

.V- NORMAS PARTICULARES DE LAS ZONAS [1]: Suelo residencial excepto asentamientos

.V-I Aplicación de la normativa general

- *1 En todas las zonas se cumplirán las normas generales y ordenanzas aplicables.

Suelo urbano residencial consolidado [111]

- *2 Los ámbitos de suelo urbano residencial consolidado se delimitan en los planos de ordenación de los núcleos a escala 1:1.000. En esta categoría de suelo urbano deben realizarse las actuaciones precisas (obras de urbanización pendientes o complementarias) para que los terrenos adquieran la condición de solar (DL73.2).

No se permite delimitar de unidades de actuación (DL73.3).

- *3 La edificación de parcelas en suelo urbano residencial consolidado podrá autorizarse en los supuestos siguientes (DL73.2 y 4):

- .a) Si la parcela tiene la condición de solar.
- .b) Si se presta garantía en cuantía suficiente para cubrir el coste de ejecución de las obras de urbanización comprometidas.

Suelo urbano residencial sin consolidar [112]

- *4 Los ámbitos de suelo urbano residencial sin consolidar se delimitan en los planos de ordenación de los núcleos a escala 1:1.000. En estas categorías de suelo urbano, la actividad de ejecución requiere delimitar unidades de actuación (DL72.3).

Las unidades de actuación delimitadas se ejecutarán preferentemente empleando el sistema de cooperación.

Cuando la reparcelación material se juzgue impracticable o de muy difícil realización (DL86.1), la reparcelación podrá ser económica y limitarse al establecimiento de las indemnizaciones sustitutorias, con las rectificaciones correspondientes en la configuración y linderos de las fincas iniciales y las adjudicaciones que procedan a favor de sus beneficiarios (DL86.2).

- *5 La edificación de parcelas en suelo urbano residencial sin consolidar podrá autorizarse en los supuestos siguientes (DL72.4):

- .a) Si la parcela tiene la condición de solar.
- .b) Si se cumplen los requisitos siguientes:
 - Firmeza en vía administrativa del instrumento de distribución entre los propietarios de la unidad de actuación de los beneficios y las cargas derivados del planeamiento.
 - Aprobación definitiva del pertinente proyecto de urbanización.
 - Estado real de ejecución de las obras de urbanización, en el momento de la presentación de la solicitud de licencia, del que resulte razonablemente previsible la dotación efectiva de la parcela, al tiempo de terminación de la edificación, con los servicios precisos para que adquiera la condición de solar.

- Prestación de garantía en cuantía suficiente para cubrir el coste de ejecución de las obras de urbanización comprometidas.

*6 El aprovechamiento urbanístico del suelo urbano residencial sin consolidar se calcula con base en los usos, intensidades, tipologías edificatorias y circunstancias urbanísticas de los terrenos que no están destinados a viales, zonas verdes y demás dotaciones.

Se establecen los coeficientes de uso y tipología [α] siguientes:

| COEFICIENTES DE USO Y TIPOLOGIA | α |
|--|-------------|
| Uso y tipología | |
| Uso preferente residencial, todas las tipologías | 9/10 |
| Otros usos, todas las tipologías..... | 9/8 |
| Reconstrucción o rehabilitación de edificios..... | 0,9*s*AM/sc |

en donde:

- s= superficie de la parcela afectada
- AM= aprovechamiento medio
- sc= superficie construida del edificio existente.

La justificación de los coeficientes es la siguiente:

- .- El uso preferente (residencial) se premia con más edificabilidad. Al dividir por 9/10, la edificabilidad se multiplica por 1,111... De otro lado, los propietarios tienen derecho al aprovechamiento urbanístico resultante de la aplicación a la superficie de sus respectivas fincas del 90% del aprovechamiento medio: $a_p = (9/10) * s * AM$. La superficie construible en m²t se obtiene dividiendo el aprovechamiento de la parcela (a_p) entre el coeficiente de homogeneización del uso que vaya a construirse. Si el uso a construir es el preferente residencial, se divide por (9/10) y el resultado es **sc_p = s*AM**. Esta formulación simplifica la comprensión y la aplicación del sistema.
- .- Los usos distintos del preferente disponen de menos edificabilidad. Al dividir por 9/8, la edificabilidad se multiplica por 0,888... Siguiendo el razonamiento explicado en el caso anterior, si el uso a construir no es el preferente, el resultado es el 80%: **sc_p = 0,8*s*AM**, que sigue siendo bastante simple.
- .- El caso singular de reconstrucción o rehabilitación de edificios, operando con los coeficientes se consigue que la superficie construible resultante (apropiable) coincida exactamente con la superficie construida inicial: **sc_p = sc**. Esta medida es necesaria para resolver problemas de ruina sobrevenida y similares.

Para más detalles, véase el subapartado 7 siguiente.

No se establecen coeficientes de sector y ámbito (β). Por lo tanto, los coeficientes de homogeneización (γ) son idénticos a los de uso y tipología:

| COEFICIENTES DE HOMOGENEIZACION | γ |
|--|-------------|
| Uso preferente (residencial), todas las tipologías | 9/10 |
| Otros usos, todas las tipologías..... | 9/8 |
| Reconstrucción o rehabilitación de edificios..... | 0,9*s*AM/sc |

El aprovechamiento urbanístico de una parcela o de un conjunto de parcelas con uso lucrativo es el producto de su superficie (s), por la edificabilidad que le corresponde según la zona de ordenanza homogénea (e) y por el coeficiente de homogeneización del uso preferente:

$$a = s * e * \gamma \text{ [uda]}$$

En el suelo urbano sin consolidar residencial, el uso preferente es el residencial ($\gamma=9/10=0,9$), por lo que:

$$a = 0,9 * s * e \text{ [uda]}$$

El aprovechamiento urbanístico total de un ámbito es la suma de los aprovechamientos de las parcelas con uso lucrativo:

$$A = \sum a = 0,9 * \sum s * e \text{ [uda]}$$

El aprovechamiento urbanístico medio del ámbito es la relación entre el aprovechamiento urbanístico total (A) y la superficie total (S), incluyendo tanto las parcelas lucrativas ($\sum s$) como los viales, espacios libres, equipamientos y sistemas generales adscritos (S_0):

$$AM = A/S = 0,9 * \sum s * e / (S_0 + \sum s) \text{ [uda/m}^2\text{s]}$$

El aprovechamiento urbanístico medio de las unidades de actuación delimitadas es el siguiente:

| Valverde UA-1 (norte) | Superficie s/ zonas de ordenanza (m ² s) | | | | | | | | | | | | | | |
|--|---|------|------|------|------|------|------|------|-------|---|------|----|----|---|----|
| | A1 | A2,3 | B1 | B2 | C1 | C2 | D1 | D2 | E1 | X | ELP | EL | EQ | V | SG |
| | 5972 | | | | | 4265 | | | | | 77 | | | | |
| S (m ² s) | - | - | - | - | 5972 | - | - | - | - | - | 4265 | - | 77 | - | - |
| S_total (m ² s) | 10313 | | | | | | | | | | | | | | |
| e (m ² t/m ² s) | 1.00 | 2.00 | 0.50 | 1.00 | 0.70 | 1.25 | 0.50 | 0.75 | 0.375 | - | | | | | |
| E (m ² t) | - | - | - | - | 4180 | - | - | - | - | - | | | | | |
| E_total (m ² t) | 4180 | | | | | | | | | | | | | | |
| EM (m ² t/m ² s) | 0.405 | | | | | | | | | | | | | | |
| γ (uda/m ² t) | 0.90 | | | | | | | | | | | | | | |
| A_total (uda) | 3762 | | | | | | | | | | | | | | |
| AM (uda/m ² s) | 0.365 | | | | | | | | | | | | | | |

| Valverde UA-2 (oeste) | Superficie s/ zonas de ordenanza (m ² s) | | | | | | | | | | | | | | | | | | |
|--|---|------|------|------|------|------|------|------|-------|---|------|----|------|------|----|------|--|--|--|
| | A1 | A2,3 | B1 | B2 | C1 | C2 | D1 | D2 | E1 | X | ELP | EL | EQ | V | SG | | | | |
| | | | | | 1253 | | | | 8206 | | | | 842 | | | 2557 | | | |
| | | | | | 1025 | | | | | | | | 2352 | | | | | | |
| | | | | | 1886 | | | | | | | | 273 | | | | | | |
| S (m ² s) | - | - | - | 4164 | - | - | 8206 | - | - | - | 3467 | - | - | 2557 | - | | | | |
| S_total (m ² s) | 18394 | | | | | | | | | | | | | | | | | | |
| e (m ² t/m ² s) | 1.00 | 2.00 | 0.50 | 1.00 | 0.70 | 1.25 | 0.50 | 0.75 | 0.375 | - | | | | | | | | | |
| E (m ² t) | - | - | - | 4164 | - | - | 4103 | - | - | - | | | | | | | | | |
| E_total (m ² t) | 8267 | | | | | | | | | | | | | | | | | | |
| EM (m ² t/m ² s) | 0.449 | | | | | | | | | | | | | | | | | | |
| γ (uda/m ² t) | 0.90 | | | | | | | | | | | | | | | | | | |
| A_total (uda) | 7440 | | | | | | | | | | | | | | | | | | |
| AM (uda/m ² s) | 0.404 | | | | | | | | | | | | | | | | | | |

| Valverde UA-3 (este) | Superficie s/ zonas de ordenanza (m ² s) | | | | | | | | | | | | | | |
|--|---|------|------|------|------|------|------|------|-------|---|------|----|----|------|----|
| | A1 | A2,3 | B1 | B2 | C1 | C2 | D1 | D2 | E1 | X | ELP | EL | EQ | V | SG |
| | | | 3770 | 4607 | | | | | | | 2196 | | | 2153 | |
| | | | | | | | | | | | 409 | | | | |
| S (m ² s) | - | - | 3770 | 4607 | - | - | - | - | - | - | 2605 | - | - | 2153 | - |
| S_total (m ² s) | 13135 | | | | | | | | | | | | | | |
| e (m ² t/m ² s) | 1.00 | 2.00 | 0.50 | 1.00 | 0.70 | 1.25 | 0.50 | 0.75 | 0.375 | - | | | | | |
| E (m ² t) | - | - | 1885 | 4607 | - | - | - | - | - | - | | | | | |
| E_total (m ² t) | 6492 | | | | | | | | | | | | | | |
| EM (m ² t/m ² s) | 0.494 | | | | | | | | | | | | | | |
| γ (uda/m ² t) | 0.90 | | | | | | | | | | | | | | |
| A_total (uda) | 5843 | | | | | | | | | | | | | | |
| AM (uda/m ² s) | 0.445 | | | | | | | | | | | | | | |

| EI Tamaduste UA-1 (antiguo plan parcial) | Superficie s/ zonas de ordenanza (m ² s) | | | | | | | | | | | | | | |
|--|---|------|------|------|------|------|------|------|-------|-------|-------|-------|-----|----|-----|
| | A1 | A2,3 | B1 | B2 | C1 | C2 | D1 | D2 | E1 | X2 | ELP | +EL | +EQ | +V | +SG |
| | | | | | | | | | | | 18571 | 49954 | | | |
| S (m ² s) | - | - | - | - | - | - | - | - | - | 18571 | 49954 | | | | |
| S_total (m ² s) | 68525 | | | | | | | | | | | | | | |
| e (m ² t/m ² s) | 1.00 | 2.00 | 0.50 | 1.00 | 0.70 | 1.25 | 0.50 | 0.75 | 0.375 | - | | | | | |
| E (m ² t) | - | - | - | - | - | - | - | - | - | 17116 | | | | | |
| E_total (m ² t) | 17116 | | | | | | | | | | | | | | |
| EM (m ² t/m ² s) | 0.250 | | | | | | | | | | | | | | |
| γ (uda/m ² t) | 0.90 | | | | | | | | | | | | | | |
| A_total (uda) | 15404 | | | | | | | | | | | | | | |
| AM (uda/m ² s) | 0.225 | | | | | | | | | | | | | | |

| EI Tamaduste UA-2 (resto SUnc) | Superficie s/ zonas de ordenanza (m ² s) | | | | | | | | | | | | | | |
|---|---|------|------|------|------|------|------|------|-------|---|------|----|----|------|----|
| | A1 | A2,3 | B1 | B2 | C1 | C2 | D1 | D2 | E1 | X | ELP | EL | EQ | V | SG |
| | | | | 1535 | | | 6324 | | | | 719 | | | 5843 | |
| | | | | 2350 | | | 2324 | | | | 241 | | | | |
| | | | | | | | | | | | 159 | | | | |
| | | | | | | | | | | | 5915 | | | | |
| S (m ² s) | - | - | - | 3885 | - | - | 8648 | - | - | - | 7034 | - | - | 5843 | - |
| S_total (m ² s) | 37711 | | | | | | | | | | | | | | |
| e (m ² t/m ² s) | 1.00 | 2.00 | 0.50 | 1.00 | 0.70 | 1.25 | 0.50 | 0.75 | 0.375 | - | | | | | |
| E (m ² t) | - | - | - | 3885 | - | - | 4324 | - | - | - | | | | | |
| E_total (m ² t) | 8209 | | | | | | | | | | | | | | |
| EM (m ² t/m ² s) | 0.323 | | | | | | | | | | | | | | |
| γ (uda/m ² t) | 0.90 | | | | | | | | | | | | | | |
| A_total (uda) | 7388 | | | | | | | | | | | | | | |
| AM (uda/m ² s) | 0.291 | | | | | | | | | | | | | | |

| La Caleta UA-1 | Superficie s/ zonas de ordenanza (m ² s) | | | | | | | | | | | | | | |
|--|---|------|------|------|------|------|------|-------|-------|---|------|----|----|-------|----|
| | A1 | A2,3 | B1 | B2 | C1 | C2 | D1 | D2 | E1 | X | ELP | EL | EQ | V | SG |
| | | | | 892 | | | 4681 | | | | 261 | | 0 | 14943 | 0 |
| | | | | 3507 | | | 2564 | | | | 290 | | | | |
| | | | | | | | 5283 | | | | 9299 | | | | |
| | | | | | | | 2843 | | | | | | | | |
| | | | | | | | 2741 | | | | | | | | |
| | | | | | | | 6063 | | | | | | | | |
| | | | | | | | 2944 | | | | | | | | |
| S (m ² s) | - | - | - | 4399 | - | - | - | 27119 | - | - | 9850 | - | 0 | 14943 | 0 |
| S_total (m ² s) | 56311 | | | | | | | | | | | | | | |
| e (m ² t/m ² s) | 1.00 | 2.00 | 0.50 | 1.00 | 0.70 | 1.25 | 0.50 | 0.75 | 0.375 | - | | | | | |
| E (m ² t) | - | - | - | 4399 | - | - | - | 20339 | - | - | | | | | |
| E_total (m ² t) | 24738 | | | | | | | | | | | | | | |
| EM (m ² t/m ² s) | 0.409 | | | | | | | | | | | | | | |
| γ (uda/m ² t) | 0.440 | | | | | | | | | | | | | | |
| A_total (uda) | 22264 | | | | | | | | | | | | | | |
| AM (uda/m ² s) | 0.395 | | | | | | | | | | | | | | |

**PLAN GENERAL DE ORDENACION DE VALVERDE.
MODIFICACION PUNTUAL N° 2 DE LA ORDENACION PORMENORIZADA.**

45

| Temijiraque UA-1 | Superficie s/ zonas de ordenanza (m ² s) | | | | | | | | | | | | | | | |
|--|---|------|------|------|------|------|------|------|-------|---|------|----|------|------|------|--|
| | A1 | A2,3 | B1 | B2 | C1 | C2 | D1 | D2 | E1 | X | ELP | EL | EQ | V | SG | |
| | | | 3587 | | | | 4728 | | | | 637 | | 1566 | | 4531 | |
| | | | 1950 | | | | | | | | 817 | | | | | |
| S (m ² s) | - | - | 5537 | - | - | - | 4728 | - | - | - | 1454 | - | 1566 | 4531 | - | |
| S_total (m ² s) | 17816 | | | | | | | | | | | | | | | |
| e (m ² t/m ² s) | 1.00 | 2.00 | 0.50 | 1.00 | 0.70 | 1.25 | 0.50 | 0.75 | 0.375 | - | | | | | | |
| E (m ² t) | - | - | 2769 | - | - | - | 2364 | - | - | - | | | | | | |
| E_total (m ² t) | 5133 | | | | | | | | | | | | | | | |
| EM (m ² t/m ² s) | 0.288 | | | | | | | | | | | | | | | |
| γ (uda/m ² t) | 0.90 | | | | | | | | | | | | | | | |
| A_total (uda) | 4619 | | | | | | | | | | | | | | | |
| AM (uda/m ² s) | 0.259 | | | | | | | | | | | | | | | |

El aprovechamiento medio global de todo el suelo urbano no consolidado residencial es el siguiente:

| Aprovechamiento urbanístico medio del suelo urbano no consolidado residencial. | |
|--|---|
| Superficie global | (m ² s) 222205 |
| Edificabilidad global | (m ² t) 82061 |
| Edificabilidad media | (m ² t/m ² s) 0.369 |
| Coefficiente de homogeneización | (uda/m ² t) 9/10 |
| Aprovechamiento global | (uda) 73855 |
| Aprovechamiento medio | (uda/m ² s) 0.332 |

- *7 Los propietarios de suelo urbano residencial sin consolidar tienen derecho al aprovechamiento urbanístico resultante de la aplicación, a la superficie de sus respectivas fincas originarias o iniciales, del noventa por ciento (90 %) del aprovechamiento medio correspondiente:

$$a_p = 0,9 * s * AM \text{ [uda]}$$

Este aprovechamiento se mide en unidades de aprovechamiento (uda). La superficie construible sobre rasante en metros cuadrados de techo (m²t) se obtiene dividiendo el aprovechamiento de la parcela (a_p) entre el coeficiente de homogeneización (γ) del uso que vaya a construirse:

$$sc_p = 0,9 * s * AM / \gamma \text{ [m}^2\text{t]}$$

- .a) Si el uso a construir es el residencial, puesto que $\gamma = 9/10$, resultará:

$$SC_{\text{residencial}} = s * AM \text{ [m}^2\text{t]}$$

- .b) Si se trata de otro uso, $\gamma = 9/8$:

$$SC_{\text{otros usos}} = 0,8 * s * AM \text{ [m}^2\text{t]}$$

- .c) Si se plantea un uso mixto, el aprovechamiento susceptible de apropiación se distribuye proporcionalmente. El máximo que puede corresponder a los usos no residenciales es:

$$a_{\text{otros usos}} = (4/10) * s * AM$$

y la superficie construida máxima a efectos de aprovechamiento susceptible de apropiación de los usos no residenciales:

$$SC_{\text{otros usos}} = (16/45) * s * AM \text{ [m}^2\text{t]}$$

Si los usos no residenciales alcanzan estos máximos, el aprovechamiento susceptible de apropiación y la superficie construida máxima de los usos residenciales es:

$$a_{\text{residencial}} = (5/10) * s * AM$$

$$SC_{\text{residencial}} = (5/9) * s * AM \text{ [m}^2\text{t]}$$

Si los usos no residenciales no alcanzan los máximos, el aprovechamiento susceptible de apropiación y la superficie construida máxima de los usos residenciales es:

$$\text{Siendo } sc_{\text{otros usos}} < (16/45) * s * AM$$

$$a_{\text{otros usos}}^* = (9/8) * sc_{\text{otros usos}}$$

$$a_{\text{residencial}}^* = a_p - a_{\text{otros usos}}^* = a_p - (9/8) * sc_{\text{otros usos}}$$

$$SC_{\text{residencial}}^* = s * AM - (5/4) * sc_{\text{otros usos}} \text{ [m}^2\text{t]}$$

- .d) En los supuestos de reconstrucción o rehabilitación de edificios, el coeficiente de homogeneización es $\gamma = 0,9 * s * AM / sc$, del que resulta una superficie construible sobre rasante igual a la del edificio preexistente:

$$SC_{\text{reconstrucción/rehabilitación}} = SC \text{ [m}^2\text{t]}$$

- *8 El consumo de unidades de aprovechamiento de un edificio se calcula de la forma siguiente:

$$a_{\text{edificio}} = (9/10) * SC_{\text{residencial}} + (9/8) * SC_{\text{otros usos}} \text{ [uda]}$$

En el caso particular de reconstrucción o rehabilitación de edificios existentes:

$$a_{\text{reconstrucción/rehabilitación}} = a_p \text{ [uda]}$$

En el último supuesto, el consumo de unidades de aprovechamiento es siempre igual al aprovechamiento susceptible de apropiación. Y, caso de que se planteen, las hipotéticas ampliaciones excederán de éste y su consumo se calculará de la forma normal.

- *9 Para facilitar e impulsar la gestión del suelo de esta categoría, el Ayuntamiento iniciará de oficio los trabajos previos de identificación y valoración de fincas que deben ser objeto de cesión obligatoria y que pueden ser incluidas en unidades reparcelables, según lo dispuesto en la norma II-9.

Las reparcelaciones emplearán en la medida de lo posible los procedimientos abreviados previstos en los artículos 115 y 116 del Reglamento de Gestión Urbanística.

Suelo urbanizable residencial [12]

- *10 Los ámbitos de suelo urbanizable residencial se delimitan en los planos de ordenación del término, a escala 1:5.000, y en los planos de ordenación de los núcleos a escala 1:1.000. Se divide en las categorías siguientes:

- .a) Suelo urbanizable no sectorizado diferido.
- .b) Suelo urbanizable sectorizado no ordenado.
- .c) Suelo urbanizable sectorizado ordenado.

En las tres categorías, la actividad de ejecución requiere la aprobación previa de su ordenación pormenorizada.

En el suelo urbanizable no sectorizado diferido se cumplirá lo dispuesto en el artículo 69.3 del DL, que exige la modificación o la revisión del planeamiento general y la tramitación simultánea del planeamiento parcial que establezca la ordenación pormenorizada.

En los ámbitos y sectores delimitados o que se delimiten en suelo urbanizable se utilizarán preferentemente los sistemas de ejecución privada previstos en el artículo 96 del DL.

- *11 El aprovechamiento urbanístico medio de los sectores de suelo urbanizable es el calculado en las tablas siguientes.

Se establecen los coeficientes de uso y tipología [α]:

| COEFICIENTES DE USO Y TIPOLOGIA | α |
|---|--------------------------------|
| Uso y tipología | |
| Uso preferente residencial, todas las tipologías | 9/10 |
| Uso preferente industrial y/o terciario, todas las tipologías | $(9/10) \cdot (9/5) = (81/50)$ |
| Otros usos, todas las tipologías..... | 9/8 |
| Reconstrucción o rehabilitación de edificios..... | $0,9 \cdot s \cdot AM/sc$ |

en donde:

- s= superficie de la parcela afectada
 AM= aprovechamiento medio
 sc= superficie construida del edificio existente.

Los coeficientes de uso y tipología se justifican por las mismas razones indicadas con respecto al suelo urbano no consolidado (punto 6 de esta norma). Aquí se añade una penalización adicional (factor 9/5 adicional), cuando el uso preferente no es residencial, sino industrial y/o terciario. Esto, porque el sector ITER de Valverde lleva mucha carga de sistemas generales.

Se establecen los coeficientes de sector y ámbito (β):

| COEFICIENTES DE SECTOR Y AMBITO | β |
|--|---------------------------|
| Sectores de Valverde y supuestos de reconstrucción o rehabilitación de edificios | 10/10 |
| Sectores en Calcosas, Tamaduste y Temijiraque | 27/10 |

Por lo tanto, los coeficientes de homogeneización son ($\gamma = \alpha \cdot \beta$):

| COEFICIENTES DE HOMOGENEIZACION | Valverde | Calcosas, Tamaduste, Temijiraque |
|---|---------------------------|---|
| γ | | |
| Uso preferente residencial | 90/100 | 243/100 |
| Uso preferente industrial y/o terciario | 81/50 | - |
| Otros usos | 90/80 | 243/80 |
| Reconstrucción o rehabilitación de edificios | $0,9 \cdot s \cdot AM/sc$ | |

El aprovechamiento urbanístico de una parcela o de un conjunto de parcelas con uso lucrativo es el producto de su superficie (s), por la edificabilidad que le corresponde según la zona de ordenanza homogénea (e) y por el coeficiente de homogeneización correspondiente:

$$a = s * e * \gamma \text{ [uda]}$$

El aprovechamiento urbanístico total de un ámbito es la suma de los aprovechamientos de las parcelas con uso lucrativo:

$$A = \sum a = \gamma * \sum s * e \text{ [uda]}$$

El aprovechamiento urbanístico medio del ámbito es la relación entre el aprovechamiento urbanístico total (A) y la superficie total (S), incluyendo tanto las parcelas lucrativas ($\sum s$) como los viales, espacios libres, equipamientos y sistemas generales adscritos (S_0):

$$AM = A/S = \gamma * \sum s * e / (S_0 + \sum s) \text{ [uda/m}^2\text{s]}$$

El aprovechamiento urbanístico medio de los sectores delimitados en suelo urbanizable³⁹ es el siguiente:

| Sector Valverde_R1 | | | | | | | | | |
|--|---|-------|---|---|---|------|------|-------|--------------|
| Superficies s/ zonas de ordenanza (m ² s) | A | B2 | C | D | E | ELP | EQ | V +EL | SG |
| | | 5457 | | | | 2520 | 2012 | 5885 | |
| | | 5855 | | | | | | 429 | |
| | - | 11312 | - | - | - | 2520 | 2012 | 6314 | - |
| Suelo lucrativo | | | | | | | | | 11312 |
| Suelo no lucrativo | | | | | | | | | 10846 |
| Superficie global | | | | | | | | | 22158 |
| Coefficiente de edificabilidad (m ² t/m ² s) | - | 1.00 | - | - | - | - | - | - | - |
| Edificabilidad zona (m ² t) | - | 11312 | - | - | - | - | - | - | - |
| Edificabilidad global | | | | | | | | | 11312 |
| Edificabilidad media | | | | | | | | | 0,511 |
| Coefficiente de homogeneización | | | | | | | | | 90/100 |
| Aprovechamiento zona (uda) | - | 10181 | - | - | - | - | - | - | - |
| Aprovechamiento global | | | | | | | | | 10181 |
| Aprovechamiento medio | | | | | | | | | 0,459 |

| Sector Valverde_R2 | Se formulará un plan parcial de ordenación con las reservas mínimas para espacios libres, equipamiento y dotaciones que indica el artículo 36 de la Ley de ordenación del territorio de Canarias. | | | | | | | | |
|---------------------------------------|---|--|--|--|--|--|--|--|--------------|
| Superficie global | | | | | | | | | 16226 |
| Edificabilidad global | | | | | | | | | 7870 |
| Edificabilidad media | | | | | | | | | 0,485 |
| Coefficiente de homogeneización | | | | | | | | | 90/100 |
| Aprovechamiento global | | | | | | | | | 7083 |
| Aprovechamiento medio | | | | | | | | | 0,437 |

³⁹ Se incluye en este subapartado el sector ITER (industrial-terciario) de Valverde, para cumplimentar el punto 22 del informa "Esquema de reparos del acuerdo de la C.O.T.M.A.C. en sesión celebrada el 5 de Noviembre de 2001 a la revisión del Plan General de Valverde", de la Dirección General de Ordenación del Territorio.

| Sector Valverde R3 | | | | | | | | | |
|--|---|---|-------|------|-------|------|------|--------------|----|
| Superficies s/ zonas de ordenanza (m ² s) | A2 | B | C2 | D2 | E1 | ELP | EQ | V+EL | SG |
| | 1901 | | 3748 | 1845 | 5714 | 1305 | 5478 | 10808 | |
| | | | 3494 | | | 3056 | | 4170 | |
| | | | 2849 | | | 795 | | | |
| | | | 3790 | | | 1317 | | | |
| | | | | | | 581 | | | |
| | 1901 | - | 13881 | 1845 | 5714 | 7054 | 5478 | 14978 | - |
| Suelo lucrativo | (m ² s) | | | | | | | 23341 | |
| Suelo no lucrativo | (m ² s) | | | | | | | 27510 | |
| Superficie global | (m ² s) | | | | | | | 50851 | |
| Coefficiente de edificabilidad (m ² t/m ² s) | 2.00 | - | 1.25 | 0.75 | 0.375 | - | - | - | - |
| Edificabilidad zona (m ² t) | 3802 | - | 17351 | 1384 | 2143 | - | - | - | - |
| Edificabilidad global | (m ² t) | | | | | | | 24680 | |
| Edificabilidad media | (m ² t/m ² s) | | | | | | | 0,485 | |
| Coefficiente de homogeneización | (uda*m ² s/m ² t) | | | | | | | 90/100 | |
| Aprovechamiento zona (uda) | 3422 | - | 15616 | 1246 | 1928 | - | - | - | - |
| Aprovechamiento global | (uda) | | | | | | | 22212 | |
| Aprovechamiento medio | (uda/m ² s) | | | | | | | 0,437 | |

| Sector Valverde ITER | | | | | | | | | |
|--|---|-------|-------|-------|-------|-------|-------|--------------|--|
| Superficies s/ zonas de ordenanza (m ² s) | | I | T2 | ELP | EQ+D | V+EL | SG | | |
| | | 28535 | 2481 | 4398 | 2350 | 17126 | 5425 | | |
| | | 14323 | 2498 | 4060 | 20735 | 10488 | 8170 | | |
| | | 12274 | 2560 | 706 | | 7487 | 8971 | | |
| | | | | 3333 | | 2900 | | | |
| | | | | 3573 | | 5055 | | | |
| | | | | 2909 | | | | | |
| | | 55132 | 7539 | 18979 | 23085 | 43423 | 22566 | | |
| Suelo lucrativo | (m ² s) | | | | | | | 62671 | |
| Suelo no lucrativo | (m ² s) | | | | | | | 108053 | |
| Superficie global | (m ² s) | | | | | | | 170724 | |
| Coefficiente de edificabilidad (m ² t/m ² s) | | 0.60 | 2.00 | - | - | - | - | | |
| Edificabilidad zona (m ² t) | | 33079 | 15078 | - | - | - | - | | |
| Edificabilidad global | (m ² t) | | | | | | | 48157 | |
| Edificabilidad media | (m ² t/m ² s) | | | | | | | 0.282 | |
| Coefficiente de homogeneización | (uda*m ² s/m ² t) | | | | | | | 81/50 | |
| Aprovechamiento zona (uda) | | 53588 | 24426 | - | - | - | - | | |
| Aprovechamiento global | (uda) | | | | | | | 78014 | |
| Aprovechamiento medio | (uda/m ² s) | | | | | | | 0.457 | |

**PLAN GENERAL DE ORDENACION DE VALVERDE.
MODIFICACION PUNTUAL N° 2 DE LA ORDENACION PORMENORIZADA.**

50

| Sector Calcosas_R1 | | | | | | | | | |
|--|---|---|---|-------|---|------|-----|------|--------------|
| Superficies s/ zonas de ordenanza (m ² s) | A | B | C | D1 | E | ELP | EQ | V+EL | SG |
| | | | | 1268 | | 2919 | 475 | 7717 | |
| | | | | 1297 | | 950 | | | |
| | | | | 2494 | | | | | |
| | | | | 3205 | | | | | |
| | - | - | - | 8264 | - | 3869 | 475 | 7717 | - |
| Suelo lucrativo | (m ² s) | | | | | | | | 8264 |
| Suelo no lucrativo | (m ² s) | | | | | | | | 12061 |
| Superficie global | (m ² s) | | | | | | | | 20325 |
| Coficiente de edificabilidad (m ² t/m ² s) | - | - | - | 0.50 | - | - | - | - | - |
| Edificabilidad zona (m ² t) | - | - | - | 4132 | - | - | - | - | - |
| Edificabilidad global | (m ² t) | | | | | | | | 4132 |
| Edificabilidad media | (m ² t/m ² s) | | | | | | | | 0,203 |
| Coficiente de homogeneización | (uda*m ² s/m ² t) | | | | | | | | 243/100 |
| Aprovechamiento zona (uda) | - | - | - | 10041 | - | - | - | - | - |
| Aprovechamiento global | (uda) | | | | | | | | 10041 |
| Aprovechamiento medio | (uda/m ² s) | | | | | | | | 0,494 |

| Sector Temijirque_R1 | | | | | | | | | |
|--|---|-------|---|-------|---|-------|-------|-------|--------------|
| Superficies s/ zonas de ordenanza (m ² s) | A | B1 | C | D1 | E | ELP | EQ | V+EL | SG |
| | | 3723 | | 3237 | | 16871 | 12170 | 12312 | 9527 |
| | | 4480 | | 5664 | | | | 135 | |
| | | 4777 | | 6340 | | | | | |
| | | 4117 | | | | | | | |
| | | 1044 | | | | | | | |
| | - | 18141 | - | 15241 | - | 16871 | 12170 | 12447 | 9527 |
| Suelo lucrativo | (m ² s) | | | | | | | | 33382 |
| Suelo no lucrativo | (m ² s) | | | | | | | | 52015 |
| Superficie global | (m ² s) | | | | | | | | 85397 |
| Coficiente de edificabilidad (m ² t/m ² s) | - | 0.50 | - | 0.50 | - | - | - | - | - |
| Edificabilidad zona (m ² t) | - | 9071 | - | 7621 | - | - | - | - | - |
| Edificabilidad global | (m ² t) | | | | | | | | 16691 |
| Edificabilidad media | (m ² t/m ² s) | | | | | | | | 0,195 |
| Coficiente de homogeneización | (uda*m ² s/m ² t) | | | | | | | | 243/100 |
| Aprovechamiento zona (uda) | - | 22041 | - | 18519 | - | - | - | - | - |
| Aprovechamiento global | (uda) | | | | | | | | 40559 |
| Aprovechamiento medio | (uda/m ² s) | | | | | | | | 0,475 |

El aprovechamiento medio global del suelo urbanizable sectorizado es el siguiente:

| Aprovechamiento urbanístico medio del suelo urbanizable sectorizado. | |
|---|---|
| Superficie global | (m ² s) 365681 |
| Edificabilidad global | (m ² t) 112842 |
| Edificabilidad media | (m ² t/m ² s) 0.309 |
| Aprovechamiento global | (uda) 168090 |
| Aprovechamiento medio | (uda/m ² s) 0,460 |

**PLAN GENERAL DE ORDENACION DE VALVERDE.
MODIFICACION PUNTUAL N° 2 DE LA ORDENACION PORMENORIZADA.**

51

El aprovechamiento urbanístico medio de los sectores que se delimiten en suelo urbanizable no sectorizado diferido oscilará entre un mínimo de 0,425 uda/m²s y un máximo de 0,494 uda/m²s: de un 7,5 % por debajo a un 7,5 % por encima del medio del suelo urbanizable sectorizado.