5.630,80
LA CENTINELA	ECRC	7.474	1,00	7.474	EARC	3.596	1,20	4.315	ECRC	444	1,00	444		0	0,00	0		0	0,00	0		0	0,00	0	12.233,20
LA LADERA	EARC	4.603	1,20	5.524	EARC	2.859	1,20	3.431		0	0,00	0		0	0,00	0		0	0,00	0		0	0,00	0	8.954,40
LAS LAJAS	ECRC	2.982	1,00	2.982	ECRC	510	1,00	510	ECRC	684	1,00	684	ECRC	0	1,00	0		0	0,00	0		0	0,00	0	4.176,00
MARMULAN	ECRC	1.750	1,00	1.750		0	0,00	0		0	0,00	0		0	0,00	0		0	0,00	0		0	0,00	0	1.750,00
NEVADILLA	ECI	19.512	1,20	23.414	EQP	510	1,30	663		0	0,00	0		0	0,00	0		0	0,00	0		0	0,00	0	24.077,40
SABINA	ECRC	2.912	1,00	2.912		0	0,00	0		0	0,00	0		0	0,00	0		0	0,00	0		0	0,00	0	2.912,00
SAN MARCOS	ECRC	1.893	1,00	1.893	ECRC	1.262	1,00	1.262	ECRC	1.264	1,00	1.264	ECRC	416	1,00	416		0	0,00	0		0	0,00	0	4.835,00
SAUCO	ECRC	2.352	1,00	2.352	ECRC	4.650	1,00	4.650	ECRC	1.782	1,00	1.782	ECRC	5.438	1,00	5.438	ECRC	2.632	1,00	2.632		0	1,00	0	16.854,00
TAJINASTE	ECRC	5.255	1,00	5.255	ECRC	4.670	1,00	4.670	ECRU	1.132	1,20	1.358		0	0,00	0		0	0,00	0		0	0,00	0	11.283,40
TANAUSU	ECRC	3.004	1,00	3.004	ECRC	696	1,00	696	ECRC	0	1,00	0		0	0,00	0		0	0,00	0		0	0,00	0	3.700,00
TASAIGO	EARU	376	1,40	526	ECRU	2.538	1,20	3.046	ECRU	1.814	1,20	2.177	EARU	1.499	1,40	2.099	EARU	480	1,40	672	EARU	250	1,40	350	8.869,40
TILO	EARC	1.383	1,20	1.660	EARU	827	1,40	1.158	ECRU	306	1,20	367	ECRU	236	1,20	283		0	0,00	0		0	0,00	0	3.467,80
UA EL PERALILLO	EARU	1.136	1,40	1.590	EARU	885	1,40	1.239	EARU	2.189	1,40	3.065	EARU	1.126	1,40	1.576	EARU	2.104	1,40	2.946	EARU	2.432	1,40	3.405	13.820,80
VERODE	ECRC	1.304	1,00	1.304	ECRC	1.594	1,00	1.594		0	0,00	0		0	0,00	0		0	0,00	0		0	0,00	0	2.898,00
<b>TOTALES</b>																									<b>207.451,80</b>

Identificación	K uso	K inten.	K local	Edif Homeg	superua	Ap Medio	edimed
ACHINECH	1,00	0,90	1,00	5.121	5.725,00	0,994	0,828
ALMENDRAL	1,00	0,90	1,00	6.578	7.557,00	0,967	0,866
ANGEL GUIMERA	1,00	39,00	1,00	272.844	7.582,00	0,923	0,803
CHARNECAS	1,00	39,00	1,00	555.282	13.972,00	1,019	1,019
CUEVA DEL REY	1,00	1,00	1,20	5.361	7.105,00	0,629	0,449
EL CEDRO	1,00	0,90	1,00	12.928	13.982,00	1,027	0,856
EL MOLINO	1,00	0,90	1,00	2.441	3.534,00	0,767	0,767
FRANCISCO GARRIDO	1,00	1,20	1,00	6.156	9.352,00	0,549	0,392
HOYA BLANCA	1,00	1,00	1,00	11.400	20.364,00	0,560	0,410
JAZMIN	1,00	0,90	1,00	4.298	6.008,00	0,795	0,795
JOSE HERRERA	1,00	1,00	1,00	1.940	3.101,00	0,626	0,626
LA ASOMADA	1,00	1,00	1,00	2.968	5.946,00	0,499	0,461
LA BUGANVILLA	1,00	1,00	1,00	5.631	11.550,00	0,488	0,348
LA CENTINELA	1,00	0,90	1,00	11.010	15.097,00	0,810	0,763
LA LADERA	1,00	0,90	1,00	8.059	11.176,00	0,801	0,668
LAS LAJAS	1,00	0,90	1,00	3.758	4.910,00	0,851	0,851
MARMULAN	1,00	0,90	1,00	1.575	2.190,00	0,799	0,799
NEVADILLA	1,15	0,90	1,00	24.920	18.310,00	1,315	1,093
SABINA	1,00	0,90	1,20	3.145	4.075,00	0,715	0,715
SAN MARCOS	1,00	0,90	1,00	4.352	6.889,00	0,702	0,702
SAUCO	1,00	0,90	1,00	15.169	20.964,00	0,804	0,804
TAJINASTE	1,00	0,90	1,00	10.155	14.739,00	0,766	0,750
TANAUSU	1,00	0,90	1,00	3.330	5.075,00	0,729	0,729
TASAIGO	1,00	1,00	1,00	8.869	11.993,00	0,740	0,580
TILO	1,00	1,00	1,00	3.468	6.606,00	0,525	0,417
UA EL PERALILLO	1,00	1,00	1,00	13.821	24.198,00	0,571	0,408
VERODE	1,00	0,90	1,00	2.608	3.909,00	0,741	0,741
<b>TOTALES</b>				<b>1.007.185</b>	<b>265.909,00</b>	<b>0,780</b>	

**La viabilidad de las unidades de actuación.**

Se adjunta cuadro comparativo de las unidades de actuación donde se comparan las superficies destinadas a parcelas lucrativas, a sistema viario local y general, a espacios libres, a dotaciones, la superficie construida total de la unidad y la edificabilidad media. Todo comparado en cuanto a superficies y porcentajes sobre el total de la superficie de la unidad de actuación.

La media total de las unidades de actuación es de 0,705 m<sup>2</sup>c/m<sup>2</sup>. El resto oscila en valores similares de edificabilidad, con pequeñas diferencias en función de los usos y las tipologías. La superficie media del sistema viario local es del 21,60%, y las parcelas lucrativas representan de media el 49,67% referido a la superficie total de la unidad de actuación.

Identificación	Sup_UA (m2s)	Sup_Sedi (m2s)	% s/UA	Tot_Edi (m2c)	EL (m2s)	% s/UA	DOT (m2s)	% s/UA	Tot_Dot (m2s)	% s/UA	Sup_Via (m2s)	% s/UA	Edi_Med (m2c/m2s)
UA ACHINECH	5.725	2.371	41,41%	4.742	2.069	36,14%	0	0,00%	2.069	36,14%	1.275	22,27%	0,828
UA ALMENDRAL	7.557	3.274	43,32%	6.548	2.327	30,79%	921	12,19%	3.248	42,98%	1.035	13,70%	0,866
UA ANGEL GUIMERA	7.582	3.545	46,75%	6.086	1.654	21,81%	762	10,05%	2.416	31,86%	1.621	21,38%	0,803
UA CHARNECAS	13.972	4.746	33,97%	14.238	4.854	34,74%	1.092	7,82%	5.946	42,56%	3.280	23,48%	1,019
UA CUEVA DEL REY	7.105	4.558	64,15%	3.191	1.404	19,76%	0	0,00%	1.404	19,76%	1.144	16,10%	0,449
UA EL CEDRO	13.982	5.985	42,81%	11.970	6.859	49,06%	0	0,00%	6.859	49,06%	1.139	8,15%	0,856
UA EL MOLINO	3.534	904	25,58%	2.712	1.509	42,70%	0	0,00%	1.509	42,70%	1.055	29,85%	0,767
UA FRANCISCO GARRIDO	9.352	5.233	55,96%	3.663	1.597	17,08%	0	0,00%	1.597	17,08%	2.490	26,63%	0,392
UA HOYA BLANCA	20.364	11.941	58,64%	8.359	3.105	15,25%	437	2,15%	3.542	17,39%	4.883	23,98%	0,41
UA JAZMIN	6.008	2.388	39,75%	4.776	2.023	33,67%	0	0,00%	2.023	33,67%	1.593	26,51%	0,795
UA JOSE HERRERA	3.101	970	31,28%	1.940	1.449	46,73%	0	0,00%	1.449	46,73%	671	21,64%	0,626
UA LA ASOMADA	5.946	2.635	44,32%	2.739	812	13,66%	510	8,58%	1.322	22,23%	1.989	33,45%	0,461
UA LA BUGANVILLA	11.550	5.745	49,74%	4.022	2.044	17,70%	636	5,51%	2.680	23,20%	3.127	27,07%	0,348
UA LA CENTINELA	15.097	7.555	50,04%	11.514	3.187	21,11%	1.421	9,41%	4.608	30,52%	2.930	19,41%	0,763
UA LA LADERA	11.176	7.462	66,77%	7.462	3.714	33,23%	0	0,00%	3.714	33,23%	0	0,00%	0,668
UA LAS LAJAS	4.910	2.088	42,53%	4.176	1.835	37,37%	0	0,00%	1.835	37,37%	985	20,06%	0,851
UA MARMULAN	2.190	875	39,95%	1.750	578	26,39%	0	0,00%	578	26,39%	737	33,65%	0,799
UA NEVADILLA	18.310	10.393	56,76%	20.022	3.790	20,70%	971	5,30%	4.761	26,00%	3.153	17,22%	1,093
UA SABINA	4.075	1.456	35,73%	2.912	2.013	49,40%	0	0,00%	2.013	49,40%	606	14,87%	0,715
UA SAN MARCOS	6.889	2.102	30,51%	4.835	2.689	39,03%	0	0,00%	2.689	39,03%	2.124	30,83%	0,702
UA SAUCO	20.964	8.427	40,20%	16.854	4.727	22,55%	2.568	12,25%	7.295	34,80%	5.239	24,99%	0,804
UA TAJINASTE	14.739	7.473	50,70%	11.057	5.268	35,74%	0	0,00%	5.268	35,74%	1.993	13,52%	0,75
UA TANAUSU	5.075	1.850	36,45%	3.700	1.772	34,92%	0	0,00%	1.772	34,92%	1.453	28,63%	0,729
UA TASAIGO	11.993	5.896	49,16%	6.956	2.284	19,04%	842	7,02%	3.126	26,07%	2.971	24,77%	0,58
UA TILO	6.606	3.339	50,54%	2.752	1.206	18,26%	0	0,00%	1.206	18,26%	2.061	31,20%	0,417
UA EL PERALILLO	24.198	14.102	58,28%	9.871	3.551	14,67%	1.955	8,08%	5.506	22,75%	4.591,00	18,97%	0,408
UA 1A	7.406	4.930	66,57%	7.406	0	0,00%	0	0,00%	0	0,00%	2.475,00	33,42%	0
UA 1B	4.142	3.361	81,14%	4.142	0	0,00%	0	0,00%	0	0,00%	780,00	18,83%	0
UA 1C	3.971	2.380	59,93%	3.971	0	0,00%	0	0,00%	0	0,00%	1.592,00	40,09%	0
UA 1D	4.080	2.383	58,41%	4.080	0	0,00%	0	0,00%	0	0,00%	1.570,00	38,48%	0
UA VERODE	3.909	1.449	37,07%	2.898	1.345	34,41%	0	0,00%	1.345	34,41%	1.113,00	28,47%	0,741
<b>TOTAL</b>	<b>285.508</b>	<b>141.816</b>	<b>49,67%</b>	<b>201.344</b>	<b>69.665</b>	<b>24,40%</b>	<b>12.115</b>	<b>4,24%</b>	<b>81.780</b>	<b>28,64%</b>	<b>61.675</b>	<b>21,60%</b>	<b>0,705</b>

## 7.- LAS ACTUACIONES URBANÍSTICAS AISLADAS EN SUELO URBANO (AUA).

De acuerdo a lo previsto en el artículo 145 del Texto Refundido de la Ley de Ordenación del Territorio y Espacios Naturales de Canarias (TRLOTENC) se han delimitado varias actuaciones urbanísticas aisladas en suelo urbano consolidado en aquellas zonas delimitadas en los planos de ordenación pormenorizada en las que con el objetivo de completar la urbanización pendiente o de obtener el suelo para una calle en suelo urbano donde no es conveniente por sus dimensiones delimitar una unidad de actuación. La obtención del suelo necesario para las obras se realizará mediante convenio con los propietarios del suelo o por expropiación. Las obras de urbanización necesarias en cualquier caso se realizarán por ejecución directa de la administración o mediante contribuciones especiales a los titulares de suelo beneficiados especialmente por aquéllas.

Identificación	Situación	Superficie
AUA-01	Trasera Iglesia Sta. Bárbara	1.268
AUA-02	Crta. Sta Bárbara 108/110	368
AUA-03	Cmno. Granadillo/Cmno Orobal	201
AUA-04	Crta. del Amparo 95/97	361
AUA-05	C/Siervo de Dios 50	705
AUA-06	C/Tabona 16/12	488
AUA-07	C/Tamarco	688
AUA-08	Av. Principes de España 59	276
AUA-09	Cmno. Los Parrales 6	234
<b>TOTAL</b>		<b>4.590</b>

## 8.- LOS SISTEMAS GENERALES.

Una parte de los sistemas generales se adscriben o incluyen en los sectores de suelo urbanizable tal y como se recogen en las diferentes fichas de suelo urbanizable.

Tal y como se recoge en el estudio económico-financiero y el programa de actuación el resto de los sistemas generales se obtienen por expropiación como sistema preferente, aunque pueden ser obtenidos por cualquiera de las formas previstas en la legislación urbanística vigente en función de la capacidad de gestión urbanística que sea capaz de poner en marcha el Ayuntamiento cuando tenga aprobado este Plan General.



Como sistemas generales de espacios libres se han ubicado tanto en suelo rústico como urbanizable, en función de su ubicación y por tanto vinculados a cada categoría de suelo.

Vinculados a algunos sectores de suelo urbanizable, como sistemas generales incluidos, a los efectos de su obtención, se ha previsto una superficie de Sistemas Generales de Espacios Libres de 73.465 m<sup>2</sup>s.

El sistema general de espacios libre SGEL 17 está vinculado al desarrollo del Plan Especial de El Riquel.

Tal y como se desarrolla en el apartado del cálculo de las previsiones de crecimiento residencial de esta memoria para un total de 66.316 habitantes calculados. Para todo ello serían necesarios 5 m<sup>2</sup>s/hab, resultando una cantidad de 331.581 m<sup>2</sup>s pero el plan general ha propuesto la cantidad de 338.525 habitantes, es decir, 6.943 m<sup>2</sup>s de más, por lo que resulta un ratio final de 5,10 m<sup>2</sup>s de SGEL.

SGEL 1 (SUSNO)	10.602
SGEL2 (SUCU)	4.863
SGEL 3 (SUSNO)	14.721
SGEL 4 (SUSNO)	23.627
SGEL 5 (SUSCU)	12.671
SGEL 6 (SUSNO)	14.732
SGEL 7 (SRPIE)	4.635
SGEL 8 (SUSNO)	5.558
SGEL 9 (SRPIE)	32.969
SGEL 10 (SUCU)	7.069
SGEL 11 (SUCU)	6.354
SGEL 12 (SUCU)	14.868
SGEL 13 (SUCU)	2.732
SGEL 14 (SRPIE)	27.475
SGEL 15 (SRPIE)	12.175
SGEL 16 (SRPIE)	69.249
SGEL 17 (SRPIE)	70.000
SGEL_BP1 (SUSNO)	2.126
SGEL_BP2 (SUSNO)	2.100
<b>TOTAL</b>	<b>338.525</b>

SGRV			
VIARIO	SUPERFICIE	CATEGORÍA DE SUELO	EXISTENTE NO EXISTENTE
SGRV 1	927.846	SRPIE	SI
SGRV 1,1	4.607	SRPIE	NO
SGRV 2	30.422	SRPIE	SI
SGRV 2,1	14.743	SRPIE	SI
SGRV 2.2	9.219	SUCU	SI
SGRV 2.3	134.269	SRPIE	SI
SGRV 2.4	140.975	SRPIE	SI
SGRV 3	34.775	SRPIE	NO
SGRV 3.1	15.872	SRPIE	NO
SGRV 3.2	11.789	SUCU	SI
SGRV 3.3	2.863	SUSO	NO
SGRV 3.4	2.497	SUSNO	NO
SGRV 3.5	5.552	SUSNO	NO
SGRV 3.6	14.598	SRPIE	NO
SGRV 4	36.330	SRPIE	SI
SGRV 5	4.811	SRPIE	SI
SGRV 5.1	10.010	SRPIE	SI
<b>TOTAL</b>	<b>1.401.178</b>		

SGDOT 1 (SUCU)	18.629
SGDOT 2 (SUCU)	5.757
SGDOT 3 (SUCU)	8.870
SGDOT 4 (SUCU)	12.773
SGDOT 5.1 (SRPIE)	7.540
SGDOT 5.2 (SRPIE)	2.741
SGDOT 5.3 (SRPIE)	4.991
SGDOT 6 (SRPIE)	55.850
<b>TOTAL</b>	<b>117.151</b>

## 9.- LOS SISTEMAS LOCALES.

De acuerdo a lo establecido en la ordenación pormenorizada (planos OP) en Suelo Urbano Consolidado por la Urbanización (SUCU) se han definido 61 espacios libres públicos (EL) con una superficie total de 47.809 m<sup>2</sup>s y 2 espacios libres privados (ELP) con una superficie total de 33.8550 m<sup>2</sup>s. Todos están identificados en los planos de OP con su código correspondiente. Se adjunta cuadro desglosado:

NOMBRE	SUPERFICIE	EXISTE	SUELO
ELP1	3.613	SI	SUCU
ELP2	1.819	SI	SUCU
ELP3	1.566	SI	SUCU
ELP4	109	SI	SUCU
ELP5	744	SI	SUCU
ELP6	231	SI	SUCU
ELP7	745	SI	SUCU
ELP8	656	SI	SUCU
ELP9	931	SI	SUCU
ELP10	617	SI	SUCU
ELP11	895	SI	SUCU
ELP12	3.828	SI	SUCU
ELP13	660	SI	SUCU
ELP14	733	SI	SUCU
ELP15	1.454	SI	SUCU
ELP16	91	SI	SUCU
ELP17	540	SI	SUCU
ELP18	728	SI	SUCU
ELP19	323	SI	SUCU
ELP20	983	SI	SUCU
ELP21	3.059	SI	SUCU
ELP22	1.537	SI	SUCU
ELP23	990	SI	SUCU
ELP24	2.945	SI	SUCU
ELP25	4.059	SI	SUCU
<b>TOTALES</b>	<b>33.855</b>		

NOMBRE	SUPERFICIE	EXISTE	SUELO
EL1	1.814	SI	SUCU
EL2	2.032	SI	SUCU
EL3	146	SI	SUCU
EL4	2.833	SI	SUCU
EL5	1.376	SI	SUCU
EL6	1.341	NO	SUCU
EL7	722	SI	SUCU
EL8	356	SI	SUCU
EL9	1.908	SI	SUCU
EL10	123	SI	SUCU
EL11	1.107	SI	SUCU
EL12	196	SI	SUCU
EL13	862	SI	SUCU
EL14	335	SI	SUCU
EL15	938	SI	SUCU
EL16	1.339	SI	SUCU
EL17	1.339	SI	SUCU
EL18	3.533	SI	SUCU
EL19	196	SI	SUCU
EL20	3.555	SI	SUCU
EL21	548	SI	SUCU
EL22	1.418	SI	SUCU
EL23	525	NO	SUCU
EL24	1.376	SI	SUCU
EL25	2.842	NO	SUCU
EL26	169	SI	SUCU
EL27	112	SI	SUCU
EL28	202	SI	SUCU
EL29	583	SI	SUCU
EL30	298	SI	SUCU
EL31	109	SI	SUCU
EL32	113	SI	SUCU
EL33	506	SI	SUCU
EL34	815	SI	SUCU
EL35	266	SI	SUCU
EL36	162	SI	SUCU
EL37	112	SI	SUCU
EL38	207	SI	SUCU
EL39	1.534	NO	SUCU
EL40	1.421	SI	SUCU
EL41	35	NO	SUCU
EL42	82	NO	SUCU
EL43	1.273	SI	SUCU
EL44	583	SI	SUCU
EL45	191	SI	SUCU
EL46	2.054	SI	SUCU
EL47	295	SI	SUCU
EL48	529	SI	SUCU
EL49	174	SI	SUCU
EL50	657	SI	SUCU
EL51	393	SI	SUCU
<b>TOTALES</b>	<b>45.633</b>		
<b>NO EXISTENTES</b>	<b>6.358</b>		
<b>EXISTENTES</b>	<b>39.274</b>		<b>5125</b>

Como dotaciones públicas se han establecido en los planos de ordenación pormenorizada 131.073 m<sup>2</sup>s y como equipamiento privado la cantidad de 18.283 m<sup>2</sup>s, y como suelo destinado a las infraestructuras de gestión de residuos la cantidad de 12.095 m<sup>2</sup>, resultando una cantidad total de 161.451 m<sup>2</sup>. Se adjuntan cuadros desglosados:

NOMBRE	SUPERFICIE	EXISTE	SUELO
EQP1	1.051	SI	SUCU
EQP2	215	SI	SUCU
EQP3	18	SI	SUCU
EQP4	9	SI	SUCU
EQP5	87	SI	SUCU
EQP6	469	SI	SUCU
EQP8	213	SI	SUCU
EQP9	10.922	SI	SUCU
EQP10	384	SI	SUCU
EQP11	33	SI	SUCU
EQP12	3.172	SI	SUCU
EQP13	450	SI	SUCU
EQP14	1.034	SI	SUCU
EQP15	155	SI	SUCU
EQP16	16	SI	SUCU
EQP17	55	SI	SUCU
<b>TOTALES</b>	<b>18.283</b>		

INFRAESTRUCTURAS GESTION DE RESIDUOS			
NOMBRE	SUPERFICIE	EXISTE	SUELO
IGR1	1.896	SI	SUCU
IGR2 (PE EL RIQUEL)	5.000	NO	SRPIE
IGR3 (UA NEVADILLA)	522	CESION	SUNCU
IGR4 (UA EL PERALILLO)	955	CESION	SUNCU
IGR5 (SRPIE)	2.026	NO	SRPIE
IGR6 (SRPIE)	1.696	NO	SRPIE
<b>TOTAL</b>	<b>12.095</b>		

NOMBRE	SUPERFICIE	EXISTE	SUELO
DOT1	571	SI	SUCU
DOT2	1.461	SI	SUCU
DOT3	29	SI	SUCU
DOT4	2.586	SI	SUCU
DOT5	228	SI	SUCU
DOT6	4.498	SI	SUCU
DOT7	3.272	SI	SUCU
DOT8	1.271	SI	SUCU
DOT9	364	SI	SUCU
DOT10	953	SI	SUCU
DOT11	3.074	SI	SUCU
DOT12	221	SI	SUCU
DOT13	427	SI	SUCU
DOT14	368	SI	SUCU
DOT15	580	SI	SUCU
DOT16	31.136	SI	SUCU
DOT17	2.206	SI	SUCU
DOT18	86	SI	SUCU
DOT19	279	SI	SUCU
DOT20	827	SI	SUCU
DOT21	781	SI	SUCU
DOT22	10.240	NO	SUCU
DOT23	482	SI	SUCU
DOT24	690	SI	SUCU
DOT25	867	SI	SUCU
DOT26	1.509	SI	SUCU
DOT27	4.824	SI	SUCU
DOT28	281	SI	SUCU
DOT29	3.311	SI	SUCU
DOT30	3.643	SI	SUCU
DOT31	5.840	SI	SUCU
DOT32	7.070	SI	SUCU
DOT33	1.665	SI	SUCU
DOT34	8.118	SI	SUCU
DOT35	1.197	SI	SUCU
DOT36	3.548	SI	SUCU
DOT37	2.516	SI	SUCU
DOT38	1.305	SI	SUCU
DOT39	12.357	SI	SUCU
DOT40	765	SI	SUCU
DOT41	1.763	SI	SUCU
DOT42	810	SI	SUCU
DOT43	288	SI	SUCU
DOT44	1.925	SI	SUCU
DOT45	803	SI	SUCU
DOT46	24	SI	SUCU
DOT47	12	SI	SUCU
<b>TOTALES</b>	<b>131.073</b>		
NO EXISTE	10.240		
EXISTENTES	120.833		

## 10.- LAS PREVISIONES DE CRECIMIENTO.

El plan general de Icod de los Vinos propone una ordenación para los próximos años con la intención de establecer una ordenación completa, marcando los límites de crecimiento en función del modelo de ordenación. Hay que tener en cuenta que el sistema urbanístico sólo es una parte del entramado social, donde las actividades económicas marcan los ritmos de crecimiento a todos los niveles y el suelo sólo es soporte de una parte de dichas actividades. Por ello, el plan general lo que pretende es marcar las reglas de juego para que cuando sea necesaria la ocupación de una parte del suelo para determinadas actividades, la residencial, la industrial, la de servicios, etc., existan los espacios previstos y con las determinaciones de aprovechamientos urbanísticos definidos.

Para el cálculo del número total de habitantes que la ordenación del plan general propone se han seguido los siguientes criterios. Se han calculado el número de habitantes por vivienda con el ratio de 2,5 habitantes por vivienda. Este ratio se obtiene de la información del INE relativo al Censo de Población y Viviendas de 2011, donde para una población total de 23.314 se han detectado 9.981 viviendas, por lo que resulta un coeficiente de 2,34 habitantes por vivienda.

Además se ha considerado que no toda la edificabilidad de las diferentes tipologías se va a destinar a vivienda, por lo que en cada una se ha establecido un porcentaje variable estimado para los usos principales, distinguiendo el uso residencial de otros usos como el terciario, comercial, oficinas, etc.

En el caso de las viviendas unifamiliares las viviendas se calculan en función de la parcela mínima y de las unidades admisibles por parcela con los coeficientes correctores correspondientes ya que no siempre se ejecutarán dos viviendas por parcela como permite la normativa.

En el supuesto caso, de acuerdo a la situación económica y en un plazo de tiempo indeterminado (20-25 años) de que se ocuparan todos los suelos previstos como crecimiento urbano, tanto en suelo urbano no consolidado como en suelo urbanizable, así como en Asentamientos Rurales, y se construyeran todas las viviendas posibles se obtendría el siguiente resultado de habitantes de los cuadros que para cada clase de suelo se adjuntan. En el suelo urbanizable sectorizado, ordenado y no ordenado se han previsto 5.582 habitantes, de acuerdo al siguiente cuadro:

Ident.	Sup. Sector	Emedia	Tipologías	Sup_total	Sup_Const	COEF CORR	CONST CORR	M2/VIV	UD. VIV	HAB/VIV	HAB.
TAZANA	56.568,00	0,900	ECRC2	62.126,00	55.913,40	0,7	39.139,38	100	391	2,5	978
LOS MENCEYES	21.322,00	0,850	ECRC2	31.924,00	27.135,40	0,7	18.994,78	100	190	2,5	475
BUEN PASO	26.052,00	0,700	EARC3	30.277,00	21.193,90	0,7	14.835,73	100	148	2,5	371
CECILIO MONTES	87.669,00	0,600	EARC4	126.016,00	75.609,60	0,7	52.926,72	100	529	2,5	1323
HERACLIO DIAZ	34.811,00	0,850	ECRC2	34.811,00	29.589,35	0,7	20.712,55	100	207	2,5	518
MENCEY DE YCODEN	53.463,00	0,700	EARC2 Y EARU2	68.195,00	47.736,50	0,7	33.415,55	100	334	2,5	835
LA CANDELARIA	35.896,00	0,850	ECRC2	35.896,00	30.511,60	0,7	21.358,12	100	214	2,5	534
FRANCISCO MONTEVERDE	36.773,00	0,850	ECRC2	36.773,00	31.257,05	0,7	21.879,94	100	219	2,5	547
<b>TOTALES</b>	<b>352.554,00</b>			<b>426.018,00</b>	<b>318.946,80</b>		<b>223.262,76</b>		<b>2.233</b>		<b>5.582</b>

En el caso del suelo urbanizable en régimen transitorio, los sectores R 5 y R 10, se han previsto 722 habitantes. Por lo tanto en el suelo urbanizable se han previsto, en el caso de desarrollarse todos los sectores, la cantidad total de 6.304 habitantes.

El número de habitantes posibles en el suelo urbano no consolidado que se han previsto es 3.472 habitantes en la hipótesis de la total materialización de las edificabilidades propuesta y calculados según el siguiente cuadro:

Identificación	Sup_UA (m2s)	Tot_Edi (m2c)	Coef corr	Edif corr	m2/viv	Ud. Viv	Hab/viv	Habit
UA ACHINECH	5.725	4.742	0,90	4.268	100	43	2,50	107
UA ALMENDRAL	7.557	6.548	0,80	5.238	100	52	2,50	131
UA ANGEL GUIMERA	7.582	6.086	0,80	4.869	100	49	2,50	122
UA CHARNECAS	13.972	14.238	0,70	9.967	100	100	2,50	249
UA CUEVA DEL REY	7.105	3.387	0,80	2.710	100	27	2,50	68
UA EL CEDRO	13.982	11.970	0,90	10.773	100	108	2,50	269
UA EL MOLINO	3.534	2.712	0,70	1.898	100	19	2,50	47
UA FRANCISCO GARRIDO	9.352	3.663	0,90	3.297	100	33	2,50	82
UA HOYA BLANCA	20.364	8.359	0,80	6.687	100	67	2,50	167
UA JAZMIN	6.008	4.776	0,70	3.343	100	33	2,50	84
UA JOSE HERRERA	3.101	1.940	0,70	1.358	100	14	2,50	34
UA LA ASOMADA	5.946	2.739	0,70	1.917	100	19	2,50	48
UA LA BUGANVILLA	11.550	4.022	0,90	3.620	100	36	2,50	90
UA LA CENTINELA	15.097	11.514	0,70	8.060	100	81	2,50	201
UA LA LADERA	11.176	7.462	0,80	5.970	100	60	2,50	149
UA LAS LAJAS	4.910	4.176	0,70	2.923	100	29	2,50	73
UA MARMULAN	2.190	1.750	0,70	1.225	100	12	2,50	31
UA NEVADILLA	18.310	0	0,00	0	0	0	0,00	0
UA SABINA	4.075	2.912	0,70	2.038	100	20	2,50	51
UA SAN MARCOS	6.889	4.835	0,70	3.385	100	34	2,50	85
UA SAUCO	20.964	16.854	0,70	11.798	100	118	2,50	295
UA TAJINASTE	14.739	11.057	0,70	7.740	100	77	2,50	193
UA TANAUSU	5.075	3.700	0,70	2.590	100	26	2,50	65
UA TASAIGO	11.993	6.956	0,90	6.260	100	63	2,50	157
UA TILO	6.606	2.904	0,80	2.323	100	23	2,50	58
UA EL PERALILLO	24.198	9.871	0,90	8.884	100	89	2,50	222
UA 1A	7.406	7.406	0,70	5.184	100	52	2,50	130
UA 1B	4.142	4.142	0,70	2.899	100	29	2,50	72
UA 1C	3.971	3.971	0,70	2.780	100	28	2,50	69
UA 1D	4.080	4.080	0,70	2.856	100	29	2,50	71
UA VERODE	3.909	2.898	0,70	2.029	100	20	2,50	51
<b>TOTAL</b>	<b>285.508</b>	<b>181.670</b>		<b>138.888</b>		<b>1.389</b>		<b>3.472</b>

En el suelo urbano consolidado se han estimado 49.831 habitantes que se han calculado en la hipótesis de la ejecución de la totalidad del aprovechamiento edificatorio posible de acuerdo a la ordenación pormenorizada prevista por el plan general para cada una de las tipologías edificatorias en cada una de las áreas de ordenación delimitadas de acuerdo a los siguientes cuadros:

AREA DE ORDENACION	TIPO	SUPERFICIE SUELO	COE EDIF	SUP CONST	COE CORR	CONST CORR	M2/ VIV	VIV	HAB/ VIV	HAB.
LAS ALMENAS	EAI2	10.459								
	EAI2	1.163								
	EAI2	2.595								
	EAI2	3.282								
	EAI2	11.289								
	EAI2	1.017								
	EAI2	1.985								
	ECRU2	334	1,90	634	0,80	507	100	5	2,50	13
	ECRU2	2.579	1,90	4.900	0,80	3.920	100	39	2,50	98
	ECRU2	336	1,90	638	0,80	510	100	5	2,50	13
	ECRU2	840	1,90	1.596	0,80	1.277	100	13	2,50	32
	ECRU2	1.977	1,90	3.756	0,80	3.005	100	30	2,50	75
	EL	2.833								
	IGR	1.896								
	DOT	24								
	DOT	368								
	DOT	427								
	VIARIO	21.002								
<b>TOTAL</b>		<b>64.405</b>						<b>92</b>		<b>230</b>

AREA	TIPO	SUPERFICIE SUELO	COE EDIF	SUP CONST	COE CORR	CONST CORR	M2/ VIV	VIV	HAB/ VIV	HAB.	
BUEN PASO NORTE	ECRU2	845	1,90	1.606	0,80	1.285	100	13	2,50	32	
	ECRU2	8.100	1,90	15.389	0,80	12.311	100	123	2,50	308	
	ECRU2	3.744	1,90	7.113	0,80	5.690	100	57	2,50	142	
	ECRU2	2.156	1,90	4.097	0,80	3.277	100	33	2,50	82	
	ECRU2	481	1,90	913	0,80	730	100	7	2,50	18	
	ECRU2	2.161	1,90	4.106	0,80	3.284	100	33	2,50	82	
	ECRU2	1.655	1,90	3.145	0,80	2.516	100	25	2,50	63	
	ECRU2	4.877	1,90	9.266	0,80	7.413	100	74	2,50	185	
	ECRU2	1.970	1,90	3.744	0,80	2.995	100	30	2,50	75	
	ECRU2	1.327	1,90	2.521	0,80	2.017	100	20	2,50	50	
	ECRU2	1.018	1,90	1.934	0,80	1.547	100	15	2,50	39	
	ECRU2	1.155	1,90	2.195	0,80	1.756	100	18	2,50	44	
	ECRU2	4.244	1,90	8.064	0,80	6.451	100	65	2,50	161	
	ECRU2	670	1,90	1.274	0,80	1.019	100	10	2,50	25	
	ECRU2	3.507	1,90	6.663	0,80	5.331	100	53	2,50	133	
	ECRU2	8.999	1,90	17.098	0,80	13.679	100	137	2,50	342	
	ECRU2	425	1,90	807	0,80	645	100	6	2,50	16	
	ECRU2	3.226	1,90	6.129	0,80	4.903	100	49	2,50	123	
	ECRU2	338	1,90	642	0,80	514	100	5	2,50	13	
	ECRU2	6.206	1,90	11.792	0,80	9.433	100	94	2,50	236	
	ECRU2	5.104	1,90	9.697	0,80	7.758	100	78	2,50	194	
	ECRU2	292	1,90	554	0,80	443	100	4	2,50	11	
	ECRU2	1.610	1,90	3.059	0,80	2.447	100	24	2,50	61	
	ECRC3	1.274	2,70	3.440	0,70	2.408	100	24	2,50	60	
	EL	529									
	EL	174									
	ELp	3.613									
	DOT	1.051									
	DOT	571									
	DOT	12									
	SGDOT	5.756									
	SGDOT	18.629									
SGDOT	8.870										
VIARIO	19.565										
<b>TOTAL</b>		<b>124.154</b>						<b>999</b>		<b>2.496</b>	

AREA	TIPO	SUPERFICIE SUELO	COE EDIF	SUP CONST	COE CORR	CONST CORR	M2/ VIV	VIV	HAB/ VIV	HAB.
	ECRC2	1.051	1,90	1.997	0,70	1.398	100	14	2,50	35
	ECRC2	1.207	1,90	2.293	0,70	1.605	100	16	2,50	40
	ECRC2	1.208	1,90	2.296	0,70	1.607	100	16	2,50	40
	ECRU2	5.164	0,70	3.615	0,80	2.892	100	29	2,50	72
	ECRU2	2.358	0,70	1.651	0,80	1.321	100	13	2,50	33
	ECRU2	397	0,70	278	0,80	223	100	2	2,50	6
	ECRU2	2.064	0,70	1.445	0,80	1.156	100	12	2,50	29
	ECRU2	5.305	0,70	3.714	0,80	2.971	100	30	2,50	74
	ECRU2	2.311	0,70	1.618	0,80	1.294	100	13	2,50	32
	ECRU2	378	0,70	265	0,80	212	100	2	2,50	5
	ECRC2	991	1,90	1.883	0,80	1.507	100	15	2,50	38
	ECRU2	2.947	0,70	2.063	0,80	1.650	100	17	2,50	41
	ECRU2	97	0,70	68	0,80	54	100	1	2,50	1
	ECRU2	3.098	0,70	2.169	0,80	1.735	100	17	2,50	43
	ECRU2	2.108	0,70	1.475	0,80	1.180	100	12	2,50	30
	ECRU2	823	0,70	576	0,80	461	100	5	2,50	12
	ECRU2	275	0,70	193	0,80	154	100	2	2,50	4
	ECRU2	768	0,70	537	0,80	430	100	4	2,50	11
	ECRU2	928	0,70	650	0,80	520	100	5	2,50	13
	ECRU2	2.510	0,70	1.757	0,80	1.406	100	14	2,50	35
	ECRU2	2.690	0,70	1.883	0,80	1.506	100	15	2,50	38
	ECRU2	2.702	0,70	1.891	0,80	1.513	100	15	2,50	38
	ECRU2	686	0,70	480	0,80	384	100	4	2,50	10
	ECRU2	259	0,70	181	0,80	145	100	1	2,50	4
	ECRU2	681	0,70	477	0,80	381	100	4	2,50	10
	ECRU2	1.408	0,70	986	0,80	788	100	8	2,50	20
	ECRU2	1.195	0,70	836	0,80	669	100	7	2,50	17
	ECRU2	1.888	0,70	1.322	0,80	1.057	100	11	2,50	26
	ECRU2	2.417	0,70	1.692	0,80	1.354	100	14	2,50	34
	ECRU2	1.576	0,70	1.103	0,80	882	100	9	2,50	22
	EAI2	14.296								
	EAI2	6.243								
	EAI2	10.525								
	EARU2	904	0,70	633	0,90	569	100	6	2,50	14
	EL	1.814								
	EL	2.031								
	EL	146								
	EOP	18								
	EOP	10								
	EOP	215								
	DOT	29								
	DOT	1.461								
	VIARIO	32.361								
	<b>TOTAL</b>	<b>121.543</b>						<b>330</b>		<b>826</b>



AREA	TIPO	SUPERFICIE SUELO	COE EDIF	SUP CONST	COE CORR	CONST CORR	M2/VIV	VIV	HAB/VIV	HAB.
CENTINELA-LA MANCHA	ECRC2	835	1,90	1.586	0,70	1.111	100	11	2,50	28
	ECRC3	152	2,70	410	0,70	287	100	3	2,50	7
	ECRC3	5.037	2,70	13.599	0,70	9.519	100	95	2,50	238
	ECRC3	3.874	2,70	10.460	0,70	7.322	100	73	2,50	183
	ECRC2	728	1,90	1.383	0,70	968	100	10	2,50	24
	ECRC2	3.467	1,90	6.588	0,70	4.612	100	46	2,50	115
	ECRU2	408	0,90	367	0,80	294	100	3	2,50	7
	ECRU2	747	0,90	672	0,80	538	100	5	2,50	13
	ECRU2	310	0,90	279	0,80	223	100	2	2,50	6
	ECRU2	752	0,90	677	0,80	541	100	5	2,50	14
	ECRC2	3.152	1,90	5.989	0,70	4.192	100	42	2,50	105
	ECRC3	2.012	2,70	5.434	0,70	3.804	100	38	2,50	95
	ECRC3	997	2,70	2.693	0,70	1.885	100	19	2,50	47
	ECRC3	5.058	2,70	13.656	0,70	9.559	100	96	2,50	239
	ECRC3	4.112	2,70	11.101	0,70	7.771	100	78	2,50	194
	ECRC3	2.374	2,70	6.409	0,70	4.486	100	45	2,50	112
	ECRC3	2.433	2,70	6.569	0,70	4.598	100	46	2,50	115
	ECRC3	2.744	2,70	7.409	0,70	5.186	100	52	2,50	130
	ECRC3	1.087	2,70	2.935	0,70	2.054	100	21	2,50	51
	ECRC2	6.005	1,90	11.409	0,70	7.986	100	80	2,50	200
	ECRC2	1.417	1,90	2.693	0,70	1.885	100	19	2,50	47
	ECRC2	4.753	1,90	9.031	0,70	6.321	100	63	2,50	158
	ECRU2	6.624	1,90	12.586	0,80	10.069	100	101	2,50	252
	ECRU2	2.445	1,90	4.646	0,80	3.716	100	37	2,50	93
	ECRU2	387	1,90	735	0,80	588	100	6	2,50	15
	ECRU2	1.578	1,90	2.998	0,80	2.399	100	24	2,50	60
ECRU2	1.015	1,90	1.929	0,80	1.543	100	15	2,50	39	

ECRU2	2.936	1,90	5.578	0,80	4.463	100	45	2,50	112
EARU2	1.660	0,70	1.162	0,90	1.046	100	10	2,50	26
ECRC2	1.324	1,90	2.516	0,70	1.761	100	18	2,50	44
ECRC2	1.347	1,90	2.558	0,70	1.791	100	18	2,50	45
ECRC2	2.527	1,90	4.802	0,70	3.361	100	34	2,50	84
EARU2	506	0,70	354	0,90	319	100	3	2,50	8
EARU2	364	0,70	254	0,90	229	100	2	2,50	6
EARU2	1.288	0,70	902	0,90	812	100	8	2,50	20
ECRU2	1.895	1,90	3.601	0,80	2.881	100	29	2,50	72
ECRU2	723	1,90	1.374	0,80	1.099	100	11	2,50	27
ECRU2	878	1,90	1.668	0,80	1.335	100	13	2,50	33
ECRU2	632	1,90	1.202	0,80	961	100	10	2,50	24
ECRU2	447	1,90	850	0,80	680	100	7	2,50	17
ECT2	693								
ECT2	2.038								
ECT2	588								
ECT2	2.586								
ECT2	1.838								
ECT4	441								
ECT3	330								
ECRU1	882								
ECRC2	1.358	1,90	2.581	0,70	1.807	100	18	2,50	45
ECRC2	1.977	1,90	3.757	0,70	2.630	100	26	2,50	66
ECRU2	5.179	0,90	4.661	0,80	3.729	100	37	2,50	93
ECRU2	747	0,90	672	0,80	538	100	5	2,50	13
ECRU2	3.212	0,90	2.891	0,80	2.313	100	23	2,50	58
ECRU2	588	0,90	529	0,80	423	100	4	2,50	11
ECRU2	1.761	0,90	1.585	0,80	1.268	100	13	2,50	32
ECRU2	1.148	0,90	1.033	0,80	826	100	8	2,50	21
ECRU2	1.666	0,90	1.499	0,80	1.200	100	12	2,50	30

ECRU2	620	0,90	558	0,80	447	100	4	2,50	11
EARU2	481	0,70	336	0,90	303	100	3	2,50	8
EARU2	2.866	0,70	2.006	0,90	1.806	100	18	2,50	45
EARU2	3.042	0,70	2.129	0,90	1.916	100	19	2,50	48
ECRC2	732	1,90	1.391	0,70	974	100	10	2,50	24
ECRU2	1.072	1,90	2.037	0,80	1.630	100	16	2,50	41
ECRU2	1.108	1,90	2.105	0,80	1.684	100	17	2,50	42
ECRU2	979	1,90	1.860	0,80	1.488	100	15	2,50	37
ECRU2	919	1,90	1.746	0,80	1.397	100	14	2,50	35
ECRU2	2.295	1,90	4.360	0,80	3.488	100	35	2,50	87
EAI2	4.685								
ECRU2	1.869	1,90	3.551	0,80	2.841	100	28	2,50	71
ECRU2	2.888	1,90	5.487	0,80	4.390	100	44	2,50	110
ECRU2	1.361	1,90	2.586	0,80	2.069	100	21	2,50	52
ECRU2	3.067	1,90	5.828	0,80	4.662	100	47	2,50	117
ECRU2	945	1,90	1.795	0,80	1.436	100	14	2,50	36
ECRU2	497	1,90	944	0,80	755	100	8	2,50	19
ECRU2	2.017	1,90	3.833	0,80	3.066	100	31	2,50	77
ECRU1	8.359	1,00	8.359	0,90	7.523	100	75	2,50	188
ECRC4	633	3,70	2.342	0,70	1.639	100	16	2,50	41
ECRC4	921	3,70	3.407	0,70	2.385	100	24	2,50	60
ECRC3	257	2,80	719	0,70	503	100	5	2,50	13
ECRU2	3.335	1,90	6.336	0,80	5.069	100	51	2,50	127
ECRU2	939	1,90	1.783	0,80	1.427	100	14	2,50	36
ECRC4	1.088	3,70	4.025	0,70	2.818	100	28	2,50	70
ECRC4	701	3,70	2.594	0,70	1.816	100	18	2,50	45
ECRC4	1.970	3,70	7.290	0,70	5.103	100	51	2,50	128
ECRC4	1.085	3,70	4.015	0,70	2.810	100	28	2,50	70
ECRC	2.263	2,80	6.336	0,70	4.435	100	44	2,50	111
ECRU2	1.668	1,90	3.169	0,80	2.536	100	25	2,50	63

ECRU2	1.965	1,90	3.734	0,80	2.987	100	30	2,50	75
ECRC2	127	1,90	241	0,70	169	100	2	2,50	4
ECRC2	588	1,90	1.117	0,70	782	100	8	2,50	20
ECRU2	1.734	1,90	3.295	0,80	2.636	100	26	2,50	66
ECRU2	1.259	1,90	2.393	0,80	1.914	100	19	2,50	48
ECRU2	109	1,90	207	0,80	166	100	2	2,50	4
ECRC3	768	2,80	2.150	0,70	1.505	100	15	2,50	38
ECRC3	1.687	2,80	4.724	0,70	3.307	100	33	2,50	83
ECRC3	1.508	2,80	4.222	0,70	2.956	100	30	2,50	74
ECRC3	3.080	2,80	8.624	0,70	6.037	100	60	2,50	151
ECRU2	530	1,90	1.006	0,80	805	100	8	2,50	20
ECRU2	448	1,90	851	0,80	681	100	7	2,50	17
ECRU2	7.208	1,90	13.695	0,80	10.956	100	110	2,50	274
ECRU2	137	1,90	260	0,80	208	100	2	2,50	5
ECRU2	5.001	1,90	9.502	0,80	7.602	100	76	2,50	190
ECRU2	3.147	1,90	5.979	0,80	4.783	100	48	2,50	120
ECRU2	437	1,90	830	0,80	664	100	7	2,50	17
ECRU2	867	1,90	1.647	0,80	1.317	100	13	2,50	33
ECRC2	1.751	1,90	3.327	0,70	2.329	100	23	2,50	58
ECRC3	1.695	2,80	4.745	0,70	3.322	100	33	2,50	83
ECRC4	6.317	3,70	23.373	0,70	16.361	100	164	2,50	409
ECRC4	3.695	3,70	13.673	0,70	9.571	100	96	2,50	239
ECRU2	3.784	1,90	7.190	0,80	5.752	100	58	2,50	144
ECRU2	1.332	1,90	2.531	0,80	2.025	100	20	2,50	51
ECRU2	1.424	1,90	2.706	0,80	2.165	100	22	2,50	54
ECRC2	1.434	1,90	2.724	0,70	1.907	100	19	2,50	48
ECRC2	1.991	1,90	3.783	0,70	2.648	100	26	2,50	66
ECRC2	1.638	1,90	3.112	0,70	2.178	100	22	2,50	54
ECRC3	2.312	2,80	6.473	0,70	4.531	100	45	2,50	113
ECRC4	2.420	3,60	8.713	0,70	6.099	100	61	2,50	152

ECRU2	1.255	1,90	2.384	0,80	1.907	100	19	2,50	48
ECRU2	4.611	1,90	8.761	0,80	7.008	100	70	2,50	175
ECRU2	1.871	1,90	3.554	0,80	2.844	100	28	2,50	71
ECRU2	2.914	1,90	5.536	0,80	4.429	100	44	2,50	111
ECRU2	3.088	1,90	5.867	0,80	4.694	100	47	2,50	117
ECRU2	2.062	1,90	3.919	0,80	3.135	100	31	2,50	78
ECRU2	626	1,90	1.189	0,80	952	100	10	2,50	24
ECRU2	585	1,90	1.112	0,80	890	100	9	2,50	22
ECRC4	754	3,70	2.789	0,70	1.953	100	20	2,50	49
ECRC4	3.304	3,70	12.225	0,70	8.557	100	86	2,50	214
ECRC4	1.391	3,70	5.147	0,70	3.603	100	36	2,50	90
ECRC4	1.586	3,70	5.869	0,70	4.108	100	41	2,50	103
ECRC4	2.134	3,70	7.895	0,70	5.527	100	55	2,50	138
ECRC4	3.902	3,70	14.439	0,70	10.107	100	101	2,50	253
ECRC4	9.864	3,70	36.495	0,70	25.547	100	255	2,50	639
ECRU2	1.660	1,90	3.154	0,80	2.523	100	25	2,50	63
ECRU2	1.832	1,90	3.481	0,80	2.785	100	28	2,50	70
ECRU2	2.420	1,90	4.598	0,80	3.679	100	37	2,50	92
ECRU2	4.757	1,90	9.039	0,80	7.231	100	72	2,50	181
ECRU2	2.566	1,90	4.874	0,80	3.900	100	39	2,50	97
ECRU2	1.072	1,90	2.037	0,80	1.630	100	16	2,50	41
ECRU2	1.108	1,90	2.105	0,80	1.684	100	17	2,50	42
DOT	221								
DOT	3.074								
DOT	953								
DOT	364								
DOT	580								
DOT	279								
DOT	86								
DOT	2.206								

DOT	31.136								
EL	1.376								
EL	1.341								
EL	722								
EL	356								
EL	1.909								
EL	123								
EL	1.107								
EL	196								
EL	862								
EL	335								
EL	938								
ELP	308								
ELP	1.819								
ELP	1.566								
ELV	73								
ELB	633								
ELB	529								
EQP	87								
EQP	16								
EQP	469								
VIARIO	168.067								
<b>TOTAL</b>	<b>500.209</b>						<b>4.284</b>		<b>10.710</b>

AREA	TIPO	SUPERFICIE SUELO	COE EDIF	SUP CONST	COE CORR	CONST CORR	M2/VIV	VIV	HAB/VIV	HAB.
CENTRO	EARU2	3.614	0,70	2.530	0,90	2.277	100	23	2,50	57
	EARU2	2.335	0,70	1.634	0,90	1.471	100	15	2,50	37
	EARU2	2.651	0,70	1.855	0,90	1.670	100	17	2,50	42
	ECRC2	1.256	1,90	2.386	0,70	1.670	100	17	2,50	42
	ECRC2	6.209	1,90	11.798	0,70	8.258	100	83	2,50	206
	ECRC4	555	3,70	2.054	0,70	1.438	100	14	2,50	36
	ECRC4	1.154	3,70	4.268	0,70	2.988	100	30	2,50	75
	ECRC4	1.022	3,70	3.783	0,70	2.648	100	26	2,50	66
	ECRC4	1.576	3,70	5.830	0,70	4.081	100	41	2,50	102
	ECRC4	1.444	3,70	5.344	0,70	3.741	100	37	2,50	94
	ECRC4	650	3,70	2.406	0,70	1.684	100	17	2,50	42
	ECRC4	3.632	3,70	13.438	0,70	9.407	100	94	2,50	235
	ECRC4	1.833	3,70	6.781	0,70	4.747	100	47	2,50	119
	ECRC4	622	3,70	2.302	0,70	1.611	100	16	2,50	40
	ECRC2	297	1,90	564	0,70	395	100	4	2,50	10
	ECRC2	2.864	1,90	5.442	0,70	3.809	100	38	2,50	95
	ECRC2	257	1,90	489	0,70	342	100	3	2,50	9
	ECRC5	2.319	4,60	10.665	0,70	7.466	100	75	2,50	187
	ECRC4	954	3,70	3.529	0,70	2.470	100	25	2,50	62
	ECRC3	165	2,80	463	0,70	324	100	3	2,50	8
	ECRC3	1.099	2,80	3.079	0,70	2.155	100	22	2,50	54
	ECRC2	776	1,90	1.475	0,70	1.033	100	10	2,50	26
	ECRC2	1.198	1,90	2.277	0,70	1.594	100	16	2,50	40
	ECRC2	2.905	1,90	5.520	0,70	3.864	100	39	2,50	97
	ECRC2	7.021	1,90	13.341	0,70	9.338	100	93	2,50	233
	ECRC2	1.541	1,90	2.928	0,70	2.050	100	20	2,50	51
	ECRC2	2.835	1,90	5.387	0,70	3.771	100	38	2,50	94
	ECRC2	1.184	1,90	2.249	0,70	1.575	100	16	2,50	39

ECRC2	3.324	1,90	6.315	0,70	4.421	100	44	2,50	111
ECRC3	430	2,80	1.203	0,70	842	100	8	2,50	21
ECRC3	3.173	2,80	8.885	0,70	6.220	100	62	2,50	155
ECRC2	1.719	1,90	3.267	0,70	2.287	100	23	2,50	57
ECRC2	2.542	1,90	4.830	0,70	3.381	100	34	2,50	85
ECRC2	2.073	1,90	3.938	0,70	2.757	100	28	2,50	69
ECRC2	959	1,90	1.822	0,70	1.276	100	13	2,50	32
ECRC2	314	1,90	597	0,70	418	100	4	2,50	10
ECRC3	388	2,80	1.086	0,70	760	100	8	2,50	19
ECRC4	1.145	3,70	4.238	0,70	2.966	100	30	2,50	74
ECRC6	805	5,50	4.428	0,70	3.100	100	31	2,50	77
ECRC3	3.614	2,80	10.119	0,70	7.083	100	71	2,50	177
ECRC3	1.564	2,80	4.379	0,70	3.065	100	31	2,50	77
ECRC3	3.062	2,80	8.573	0,70	6.001	100	60	2,50	150
ECRC4	2.863	3,70	10.594	0,70	7.416	100	74	2,50	185
EARU2	770	0,70	539	0,90	485	100	5	2,50	12
ECRC3	1.034	2,80	2.895	0,70	2.026	100	20	2,50	51
ECRC5	428	4,60	1.968	0,70	1.377	100	14	2,50	34
ECRC1	466	1,00	466	0,90	419	100	4	2,50	10
ECRC3	2.087	2,80	5.843	0,70	4.090	100	41	2,50	102
ECRC4	1.225	3,70	4.534	0,70	3.174	100	32	2,50	79
ECRC4	1.294	3,70	4.790	0,70	3.353	100	34	2,50	84
ECRC2	2.053	1,90	3.902	0,70	2.731	100	27	2,50	68
ECRC4	4.355	3,70	16.114	0,70	11.280	100	113	2,50	282
ECRC3	3.281	2,80	9.186	0,70	6.430	100	64	2,50	161
ECRC4	683	3,70	2.525	0,70	1.768	100	18	2,50	44
ECRC4	380	3,70	1.406	0,70	984	100	10	2,50	25
ECRC5	3.278	4,60	15.080	0,70	10.556	100	106	2,50	264
ECRC3	1.219	2,80	3.412	0,70	2.388	100	24	2,50	60
ECRC4	1.835	3,70	6.790	0,70	4.753	100	48	2,50	119



ECRC7	802	6,40	5.135	0,70	3.595	100	36	2,50	90
ECRC6	2.000	5,50	10.998	0,70	7.699	100	77	2,50	192
ECRC4	1.236	3,70	4.572	0,70	3.201	100	32	2,50	80
ECRC4	4.904	3,70	18.145	0,70	12.701	100	127	2,50	318
ECRC4	1.856	3,70	6.866	0,70	4.806	100	48	2,50	120
ECRC5	2.081	4,60	9.574	0,70	6.702	100	67	2,50	168
ECRC4	963	3,70	3.563	0,70	2.494	100	25	2,50	62
ECRC4	1.252	3,70	4.633	0,70	3.243	100	32	2,50	81
ECRC5	2.846	4,60	13.091	0,70	9.164	100	92	2,50	229
ECRC4	1.803	3,70	6.670	0,70	4.669	100	47	2,50	117
ECRC5	1.941	4,60	8.930	0,70	6.251	100	63	2,50	156
ECRC4	1.604	3,70	5.934	0,70	4.154	100	42	2,50	104
ECRC5	700	4,60	3.219	0,70	2.253	100	23	2,50	56
ECRC4	2.653	3,70	9.814	0,70	6.870	100	69	2,50	172
ECRC4	901	3,70	3.335	0,70	2.334	100	23	2,50	58
ECRC7	553	6,40	3.541	0,70	2.479	100	25	2,50	62
ECRC5	1.336	4,60	6.145	0,70	4.301	100	43	2,50	108
ECRC4	1.463	3,70	5.413	0,70	3.789	100	38	2,50	95
ECRC4	4.704	3,70	17.407	0,70	12.185	100	122	2,50	305
ECRC5	3.209	4,60	14.763	0,70	10.334	100	103	2,50	258
ECRC4	4.463	3,70	16.513	0,70	11.559	100	116	2,50	289
ECRC5	2.260	4,60	10.397	0,70	7.278	100	73	2,50	182
ECRC4	3.761	3,70	13.917	0,70	9.742	100	97	2,50	244
ECRC5	3.333	4,60	15.331	0,70	10.732	100	107	2,50	268
ECRC5	3.739	4,60	17.198	0,70	12.038	100	120	2,50	301
ECRC3	13.254	2,80	37.110	0,70	25.977	100	260	2,50	649
ECRC5	1.265	4,60	5.820	0,70	4.074	100	41	2,50	102
ECRC3	1.733	2,80	4.851	0,70	3.396	100	34	2,50	85
ECRC3	4.676	2,80	13.093	0,70	9.165	100	92	2,50	229
ECRC3	1.013	2,80	2.837	0,70	1.986	100	20	2,50	50

ECRC3	8.243	2,80	23.081	0,70	16.157	100	162	2,50	404
ECRC4	2.007	3,70	7.425	0,70	5.198	100	52	2,50	130
ECRC5	1.156	4,60	5.318	0,70	3.722	100	37	2,50	93
ECRC4	1.738	3,70	6.431	0,70	4.502	100	45	2,50	113
ECRC3	1.660	2,80	4.649	0,70	3.254	100	33	2,50	81
ECRC4	996	3,70	3.684	0,70	2.579	100	26	2,50	64
ECRC3	2.928	2,80	8.200	0,70	5.740	100	57	2,50	143
ECRC3	11.667	2,80	32.669	0,70	22.868	100	229	2,50	572
ECRC3	655	2,80	1.834	0,70	1.284	100	13	2,50	32
ECRC3	1.087	2,80	3.045	0,70	2.131	100	21	2,50	53
ECRC3	3.369	2,80	9.433	0,70	6.603	100	66	2,50	165
ECRC4	690	3,70	2.553	0,70	1.787	100	18	2,50	45
ECRC4	667	3,70	2.470	0,70	1.729	100	17	2,50	43
ECRC3	798	2,80	2.236	0,70	1.565	100	16	2,50	39
ECRC3	567	2,80	1.588	0,70	1.111	100	11	2,50	28
ECRC1	799	1,00	799	0,90	719	100	7	2,50	18
ECRC1	1.038	1,00	1.038	0,90	934	100	9	2,50	23
EARU2	1.389	0,70	972	0,90	875	100	9	2,50	22
EARU2	4.729	0,70	3.310	0,90	2.979	100	30	2,50	74
EARC2	1.611	1,50	2.416	0,70	1.691	100	17	2,50	42
ECRC3	1.040	2,80	2.911	0,70	2.038	100	20	2,50	51
ECRC3	2.556	2,80	7.157	0,70	5.010	100	50	2,50	125
ECRC3	5.259	2,80	14.725	0,70	10.308	100	103	2,50	258
ECRC3	1.119	2,80	3.133	0,70	2.193	100	22	2,50	55
ECRC3	6.079	2,80	17.022	0,70	11.916	100	119	2,50	298
ECRC4	1.673	3,70	6.192	0,70	4.334	100	43	2,50	108
ECRC2	599	1,90	1.139	0,70	797	100	8	2,50	20
ECRC2	95	1,90	181	0,70	127	100	1	2,50	3
ECRU2	1.947	1,90	3.699	0,90	3.329	100	33	2,50	83
ECRU2	670	1,90	1.273	0,90	1.145	100	11	2,50	29

ECRU2	2.837	1,90	5.390	0,90	4.851	100	49	2,50	121
ECRU2	1.150	1,90	2.185	0,90	1.966	100	20	2,50	49
ECRU2	1.823	1,90	3.465	0,90	3.118	100	31	2,50	78
ECRC2	957	1,90	1.818	0,70	1.273	100	13	2,50	32
ECRC2	987	1,90	1.875	0,70	1.312	100	13	2,50	33
ECRC2	150	1,90	285	0,70	199	100	2	2,50	5
ECRC2	750	1,90	1.425	0,70	998	100	10	2,50	25
ECRC2	2.502	1,90	4.755	0,70	3.328	100	33	2,50	83
ECRC2	538	1,90	1.022	0,70	715	100	7	2,50	18
ECRU2	989	1,90	1.878	0,80	1.503	100	15	2,50	38
ECRU2	664	1,90	1.262	0,80	1.009	100	10	2,50	25
ECRU2	3.028	1,90	5.753	0,80	4.603	100	46	2,50	115
ECRU2	3.028	1,90	5.753	0,80	4.603	100	46	2,50	115
ECRU2	910	1,90	1.729	0,80	1.383	100	14	2,50	35
ECRU2	458	1,90	870	0,80	696	100	7	2,50	17
ECRU2	2.179	1,90	4.140	0,80	3.312	100	33	2,50	83
ECRU2	692	1,90	1.314	0,80	1.051	100	11	2,50	26
ECRU2	223	1,90	423	0,80	338	100	3	2,50	8
ECRU2	88	1,90	166	0,80	133	100	1	2,50	3
ECRU2	2.772	1,90	5.267	0,80	4.214	100	42	2,50	105
ECRU2	1.178	1,90	2.238	0,80	1.791	100	18	2,50	45
ECRU2	2.226	1,90	4.230	0,80	3.384	100	34	2,50	85
ECRU2	777	1,90	1.476	0,80	1.181	100	40	2,50	100
ECRU2	1.127	1,90	2.141	0,80	1.713	100	40	2,50	100
EARU2	5.731	0,70	4.012	0,90	3.611	100	36	2,50	90
EARU2	823	0,70	576	0,90	518	100	5	2,50	13
EARU2	1.583	0,70	1.108	0,90	997	100	10	2,50	25
EARU2	1.532	0,70	1.072	0,90	965	100	10	2,50	24
EARU2	1.074	0,70	751	0,90	676	100	7	2,50	17
EARU2	1.324	0,70	927	0,90	834	100	8	2,50	21

EARU2	875	0,70	612	0,90	551	100	6	2,50	14
EARU2	11.396	0,70	7.977	0,90	7.179	100	72	2,50	179
EARU2	1.436	0,70	1.005	0,90	905	100	9	2,50	23
EARU2	1.856	0,70	1.299	0,90	1.169	100	12	2,50	29
EARU2	1.506	0,70	1.054	0,90	949	100	9	2,50	24
EARU2	3.270	0,70	2.289	0,90	2.060	100	21	2,50	52
EARU2	1.029	0,70	720	0,90	648	100	6	2,50	16
EARU2	1.310	0,70	917	0,90	825	100	8	2,50	21
EARU2	1.489	0,70	1.042	0,90	938	100	9	2,50	23
EARU2	1.118	0,70	783	0,90	704	100	7	2,50	18
ECRC2	3.845	1,90	7.306	0,70	5.114	100	51	2,50	128
ECRC2	2.634	1,90	5.004	0,70	3.503	100	35	2,50	88
ECRC2	1.664	1,90	3.161	0,70	2.213	100	22	2,50	55
ECRC2	4.367	1,90	8.297	0,70	5.808	100	58	2,50	145
ECRC2	2.696	1,90	5.122	0,70	3.585	100	36	2,50	90
ECRC2	5.457	1,90	10.368	0,70	7.257	100	73	2,50	181
ECRU2	327	1,90	622	0,80	497	100	5	2,50	12
ECRU2	4.926	1,90	9.360	0,80	7.488	100	75	2,50	187
ECRU2	667	1,90	1.268	0,80	1.014	100	10	2,50	25
ECRU2	1.752	1,90	3.329	0,80	2.663	100	27	2,50	67
ECRU2	641	1,90	1.217	0,80	974	100	10	2,50	24
ECRU2	422	1,90	802	0,80	642	100	6	2,50	16
ECRU2	2.088	1,90	3.967	0,80	3.173	100	32	2,50	79
ECRU2	2.090	1,90	3.972	0,80	3.177	100	32	2,50	79
ECRU2	1.690	1,90	3.212	0,80	2.569	100	26	2,50	64
ECRU2	374	1,90	712	0,80	569	100	6	2,50	14
ECRU2	820	1,90	1.558	0,80	1.246	100	12	2,50	31
ECRC2	2.239	1,90	4.255	0,70	2.978	100	30	2,50	74
ECRC2	219	1,90	416	0,70	291	100	3	2,50	7
ECRC2	285	1,90	541	0,70	379	100	4	2,50	9

ECRC2	726	1,90	1.380	0,70	966	100	10	2,50	24
ECRU2	2.674	1,90	5.081	0,80	4.065	100	41	2,50	102
ECRU2	1.380	1,90	2.622	0,80	2.098	100	21	2,50	52
ECRU2	975	1,90	1.852	0,80	1.482	100	15	2,50	37
ECRU2	4.869	1,90	9.251	0,80	7.401	100	74	2,50	185
ECRU2	1.109	1,90	2.106	0,80	1.685	100	17	2,50	42
ECRC2	518	1,90	984	0,70	689	100	7	2,50	17
ECRC2	1.290	1,90	2.452	0,70	1.716	100	17	2,50	43
ECRC3	1.320	1,90	2.508	0,70	1.755	100	18	2,50	44
ECRC2	1.286	1,90	2.444	0,70	1.711	100	17	2,50	43
ECRC2	923	1,90	1.754	0,70	1.228	100	12	2,50	31
ECRC2	602	1,90	1.145	0,70	801	100	8	2,50	20
ECRC2	989	1,90	1.878	0,70	1.315	100	13	2,50	33
ECRC2	340	1,90	646	0,70	452	100	5	2,50	11
ECRC2	279	1,00	279	0,70	195	100	2	2,50	5
ECT2	228								
DOT	3.311								
DOT	827								
DOT	867								
DOT	690								
DOT	482								
DOT	781								
DOT	10.240								
DOT	1.509								
DOT	4.824								
DOT	281								
DOT	2.516								
DOT	3.548								
DOT	1.305								
EL	101								

EL	207								
EL	112								
EL	202								
EL	112								
EL	583								
EL	266								
EL	298								
EL	815								
EL	109								
EL	113								
EL	506								
EL	162								
EL	1.534								
EL	1.422								
EL	82								
EL	35								
EQP	3.172								
EQP	442								
EQP	384								
EQP	33								
ELP	3.059								
ELP	1.537								
ELP	983								
ELP	323								
ELP	1.454								
ELP	660								
ELP	3.828								
ELP	733								
ELP	931								
ELP	656								

ELP	617								
ELP	895								
ELP	745								
AUA	488								
AUA	688								
AUA	705								
AUA	361								
VIARIO	162.701								
<b>TOTAL</b>	<b>604.799</b>							<b>6.935</b>	<b>17.338</b>

AREA	TIPO	SUPERFICIE SUELO	COE EDIF	SUP CONST	COE CORR	CONST CORR	M2/VIV	VIV	HAB/VIV	HAB.
LA CANDELARIA	ECRC2	1.516	1,90	2.881	0,70	2.017	100	20	2,50	50
	ECRC2	2.066	1,90	3.926	0,70	2.748	100	27	2,50	69
	ECRC2	799	1,90	1.519	0,70	1.063	100	11	2,50	27
	ECRC2	292	1,90	554	0,70	388	100	4	2,50	10
	ECRC2	2.595	1,90	4.930	0,70	3.451	100	35	2,50	86
	ECRC2	1.028	1,90	1.954	0,70	1.367	100	14	2,50	34
	ECRC2	1.782	1,90	3.385	0,70	2.370	100	24	2,50	59
	ECRC2	3.406	1,90	6.472	0,70	4.530	100	45	2,50	113
	ECRC2	792	1,90	1.505	0,70	1.053	100	11	2,50	26
	ECRC2	1.074	1,90	2.041	0,70	1.429	100	14	2,50	36
	ECRC2	608	1,90	1.154	0,70	808	100	8	2,50	20
	ECRC2	1.614	1,90	3.066	0,70	2.146	100	21	2,50	54
	ECRC2	1.846	1,90	3.507	0,70	2.455	100	25	2,50	61
	ECRC2	1.296	1,90	2.462	0,70	1.724	100	17	2,50	43
ECRC2	2.386	1,90	4.533	0,70	3.173	100	32	2,50	79	

ECRC2	1.104	1,90	2.097	0,70	1.468	100	15	2,50	37
ECRC2	1.107	1,90	2.104	0,70	1.473	100	15	2,50	37
ECRC2	1.104	1,90	2.097	0,70	1.468	100	15	2,50	37
ECRC2	2.068	1,90	3.928	0,70	2.750	100	27	2,50	69
ECRC2	1.100	1,90	2.091	0,70	1.464	100	15	2,50	37
EARU2	1.231	0,70	862	0,90	776	100	8	2,50	19
ECT2	2.438								
DOT	12.357								
AUA	201								
VIARIO	12.493								
<b>TOTAL</b>	<b>58.302</b>						<b>401</b>		<b>1.003</b>

AREA	TIPO	SUPERFICIE SUELO	COE EDIF	SUP CONST	COE CORR	CONST CORR	M2/VIV	VIV	HAB/VIV	HAB.
STA. BARBARA 1	ECRC3	6.335	2,80	17.739	0,70	12.417	100	124	2,50	310
	ECRC3	3.209	2,80	8.984	0,70	6.289	100	63	2,50	157
	ECRC3	429	2,80	1.203	0,70	842	100	8	2,50	21
	ECRC3	1.178	2,80	3.299	0,70	2.309	100	23	2,50	58
	ECRC3	1.098	2,80	3.075	0,70	2.153	100	22	2,50	54
	ECRC3	737	2,80	2.065	0,70	1.445	100	14	2,50	36
	ECRU2	1.136	1,90	2.158	0,80	1.726	100	17	2,50	43
	ECRU2	755	1,90	1.435	0,80	1.148	100	11	2,50	29
	ECRU2	451	1,90	858	0,80	686	100	7	2,50	17
	ECRC3	2.324	2,80	6.508	0,70	4.556	100	46	2,50	114
	ECRC3	2.164	2,80	6.060	0,70	4.242	100	42	2,50	106
	ECRU2	7.459	1,90	14.172	0,80	11.338	100	113	2,50	283
	ECRU2	2.593	1,90	4.927	0,80	3.941	100	39	2,50	99



ECRU2	1.089	1,90	2.070	0,80	1.656	100	17	2,50	41
ECRC2	619	1,90	1.177	0,70	824	100	8	2,50	21
ECRC2	154	1,90	293	0,70	205	100	2	2,50	5
ECRU2	2.593	1,90	4.927	0,80	3.942	100	39	2,50	99
ECRU2	2.927	1,90	5.562	0,80	4.449	100	44	2,50	111
ECRU2	299	1,90	568	0,80	454	100	5	2,50	11
ECRC2	1.902	1,90	3.613	0,70	2.529	100	25	2,50	63
ECRC2	6.609	1,90	12.556	0,70	8.789	100	88	2,50	220
ECRC2	1.723	1,90	3.273	0,70	2.291	100	23	2,50	57
ECRC2	1.662	1,90	3.157	0,70	2.210	100	22	2,50	55
ECRU2	950	1,90	1.805	0,90	1.624	100	16	2,50	41
ECRC2	2.113	1,90	4.015	0,70	2.810	100	28	2,50	70
ECRU2	1.550	1,90	2.945	0,80	2.356	100	24	2,50	59
ECRU2	922	1,90	1.752	0,80	1.402	100	14	2,50	35
ECRU2	261	1,90	496	0,80	397	100	4	2,50	10
ECRU2	3.907	1,90	7.423	0,80	5.939	100	59	2,50	148
ECRU2	2.280	1,90	4.333	0,80	3.466	100	35	2,50	87
ECRU2	1.991	1,90	3.783	0,80	3.026	100	30	2,50	76
ECRU2	7.802	1,90	14.824	0,80	11.859	100	119	2,50	296
ECRC2	1.434	1,90	2.724	0,70	1.907	100	19	2,50	48
ECRC2	1.141	1,90	2.168	0,70	1.517	100	15	2,50	38
ECRC2	1.816	1,90	3.450	0,70	2.415	100	24	2,50	60
ECRU2	1.429	1,90	2.715	0,80	2.172	100	22	2,50	54
ECRU2	6.768	1,90	12.860	0,80	10.288	100	103	2,50	257
ECRC2	3.835	1,90	7.286	0,70	5.100	100	51	2,50	128
ECRC2	984	1,90	1.870	0,70	1.309	100	13	2,50	33
ECRU2	3.711	1,90	7.051	0,90	6.346	100	63	2,50	159
ECRU2	1.122	1,90	2.132	0,90	1.919	100	19	2,50	48
ECRC2	982	1,90	1.865	0,70	1.306	100	13	2,50	33
ECRC2	255	1,90	484	0,70	339	100	3	2,50	8

ECRU2	5.029	1,90	9.556	0,80	7.645	100	76	2,50	191
ECRC2	892	1,90	1.695	0,70	1.187	100	12	2,50	30
ECRU2	5.029	1,90	9.556	0,90	8.600	100	86	2,50	215
ECRU2	5.409	1,90	10.277	0,90	9.249	100	92	2,50	231
ECRC2	1.746	1,90	3.318	0,70	2.323	100	23	2,50	58
ECRU2	2.386	1,90	4.534	0,80	3.627	100	36	2,50	91
ECRC2	3.280	1,90	6.231	0,70	4.362	100	44	2,50	109
ECRC2	166	1,90	316	0,70	221	100	2	2,50	6
ECRC2	1.142	1,90	2.170	0,70	1.519	100	15	2,50	38
ECRC2	675	1,90	1.283	0,70	898	100	9	2,50	22
ECRU2	5.696	1,90	10.822	0,80	8.657	100	87	2,50	216
ECRU2	5.406	1,90	10.272	0,80	8.217	100	82	2,50	205
ECRU2	1.510	1,90	2.870	0,80	2.296	100	23	2,50	57
ECRU2	6.470	1,90	12.293	0,80	9.834	100	98	2,50	246
ECRU2	2.257	1,90	4.289	0,80	3.431	100	34	2,50	86
DOT	1.197								
DOT	8.118								
DOT	5.840								
DOT	7.070								
DOT	3.643								
DOT	1.665								
DOT	3.272								
ELP	540								
ELV	393								
VIARIO	39.703								
<b>TOTAL</b>	<b>213.236</b>						<b>2.200</b>		<b>5.500</b>

AREA	TIPO	SUPERFICIE SUELO	COE EDIF	SUP CONST	COE CORR	CONST CORR	M2/VIV	VIV	HAB/VIV	HAB.
STA. BARBARA 2	ECRC2	3.162	1,90	6.009	0,70	4.206	100	42	2,50	105
	ECRC2	134	1,90	256	0,70	179	100	2	2,50	4
	ECRU2	7.777	1,90	14.777	0,80	11.822	100	118	2,50	296
	ECRC2	1.402	1,90	2.663	0,70	1.864	100	19	2,50	47
	ECRC2	2.858	1,90	5.430	0,70	3.801	100	38	2,50	95
	ECRU2	1.483	1,90	2.818	0,80	2.254	100	23	2,50	56
	ECRU2	2.156	1,90	4.096	0,80	3.277	100	33	2,50	82
	ECRU2	114	1,90	217	0,80	173	100	2	2,50	4
	ECRC2	2.405	1,90	4.569	0,70	3.198	100	32	2,50	80
	ECRC2	3.384	1,90	6.429	0,70	4.500	100	45	2,50	113
	ECRC2	2.617	1,90	4.972	0,70	3.480	100	35	2,50	87
	EARU2	2.692	0,70	1.884	0,90	1.696	100	17	2,50	42
	ECRC2	5.083	1,90	9.658	0,70	6.761	100	68	2,50	169
	ECRU1	5.506	1,00	5.506	0,90	4.955	100	50	2,50	124
	ECRU1	1.814	1,00	1.814	0,90	1.633	100	16	2,50	41
	ECRU2	390	1,90	741	0,90	667	100	7	2,50	17
	EARU2	598	0,35	209	0,90	188	100	2	2,50	5
	EARU2	425	0,35	149	0,90	134	100	1	2,50	3
	ECRU2	2.726	1,90	5.179	0,80	4.143	100	41	2,50	104
	ECRU2	2.207	1,90	4.193	0,80	3.354	100	34	2,50	84
	ECRU2	2.770	1,90	5.263	0,80	4.211	100	42	2,50	105
	ECRU2	3.307	1,90	6.284	0,80	5.027	100	50	2,50	126
	ECRU2	2.831	1,90	5.379	0,80	4.303	100	43	2,50	108
ECRU2	3.682	1,90	6.997	0,80	5.597	100	56	2,50	140	
ECRU2	1.184	1,90	2.250	0,80	1.800	100	18	2,50	45	
ECRU2	1.184	1,90	2.250	0,80	1.800	100	18	2,50	45	

ECRU2	2.065	1,90	3.923	0,80	3.139	100	31	2,50	78
ECRU2	3.300	1,90	6.270	0,80	5.016	100	50	2,50	125
EAI	1.007								
DOT	4.498								
DOT	228								
DOT	1.034								
DOT	2.586								
EQP	155								
EQP	1.034								
EL	2.054								
EL	295								
ELP	728								
AUA	368								
AUA	1.268								
VIARIO	20.827								
<b>TOTAL</b>	<b>105.339</b>						<b>932</b>		<b>2.329</b>

AREA	TIPO	SUPERFICIE SUELO	COE EDIF	SUP CONST	COE CORR	CONST CORR	M2/VIV	VIV	HAB/VIV	HAB.
EL AMPARO	ECRC3	1.990	2,80	5.572	0,70	3.900	100	39	2,50	98
	ECRC3	735	2,80	2.057	0,70	1.440	100	14	2,50	36
	ECRU2	1.752	1,90	3.328	0,80	2.663	100	27	2,50	67
	ECRU2	1.648	1,90	3.132	0,80	2.505	100	25	2,50	63
	ECRU2	2.952	1,90	5.609	0,80	4.487	100	45	2,50	112
	ECRU2	1.842	1,90	3.500	0,80	2.800	100	28	2,50	70
	ECRC3	1.086	2,80	3.040	0,70	2.128	100	21	2,50	53

ECRC2	716	1,90	1.360	0,70	952	100	10	2,50	24
EARC2	2.333	1,50	3.499	0,70	2.449	100	24	2,50	61
ECRC2	1.006	1,90	1.911	0,70	1.338	100	13	2,50	33
ECRC2	697	1,90	1.324	0,70	927	100	9	2,50	23
ECRC2	459	1,90	873	0,70	611	100	6	2,50	15
ECRU2	586	1,90	1.114	0,80	891	100	9	2,50	22
ECRC2	2.086	1,90	3.964	0,70	2.775	100	28	2,50	69
EARU2	746	0,70	522	0,90	470	100	5	2,50	12
ECRC2	2.166	1,90	4.115	0,70	2.880	100	29	2,50	72
ECRC2	994	1,90	1.889	0,70	1.322	100	13	2,50	33
ECRU1	476	1,00	476	0,90	429	100	4	2,50	11
ECRU2	586	1,90	1.114	0,80	891	100	9	2,50	22
ECRU2	1.551	1,90	2.946	0,80	2.357	100	24	2,50	59
ECRU2	2.117	1,90	4.022	0,80	3.218	100	32	2,50	80
ECRC2	1.834	1,90	3.485	0,80	2.788	100	28	2,50	70
ECRU2	313	1,90	595	0,80	476	100	5	2,50	12
ECRU2	3.036	1,90	5.768	0,80	4.614	100	46	2,50	115
ECRU2	7.168	1,90	13.619	0,80	10.895	100	109	2,50	272
ECRU2	3.516	1,90	6.680	0,80	5.344	100	53	2,50	134
ECRU2	2.550	1,90	4.844	0,80	3.876	100	39	2,50	97
ECRU2	5.157	1,90	9.799	0,80	7.839	100	78	2,50	196
ECRU2	3.320	1,90	6.309	0,80	5.047	100	50	2,50	126
ECRU2	6.895	1,90	13.100	0,80	10.480	100	105	2,50	262
ECRU2	2.992	1,90	5.685	0,80	4.548	100	45	2,50	114
ECRU2	1.069	1,90	2.030	0,80	1.624	100	16	2,50	41
EARU2	926	0,70	648	0,90	583	100	6	2,50	15
ECRC2	2.662	1,90	5.058	0,70	3.540	100	35	2,50	89
ECRC2	2.645	1,90	5.025	0,70	3.518	100	35	2,50	88
ECRC2	542	1,90	1.029	0,70	720	100	7	2,50	18
ECRC2	161	1,90	305	0,70	214	100	2	2,50	5

ECRC2	2.126	1,90	4.039	0,70	2.827	100	28	2,50	71
ECRU2	182	1,90	345	0,80	276	100	3	2,50	7
EL	1.273								
EL	583								
EL	191								
ELP	990								
ELP	2.945								
DOT	1.925								
DOT	288								
VIARIO	35.480								
<b>TOTAL</b>	<b>119.290</b>						<b>1.106</b>		<b>2.766</b>

AREA	TIPO	SUPERFICIE SUELO	COE EDIF	SUP CONST	COE CORR	CONST CORR	M2/VIV	VIV	HAB/VIV	HAB.
LA VEGA	ECRC2	1.993	1,90	3.786	0,70	2.651	100	27	2,50	66
	ECRC2	6.269	1,90	11.912	0,70	8.338	100	83	2,50	208
	ECRC2	658	1,90	1.251	0,70	876	100	9	2,50	22
	ECRC2	576	1,90	1.094	0,70	766	100	8	2,50	19
	ECRC2	7.201	1,90	13.682	0,70	9.577	100	96	2,50	239
	ECRC2	378	1,90	718	0,70	502	100	5	2,50	13
	ECRC2	5.195	1,90	9.871	0,70	6.910	100	69	2,50	173
	ECRC2	1.831	1,90	3.479	0,70	2.435	100	24	2,50	61
	ECRC2	1.719	1,90	3.266	0,70	2.286	100	23	2,50	57
	ECRC2	9.893	1,90	18.797	0,70	13.158	100	132	2,50	329
	ECRC2	1.249	1,90	2.373	0,70	1.661	100	17	2,50	42
	ECRC2	1.362	1,90	2.588	0,70	1.812	100	18	2,50	45
	ECRC2	1.270	1,90	2.413	0,70	1.689	100	17	2,50	42
	ECRC2	743	1,90	1.411	0,70	988	100	10	2,50	25

ECRC2	158	1,90	300	0,70	210	100	2	2,50	5
ECRC2	5.557	1,90	10.559	0,70	7.391	100	74	2,50	185
ECRC2	475	1,90	902	0,70	631	100	6	2,50	16
ECRC2	1.471	1,90	2.795	0,70	1.956	100	20	2,50	49
ECRC2	2.996	1,90	5.693	0,70	3.985	100	40	2,50	100
ECRC2	609	1,90	1.157	0,70	810	100	8	2,50	20
ECRC2	1.772	1,90	3.366	0,70	2.356	100	24	2,50	59
ECRC2	1.755	1,90	3.335	0,70	2.335	100	23	2,50	58
ECRC2	640	1,90	1.217	0,70	852	100	9	2,50	21
ECRC2	548	1,90	1.041	0,70	728	100	7	2,50	18
ECRC2	1.688	1,90	3.207	0,70	2.245	100	22	2,50	56
ECRC2	1.478	1,90	2.809	0,70	1.966	100	20	2,50	49
ECRC2	1.098	1,90	2.086	0,70	1.460	100	15	2,50	37
ECRC2	9.388	1,90	17.837	0,70	12.486	100	125	2,50	312
ECRC2	1.855	1,90	3.524	0,70	2.467	100	25	2,50	62
ECRC2	259	1,90	492	0,70	344	100	3	2,50	9
ECRC2	573	1,90	1.089	0,70	762	100	8	2,50	19
ECRC2	2.908	1,90	5.526	0,70	3.868	100	39	2,50	97
ECRC2	6.778	1,90	12.878	0,70	9.015	100	90	2,50	225
ECRC2	5.695	1,90	10.820	0,70	7.574	100	76	2,50	189
ECRC2	8.511	1,90	16.170	0,70	11.319	100	113	2,50	283
ECRC2	4.084	1,90	7.760	0,70	5.432	100	54	2,50	136
ECRC2	881	1,90	1.674	0,70	1.172	100	12	2,50	29
ECRC2	1.998	1,90	3.796	0,70	2.657	100	27	2,50	66
ECRC2	1.919	1,90	3.647	0,70	2.553	100	26	2,50	64
ECRC2	1.451	1,90	2.756	0,70	1.929	100	19	2,50	48
ECRC2	1.180	1,90	2.242	0,70	1.569	100	16	2,50	39
ECRC2	145	1,90	275	0,70	193	100	2	2,50	5
EL	657								
DOT	803								

EQP	450								
ELP	4.059								
VIARIO	26.322								
<b>TOTAL</b>	<b>140.498</b>							<b>1.439</b>	<b>3.598</b>

AREA	TIPO	SUPERFICIE SUELO	COE EDIF	SUP CONST	COE CORR	CONST CORR	M2/VIV	VIV	HAB/VIV	HAB.
SAN MARCOS	ECRC9	870	8,20	7.136	0,70	4.995	100	50	2,50	125
	ECRC2	972	1,90	1.848	0,70	1.293	100	13	2,50	32
	ECRC3	2.266	2,80	6.345	0,70	4.442	100	44	2,50	111
	ECRC7	1.231	6,40	7.880	0,70	5.516	100	55	2,50	138
	ECRC8	1.067	7,30	7.788	0,70	5.451	100	55	2,50	136
	ECRC12	612	12,00	7.340	0,70	5.138	100	51	2,50	128
	EARC3	1.594	1,50	2.390	0,70	1.673	100	17	2,50	42
	ECRU2	4.433	1,90	8.422	0,90	7.580	100	76	2,50	189
	ECRC2	990	1,90	1.881	0,70	1.316	100	13	2,50	33
	ECRC4	1.379	3,70	5.101	0,70	3.571	100	36	2,50	89
	ECRC5	562	4,60	2.586	0,70	1.810	100	18	2,50	45
	ECRC8	1.479	7,30	10.796	0,70	7.557	100	76	2,50	189
	EARU2	1.128	0,70	790	0,90	711	100	7	2,50	18
	EARU2	1.749	0,70	1.224	0,90	1.102	100	11	2,50	28
	EARC8	3.314	3,70	12.261	0,70	8.583	100	86	2,50	215
	ECRU2	956	1,90	1.817	0,80	1.454	100	15	2,50	36
	ECRU2	763	1,90	1.449	0,80	1.159	100	12	2,50	29
	ECRU2	1.148	1,90	2.182	0,80	1.746	100	17	2,50	44
	ECRU1	284	1,00	284	0,90	256	100	3	2,50	6
	ECRU1	269	1,00	269	0,90	242	100	2	2,50	6
ECRU1	178	1,00	178	0,90	160	100	2	2,50	4	



ECRU1	174	1,00	174	0,90	157	100	2	2,50	4
ECRU1	348	1,00	348	0,90	313	100	3	2,50	8
ECRU1	266	1,00	266	0,90	240	100	2	2,50	6
ECRC2	745	1,90	1.415	0,70	990	100	10	2,50	25
ECRU2	1.115	1,90	2.119	0,80	1.695	100	17	2,50	42
ECRC8	1.323	7,30	9.660	0,70	6.762	100	68	2,50	169
EARU2	954	0,70	668	0,90	601	100	6	2,50	15
EARU2	3.267	0,70	2.287	0,90	2.058	100	21	2,50	51
EARC2	644	1,50	966	0,70	676	100	7	2,50	17
ECT2	158								
EL	169								
EL	2.842								
EL	1.376								
EL	1.418								
EL	525								
EL	548								
EL	3.555								
EL	196								
EL	3.533								
EL	1.339								
EL	1.339								
EQP	10.922								
EQP	213								
DOT	765								
DOT	1.763								
ELP	744								
ELP	109								
ELP	231								
	30.131								
<b>TOTAL</b>	<b>97.953</b>						<b>792</b>		<b>1.981</b>

AREA	TIPO	SUPERFICIE SUELO	COE EDIF	SUP CONST	COE CORR	CONST CORR	M2/VIV	VIV	HAB/VIV	HAB.	
LAS CHARNECAS	EARU2	256	0,70	179	0,90	161	100	2	2,50	4	
	EARU2	635	0,70	444	0,90	400	100	4	2,50	10	
	EARU2	447	0,70	313	0,90	281	100	3	2,50	7	
	EARU2	7.462	0,70	5.224	0,90	4.701	100	47	2,50	118	
	EARU2	726	0,70	508	0,90	457	100	5	2,50	11	
	EARU2	3.199	0,70	2.240	0,90	2.016	100	20	2,50	50	
	EARU2	2.820	0,70	1.974	0,90	1.776	100	18	2,50	44	
	EARU2	721	0,70	505	0,90	455	100	5	2,50	11	
	EARU2	3.546	0,70	2.482	0,90	2.234	100	22	2,50	56	
	EARU2	856	0,70	599	0,90	539	100	5	2,50	13	
	ECRU2	9.164	1,90	17.412	0,80	13.930	100	139	2,50	348	
	ECRU2	3.281	1,90	6.233	0,80	4.986	100	50	2,50	125	
	ECRU2	3.889	1,90	7.389	0,80	5.912	100	59	2,50	148	
	ECRU2	2.146	1,90	4.077	0,80	3.262	100	33	2,50	82	
	ECRU2	664	1,90	1.261	0,80	1.009	100	10	2,50	25	
	ELB	902									
	ELB	1.812									
	VIARIO	36.056									
<b>TOTAL</b>		<b>78.582</b>						<b>421</b>		<b>1.053</b>	

En los asentamientos rurales se han previsto como posibles habitantes la cantidad de 6.710, en el supuesto caso de que se colmataran las viviendas en el plazo de tiempo previsto.

Por tanto resulta una población total de posible implantación (CAPACIDAD DE CARGA RESIDENCIAL) de 66.316 habitantes en el conjunto de la ordenación, tanto considerando los habitantes existentes como de los de nueva implantación. Hay que tener en cuenta que estas cifras solo son un modelo matemático, ya que la ocupación del suelo con nuevas viviendas y nuevos habitantes depende muchos factores socioeconómicos y no solo de la clasificación de suelo de carácter urbanístico.

CLASE DE SUELO	HABITANTES	%
SUCU	49.831	75,14%
SUNCU	3.472	5,24%
SUSNO	5.582	8,42%
SUSO	722	1,09%
SRAR	6.710	10,12%
<b>TOTAL</b>	<b>66.316</b>	<b>100,00%</b>

Clase de suelo	Habitantes	M2 Sistemas Generales necesarios	M2 Sistemas Generales propuestos por el PGO
SUCU	49.831		
SUNCU	3.472		
URBANIZABLE	6.304		
SRAR	6.710		
<b>5 m2/hab</b>	<b>66.316</b>	<b>331.581</b>	<b>338.525</b>

En los Asentamientos Rurales se han reconocido como existentes 2.538 viviendas y se ha previsto un crecimiento como máximo hasta 3.834 viviendas, en el caso de que toda la edificabilidad privada se destinara a usos residenciales y que generarían un máximo de habitantes de 4.905 habitantes que se corrige con un coeficiente reductor de 0,70 ya que toda la superficie no se va a destinar a usos residenciales, por lo que resulta una hipótesis razonable de 6.710 habitantes. Del total de viviendas previstas en los asentamientos las nuevas, su capacidad de crecimiento, representan el 33,80 del total y se compara con las existentes un incremento del 51,06%.

Para el cumplimiento del artículo 32, A, 7, a) del TRLOTENC, donde se establece que se deben prever 5 m2s/hab y plaza alojativa, según las necesidades actuales y las previsibles en el futuro, por tanto para 66.316 habitantes resultan 331.581 m2s en total, cantidad inferior a la propuesta por el Plan General de 338.525 m2s resultando un estándar final de 5,10 m2s/hab.

La población total prevista por la ordenación propuesta de este Plan General de Ordenación, asciende a la cantidad de 66.316 habitantes. Según el censo del ISTAC, referido al padrón municipal, la población de Icod de los Vinos en el año 2013 asciende a 23.092 habitantes. Por tanto la diferencia entre los habitantes existentes y la ampliación prevista es de 43.224 habitantes que representa el 65,18% de la población total prevista. Este factor representa multiplicar la población actual según el padrón municipal por 1,87 y se considera un factor razonable para que exista la suficiente oferta de suelo que impida la especulación ante la escasez de suelo, en cualquiera de las categorías de suelo de expansión más el suelo urbano no ocupado, factor que habitualmente se admite entre 2 y 2,50.

El crecimiento del suelo urbanizable se ha minimizado la más posible ya que este suelo se ha clasificado como los espacios vacíos resultantes del modelo de ordenación propuesto tomando como base el sistema viario que ordena la trama de Icod de los Vinos y los nuevos sistemas viarios propuestos por el plan general, facilitando de esta manera la gestión urbanística y la obtención de los suelos necesarios tanto para sistemas generales de la red viaria como de los espacios libres. Además se han mantenido los sectores de suelo urbanizable del Plan General de 2009 y es coherente con las determinaciones establecidas en el Plan Insular de Ordenación de Tenerife.

En el suelo urbano consolidado se han previsto 49.831 habitantes, pero se debe tener en cuenta que esta clasificación de suelo no es opcional sino que responde a criterios legales. En el suelo urbano no consolidado por la urbanización, clasificación reglada también, se han previsto 3.472 habitantes. En los asentamientos rurales se han previsto 6.710 habitantes. Por tanto, si sumamos los habitantes previsibles en suelo urbano consolidado, en el no consolidado y en los asentamientos rurales, resulta una cantidad total inicial de 60.012 habitantes, por lo que la estimación de crecimiento real es la propuesta del suelo urbanizable de 6.304 habitantes que representa un 9,51% de incremento poblacional respecto de la cantidad total de 66.316 habitantes en suelo residencial. Pero además hay que considerar que de los 6.304 habitantes en suelo urbanizable, 722 corresponden a suelo urbanizable en régimen transitorio categorizado en el PGO 2009, por lo que el incremento real de este PGO es 5.582 habitantes que representa sobre el total previsto de 66.316 habitantes un porcentaje del 8,42%.

Según se indica en el cuadro siguiente los habitantes posibles en suelo urbano consolidado representan el 75,14 % del total previsto. En el suelo urbano no consolidado el 5,24%, en los asentamientos rurales el 10,12 % y en el suelo urbanizable el 9,51 %.

Las directrices 66 y 67 establecen los objetivos y criterios para la clasificación de suelo urbanizable, remitiendo además a los criterios establecidos por el Plan Insular. El planeamiento general debe justificar la previsión de crecimiento de suelo urbanizable en base a tres criterios: el crecimiento poblacional y la superficie edificada en los últimos diez años; la extensión y capacidad de los suelos urbanizables clasificados por el planeamiento anterior, sus plazos y ritmo de urbanización y edificación en los últimos diez años; y por último la vinculación de la extensión de suelo a la programación de la ocupación de los suelos interiores previendo la colmatación de las áreas vacías.

El plan general de Icod de Los Vinos además de en estas tres cuestiones, es coherente con el modelo territorial propuesto, ocupando las áreas interiores con las propuestas de suelo urbano no consolidado y con los sectores de suelo urbanizable que conforman un núcleo compacto entorno al sistema viario propuesto, manteniendo el nuevo trazado del anillo insular como la frontera de los núcleos urbanos frente a los núcleos rurales. Pero todo ello no puede ser sino un factor más a considerar a la hora de plantear un modelo de ordenación territorial. Si solo le hiciéramos caso a estos parámetros habría que desclasificar suelo urbano consolidado por la urbanización y no consolidado, e incluso no reconocer las edificaciones existentes en suelo rústico de asentamiento rural.

## 11.- LAS PREVISIONES DEL PLAN GENERAL EN MATERIA DE VIVIENDA PROTEGIDA.

Con la aprobación de la Ley de Medidas Urgentes (Ley 6/2009 de 6 de mayo) en su artículo 22 se modifica la Ley de Vivienda de Canarias (Ley 2/2003) en su artículo 27 y que ya había sido modificada por la Ley 1/2006. El objeto de esta modificación consiste en establecer el deber de adscribir al menos el 30% de la edificabilidad total residencial de los suelos urbanizables y urbanos no consolidados de uso residencial para la construcción de viviendas sometidas a regímenes de protección pública.

Según el artículo 10 del Texto Refundido de la Ley de Suelo del Estado (RDL 2/2008 de 20 de junio) se ha de destinar suelo suficiente como reserva para vivienda sujeta a un régimen de protección pública de al menos el 30% de la edificabilidad de uso residencial en los sectores de suelo urbanizable y en las unidades de actuación en suelo urbano no consolidado.

Por ello este plan general ha establecido la obligación a los sectores de suelo urbanizable de destinar al menos el 30% de la edificabilidad de uso residencial a viviendas protegidas y en las Unidades de Actuación en Suelo Urbano No Consolidado se ha establecido un porcentaje del 30%.

Por todo ello resulta una edificabilidad de uso residencial, en el suelo urbanizable sectorizado no ordenado y ordenado de 318.946 m<sup>2</sup>c, no se ha considerado el urbanizable sectorizado en régimen transitorio, y en el suelo urbano no consolidado por la urbanización de 181.670 m<sup>2</sup>c m<sup>2</sup>s, por lo que resulta una cantidad total de 500.616 m<sup>2</sup>c de uso residencial a los que correspondería una previsión de edificabilidad para vivienda protegida de 150.185 m<sup>2</sup>c que es igual a la propuesta por este plan general, en la suma de suelo urbanizable no ordenado (95.684 m<sup>2</sup>c) y suelo urbano no consolidado por la urbanización (54.501 m<sup>2</sup>c), con un total de 150.185 m<sup>2</sup>c.

Ident.	Sup. Sector	Emedia	Tipologías	Sup_total	Sup_Const	SUP CONS VP
TAZANA	56.568,00	0,900	ECRC2	62.126,00	55.913,40	16.774,02
LOS MENCEYES	21.322,00	0,850	ECRC2	31.924,00	27.135,40	8.140,62
BUEN PASO	26.052,00	0,700	EARC3	30.277,00	21.193,90	6.358,17
CECILIO MONTES	87.669,00	0,600	EARC4	126.016,00	75.609,60	22.682,88
HERACLIO DIAZ	34.811,00	0,850	ECRC2	34.811,00	29.589,35	8.876,81
MENCEY DE YCODEN	53.463,00	0,700	EARC2 Y EARU2	68.195,00	47.736,50	14.320,95
LA CANDELARIA	35.896,00	0,850	ECRC2	35.896,00	30.511,60	9.153,48
FRANCISCO MONTEVE	36.773,00	0,850	ECRC2	36.773,00	31.257,05	9.377,12
<b>TOTALES</b>	<b>352.554,00</b>			<b>426.018,00</b>	<b>318.946,80</b>	<b>95.684,04</b>

Identificación	Sup_UA (m2s)	Tot_Edi (m2c)	% VP	M2C VP
UA ACHINECH	5.725	4.742	30%	1.423
UA ALMENDRAL	7.557	6.548	30%	1.964
UA ANGEL GUIMERA	7.582	6.086	30%	1.826
UA CHARNECAS	13.972	14.238	30%	4.271
UA CUEVA DEL REY	7.105	3.387	30%	1.016
UA EL CEDRO	13.982	11.970	30%	3.591
UA EL MOLINO	3.534	2.712	30%	814
UA FRANCISCO GARRIDO	9.352	3.663	30%	1.099
UA HOYA BLANCA	20.364	8.359	30%	2.508
UA JAZMIN	6.008	4.776	30%	1.433
UA JOSE HERRERA	3.101	1.940	30%	582
UA LA ASOMADA	5.946	2.739	30%	822
UA LA BUGANVILLA	11.550	4.022	30%	1.207
UA LA CENTINELA	15.097	11.514	30%	3.454
UA LA LADERA	11.176	7.462	30%	2.239
UA LAS LAJAS	4.910	4.176	30%	1.253
UA MARMULAN	2.190	1.750	30%	525
UA SABINA	4.075	2.912	30%	874
UA SAN MARCOS	6.889	4.835	30%	1.451
UA SAUCO	20.964	16.854	30%	5.056
UA TAJINASTE	14.739	11.057	30%	3.317
UA TANAUSU	5.075	3.700	30%	1.110
UA TASAIGO	11.993	6.956	30%	2.087
UA TILO	6.606	2.904	30%	871
UA EL PERALILLO	24.198	9.871	30%	2.961
UA 1A	7.406	7.406	30%	2.222
UA 1B	4.142	4.142	30%	1.243
UA 1C	3.971	3.971	30%	1.191
UA 1D	4.080	4.080	30%	1.224
UA VERODE	3.909	2.898	30%	869
<b>TOTAL</b>	<b>267.198</b>	<b>181.670</b>		<b>54.501</b>



