



Excmo. Ayuntamiento de SAN ISIDRO

# PLAN GENERAL ESTRUCTURAL

versión preliminar septiembre 2016

## ESTUDIO DEL POTENCIAL DE VIVIENDAS Y SUELO PARA ACTIVIDADES ECONÓMICAS

### ÍNDICE

|          |  |           |
|----------|--|-----------|
| <b>1</b> | <b>LA OCUPACIÓN DEL TERRITORIO .....</b>                                       | <b>3</b>  |
| 1.1      | LA CAPACIDAD DEL NÚCLEO URBANO.....  | 3         |
| 1.2      | LA OCUPACIÓN EN LOS CASCOS URBANOS POR USOS RESIDENCIALES.....                 | 5         |
| 1.3      | EL GRADO DE COMPACTACIÓN DE LOS USOS RESIDENCIALES EN LOS NÚCLEOS URBANOS..... | 6         |
| 1.4      | LA OCUPACIÓN DEL SUELO POR ACTIVIDADES ECONÓMICAS .....                        | 8         |
| 1.5      | CAPACIDAD POTENCIAL Y CAPACIDAD REAL .....                                     | 9         |
| <br>     |  |           |
| <b>2</b> | <b>EL POTENCIAL DE VIVIENDAS.....</b>  | <b>13</b> |
| 2.1      | PREVISIONES DE LAS NECESIDADES DE VIVIENDA.....                                | 13        |
| 2.2      | EL SUELO URBANIZABLE .....   | 14        |
| 2.3      | NÚMERO MÁXIMO DE HABITANTES Y VIVIENDAS .....                                  | 15        |
| <br>     |  |           |
| <b>3</b> | <b>SUELO PARA ACTIVIDADES ECONÓMICAS .....</b>                                 | <b>17</b> |
| 3.1      | EL SUELO URBANIZABLE .....   | 17        |
| 3.2      | SUPERFICIE TOTAL DE SUELO.....   | 17        |



## ESTUDIO DEL POTENCIAL DE VIVIENDAS Y SUELO PARA ACTIVIDADES ECONÓMICAS

---

### 1 LA OCUPACIÓN DEL TERRITORIO

Analizado el territorio y los diferentes componentes que configuran las bases para determinación del modelo territorial, efectuado el diagnóstico de los principales problemas, vistas las oportunidades que ofrece, formulados los objetivos prioritarios y planteadas las propuestas estrategias, se requiere analizar la “evolución de la ocupación del territorio” a fin de determinar el proceso de crecimiento que se estima acorde con el Modelo Territorial que se pretende.

En la memoria informativa se contiene el análisis detallado sobre cuantificación de la capacidad crecimiento del núcleo urbano actual, tanto para usos residenciales como para actividades industriales.

#### 1.1 LA CAPACIDAD DEL NÚCLEO URBANO

---

En base a los estudios realizados, se comprueba que el núcleo urbano actualmente dispone de una capacidad potencial de crecimiento capaz de albergar 368 nuevas viviendas, lo que supone un crecimiento de la población de 925 habitantes.

Considerando que la población actual en los núcleos urbanos es de 1.891 habitantes<sup>1</sup> y que la previsión de crecimiento para el año 2035 según la ETCV es de 2.556 habitantes, se requiere una capacidad real en los núcleos urbanos de 665 habitantes, por lo que siendo la capacidad calculada por ocupación del suelo vacante 925 habitantes, resulta que aparentemente el planeamiento actual dispondría de una capacidad teórica suficiente para albergar el crecimiento de población prevista a un horizonte de 20 años, sin requerir mayores ampliaciones de suelo para usos residenciales.

---

<sup>1</sup> Según el padrón del año 2014.



No obstante, los cálculos se han realizado considerando el suelo vacante no ocupado por la edificación, que no siempre tiene la condición de solar. Este valor resulta ciertamente ficticio, puesto que la adquisición de la condición de solar mediante las actuaciones de urbanización exigidas en el suelo urbano de las zonas periféricas, resulta en la mayoría de los casos costosa y compleja, dada la carencia de instrumentos de gestión en las NN.SS. que regulan su desarrollo.

Resulta por ello que, el cálculo de la capacidad del planeamiento vigente se debe fundamentar preferentemente en la posibilidad de ocupación de los solares, por lo que si consideramos los valores correspondientes al % de solares reales en relación con el suelo no ocupado, para el suelo residencial resultaría del 84,38% (según los valores deducidos de la tabla adjunta), por lo que la capacidad máxima teórica que permite la construcción directa de edificaciones para usos residencial en los cascos urbanos sobre suelo con la condición de solar sería de 781 habitantes.

| ZONA                     | SUPERFICIE DE SUELO CONSTRUIBLE (m <sup>2</sup> s) | SUPERFICIE DE SUELO SIN CONSOLIDAR (m <sup>2</sup> s) | SUPERFICIE DE SOLARES SIN EDIFICAR (m <sup>2</sup> s) | RELACIÓN ENTRE SOLARES/SUELO SIN CONSOLIDAR % |
|--------------------------|--|---|---|---|
| CASCO ANTIGUO            | 76.161 m <sup>2</sup>                              | 3.442 m <sup>2</sup>                                  | 3.442 m <sup>2</sup>                                  | 100,00%                                       |
| RESIDENCIAL I            | 65.479 m <sup>2</sup>                              | 10.130 m <sup>2</sup>                                 | 10.130 m <sup>2</sup>                                 | 100,00%                                       |
| EXPANSIÓN DE CASCO       | 67.986 m <sup>2</sup>                              | 33.807 m <sup>2</sup>                                 | 26.406 m <sup>2</sup>                                 | 78,11%  |
| <b>TOTAL RESIDENCIAL</b> | <b>209.626 m<sup>2</sup></b>                       | <b>47.379 m<sup>2</sup></b>                           | <b>39.978 m<sup>2</sup></b>                           | <b>84,38%</b>                                 |

*Cuadro 2.7.1 a: RELACIÓN ENTRE SOLARES Y SUELO SIN CONSOLIDAR RESIDENCIAL (elaboración propia)*

La cuantificación de las previsiones de crecimiento real de la población y su relación con la capacidad teórica de los planes debe ser adecuadamente ponderada, puesto que existe una gran diferencia entre la capacidad máxima obtenida por aplicación del aprovechamiento otorgado por el planeamiento y el realmente ejecutado o consumido.

Como ejemplo claro de tal aseveración, resulta el cálculo sencillo sobre la capacidad teórica correspondiente a la superficie construida existente en la actualidad y su comparación con la ocupación real destinada a usos residenciales en los núcleos urbanos. Actualmente la superficie construida destinada a usos residenciales es de 218.904 m<sup>2</sup> de techo, por lo que si cuantificamos su capacidad por aplicación de los parámetros contenidos en la LOTUP, esta superficie sería equivalente a 2.189 viviendas (aplicando el ratio de 100 m<sup>2</sup>/viv), con una capacidad máxima de población de **5.473 habitantes** (al aplicar



una ocupación de 2,50 hab/viv); se comprueba que el valor así obtenido **sobrepasa** en **3.582 habitantes a los habitantes reales en 2014**, cuya población es de 1.891 habitantes, lo que supone un **89,40% de incremento respecto del valor real comprobado**.

## 1.2 LA OCUPACIÓN EN LOS CASCOS URBANOS POR USOS RESIDENCIALES

---

El núcleo urbano actual está configurado por la zona delimitada como "Casco Antiguo", la zona correspondiente a "Residencial 1" y la "Expansión del casco urbano"

Siendo un municipio joven de una antigüedad inferior al siglo, cuyo origen tiene un carácter artificial, la evolución del crecimiento y ocupación de suelo se ha producido de forma acelerada, especialmente la correspondiente a los primeros asentamientos en el denominado "casco antiguo", promovido por el Instituto de Colonización, en la década de los años 50 del siglo pasado, habiéndose ejecutando y ocupado íntegramente el "poblado" según proyecto único del arquitecto Fernández del Amo. Esta actuación unitaria hace que la totalidad del núcleo histórico esté ocupada en un 95.48 %.

La actuación posterior correspondiente a la zona "Residencial 1", tiene asimismo un carácter unitario en cuanto a la planificación y ordenación; estando configurada por parcelas de características análogas, orientadas en sentido NE-SE, donde la "casa" (de carácter unifamiliar) se situaba en uno de los extremos, quedando el resto libre como patio adscrito a la vivienda. Actualmente el grado de consolidación de suelo resulta del 84,53 %.

La zona de Expansión del Casco Urbano, surge con posterioridad, como necesidad de ampliación del suelo para usos residenciales, pasando de una tipología de viviendas unifamiliares adosadas a una tipología en bloque de hasta tres plantas, donde la planta baja se destina preferentemente a usos terciarios. El grado de ocupación del suelo edificable resulta en este caso del 50,27%

Globalmente, la ocupación del suelo clasificado como urbano para usos residenciales en el suelo urbano actual es del 77,40%, muy superior a los valores medios de otros municipios de mayor antigüedad.



En el cuadro siguiente, se resumen los valores correspondientes a la superficie del suelo máximo construible (ocupación máxima del suelo) en cada núcleo y la superficie de suelo realmente ocupado por edificaciones en la fecha de elaboración del presente documento.

| ZONA                     | SUPERFICIE DE SUELO MÁXIMA CONSTRUIBLE<br>(m2s) | SUPERFICIE DE SUELO REAL CONSOLIDADO<br>(m2s) | %             |
|--------------------------|---|---|---------------|
| CASCO ANTIGUO            | 76.161 m2                                       | 72.719 m2                                     | 95,48%        |
| RESIDENCIAL 1            | 65.479 m2                                       | 55.349 m2                                     | 84,53%        |
| EXPANSIÓN DE CASCO       | 67.986 m2                                       | 34.178 m2                                     | 50,27%        |
| <b>TOTAL RESIDENCIAL</b> | <b>209.626 m2</b>                               | <b>162.247 m2</b>                             | <b>77,40%</b> |

Cuadro 2.7.2 a: GRADO DE CONSOLIDACIÓN DEL SUELO EDIFICABLE RESIDENCIAL (elaboración propia)

### 1.3 EL GRADO DE COMPACTACIÓN DE LOS USOS RESIDENCIALES EN LOS NÚCLEOS URBANOS

El análisis del grado de compactación, esto es, la relación entre la superficie máxima construible y la realmente construida, resulta significativo, por cuanto los valores obtenidos resultan inferiores a los correspondientes a los derivados de la ocupación del suelo, tal y como se comprueba en el cuadro siguiente:

| ZONA                     | SUPERFICIE DE TECHO MÁXIMA CONSTRUIBLE<br>(m2t) | SUPERFICIE DE TECHO REAL CONSTRUIDA<br>(m2t) | %             |
|--------------------------|---|--|---------------|
| CASCO ANTIGUO            | 152.323 m2                                      | 69.281 m2                                    | 45,48%        |
| RESIDENCIAL 1            | 130.958 m2                                      | 65.870 m2                                    | 50,30%        |
| EXPANSIÓN DE CASCO       | 135.971 m2                                      | 83.753 m2                                    | 61,60%        |
| <b>TOTAL RESIDENCIAL</b> | <b>419.252 m2</b>                               | <b>218.904 m2</b>                            | <b>52,21%</b> |

Cuadro 2.7.3 a: GRADO DE COMPACTACIÓN (EDIFICABILIDAD POTENCIAL) DEL SUELO EDIFICABLE RESIDENCIAL (elaboración propia)

La disminución de la compactación real en relación con la permitida o autorizada por la normativa urbanística en las distintas zonas en las que se estructura el suelo urbano de carácter residencial, es consecuencia de que no se alcanza la edificabilidad máxima atribuida por el plan (edificabilidad potencial), ya que tanto el "casco antiguo" originario



configurado por “el poblado ejecutado por el Instituto de Colonización” como la posterior actuación unitaria correspondiente a la zona “Residencial 1”, tienen agotada prácticamente la ocupación del suelo, en tanto que por aplicación de las normas urbanísticas contenidas en las NN.SS (todavía hoy vigentes), la edificabilidad máxima en cada solar obtenida en base a las alturas máximas autorizadas y una ocupación máxima teórica autorizada del 100%, resulta muy superior a las necesidades derivadas de una vivienda unifamiliar (tipología permitida para estas dos zonas). Para alcanzarla se requiere su complementación mediante edificaciones destinadas a otros usos, pero que en ningún caso generarán más de una vivienda por parcela.

En la zona de Expansión del casco urbano, las actuaciones de ocupación del territorio se han producido de manera progresiva, pero lógicamente más lenta, siendo en muchos casos producto de autoconstrucción de carácter familiar y solamente en las últimas décadas se producen desarrollos promovidos para venta de viviendas. En el caso de la autoconstrucción, normalmente no se agota la edificabilidad máxima atribuida por el planeamiento, de ahí que existan también en esta zona muchas edificaciones de una o dos plantas, cuando se permiten tres plantas sobre rasante, no ocupando tampoco la totalidad de la parcela. Solo en las actuaciones de promoción para venta de viviendas, se intenta agotar la edificabilidad atribuida para mejor aprovechamiento del suelo a efectos económicos

Se concluye pues, que en la evolución de la ocupación del territorio y el consumo de edificabilidad realmente construida, se dan dos circunstancias claramente diferenciadas, ya que en tanto en el “casco antiguo” como en la zona “Residencial 1”, el suelo urbano está prácticamente agotado, por cuanto los solares ya están ocupados y solo resultan posible ampliaciones puntuales de las viviendas o la ocupación adicional en las zonas de “patios” para construcciones auxiliares; pero que en cualquier caso no permiten la implantación de nuevas viviendas, salvo que se derriben y construyan nuevamente, y aun así la normativa solo permite una vivienda unifamiliar por parcela. Para la zona de “expansión de casco urbano”, existen solares sin edificar que permitirían tanto la implantación de nuevas viviendas unifamiliares como plurifamiliares, estas últimas normalmente agotaría las edificabilidades atribuidas, pero en este caso las plantas bajas se destinarían a usos terciarios.



## 1.4 LA OCUPACIÓN DEL SUELO POR ACTIVIDADES ECONÓMICAS

El desarrollo de los polígonos industriales existentes en la localidad alcanzan unos valores de ocupación similares, y que en ambos casos superan el 70%. El manifiesto éxito que inicialmente tuvo el polígono industrial de "La Granadina", requirió sucesivas ampliaciones, estando actualmente en una situación de "stand by" debido fundamentalmente a las condiciones económicas de "crisis" que todavía hoy se sufren y en parte también a la condición de exclusividad de la propiedad de gran parte de las parcelas, cuyas condiciones pueden generar circunstancias especulativas que dificultan la puesta en el mercado de las parcelas no ocupadas.

En el cuadro adjunto se identifican para cada uno de los polígonos industriales existentes, las superficies de suelo neto destinadas a usos industriales, y la equivalente para cada zona realmente consolidada u ocupada por actividades económicas, indicando su proporción en relación con la superficie total.

| ZONA                         | SUPERFICIE DE SUELO INDUSTRIAL CONSTRUIBLE (m2s) | SUPERFICIE DE SUELO INDUSTRIAL CONSOLIDADO (m2t) | %             |
|------------------------------|--|--|---------------|
| P. INDUSTRIAL "SAN ISIDRO"   | 112.009 m2                                       | 84.007 m2  | 75,00%        |
| P. INDUSTRIAL "LA GRANADINA" | 686.674 m2                                       | 480.672 m2                                       | 70,00%        |
| <b>TOTAL INDUSTRIAL</b>      | <b>798.683 m2</b>                                | <b>564.679 m2</b>                                | <b>70,70%</b> |

*Cuadro 2.7.4.a: RELACIÓN ENTRE EL SUELO TOTAL Y EL OCUPADO POR ACTIVIDADES ECONÓMICAS (elaboración propia)*

De forma similar a lo acontecido con el suelo residencial, se ha comportado el grado de consolidación para el suelo destinado a actividades económicas, en donde la edificabilidad consumida resulta netamente inferior a la ocupada, lo que indica que los valores establecidos por las normas son superiores a las necesidades demandadas.



| ZONA                         | SUPERFICIE DE TECHO MÁXIMA CONSTRUIBLE (m2t) | SUPERFICIE DE TECHO REAL CONSTRUIDA (m2t) | %             |
|------------------------------|--|---|---------------|
| P. INDUSTRIAL "SAN ISIDRO"   | 179.214 m2                                   | 50.983 m2                                 | 28,45%        |
| P. INDUSTRIAL "LA GRANADINA" | 549.339 m2                                   | 177.409 m2                                | 32,29%        |
| <b>TOTAL INDUSTRIAL</b>      | <b>728.554 m2</b>                            | <b>228.392 m2</b>                         | <b>31,35%</b> |

Cuadro 2.7.4.b: RELACIÓN ENTRE EL TECHO MÁXIMO CONSTRUIBLE Y EL TECHO REAL CONSTRUIDO EN USOS INDUSTRIAL (elaboración propia)

## 1.5 CAPACIDAD POTENCIAL Y CAPACIDAD REAL

La legislación urbanística establece como parámetros base para el cálculo del número total de habitantes el resultante de aplicar 2,5 habitantes por el número de viviendas, y considera como valor medio de estas una superficie construida de 100 m<sup>2</sup>. Estos valores sirven a los efectos exclusivos del cálculo de dotaciones, y a los efectos de determinar la capacidad máxima de población en un determinado sector o inclusive de todo el planeamiento.

Esta capacidad así obtenida tiene un valor teórico, siendo la realidad muy diferente, por cuanto en las zonas consolidadas resulta imposible alcanzar el valor máximo calculado.

En las zonas correspondientes al "Casco Antiguo" y "Residencial 1", la normativa no admite más de una vivienda por parcela, con independencia de que por aplicación de la edificabilidad máxima asignada pudieran resultar más de una; en tanto que en la zona de "Expansión del casco" se admiten edificaciones de hasta tres plantas, que en muchos casos no se agotan; ya que siendo admisible la vivienda unifamiliar, muchas parcelas se destinan a este uso dejando gran parte del suelo sin edificar o bien se destina a otros usos complementarios a la vivienda, tales como piscinas, almacenes o pequeñas industrias autorizadas por la normativa. Ello genera una gran diferencia entre los valores derivados de los cálculos teóricos, obtenidos por aplicación de la edificabilidad máxima atribuida a la superficie de la parcela, siendo el nº de viviendas el resultado de dividir la superficie así obtenida por 100 m<sup>2</sup> y la población teórica de ocupación el resultado de multiplicar el nº de viviendas por 2,50 hab/viv; el resultado normalmente obtenido resulta absolutamente ficticio en relación con la **población real que ocuparía la única vivienda** que podría construirse en la parcela (por alto que se estableciese el coeficiente de ocupación )



Por otra parte, en esta zona de “Expansión del casco urbano”, muchas edificaciones destinadas a viviendas realizadas por el propietario (autoconstrucción), no han agotado siquiera las alturas máximas autorizadas, por lo que para alcanzar la superficie máxima construible atribuida por las normas, se requeriría la demolición de las edificaciones que o bien no tienen las alturas máximas admisibles o simplemente no han consumido la edificabilidad máxima asignada por el plan, reconstruyéndolas de nuevo hasta alcanzar el aprovechamiento total previsto por el planeamiento.

En esta misma zona de expansión, donde sí se construye la totalidad de las alturas permitidas, al ser promociones de edificios con varias viviendas para su venta, tampoco se agotan las edificabilidades asignadas teóricamente, dado que por la configuración de las manzanas, se requieren importantes espacios destinados a patios (de manzana en algunos casos o de parcela en otros). Por otra parte, cuando se construyen las tres plantas autorizadas, las plantas bajas se destinan habitualmente a otros usos (garajes particulares, comerciales en plantas bajas), y en algún caso a oficinas o despachos en plantas de pisos. y en el caso concreto de las viviendas unifamiliares parte de esa superficie lo constituyen los porches y otras dependencias que ocupan un importante porcentaje de la edificabilidad asignada a espacios abiertos o no habitables.

Por otra parte, la ocupación media de los habitantes por vivienda (obtenida a partir de los valores oficiales del INE en los años correspondientes al censo), se comprueba que ha ido disminuyendo de manera progresiva, fluctuando desde 3,28 hab/viv en 2001, hasta 2,53 hab/viv en 2014, como se muestra en el cuadro adjunto.

| AÑO                               | 2001       | %              | 2011       | %              | 2014       | %              |
|-----------------------------------|------------|----------------|------------|----------------|------------|----------------|
| <b>VIVIENDAS (totales)</b>        | <b>486</b> | <b>100,00%</b> | <b>975</b> | <b>100,00%</b> | <b>976</b> | <b>100,00%</b> |
| principales                       | 408        | 83,95%         | 745        | 76,41%         | 746        | 76,43 %        |
| secundarias                       | 76         | 15,64 %        | 0          | 0 %            | 0          | 0 %            |
| vacías                            | 2          | 0,41%          | 230        | 23,59 %        | 230        | 23,57 %        |
| OCUPACIÓN MEDIA VIVIENDAS TOTALES | 2,76       |                | 1,98       |                | 1,94       |                |
| OCUPACIÓN VIVIENDAS PRINCIPALES   | 3,28       |                | 2,60       |                | 2,53       |                |

Cuadro 2.7.5.a: OCUPACIÓN DE LAS VIVIENDAS (elaboración propia a partir de los datos del IVE)



Por ello y a los efectos de determinar la relación entre la superficie total construible, a partir de la cual se alcanza la ocupación máxima del territorio ordenado, se calcula el coeficiente de transformación entre los valores teóricos correspondientes a la capacidad máxima obtenida por los coeficientes establecidos en la LOTUP y la real que se estima en base a los valores establecidos de ocupación del suelo apto para construir y su compacidad.

Para ello se parte de los datos de partida comprobados, correspondientes a los valores del año 2014, que se indican a continuación:

### DATOS DE PARTIDA

|  |   |
|--|---|
| SUPERFICIE CONSTRUIDA VIVIENDAS (2014) | 218.904 m <sup>2</sup> de techo             |
| Nº VIVIENDAS totales (2014)            | 976 viviendas                               |
| SUPERFICIE MEDIA VIVIENDA (2014)       | 224 m <sup>2</sup> construidos por vivienda |
| OCUPACIÓN MEDIA (habitantes/vivienda)  | 2,51  |

*Cuadro 2.7.5.b: VALORES CORRESPONDIENTES A 2014 (elaboración propia)*

A partir de estos valores se calculan los coeficientes que relacionan los valores reales con los teóricos, obteniendo los resultados que se reflejan en la tabla siguiente:

|                                     |   |          |
|-------------------------------------|---|----------|
| COEFICIENTE DE COMPACIDAD (2014)    | (relación entre la superficie construida y la máxima construible)                     | 52,21%   |
| VIVIENDAS PRINCIPALES (2014)        | (% de viviendas principales respecto de las totales)                                  | 76,43 %  |
| COEFICIENTE CORRECTOR SUP.-VIVIENDA | (relación $S_{viv}$ teórica y $S_{viv}$ real 100 m <sup>2</sup> /224 m <sup>2</sup> ) | 44,59 %  |
| COEFICIENTE CORRECTOR HAB/VIV       | (relación ocupación teórica y real 2,51 hab/2,50 hab)                                 | 100,48 % |

*Cuadro 2.7.5 c: COEFICIENTES CORRECTORES SEGÚN VALORES ACTUALES (elaboración propia)*

El coeficiente global obtenido a partir de los valores anteriores para 2014 resulta de **17.88%**

No obstante este coeficiente responde a unos valores deducidos de la situación actual, que no es estático y variará con el tiempo, por lo que deberán adecuarse los valores de partida conforme a los criterios siguientes:

- a) Se pretende lógicamente incrementar el % de viviendas principales, que actualmente resulta del 76,43%, estableciendo un valor de 90%, al considerar que



el stock actual de viviendas vacías disminuirá con el tiempo, aun cuando deberá existir un valor mínimo de viviendas en el mercado del orden del 10%.

- b) Se incrementa asimismo el grado de compactación obtenido del 52,21%, por considerar que este aumentará de manera progresiva, aunque de forma lenta, por las razones esgrimidas en apartados anteriores referentes a la imposibilidad manifiesta de agotar las edificabilidades en las zonas ya consolidadas, estimando un valor del orden del 56%.
- c) Se ajusta el coeficiente corrector por superficie, ya que probablemente la superficie de la vivienda disminuirá con el tiempo al aumentar las edificabilidades de los nuevos sectores, por lo que la superficie media de la vivienda resultará de 171 m<sup>2</sup>.
- d) Finalmente, se establece como ocupación media de la vivienda el valor de 2,50 habitantes, coincidente con el determinado por la LOTUP, aun cuando resulta probable que pueda variar a "la baja", debido a la tendencia comprobada de su disminución progresiva.

En base a la aplicación de los criterios expuestos, se obtienen los valores correspondientes a al año horizonte 2035 siguientes:

|                                     |   |          |
|-------------------------------------|---|----------|
| COEFICIENTE DE COMPACIDAD (2035)    | (relación entre la superficie construida y la máxima construible)                     | 56,00%   |
| VIVIENDAS PRINCIPALES (2035)        | (% de viviendas principales respecto de las totales)                                  | 90,00 %  |
| COEFICIENTE CORRECTOR SUP.-VIVIENDA | (relación $S_{viv}$ teórica y $S_{viv}$ real 100 m <sup>2</sup> /167 m <sup>2</sup> ) | 58,56 %  |
| COEFICIENTE CORRECTOR HAB/VIV       | (relación ocupación teórica y real 2,50 hab/2,50 hab)                                 | 100,00 % |

*Cuadro 2.7.5 c: COEFICIENTES CORRECTORES PARA EL AÑO 2035 (elaboración propia)*

A partir de los coeficientes establecidos se obtiene el coeficiente de transformación, que servirá para la obtención de los valores de equivalencia entre la capacidad teórica total y la capacidad real prevista para el año 2035, que resulta de **29,51 %**.



## 2 EL POTENCIAL DE VIVIENDAS

### 2.1 PREVISIONES DE LAS NECESIDADES DE VIVIENDA.

Las previsiones sobre las necesidades de vivienda, están íntimamente relacionadas con el crecimiento poblacional, por cuanto a mayor población se supone se requiere mayor nº de viviendas.

No obstante, los valores establecidos de forma "estándar" para la cuantificación del nº de viviendas establecidos por la LOTUP, calculadas a razón de una vivienda cada 100 m<sup>2</sup> construidos con una ocupación media de 2,50 habitantes por vivienda, resulta válida a los efectos del cálculo de las dotaciones exigibles, pero se aparta bastante de la realidad.

La superficie media de las viviendas, dependen en cualquier caso de diversos factores; de entre los que probablemente el más determinante resulte el de la tipología, ya que resulta difícil concebir una vivienda aislada de carácter familiar de 100 m<sup>2</sup>, por cuanto este tipo de viviendas lleva asociadas construcciones auxiliares y complementarias (porches, garajes, paellers, barbacoas, trasteros, etc), cuya edificabilidad no resulta posible excluir de la cuantificación de la asignada por el plan, por lo que con el valor establecido de 100 m<sup>2</sup>, resulta inviable para albergar la media poblacional establecida de 2,50 habitantes, en las que se requieren al menos 2 dormitorios, cocina, estar-comedor, un baño y espacios para acceso y distribuidor, que a su vez requieren unas superficies mínimas establecidas por la normativa de habitabilidad.

En tipologías de viviendas en bloque, las diferencias no son tan notables, aun cuando si se toma como referencia una vivienda de protección oficial de superficie útil de 90 m<sup>2</sup>, la construida equivalente resulta de 120 m<sup>2</sup>, a la que deberá incrementarse la correspondiente a zonas comunes.

Dicho valor establecido como referencia por la LOTUP, pudiera ser válido para viviendas de segunda residencia, donde no requieren demasiados espacios complementarios, o en algún caso para viviendas de uso individualizado, condiciones estas que no se dan en el municipio.

Tal es así, que la superficie media calculada en base a las condiciones reales existentes



resulta de 224,29 m<sup>2</sup> por vivienda.

No obstante en las directrices del nuevo planeamiento, se apuesta por un modelo "compacto", por considerarlo más sostenible tanto en los aspectos ambientales analizados como desde el punto de vista económico, de manera que considerando la realidad existente (que no se puede alterar) y las nuevas formas de crecimiento, el valor medio de la superficie de las viviendas estaría del orden de 171 m<sup>2</sup>.

De otra parte, en apartado anterior se han analizado y justificado la relación entre la capacidad máxima de población y vivienda obtenida por aplicación de los valores determinados en la LOTUP y la que se estima se obtiene por aplicación de los coeficientes correctores por compactidad, por % de viviendas principales, por relación de superficies y por ocupación, habiendo establecido un valor matemático de interrelación entre ambas.

En cualquier caso, considerando que el valor de ocupación medio actual de las viviendas resulta de 2,51 habitante, con una tendencia descendente, se toma como valor de referencia de ocupación media de las viviendas 2,50 habitantes, por lo que el nº de viviendas totales necesarias para albergar la población estimada a 2035 resultara de 1.023 viviendas, lo que supone un incremento respecto de las cuantificadas en 2014 de 277 viviendas.

## 2.2 EL SUELO URBANIZABLE

---

El suelo urbanizable, estará integrado por las zonas de nuevo desarrollo o de expansión urbana que resulten necesarias para satisfacer las necesidades de crecimiento poblacional o para la implantación de actividades económicas que impulsen o mejoren las condiciones socioeconómicas del municipio.

Para su delimitación se contemplarán las previsiones de crecimiento contenidas en la memoria informativa, y el análisis sobre la evolución de la ocupación del territorio contenido en apartado anterior.

De los valores obtenidos se deduce que el suelo vacante en la fecha del estudio tiene una capacidad para 925 habitantes, por lo que siendo la población actual de 1.891 habitantes,



y considerando que las previsiones de crecimiento para 2035 según la ETCV es de 2.556 habitantes, se requiere una capacidad mínima de 665 habitantes, por lo que inicialmente no sería necesaria la creación de nuevo suelo para usos residenciales

No obstante, y tal y como se ha justificado anteriormente existe un desfase muy importante entre la capacidad teórica del plan y la que realmente se produce en virtud de la realidad fáctica, habiendo calculado el coeficiente que relaciona ambos valores, que para el año 2035 se establece en 29,517%, lo que significa que siendo la población estimada real para el año 2035 de 2.556 habitantes, la capacidad teórica que debería tener la totalidad del suelo debería ser de **8.662 habitantes**.

## 2.3 NÚMERO MÁXIMO DE HABITANTES Y VIVIENDAS

En nº de habitantes máximo se obtiene a partir de los valores obtenidos en los sectores residenciales de nuevo desarrollo, por aplicación de los índices de edificabilidad residencial establecidos sobre las superficies computables; de la superficie total construible se obtiene el nº de viviendas máximo, a razón de una vivienda cada 100 m<sup>2</sup> construidos, siendo la ocupación media de 2,50 habitantes por vivienda.

El valor mínimo, se obtiene por aplicación de los coeficientes de ponderación establecidos para la cuantificación de la relación entre la población teórica y la real.

|                               |      |
|-------------------------------|------|
| COEFICIENTE DE COMPACIDAD     | 0,56 |
| VIVIENDAS PRINCIPALES         | 0,90 |
| COEFICIENTE CORRECTOR S-VIV   | 0,58 |
| COEFICIENTE CORRECTOR HAB/VIV | 1,00 |

Los valores obtenidos se indican en la tabla siguiente:

| DENOMINACIÓN                  | CLAVE   | Nº VIV       | HABITANTES (máx.) | HABITANTES (min.) |
|-------------------------------|---------|--------------|-------------------|-------------------|
| NUEVO RESIDENCIAL 1           | ZND-RE1 | 1.047        | 2.618             | 773               |
| NUEVO RESIDENCIAL 2           | ZND-RE2 | 431          | 1.077             | 318               |
| <b>SECTORES RESIDENCIALES</b> |         | <b>1.478</b> | <b>3.696</b>      | <b>1.091</b>      |

Cuadro2.3 .a: N° de Viviendas y habitantes máximos y mínimos en Sectores de nuevo desarrollo (elaboración propia)



Se resumen a continuación los valores resultantes correspondientes a cada clase de suelo y usos, con indicación de la superficie construible que el plan establece para cada uso, indicando asimismo el nº máximo de viviendas y de habitantes, valores estos deducidos de la aplicación de una superficie de vivienda media construida de 100 m<sup>2</sup> y una ocupación de 2,5 habitantes por vivienda.

### SUELO URBANO

| ZONA                     | CLAVE    | SUPERFICIES<br>m <sup>2</sup> (suelo) | EDIFICABILIDAD         |                        |                        | VIVIENDAS<br>1/100 m <sup>2</sup> | POBLACION<br>2,5 hab/ viv |
|--------------------------|----------|---------------------------------------|------------------------|------------------------|------------------------|-----------------------------------|---------------------------|
|                          |          |                                       | RESIDENCIAL            | TERCIARIO              | INDUSTRIAL             |                                   |                           |
|                          |          |                                       | m <sup>2</sup> (techo) | m <sup>2</sup> (techo) | m <sup>2</sup> (techo) |                                   |                           |
| NÚCLEO HISTÓRICO         | ZUR-NH   | 80.759                                | 161.519                |                        |                        | 232                               | 580                       |
| RESIDENCIAL 1            | ZUR-RE 1 | 65.479                                | 130.958                |                        |                        | 222                               | 555                       |
| RESIDENCIAL 2            | ZUR-RE 2 | 86.613                                | 155.904                |                        |                        | 1.559                             | 3.898                     |
| <b>TOTAL RESIDENCIAL</b> |          | <b>232.851</b>                        | <b>448.380</b>         |                        |                        | <b>2.013</b>                      | <b>5.033</b>              |

*Cuadro 2.3.b: Superficies suelos lucrativos, capacidad máxima de viviendas y habitantes en Suelo Urbano (elaboración propia)*

### SUELO URBANIZABLE

| ZONA                     | CLAVE    | SUPERFICIES<br>m <sup>2</sup> (suelo) | EDIFICABILIDAD         |                        |                        | VIVIENDAS<br>1/100 m <sup>2</sup> | POBLACION<br>2,5 h/ viv |
|--------------------------|----------|---------------------------------------|------------------------|------------------------|------------------------|-----------------------------------|-------------------------|
|                          |          |                                       | RESIDENCIAL            | TERCIARIO              | INDUSTRIAL             |                                   |                         |
|                          |          |                                       | m <sup>2</sup> (techo) | m <sup>2</sup> (techo) | m <sup>2</sup> (techo) |                                   |                         |
| ALTA DENSIDAD            | ZND-RE 1 | 87.271                                | 104.726                |                        |                        | 1047                              | 2618                    |
|                          | ZND-RE 2 | 35.916                                | 43.099                 |                        |                        | 431                               | 1077                    |
| MEDIA DENSIDAD           |          | 0                                     | 0                      |                        |                        | 0                                 | 0                       |
| BAJA DENSIDAD            |          | 0                                     | 0                      |                        |                        | 0                                 | 0                       |
| <b>TOTAL RESIDENCIAL</b> |          | <b>123.187</b>                        | <b>147.825</b>         |                        |                        | <b>1.478</b>                      | <b>3696</b>             |

*Cuadro 2.3 c: Superficies suelos lucrativos, capacidad máxima de viviendas y habitantes en Suelo Urbanizable (elaboración propia)*



### 3 SUELO PARA ACTIVIDADES ECONÓMICAS

#### 3.1 EL SUELO URBANIZABLE

En cuanto al suelo necesario destinarlo a la creación y fomento de la implantación de actividades económicas, la ETCV tiene prevista una superficie de 821.948 m<sup>2</sup> para el año 2030, valor este que actualizado en términos análogos al crecimiento estimado resulta de 887.655 m<sup>2</sup> para el año 2035.

#### 3.2 SUPERFICIE TOTAL DE SUELO

##### SUELO URBANO

| ZONA                    | CLAVE    | SUPERFICIES<br>m <sup>2</sup> (suelo) | EDIFICABILIDAD         |                        |                        | VIVIENDAS<br>1/100 m <sup>2</sup> | POBLACION<br>2,5 hab/ viv |
|-------------------------|----------|---------------------------------------|------------------------|------------------------|------------------------|-----------------------------------|---------------------------|
|                         |          |                                       | RESIDENCIAL            | TERCIARIO              | INDUSTRIAL             |                                   |                           |
|                         |          |                                       | m <sup>2</sup> (techo) | m <sup>2</sup> (techo) | m <sup>2</sup> (techo) |                                   |                           |
| Terciario integrado     |          |                                       |                        | 86.613                 |                        |                                   |                           |
| <b>TOTAL TERCIARIO</b>  |          | <b>0</b>                              |                        | <b>86.613</b>          |                        |                                   |                           |
| INDUSTRIAL 1            | ZUR-IN 1 | 686.674                               |                        |                        | 824.009                |                                   |                           |
| INDUSTRIAL 2            | ZUR-IN 2 | 112.009                               |                        |                        | 134.411                |                                   |                           |
| INDUSTRIAL 3            | ZUR-IN 3 | 14.082                                |                        |                        | 15.490                 |                                   |                           |
| <b>TOTAL INDUSTRIAL</b> |          | <b>812.764</b>                        |                        |                        | <b>973.909</b>         |                                   |                           |

Cuadro 3.2 a: Superficies suelos lucrativos, capacidad máxima de viviendas y habitantes en Suelo Urbano  
(elaboración propia)

##### SUELO URBANIZABLE

| ZONA                    | CLAVE    | SUPERFICIES<br>m <sup>2</sup> (suelo) | EDIFICABILIDAD         |                        |                        | VIVIENDAS<br>1/100 m <sup>2</sup> | POBLACION<br>2,5 h/ viv |
|-------------------------|----------|---------------------------------------|------------------------|------------------------|------------------------|-----------------------------------|-------------------------|
|                         |          |                                       | RESIDENCIAL            | TERCIARIO              | INDUSTRIAL             |                                   |                         |
|                         |          |                                       | m <sup>2</sup> (techo) | m <sup>2</sup> (techo) | m <sup>2</sup> (techo) |                                   |                         |
| TERCIARIO EXENTO        |          | 17.454                                |                        | 10.473                 |                        |                                   |                         |
|                         |          | 7.183                                 |                        | 4.310                  |                        |                                   |                         |
| <b>TOTAL TERCIARIO</b>  |          | <b>24.637</b>                         |                        | <b>14.782</b>          |                        |                                   |                         |
| INDUSTRIAL              | ZUR-IN 1 | 259.336                               |                        |                        | 414.938                |                                   |                         |
|                         | ZUR-IN 2 | 107.903                               |                        |                        | 172.645                |                                   |                         |
|                         | ZUR-IN 3 | 174.140                               |                        |                        | 278.624                |                                   |                         |
|                         | ZUR-IN 4 | 25.088                                |                        |                        | 40.142                 |                                   |                         |
| <b>TOTAL INDUSTRIAL</b> |          | <b>566.468</b>                        |                        |                        | <b>906.349</b>         |                                   |                         |

Cuadro 3.2.b: Superficies suelos lucrativos, capacidad máxima de viviendas y habitantes en Suelo Urbanizable  
(elaboración propia)





Excmo. Ayuntamiento de SAN ISIDRO

# PLAN GENERAL ESTRUCTURAL

ESTUDIO DEL POTENCIAL DE VIVIENDAS Y SUELO

versión preliminar

Alicante, septiembre de 2016

Por el equipo redactor del PGE

Alejandro Amiano Valera

Arquitecto col. 8.546-COACV

