

## CALCULO DEL APROVECHAMIENTO TIPO

### 1.- INTRODUCCIÓN

Las Normas Subsidiarias de Tuineje fueron aprobadas con anterioridad a la aprobación del vigente texto refundido de la Ley sobre Régimen del Suelo de 26 de Junio de 1992.

Esta Ley en su artículo 78.2 establece que las Normas Subsidiarias municipales determinarán:

"En el suelo apto para urbanizar deberán delimitarse una o varias áreas de reparto con fijación de sus correspondientes aprovechamientos tipo".

La Ley 11/1992 en su disposición transitoria primera, apartado 2.b) dice:

"Hasta tanto se fijen, ....., los aprovechamientos tipo, ....., los aprovechamientos urbanísticos susceptibles de apropiación mediante el cumplimiento de los deberes establecidos en esta Ley serán: b) En suelo apto para urbanizar, el 85% del aprovechamiento que resulte de lo establecido en el correspondiente Plan Parcial".

En definitiva lo que nos está indicando es que, en ausencia de aprovechamiento tipo en las Normas, el aprovechamiento a calcular es el "aprovechamiento medio" según las normas anteriores. De este aprovechamiento resultante ha de cederse al Ayuntamiento el 15%, quedando el restante 85% en manos de los promotores.

### 2.- CÁLCULO DEL APROVECHAMIENTO

#### 2.1. SISTEMAS LOCALES Y EQUIPAMIENTOS

Tenemos previamente los sistemas locales de espacios libres de dominio, uso público y viales, que con una superficie de  $47.085 \text{ m}^2$ , no tienen edificabilidad ni aprovechamiento lucrativo.

Posteriormente del equipamiento de interés público, con una superficie de 8.090 m<sup>2</sup> y una edificabilidad no lucrativa de 4.502 m<sup>2</sup>.

## 2.2. COEFICIENTE DE ZONA

Dentro de las tres zonas establecidas en el Plan Parcial definiremos los coeficientes correspondientes a cada uno de ellos:

- Zona residencial intensiva, Z-1	0,75
- Zona residencial hotelera, Z-2	1,0
- Zona residencial extensiva, Z-3	0,8

El valor máximo se ha dado a la zona hotelera por ser aquella que las Normas Subsidiarias quiere que tenga más calidad y es la única a la que obliga un mínimo de superficie en el Plan Parcial.

La zona residencial intensiva se le asigna un valor 0,75 por la posibilidad en ordenanzas de establecer vivienda colectiva con una calidad en edificación menor que las otras dos zonas. Además permite que sea una zona donde se pueda desarrollar la posible cesión de aprovechamiento.

La zona residencial extensiva tienen un valor intermedio (0,8) pues en ella se pueden desarrollar solamente actuaciones edificatorias de cierta calidad: viviendas unifamiliares, villas, bungalows, etc..., sin posibilidad de viviendas colectivas.

## 2.3. COEFICIENTE DE SECTOR

Los sectores se establecen en el plan parcial para diferenciar parcelas que están ubicadas en áreas del plan homogéneas y poder compararlas entre ellas.

Diferenciamos los siguientes sectores :

$$S_1 = \text{Poligono 1 (parcelas de 1 á 20)} = 6.762 \text{ m}^2$$

$$S_2 = \text{Poligono 1 (parcelas de 21 á 30)} = 4.106 \text{ m}^2$$

$$S_3 = \text{Poligono 1 (parcelas de 31 á 35)} = 7.643 \text{ m}^2$$

S <sub>4</sub> = Polígono 2	=	3.550 m <sup>2</sup>
S <sub>5</sub> = Polígono 3	=	10.650 m <sup>2</sup>
S <sub>6</sub> = Polígono 4 y 5	=	15.705 m <sup>2</sup>
S <sub>7</sub> = Polígono 6	=	12.905 m <sup>2</sup>

Las variables para el diseño de los coeficientes se van a clasificar de la siguiente forma:

V-1) Atendiendo a su ubicación respecto al mar.

V-2) Atendiendo a su situación respecto a la estructura general.

V-3) Atendiendo a su situación respecto a los sistemas generales.

V-4) Atendiendo a la aptitud del asentamiento en función de la valoración del medio físico, con su incidencia en el resto de la urbanización y la edificación.

V-5) Atendiendo a la edificabilidad.

Cada variable se ha graduado en su escala de 1,0 (valor máximo) al 2,0 (valor mínimo), en función de condiciones que se explicarán en cada caso.

### 2.3.1. Ubicación (V-1)

Con esta variante se trata de valorar cada uno de los sectores en función de su relación con el mar, exponente máximo de atracción en estas actuaciones de tipo turístico, fijando el parámetro de acuerdo con su cercanía o alejamiento:

SECTOR	V-1
S-1	10
S-2	2
S-3	4
S-4	10
S-5	8
S-6	6
S-7	4
	Σ 44

### 2.3.2. Situación respecto a la estructura general (V-2)

Esta variable fijará el valor del alejamiento, respecto al centro de gravedad del equipamiento de los sectores marcados:

SECTOR	V-2
S-1	8
S-2	6
S-3	2
S-4	10
S-5	7
S-6	6
S-7	4
	$\Sigma$ 43

### 2.3.3. Situación frente a los sistemas generales (V-3)

Para poder fijar esta variable establecemos que el compendio de sistemas generales tales como carretera, línea eléctrica de A.T., depuradora, intersección, etc., inciden negativamente sobre cada uno de los sectores:

SECTOR	V-3
S-1	8
S-2	8
S-3	4
S-4	6
S-5	6
S-6	6
S-7	4
	$\Sigma$ 42

### 2.3.4. Aptitud de asentamiento en función de la valoración del medio físico (V-4)

En esta variable tenemos en cuenta la topografía, el soleamiento, la protección de vientos, vistas panorámicas y el grado mayor o menor coste de ejecución de la infraestructura y edificación:



SECTOR	V-4
S-1	10
S-2	8
S-3	6
S-4	10
S-5	7
S-6	6
S-7	7
	$\Sigma$ 54

### 2.3.5. Edificabilidad (V-5)

De acuerdo con la tipología de edificación previsto en el Plan Parcial se fijan los siguientes valores:

SECTOR	V-2
S-1	0,35
S-2	0,35
S-3	0,35
S-4	1,0
S-5	0,8527
S-6	0,35
S-7	0,35
	$\Sigma$ 3,60

El valor de la variable coincide con el aprovechamiento del sector de tal forma que refleja el hecho de que una mayor intensidad propicia el establecimiento de edificabilidad tipo hotel o viviendas y la extensiva, bungalows, villas o viviendas unifamiliares.

### 3.- COEFICIENTE DE SECTORES

El valor del sector es la resultante de la siguiente ponderación:

$$V = \sum_1^5 \left[ X_i \cdot \frac{V_i}{\Sigma V_i} \right]$$

Siendo  $X_i$  el valor de influencia de cada variable que establecemos de la siguiente manera:

- Ubicación	15%	$X_1 = 0,15$
- Situación Estructura General	15%	$X_2 = 0,15$
- Situación Sistema General	5%	$X_3 = 0,05$
- Medio físico	40%	$X_4 = 0,40$
- Edificabilidad	25%	$X_5 = 0,25$

Tenemos:

SECTOR	VALOR	COEFICIENTE
S-1	0,1699	0,78
S-2	0,1208	0,55
S-3	0,0941	0,44
S-4	0,2169	1,00
S-5	0,1699	0,78
S-6	0,1178	0,54
S-7	0,1085	0,50
	1,00	

Asignando el máximo valor la unidad referimos a él los demás valores y obtenemos coeficientes de los polígonos.

#### 4.- COEFICIENTE DE HOMOGENEIZACIÓN

Multiplicando los coeficientes de zona por sector obtenemos los coeficientes de homogeneización:

		Z-1 0,75	Z-2 1,0	Z-3 0,8
S-1	0,78			0,624 0,65
S-2	0,55			0,44 0,45
S-3	0,44			0,35 0,35
S-4	1,00	0,75 0,75		
S-5	0,78		0,78 0,80	
S-6	0,54			0,432 0,45
S-7	0,50			0,40 0,40

Con los coeficientes obtenidos anteriormente pasamos al cálculo de las unidades de aprovechamiento y al aprovechamiento medio.

SECTOR	ZONA	COEFICIENTE EDIFICABILIDAD m <sup>2</sup> /m <sup>2</sup>	SUPERFICIES			EDIFICACIÓN			COEFICIENTE	UNIDADES DE APROVECHAMIENTO		APROVECHAMIENTO MEDIO	
			SECTOR m <sup>2</sup>	TOTAL SECTOR m <sup>2</sup>	PLAN PARCIAL m <sup>2</sup>	SECTOR m <sup>2</sup>	TOTAL SECTOR m <sup>2</sup>	PLAN PARCIAL m <sup>2</sup>		SECTOR	TOTAL	SECTOR	PLAN PARCIAL
S-1	Z-3	0,35	6.762			2.367			0,65	1.539			
S-2	Z-3	0,35	4.106			1.438			0,45	647			
S-3	Z-3	0,35	7.643			2.675			0,35	936			
S-4	Z-1	1,00	3.550	61.325	116.500	3.550	29.125	29.125	0,75	2.663	17.331	0,2826	0,14876
S-5	Z-2	0,827	10.650			9.081			0,80	7.265			
S-6	Z-3	0,35	13.705			5.497			0,45	2.474			
S-7	Z-3	0,35	12.905			4.517			0,40	1.807			
EQUIPAMIENTO Y ESPACIOS LIBRES			55.175			0			0				



## 5.- EVALUACIÓN Y LOCALIZACIÓN DEL 15% DEL APROVECHAMIENTO TIPO DE CESIÓN OBLIGATORIA

Del cuadro anterior se obtiene el dato de un total de 17.331 unidades de aprovechamiento, al que aplicando el 15% resulta:

$$17.331 \times 0,15 = 2.560 \text{ u.a.}$$

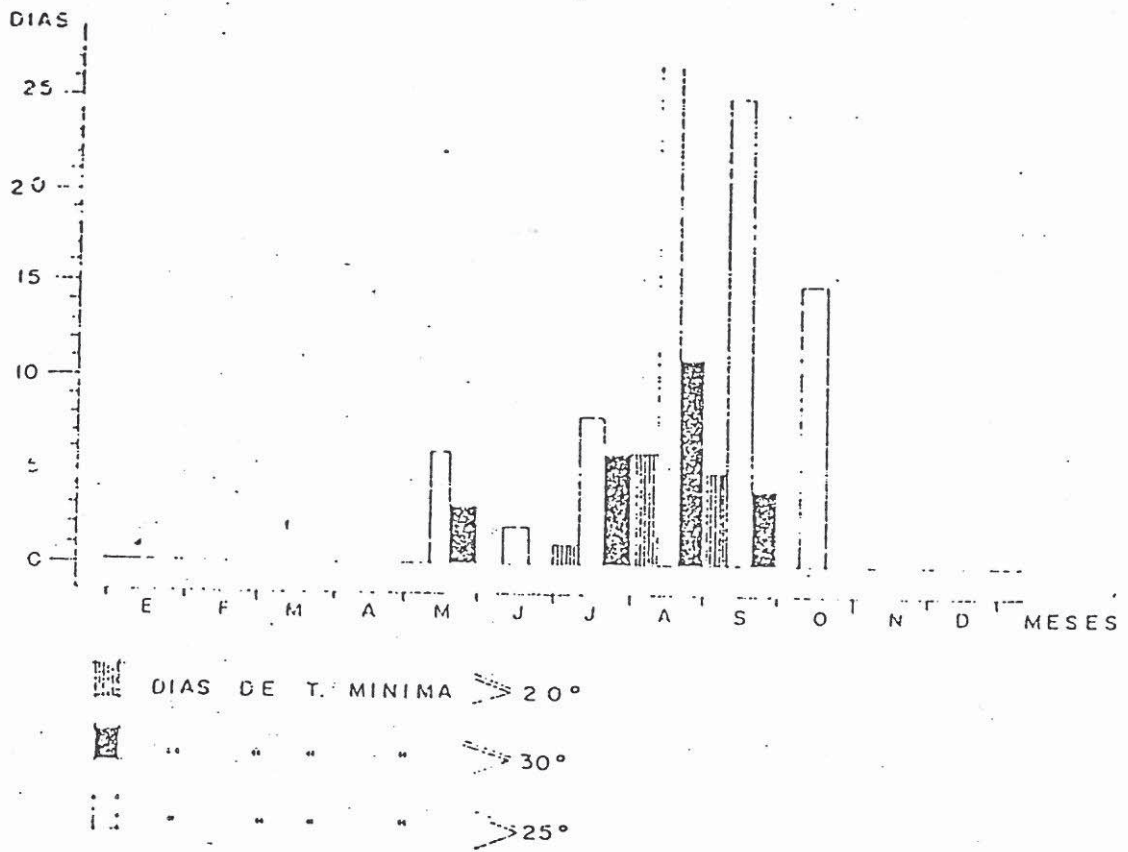
El sector donde se localiza la cesión es el nº 4. Este sector tiene un coeficiente de 0,75 y las unidades en aprovechamiento son 2.633, 103 unidades superior al exigido. Como la cantidad es mínima se cede íntegramente la parcela nº 2 que absorbe la totalidad del sector.

La parcela nº 2 tiene una superficie de 3.550 m<sup>2</sup> y una edificabilidad de 3.550 m<sup>2</sup>.

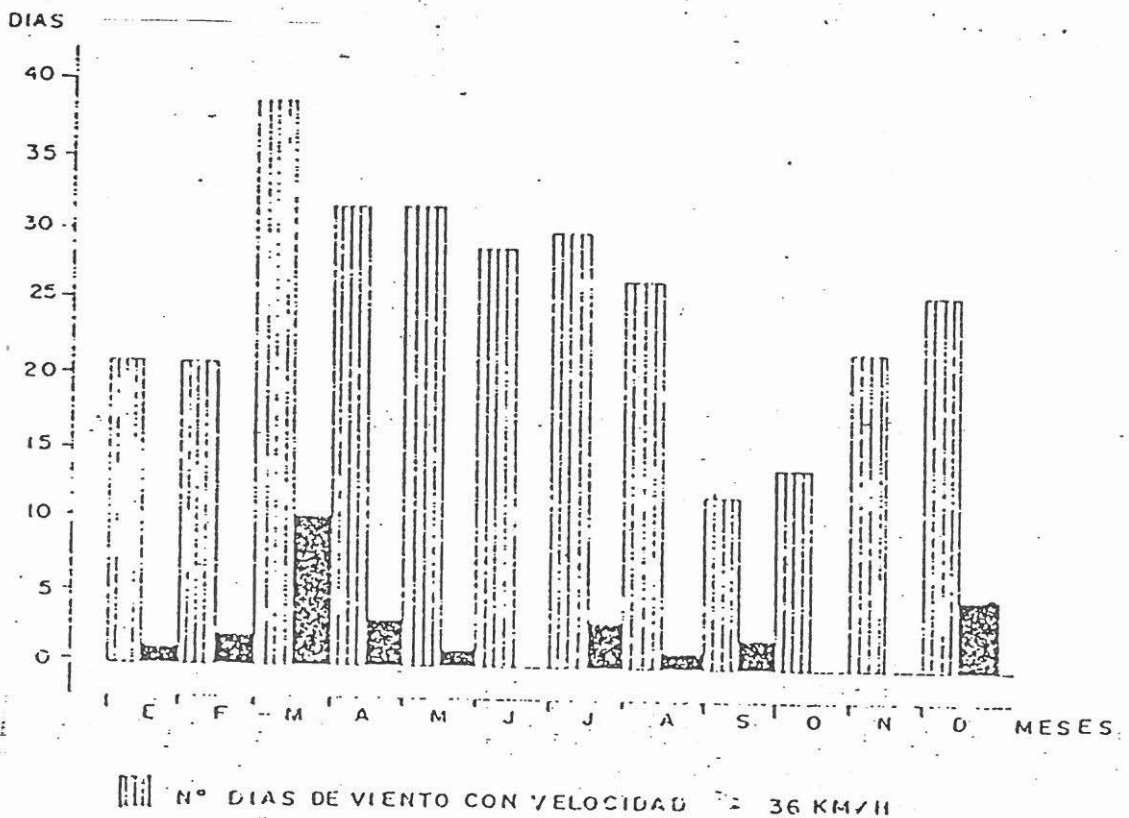
**ANEXO IV**

**ANALISIS DEL MEDIO NATURAL**

# Nº DE DIAS DE DISTINTAS TEMPERATURAS



# Nº DIAS DE VIENTOS CON DISTINTAS VELOCIDADES



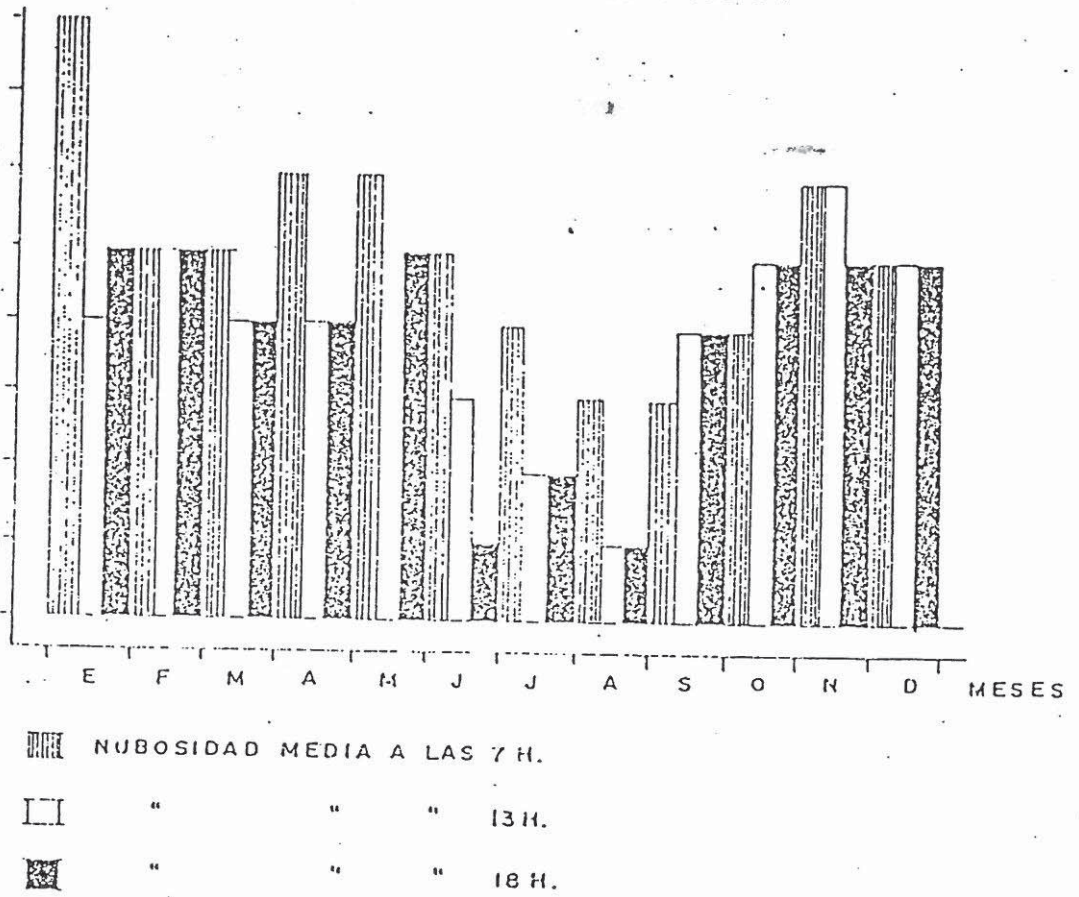




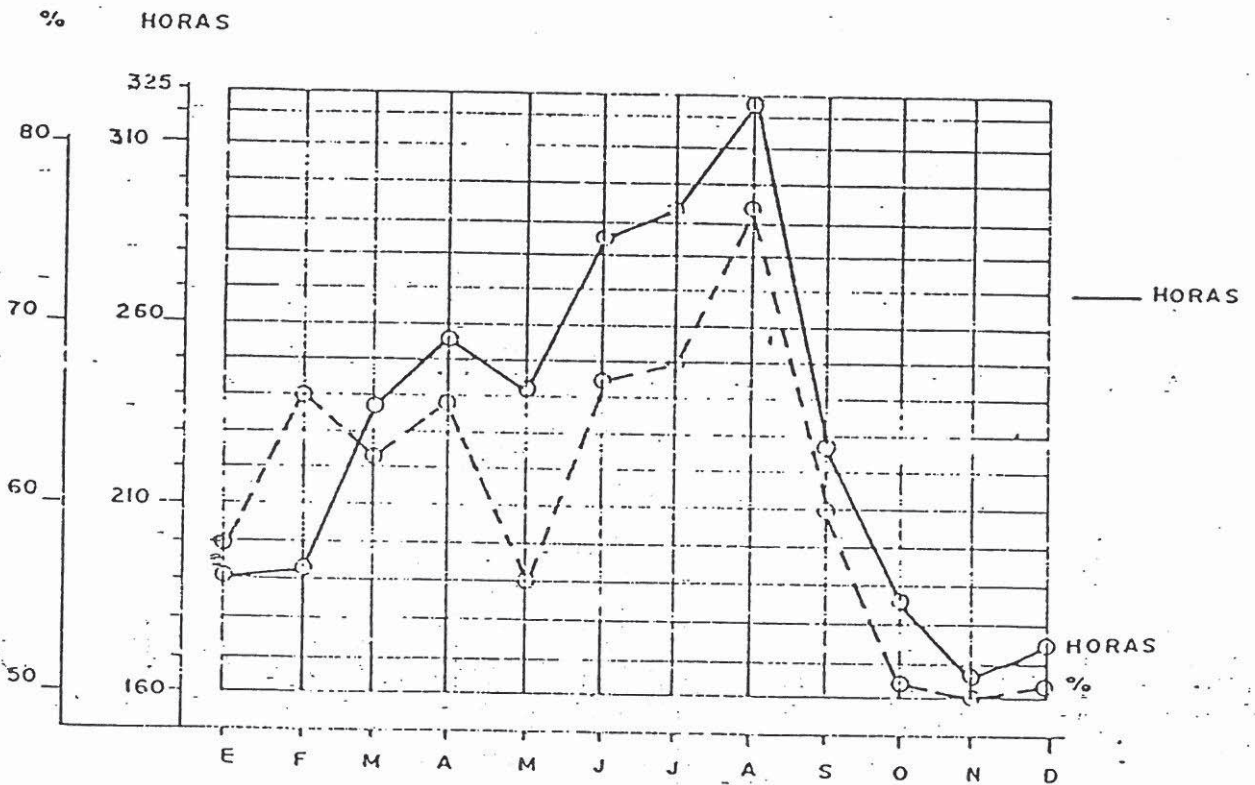


NUBOSIDAD MEDIA EN "LOS ESTANCOS"  
 AERODROMO DE FUERTEVENTURA (LAS PALMAS)  
 (28° 31' LATITUD N. 13° 54' LONGITUD W)

OCTAVOS DE CIELO  
 0- TOTALMENTE DESPEJADO  
 8- TOTALMENTE CUBIERTO



INSOLACION EN HORAS Y % "EN LOS ESTANCOS"  
 AERODROMO DE FUERTEVENTURA (LAS PALMAS)  
 (28° 31' LATITUD N. 13° 54' LONGITUD W.)



# CARTA SOLAR CORRESPONDIENTE A LOS LLANOS DE LAS SALINAS

T.M. DE ANTIGUA

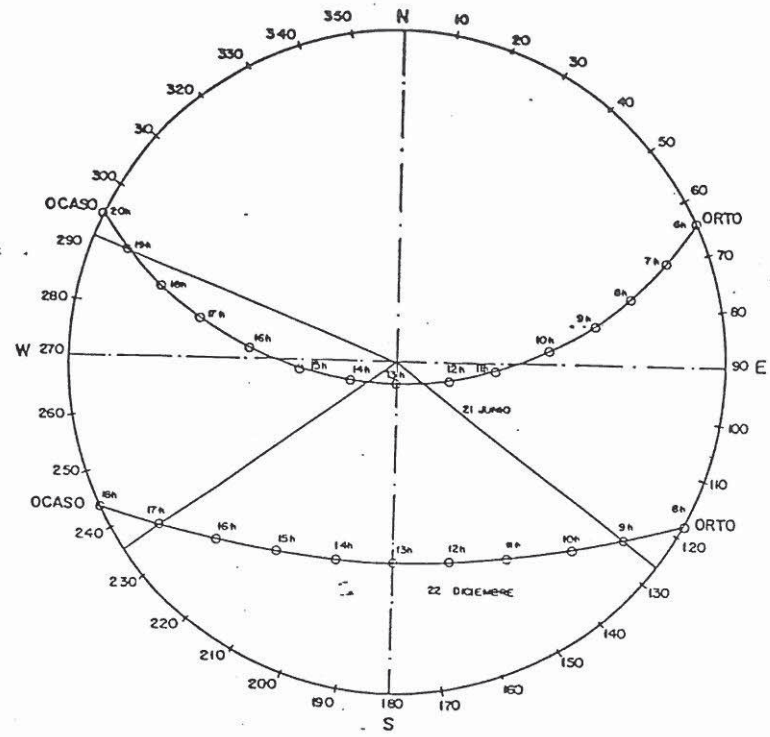
## INCLINACION RAYOS DE SOL

### SOLSTICIO INVIERNO

9 hora	12°
14 "	35°
17 "	12°

### SOLSTICIO VERANO

7 horas	11°
18 "	11°



Nº DE DIAS DE LLUVIA, LLOVIZNA, Y NIEBLA

DIAS

4

3

2

0

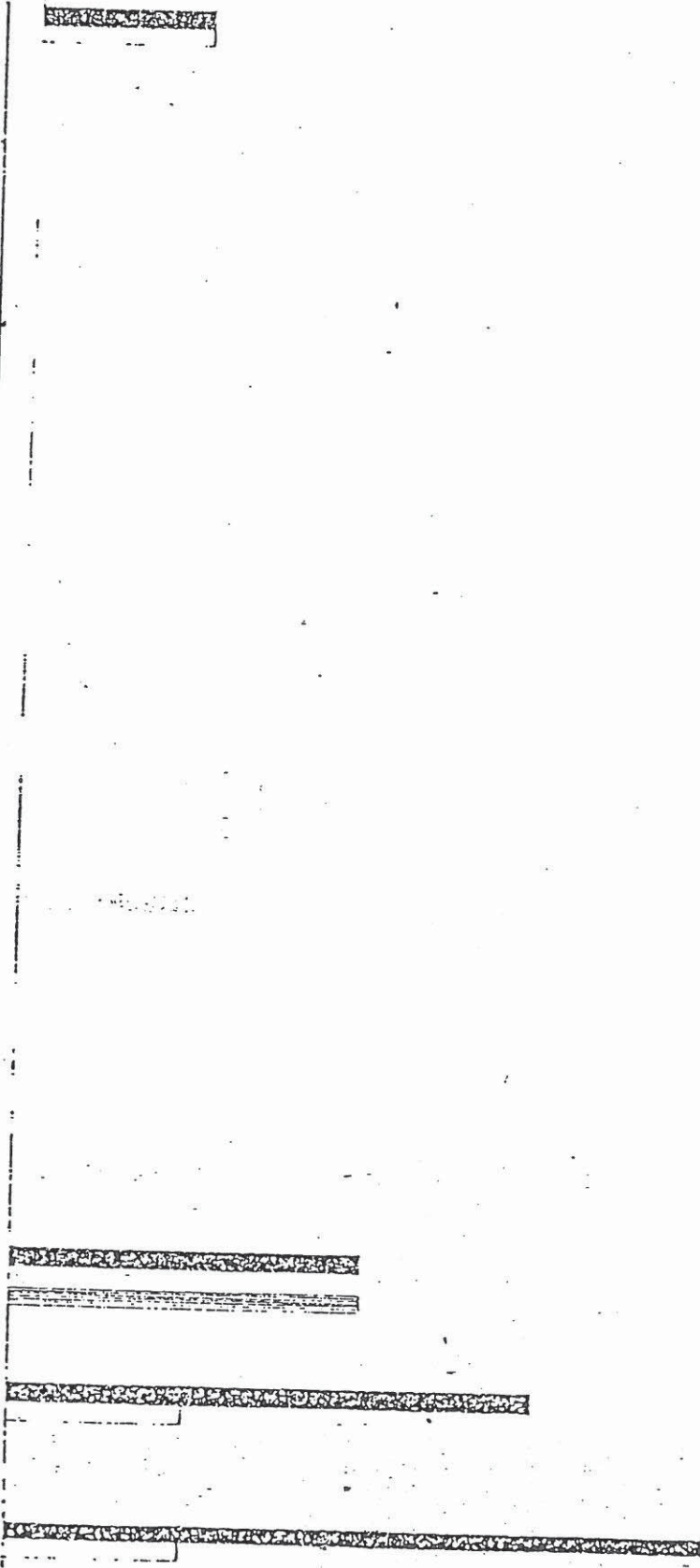
ENERO FEBRERO MARZO ABRIL MAYO JUNIO JULIO AGOSTO SEPT. OCTUBRE NOVIEMBRE DICIEMBRE

Nº DE DIAS DE LLUVIA

Nº " " LLOVIZNA

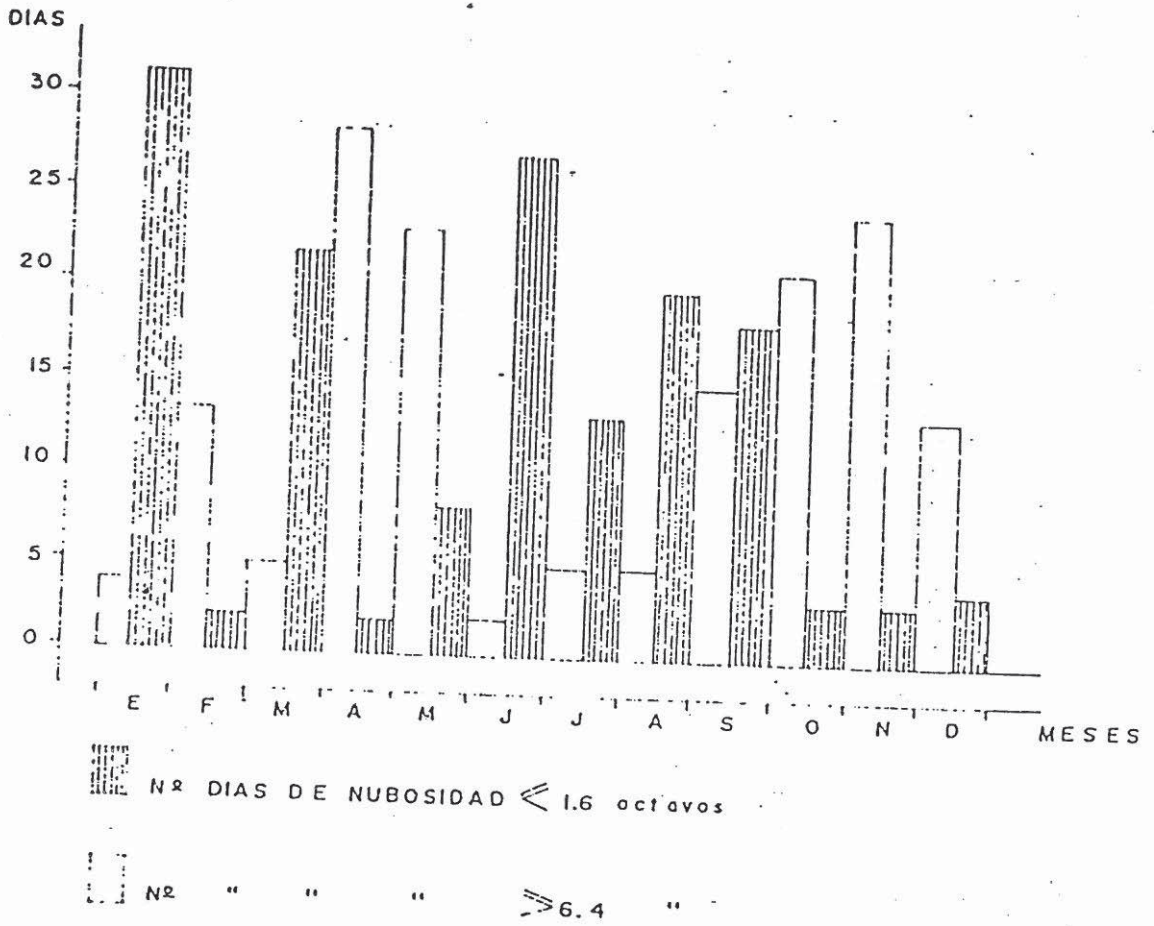
Nº " " NIEBLA

NOTA: NO EXISTEN GRAFICOS DE NIEVE, ROCIO, ESCARCHA,  
GRANIZO, TORMENTAS, PORQUE SON COMPLETAMENTE NULOS

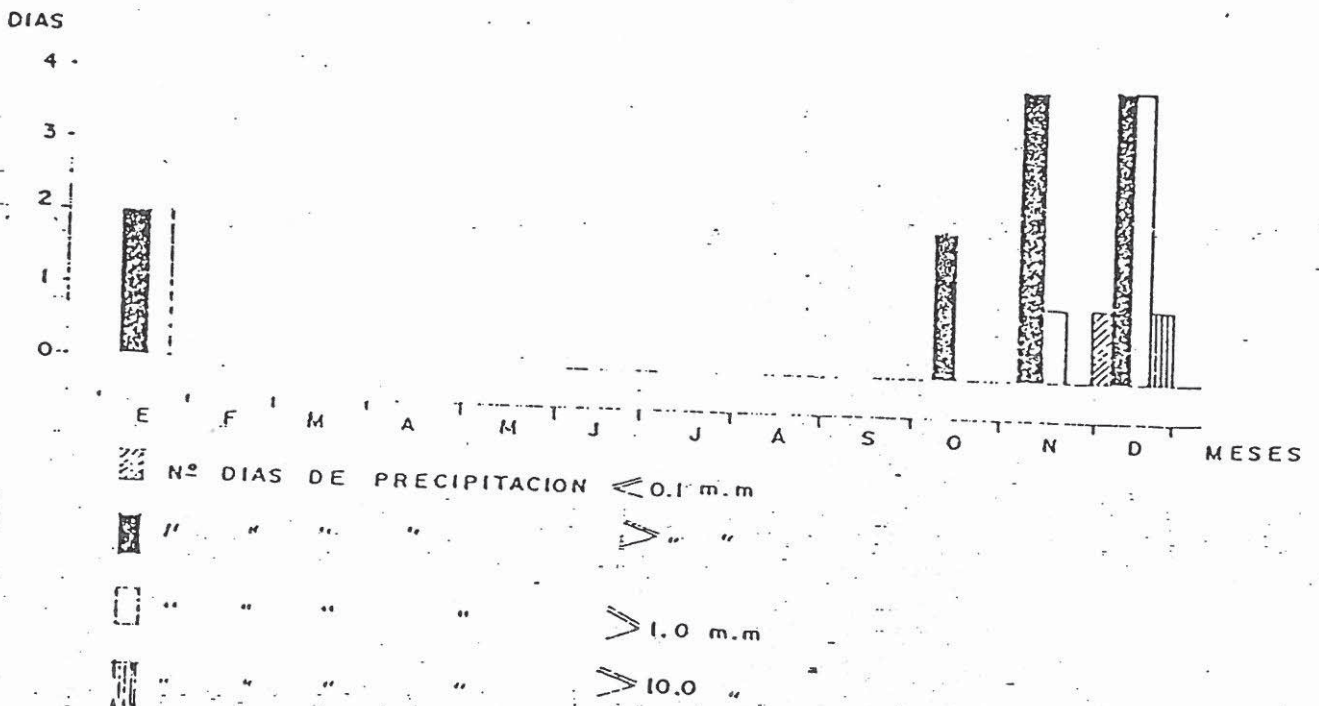




## Nº DIAS DE NUBOSIDAD

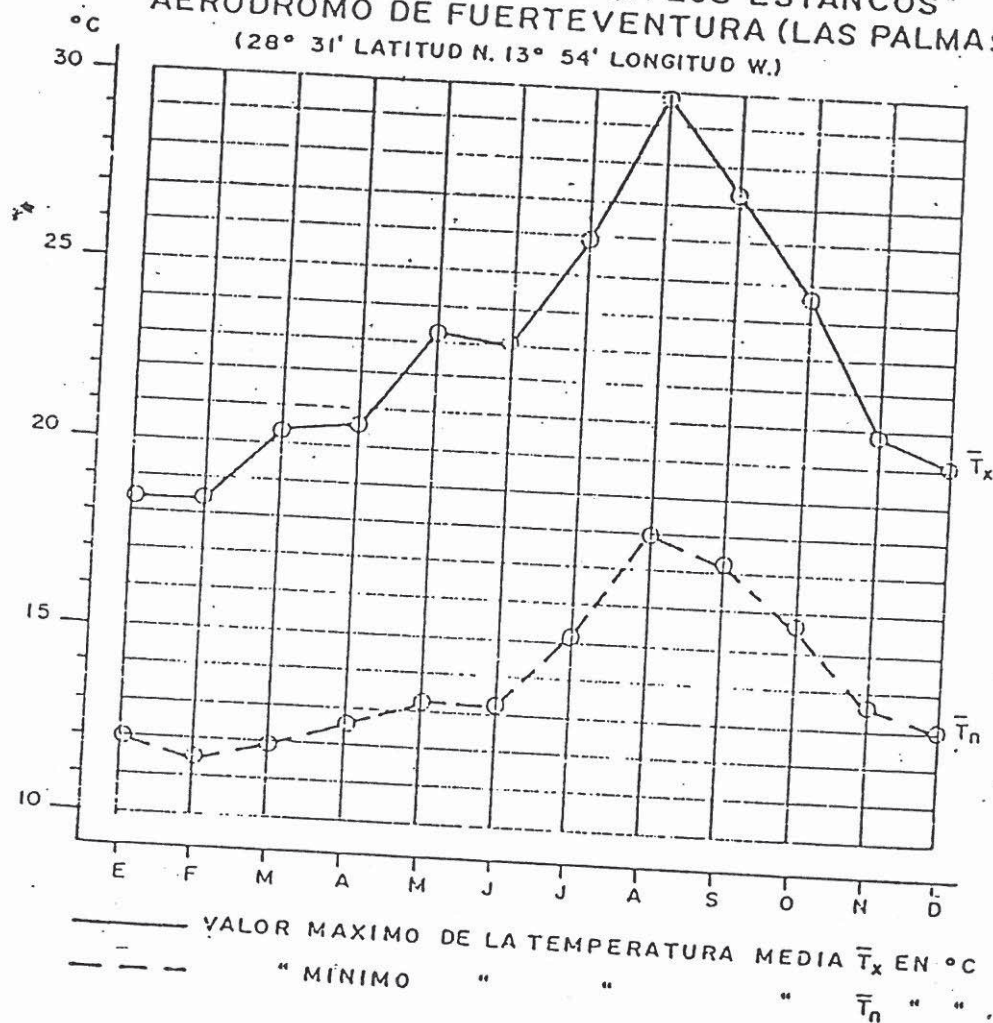


## Nº DIAS DE PRECIPITACION

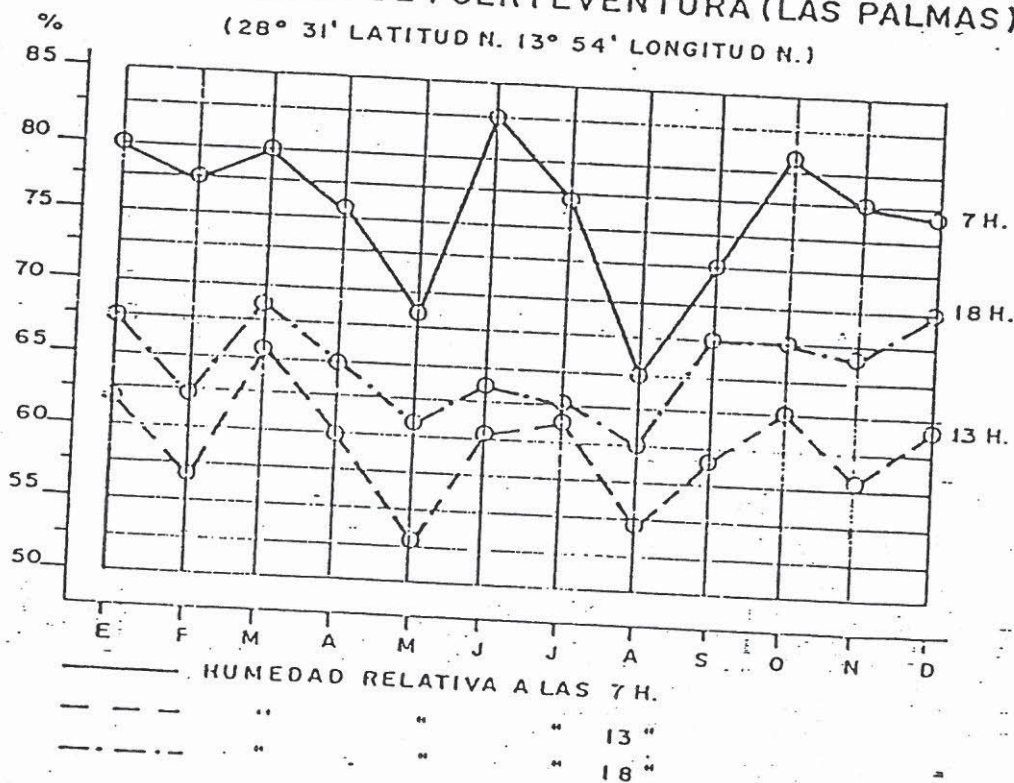




TEMPERATURA DEL AIRE EN "LOS ESTANCOS"  
 AERODROMO DE FUERTEVENTURA (LAS PALMAS)  
 (28° 31' LATITUD N. 13° 54' LONGITUD W.)

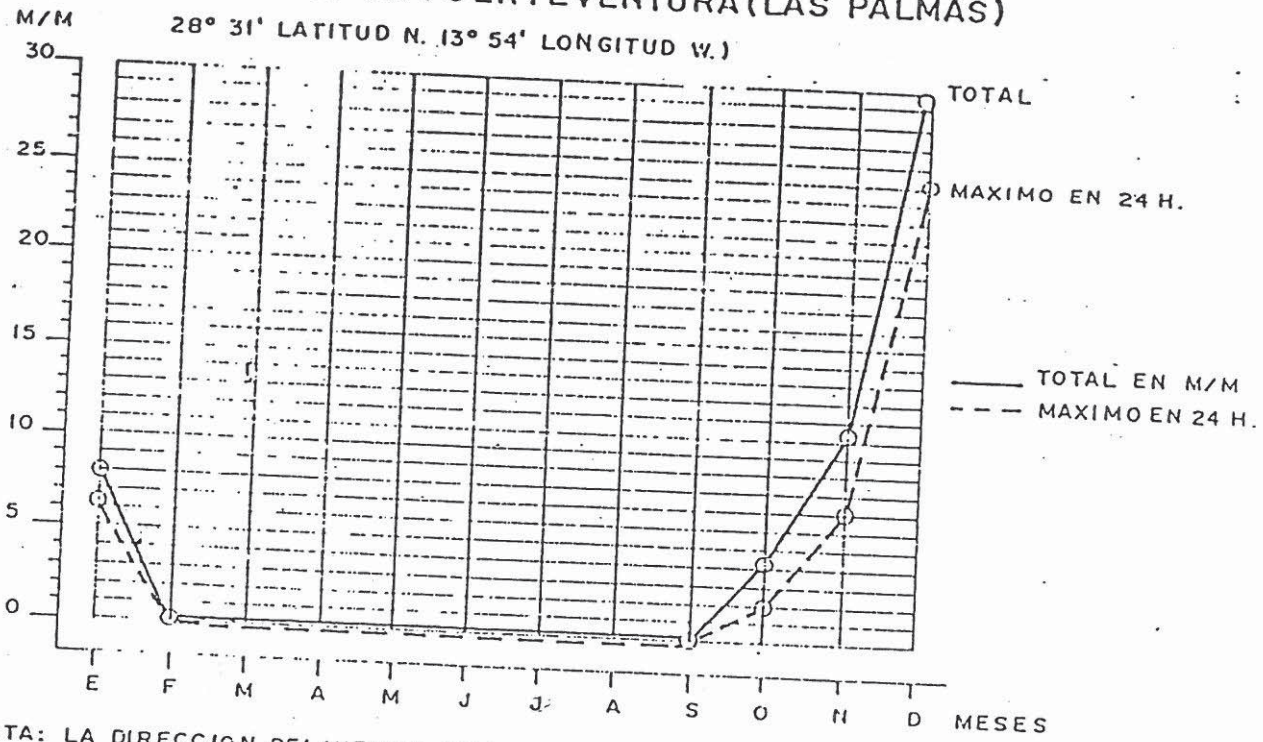


HUMEDAD RELATIVA MEDIA EN "LOS ESTANCOS"  
 AERODROMO DE FUERTEVENTURA (LAS PALMAS)  
 (28° 31' LATITUD N. 13° 54' LONGITUD N.)



PRECIPITACION EN "LOS ESTANCOS"  
 AERODROMO DE FUERTEVENTURA (LAS PALMAS)

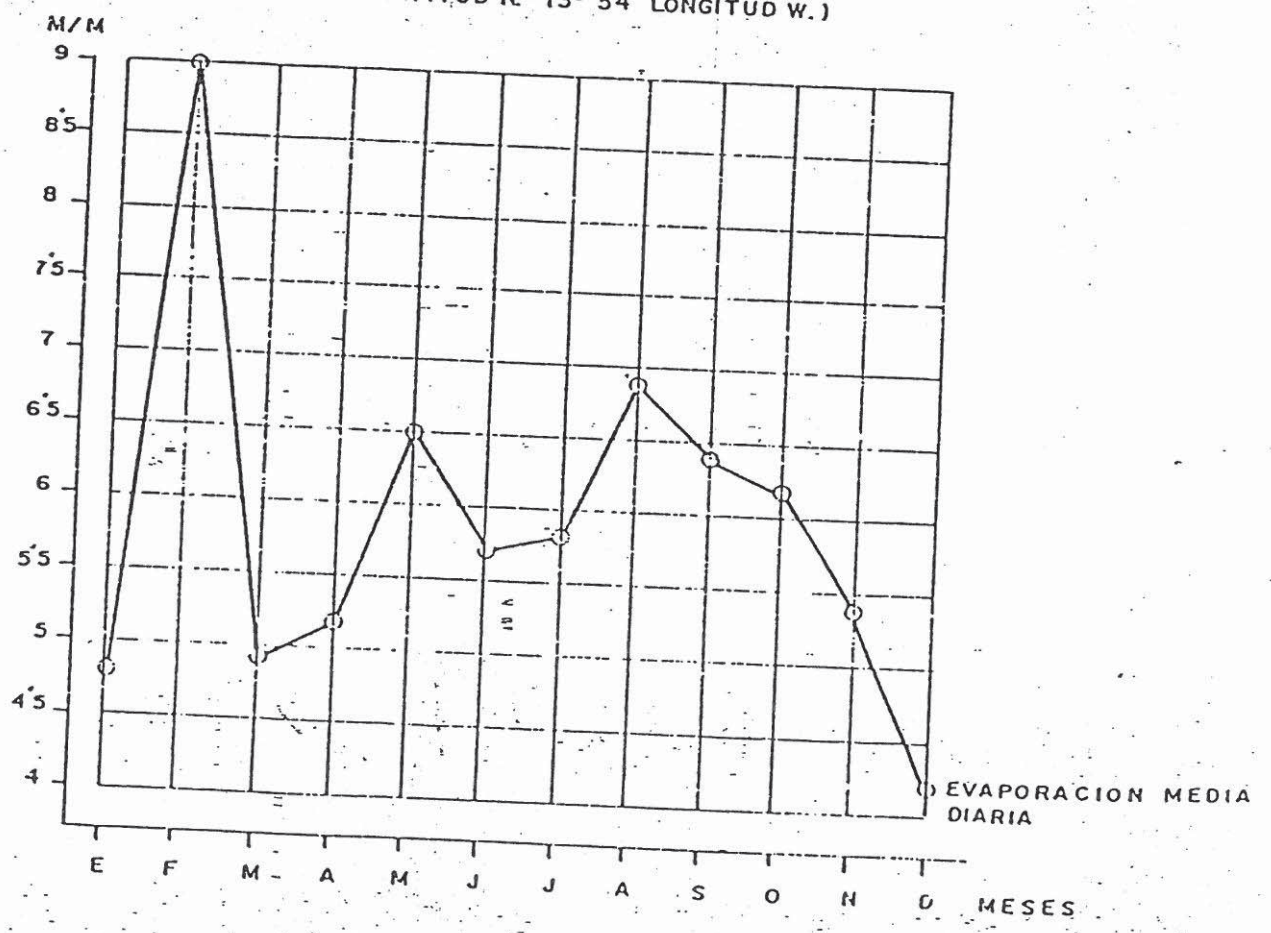
28° 31' LATITUD N. 13° 54' LONGITUD W.)



NOTA: LA DIRECCION DEL VIENTO EN LA LLUVIA MAXIMA ES DE S.W. EN TODOS LOS MESES EXCEPTO NOVIEMBRE QUE ES DE DIRECCION N.E. Y DICIEMBRE DE DIRECCION S.

EVAPORACION MEDIA DIARIA EN "LOS ESTANCOS"  
 AERODROMO DE FUERTEVENTURA (LAS PALMAS)

(28° 31' LATITUD N. 13° 54' LONGITUD W.)





**ANEXO V**

**SISTEMAS GENERALES Y DOTACIONES A NIVEL  
INSULAR**