

PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN DE LA LAGUNA DOCUMENTO PARA INFORMACIÓN PÚBLICA

Julio 2014

A. MEMORIA DE ORDENACIÓN ESTRUCTURAL

A7. DESARROLLO RESIDENCIAL Y VIVIENDA PROTEGIDA

ÍNDICE

1. NOTAS SOBRE EL DESARROLLO RESIDENCIAL DE LA LAGUNA -----	2
1.1. Introducción -----	2
1.2. Evolución urbana del municipio de La Laguna desde la óptica residencial -----	3
1.3. La vivienda en régimen de protección en el desarrollo residencial del municipio -----	4
2. PREVISIONES DE EVOLUCIÓN DEMOGRÁFICA Y RESIDENCIAL -----	7
2.1. Evolución de la población municipal -----	7
2.2. Proyecciones demográficas a escala municipal -----	9
2.2.1. Proyecciones tendenciales conjuntas -----	9
2.2.2. Proyecciones tendenciales diferenciando crecimientos vegetativos y migratorios -----	10
2.2.3. Proyecciones referenciales -----	10
2.2.4. Conclusiones: intervalo de población previsible al horizonte del PGO -----	11
2.3. Previsiones de evolución del parque residencial y de la demanda de vivienda -----	12
2.3.1. Evolución cuantitativa del parque residencial municipal en el periodo reciente -----	12
2.3.2. Características cuantitativas del parque residencial a escala municipal -----	13
2.3.3. Previsión de necesidades de viviendas en función del crecimiento demográfico -----	13
3. EL DIMENSIONAMIENTO RESIDENCIAL DEL PGO -----	15
3.1. Determinaciones urbanísticas de las que deriva la capacidad residencial del PGO -----	15
3.1.1. Las determinaciones sobre la parcela urbanística -----	15
3.1.2. Las determinaciones reguladoras de la edificación -----	16
3.1.3. Las determinaciones reguladoras de la admisibilidad de los usos pormenorizados -----	17
3.1.4. Las determinaciones que limitan el número máximo de viviendas -----	18
3.2. Criterios para el cálculo de la capacidad residencial del PGO -----	18
3.2.1. Suelos urbanos consolidados y de asentamiento rural fuera de unidades de actuación --	18
3.2.2. Suelos incluidos en unidades de actuación en suelo urbano no consolidado -----	19
3.2.3. Suelos urbanizables sectorizados sin ordenación pormenorizada -----	19
3.2.4. Suelos urbanizables no sectorizados -----	20
3.3. Capacidad residencial de la propuesta de ordenación del Plan General -----	20
3.4. Adecuación de la capacidad residencial del Plan a las previsiones demográficas -----	21
3.4.1. Población correspondiente a la capacidad residencial del PGO en áreas consolidadas --	21
3.4.2. Población correspondiente a la capacidad residencial del PGO en las áreas nuevas -----	22
3.4.3. Población municipal correspondiente a la capacidad residencial del PGO -----	23
3.4.4. Relación entre la capacidad residencial y las previsiones demográficas -----	24
3.4.5. La población máxima teórica del PGO a efectos de los estándares legales -----	25
4. LA ORDENACIÓN DE LA VIVIENDA EN RÉGIMEN DE PROTECCIÓN -----	27
4.1. La normativa legal de aplicación -----	27
4.2. Cuantificación de la reserva legal para vivienda de protección en este PGO -----	28

1. NOTAS SOBRE EL DESARROLLO RESIDENCIAL DE LA LAGUNA

1.1. Introducción

La vivienda es, sin lugar a dudas, el uso básico de la ciudad, que tiene como primordial función ser el espacio de la residencia. Recurriendo a la manida metáfora de la ciudad como organismo vivo, las viviendas se corresponden con las células de tan singular cuerpo. De esta forma, el conocimiento y análisis del parque residencial de una ciudad es la fuente principal para identificar y valorar las problemáticas urbanísticas, así como las bases de partida para establecer las propuestas de ordenación. Las características cualitativas, cuantitativas y de distribución geográfica de los usos residenciales explican la ciudad mejor que cualquier otro aspecto ya que, al fin y al cabo, ellas son la materialización física más significativa de la vida de sus habitantes, para quienes, en última instancia, se formula el planeamiento y se proponen las políticas de intervención. Por idénticas razones, cualquier aproximación a la evolución histórica de la ciudad es, en la mayor parte de su contenido, la de su desarrollo residencial: descubrir (y describir) dónde, cuándo, cómo y porqué han ido construyéndose las nuevas casas y/o transformándose las existentes. No debe olvidarse que la implantación del uso vivienda, en sus distintas tipologías y combinaciones morfológicas, trae implícita la conformación de una determinada *trama urbana* (calles y manzanas), así como la aparición de los usos que ella misma (sus habitantes) genera para enriquecer la función elemental del *alojarse* con tantas otras que constituyen la rica complejidad de lo urbano (los comercios, las oficinas, las industrias, las dotaciones, los parques, etc).

Las determinaciones que la legislación urbanística concede al planeamiento para *ordenar directamente* la vivienda son muy escasas y, desde un punto de vista de la sistemática del TRLOTENC, pertenecen al grupo de las de carácter pormenorizado¹. Desde la óptica de la ordenación estructural, parece que la única (o, al menos, principal) determinación del planeamiento sobre el uso residencial es la propuesta de *usos globales*², que se traduce en la división del municipio (y, especialmente, de los núcleos urbanos) en ámbitos de suficiente dimensión a los que se asigna, *en conjunto*, un mismo destino funcional. Ciertamente, la mayoría de estos ámbitos son de uso global residencial (incluso distinguiendo entre unifamiliares y colectivos) y ello sirve para definir el modelo de ordenación municipal y como base para concretar la ordenación pormenorizada de las parcelas residenciales, mediante la regulación de los usos admisibles (en función de su compatibilidad en un entorno mayoritariamente de vivienda) y de las condiciones de edificación, así como referencia básica para la calificación de los usos dotacionales (equipamientos y espacios libres dimensionados en función de las necesidades de los habitantes de tales barrios residenciales) y el diseño de la red viaria. Así pues, aunque la *ordenación estructural* de la vivienda tenga escaso alcance operativo, se constituye en una de las bases fundamentales para la concreción de las determinaciones que conforman la ordenación pormenorizada.

¹ El artículo 32 incluye entre las *determinaciones estructurales* "la adscripción de suelo urbano o urbanizable a la construcción de viviendas sometidas a regímenes de protección pública". Sin embargo, este requisito se resuelve, en la práctica del PGO o, en su caso, de los planes parciales que lo desarrollen, mediante la calificación de parcelas concretas con este uso *pormenorizado*. Pero tal determinación no es otra que la establecimiento de las condiciones de admisibilidad de los usos, de carácter obviamente pormenorizada que no cambia su naturaleza (no pasa a ser estructural) en función de cuál sea el uso específico con que se califique una u otra parcela. De otra parte, difícilmente puede encuadrarse este contenido de los PGO bajo la definición legal de la ordenación estructural (conjunto de determinaciones que define el modelo de ocupación y utilización del territorio, así como los elementos fundamentales de la organización y el funcionamiento urbano actual y su esquema de futuro).

² Véase subcapítulo 2.6 del documento A1 de esta Memoria de Ordenación Estructural.

1.2. Evolución urbana del municipio de La Laguna desde la óptica residencial

En el siglo XIX se acelera el proceso ya iniciado en la centuria anterior de estancamiento demográfico y económico de La Laguna, que asiste impotente a la pérdida de privilegios y poder frente a Santa Cruz, el antiguo puerto pesquero, que va asumiendo la capitalidad insular y albergando las nuevas instituciones creadas por la Administración del Estado. La vieja ciudad parece quedar apartada de las nuevas dinámicas y relegada a calladas funciones "tradicionales" entre las que destaca la eclesiástica. En este marco, sin embargo, sus particularidades climáticas la convierten en foco atractor para las viviendas de veraneo de la floreciente burguesía santacruzera, lo que explica la expansión urbana desde mediados del XIX hacia los terrenos del noroeste, sobre los suelos que ocupó la laguna que da nombre al municipio y que fue definitivamente desecada en 1837.

En los años anteriores a la guerra civil ya puede considerarse que ese espacio había alcanzado un notable grado de consolidación, ocupado por edificaciones unifamiliares (*ciudad jardín*) que progresivamente fueron transformando su uso estacional al de vivienda permanente, con cada vez mayor aceleración a medida que la dependencia funcional de la capital se acrecentaba, coincidiendo con la disminución *psicológica* de la distancia entre ambas ciudades. De tal modo, en los años sesenta, a los inicios de las primeras experiencias de planificación urbana, se aprueban varias iniciativas de urbanización que supusieron un significativo descenso de la superficie agraria de la vega por reducción del policultivo de secano y el cambio funcional de pequeñas entidades rurales convertidas, en parte, en núcleos dormitorio.

En sentido opuesto, hacia el sudeste, el crecimiento se vio favorecido por el servicio de una línea de tranvía, construida por una compañía belga y financiada por el Cabildo, que entre 1901 y 1952 conectó Santa Cruz, La Laguna y Tacoronte, demostrando la importancia del transporte público en la articulación de la estructura urbana y la potenciación de los ejes de desarrollo. El Barrio Nuevo, fuera del llano que ocupaba la ciudad, había empezado a construirse a finales del siglo XIX después de que se rectificara el trazado y se ensanchase la carretera a Santa Cruz, pero es partir de 1940 cuando se extiende y densifica. Coincide su rápido desarrollo con el de otros núcleos, que en el eje de relación entre las dos ciudades reciben, en función del crecimiento de Santa Cruz y de la facilidad de comunicación con ella, población inmigrada, mayoritariamente de clase obrera y media baja.

El mismo contenido social tienen, hacia el poniente de la ciudad, el barrio del Coromoto, de autoconstrucción, al otro lado de la autopista del norte y, en contacto con el núcleo tradicional y un borde del ensanche reciente, la única zona de vivienda social donde el Ayuntamiento, la Obra Sindical del Hogar, el ministerio de la Vivienda y una cooperativa construyeron, desde 1956, unas 700 viviendas (Los Molinos, Centurión y San Honorato). En Tanco se edifica el conjunto de San Luis Gonzaga, con más de 400 viviendas, al amparo del Patronato Francisco Franco.

El ensanche reciente se ha producido hacia el primer edificio del campus universitario (construido a partir de 1944 y ocupado en 1953), con la prolongación de dos calles del casco histórico y la apertura de otras sobre una amplia zona que mantuvo uso agrario hasta la década de los cuarenta. De la misma época que Los Molinos y San Honorato, es el grupo de viviendas protegidas de promoción privada que se sitúa en la manzana delimitada por la Avenida Trinidad, Heraclio Sánchez, Catedral y 6 de Diciembre. En la década de los ochenta se completó la edificación, quedando pocos solares en los que no se edificó; la densificación y la altura de los edificios contraponen este sector al núcleo tradicional, donde la remodelación del patrimonio urbanístico apenas hizo variar la volumetría, excepto en algunos puntos.



El crecimiento demográfico del municipio después de 1940 se debe, en lo sustancial, al aporte inmigratorio y a la fijación de población proveniente de Santa Cruz, que en razón de las interrelaciones existentes entre ambas ciudades no puede considerarse como inmigrante. Santa Cruz y La Laguna han terminado por constituir un único organismo urbano debido, sobre todo, al desarrollo de La Cuesta y Taco. En 1887 estas dos entidades tenían 230 y 60 habitantes respectivamente, siendo a finales de 2009 de 36.000 y 29.000, es decir, el 43% de todo el término de La Laguna. La capacidad de acogida de La Cuesta alcanzó el máximo hacia 1970 en que los inmigrantes representaban el 43% de su población; a partir de entonces ha reducido su función receptora a favor de Taco, y de otros núcleos en el eje de la autopista del norte y de la franja periurbana de Santa Cruz, que se extiende con rapidez en el cuadrante noroeste-sudoeste de la capital. Las relaciones entre las dos ciudades se revelan asimismo en la estructura de la población activa de La Laguna y en la importancia de los desplazamientos laborales.

Esta breve descripción del desarrollo residencial desde la ciudad de La Laguna (inducido mayoritariamente por las relaciones con Santa Cruz) debe completarse con referencias a las lógicas residenciales rurales, de muy importante peso en el municipio. A lo largo del siglo XX el territorio rural ha experimentado un alto grado de desarrollo y ocupación edificatoria debido a la expansión acelerada de los usos urbanos en la circunvalación Santa Cruz-La Laguna. La edificación tradicional ligada a los usos agrícolas experimentó un proceso continuado de expansión, desde el momento de la conquista hasta comienzos de este siglo en que comienza a sustituirse por otros tipos constructivos provenientes de una concepción más urbana de la arquitectura popular. Este tipo vernáculo de edificaciones, concentrado inicialmente en los núcleos históricos representativos como Tejina o Valle Guerra, se extiende a lo largo de la red de caminos durante los siglos XVIII y XIX, localizándose en sus márgenes o en las proximidades.

Casos especiales son los de los dos núcleos costeros de Punta del Hidalgo y Bajamar que si bien en su origen responden a dinámicas rurales vinculadas a los usos primarios y especialmente pesqueros, a partir de la década de los sesenta del siglo XX se ven transformados bajo el impulso del fenómeno turístico que pronto desemboca a la vivienda de veraneo de los propios laguneros y que, en tiempos recientes, ha evolucionado hacia la permanente.

1.3. La vivienda en régimen de protección en el desarrollo residencial del municipio

Durante los últimos cincuenta años (de 1960 a 2010), el municipio de La Laguna ha pasado de unos 57.000 habitantes a 152.000, lo que equivale a casi triplicar su población; en el mismo periodo, Santa Cruz ha incrementado su población en *sólo* un 167% (de unos 133.000 a 222.000 habitantes). La notable intensidad del crecimiento demográfico se tradujo, obviamente, en una fuerte expansión del parque residencial, en cuya construcción adquieren especial peso las políticas públicas de promoción de viviendas, que al amparo del Estado, adquieren relevancia a partir justamente de finales de los cincuenta.

Las primeras iniciativas corresponden a las ya citadas de Los Molinos, Centurión y San Honorato (1956), así como la manzana de promoción privada de la Trinidad. En Taco es el también mencionado grupo de San Luís Gonzaga la primera muestra en orden cronológico de viviendas de protección pública. Durante las dos décadas siguientes será en Taco y La Cuesta en donde se llevarán a cabo, bajo el régimen de protección oficial de iniciativa privada, las actuaciones más importantes, mayoritariamente en forma de *polígonos residenciales* en tipología de bloque abierto, como son Las Chumberas (670 viviendas), El Cardonal (1.500 viviendas), Princesa Yballa (432 viviendas), La Florida (292 viviendas) y, posteriormente en las inmediaciones del casco, La Verdellada (640 viviendas), de promoción pública.

En los inicios de siglo, y ya con las entidades públicas, VISOCAN y MUVISA se promueven las nuevas viviendas de la Verdellada, Valle Vinagre, La Hinojosa, Las Mantecas, etc. En la actualidad, pese al gran descenso que ha experimentado la construcción, se mantiene la actividad promotora, advirtiéndose una voluntad descentralizadora que da origen a actuaciones en Tejina, La Punta del Hidalgo y Valle Guerra. En la zona cercana al casco las últimas promociones se han localizado en el Camino de la Villa, San Benito, San Honorato y en Geneto que es, sin duda, el ámbito de mayores potencialidades para el futuro desarrollo residencial del municipio, en el que la vivienda de protección debe tener un peso relevante.

I Matrícula	Denominación	Nº Viviendas	Cal. Definitiva
TF-718	FRANCISCO JAVIER CENTURION	56	01-12-1960
TF-11	LOS MOLINOS	100	14-06-1963
TF-3114	NTRA. SRA. DEL ROSARIO (R)	20	23-07-1969
TF-21	LA VERDELLADA	627	23-10-1974
TF-802	PADRE ANCHIETA	1040	05-10-1983
TF-933	FINCA PACHO	168	01-01-1988
TF-942	CON. HORNERA, ARAUCARIA II	18	02-03-1989
TF-952	CON. LA HORNERA, TAJINASTE	20	16-06-1989
TF-945	PADRE ANCHIETA	70	16-06-1989
TF-951	CON. DE LA HORNERA. EL DRAGO	25	20-06-1989
TF-954	PADRE ANCHIETA	88	10-01-1990
TF-979	CNO. LA HORNERA	18	18-02-1993
TF-980	CNO. LA HORNERA	36	18-02-1993
TF-981	LOS ANDENES	16	18-02-1993
TF-983	LOS ANDENES	31	18-02-1993
TF-982	LOS ANDENES	26	22-03-1993
TF-7020	LOS ANDENES LL-12	45	06-09-1994
TF-7019	LOS ANDENES LL-55	13	06-09-1994
TF-7022	LOS ANDENES	27	30-06-1995
TF-7021	LOS ANDENES LL-10	18	11-12-1995
TF-7074	LOS MOLINOS	34	15-02-2006
TF-7088	MONTANA PACHO	33	16-03-2010
TF-7040	BUENAVENTURA BONNET (CHABOLISMO)	21	
TF-7057	BUENAVENTURA BONNET	9	
TF-7058	BUENAVENTURA BONNET	15	
TF-7055	LA HORNERA (A)	59	
TF-7056	LA HORNERA (D)	25	
TF-7049	LA HORNERA, PARCELA B	55	
TF-7048	LA HORNERA, PARCELA C	22	
TF-90010	BAJAMAR	44	
TF-90002	LA VERDELLADA	158	
TF-90007	LA VERDELLANA	76	
TF-90008	LAS MANTECAS	66	
TF-90009	LAS MANTECAS	128	
TF-90003	SAN MATIAS	80	
TF-90006	VALLE COLINO	102	
TF-90016	VALLE VINAGRE	26	
TF-90017	VALLE VINAGRE	63	
TF-90018	VALLE VINAGRE	149	
	TOTALES	3627	

Tabla 1: Relación de viviendas de protección oficial de promoción pública ICV-VISOCAN



Número	Denominación (Edificio - localización)	Nº Viviendas	Entrega llaves
1	5 Siglos - BARRIO NUEVO (VPO)	12	29-04-97
2	Óscar Domínguez - LA CANDELARIA (VPO)	38	12-06-97
3	Garoe - VALLE GUERRA (VPO)	20	29-10-97
4	García Lorca - LA HINOJOSA (VPO)	33	24-03-98
5	La Sabina - EL ROSARIO (VPO)	30	28-05-98
6	Teobaldo Power - LA HINOJOSA (VPO)	42	14-07-98
7	Picasso - LA HIGUERITA (VPO)	112	01-04-99
8	Garajonay - SAN MATÍAS (VPO)	18	01-03-00
9	Gaudí - EL COROMOTO (VPO)	19	07-09-00
10	Oporto - EL COROMOTO (VPO)	30	13-09-00
11	La Ermita - SAN BENITO (VPO)	11	14-12-00
12	San Bartolomé - GENETO (VPO)	28	30-01-01
13	Tamadite - LA CANDELARIA (VPO)	18	20-06-01
14	Pitera - VALLE GUERRA (VPO)	16	18-07-01
15	San Roque - LA VERDELLADA (VPO)	36	19-07-02
16	Drago - GENETO (Libres)	87	01-01-03
17	La Piterita I - VALLE VINAGRE (VPP)	26	16-01-04
18	La Piterita II - VALLE VINAGRE (VPP)	63	03-09-04
19	Tajinaste - GENETO 12 (VPO)	91	28-06-04
20	La Piterita III - VALLE VINAGRE (VPP)	72	29-11-04
21	Agustín Millares - VALLE VINAGRE (VPO)	36	22-12-04
22	Verode - GENETO 12 (VPO)	60	07-03-05
23	Rafael Alberti - PUNTA HIDALGO (Libres)	32	28-06-05
24	El Valle - VALLE VINAGRE (VPO)	24	30-11-05
25	Guarazacoa - SAN BENITO (VPO)	17	23-02-06
26	El Hurón I - GENETO 22 (VPO)	5	13-03-06
27	El Hurón II - GENETO 22 (VPO)	7	13-03-06
28	Montaña Roja - LA CUESTA (VPO)	21	20-12-06
29	Camilo José Cela - EL CHARCÓN (VPO)	16	20-12-06
30	El Quijote - VALLE GUERRA (VPO)	32	26-12-06
31	El Portillo - TEJINA 4 (VPO)	14	31-05-07
32	Cabrera Infante - SAN BENITO (VPO)	14	19-09-07
33	Amadeus - PUNTA HIDALGO (VPO)	14	27-12-07
34	Chácara - PORLIER (VPO)	21	11-06-08
35	Albertp - SAN LÁZARO (VPO)	18	22-12-08
36	Metropolitano - FINCA CABILDO (VPO)	32	29-01-09
37	Cho Peña - GENETO 10 (VPO)	36	21-08-09
38	La Vistilla - GENETO 5 (VPP)	132	14-02-10
39	Tertulia de Nava - CASCO (Libres)	39	25-03-10
40	Cedro - TACO (VPO)	8	26-04-10
41	Alisios - GENETO 5 (VPP)	55	25-05-10
42	Torriani - CASCO (Libres)	5	
43	Estación - CAMINO LA VILLA (VPO)	11	07-06-11
44	El Arco - TEJINA 5 (VPO)	28	08-06-11
45	Bellamar - TEJINA 5 (VPO)	30	09-06-11
46	Guaydil - GENETO 5 (VPO)	104	03-05-12
	GRACIA	29	En constr.
	GENETO 11	48	En constr.
	TOTALES	1.690	

Tabla 2: Relación de viviendas promovidas por MUVISA

2. PREVISIONES DE EVOLUCIÓN DEMOGRÁFICA Y RESIDENCIAL

2.1. Evolución de la población municipal

Según la revisión del Padrón municipal, el municipio de San Cristóbal de La Laguna contaba a 1 de enero de 2011 con 153.187 habitantes. Esta cantidad representa el 37,94% de la población metropolitana (403.715 habitantes, en los cuatro municipios), y el 16,86% de la total de la Isla (908.555 habitantes). De otra parte, La Laguna es el segundo municipio más poblado de Tenerife (sólo detrás de Santa Cruz de Tenerife, con 222.271 habitantes) y el tercero de Canarias. Estas cifras caracterizan a La Laguna, sea entendida en sí misma o como parte de un continuo urbano metropolitano, como un área urbana de dimensión media, en relación a los sistemas urbanos europeos; respecto al archipiélago, de otra parte, se integra en una de las dos áreas metropolitanas capitalinas. Importa resaltar que, en relación a muchos factores incluyendo los demográficos, La Laguna es un municipio de gran heterogeneidad.

El municipio de La Laguna tiene una densidad global de 1.508 hab/km², muy similar a la del de Santa Cruz, considerando la totalidad de sendas extensiones municipales. Sin embargo, si se descuenta la superficie del ENP del Parque Rural de Anaga, la densidad de Santa Cruz (5.440 hab/km²) casi triplica la de La Laguna (1.950 hab/km²), indicador manifiesto de las dos principales notas diferenciales en lo que se refiere a la ocupación residencial del territorio en ambos municipios:

- a) Santa Cruz ha ocupado un porcentaje de su territorio muy superior al de La Laguna.
- b) Las densidades netas de Santa Cruz son por término medio también sensiblemente más altas que las de La Laguna.

Estas diferencias básicas entre ambos municipios se manifiestan en la evolución cuantitativa de sus respectivas poblaciones durante el periodo 2000-2011, en el que progresivamente La Laguna ha ido absorbiendo una mayor proporción del crecimiento demográfico del área metropolitana tinerfeña. En este periodo, el área metropolitana (que también incluye los municipios de Tegueste y El Rosario) ha pasado de 363.600 a 403.700 habitantes (11%) y de ese incremento total (40.100 habitantes), corresponde a La Laguna el 66,44% (26.644 hab), porcentaje muy superior a su participación en total demográfico. De esta forma, mientras en 2000 el municipio albergaba el 34,80% de la población metropolitana, en 2011 esa proporción alcanzó el 37,95%. Cabe pues concluir que durante la última década La Laguna ha resultado ser el municipio más dinámico del área metropolitana debido, en gran medida, a las limitaciones físicas de Santa Cruz pero también, en medida nada desdeñable, a los diversos atractivos diferenciales de Agüere.

En relación al conjunto de Tenerife, durante el periodo reciente se ha producido un progresivo descenso del peso demográfico relativo del área metropolitana, cuyos habitantes representaban en 2000 el 51,26% de la población insular, proporción que bajó al 44,43% en 2011. Este descenso se explica fundamentalmente por el fuerte crecimiento económico experimentado por el litoral suroeste, proceso que, no obstante, puede invertirse muy significativamente en el futuro como consecuencia de la fuerte crisis económica. En este marco insular, como era previsible, La Laguna también pierde peso demográfico relativo (pasa del 17,84% al 16,86% entre 2000 y 2011), pero este descenso (de apenas un punto porcentual) es mucho más pequeño que el medio metropolitano (casi siete puntos). Puede afirmarse, por tanto, que la disminución de la importancia demográfica del área metropolitana respecto del conjunto insular radica mayoritariamente en Santa Cruz de Tenerife que, a su vez, también ha perdido peso en relación con La Laguna.

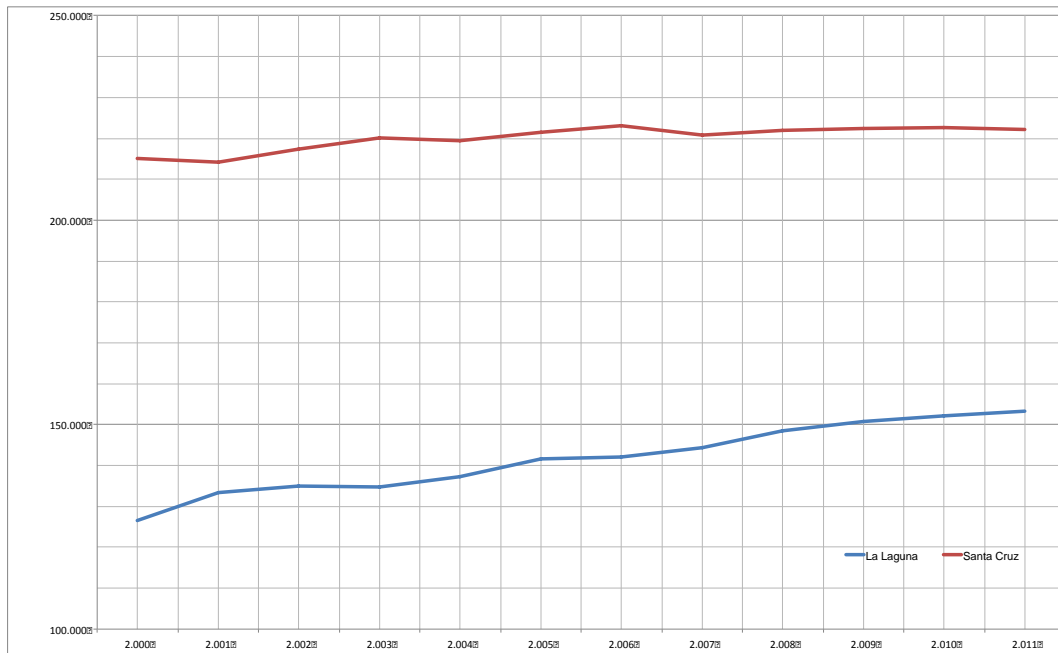


Gráfico 1: Evolución demográfica reciente de La Laguna y Santa Cruz

El índice medio de crecimiento anual durante 2000-2011 en el municipio ha sido del 1,75%, si bien con fuertes oscilaciones interanuales a lo largo del periodo³. Hechos las correcciones pertinentes, se comprueba que los índices entre cada dos años consecutivos presentan valores muy altos hasta 2009 (media de casi el 2%); sin embargo, durante los tres últimos años, este índice presenta un progresivo descenso, situándose en un valor medio de 0,05%, que nos da una situación casi estacionaria en cuanto al crecimiento demográfico. Este comportamiento es muy similar, aunque más atenuado, al del conjunto de Tenerife, que hasta 2009 alcanzó un índice medio de crecimiento anual del 2,68% y en los últimos años ha bajado al 0,84%. Obviamente, este cambio de tendencia se debe a la crisis económica, que se manifiesta en el cese del flujo inmigratorio (que incluso pasa a ser emigratorio), que ha sido el principal componente del incremento demográfico del municipio y de la Isla en la primera década del siglo XXI.

De hecho, hasta 2009 y desde al menos los inicios de la década de los noventa, dos han sido los rasgos fundamentales de la evolución demográfica municipal (compartidos con el conjunto insular): la drástica reducción de la tasa vegetativa y la importancia creciente del componente inmigratorio. El descenso del saldo vegetativo se inicia en toda España a partir de los años setenta (algo más tarde en Canarias) y se explica, obviamente, por la drástica reducción de la natalidad (muchísimo mayor que la de la mortalidad). De una tasa provincial de 1,015% en 1981 se pasa a 0,271% en 2007, lo que significa una caída tremenda en muy poco tiempo. A partir de la mitad de los años noventa la inmigración se convierte en el factor más importante en el crecimiento demográfico, compensando sobradamente el agravamiento de la caída de la tasa vegetativa. Puede estimarse que en torno al 80% del crecimiento demográfico del municipio de La Laguna entre 2000 y 2009 es inmigratorio, a un ritmo medio anual de unas 1.800 personas⁴.

³ Explicables probablemente debido a los errores de los padrones (que se van corrigiendo acumulativamente) y, sobre todo, a la irregularidad de los saldos migratorios.

⁴ Este porcentaje alcanza el 90% para el conjunto de Tenerife.



2.2. Proyecciones demográficas a escala municipal

La estimación de la población futura de cualquier ámbito territorial de pequeña dimensión (un municipio) es siempre un ejercicio sujeto a excesivas incertidumbres que se realiza combinando ponderadamente el análisis y proyección del comportamiento pasado (más o menos reciente) de la población con unas hipótesis razonables sobre la evolución futura de los factores que inciden en ésta. En la actual situación, la incertidumbre inherente a cualquier método predictivo se intensifica notablemente, ante las grandes incógnitas que se plantean. Ello hace que más que nunca los resultados de este ejercicio deban tomarse sólo como marco de referencia en el que situar las determinaciones del PGO, en especial las que inciden en sus aspectos dimensionales. Se trata, en suma, de contar con un *orden de magnitud* (más precisamente, un intervalo) respecto del cual justificar la adecuación del dimensionamiento del Plan General. No debe olvidarse, en todo caso, que un plan de urbanismo no tiene capacidad en sí mismo para generar crecimiento demográfico; su función a este respecto es, más bien, posibilitar la disponibilidad de suelo urbanizado para albergar a la población previsible, evitando que no pueda cubrirse la eventual demanda residencial, pero no por ello planteando un dimensionamiento desmesurado que conlleva graves deseconomías.

El presente PGO programa sus actuaciones de urbanización para un periodo de 8 años, dividido en dos cuatrienios. Se supone que el inicio de su vigencia se producirá a finales de 2014⁵, lo cual aconseja tomar como *fecha límite de proyección* el 1 de enero de 2023⁶. Ello obliga a incluir en las proyecciones que se realizan en este subcapítulo un primer periodo *previo al Plan* que transcurre entre el 1 de enero de 2011 y el 1 de enero de 2015.

2.2.1. Proyecciones tendenciales conjuntas

Se han proyectado las tendencias de los datos demográficos del periodo 2000-2011 hasta la fecha horizonte de 2022 (periodo de programación urbanística), distinguiendo los siguientes tres supuestos:

- a) Se mantiene el índice de crecimiento interanual medio del periodo (1,75%), resultando una población a la fecha horizonte de 188.640 habitantes.
- b) Se asume el índice de crecimiento interanual medio de la primera parte (expansiva) del periodo (1,96%), resultando una población final de 193.366 habitantes.
- c) Se asume el índice de crecimiento interanual medio de los dos últimos años de crisis (0,83%), resultando una población final de 169.161 habitantes.

De estas proyecciones, carentes de detalle en cuanto al comportamiento diferencial de los dos componentes básicos del saldo demográfico, resulta un intervalo de crecimiento demográfico entre 10.824 y 27.811 habitantes (sobre las respectivas poblaciones a 1 de enero de 2014, fecha de inicio de la programación del PGO), que equivale a un incremento relativo de la población entre un 6,84% y un 16,80%, valores relativamente modestos.

⁵ Con estos supuestos, el primer cuatrienio del PGO lo conformarían los años naturales de 2015 a 2018 (ambos incluidos) y el segundo quinquenio los de 2019 a 2022.

⁶ Debido a que es la fecha de 1 de enero la de referencia en los datos estadísticos disponibles.

2.2.2. Proyecciones tendenciales diferenciando crecimientos vegetativos y migratorios

En este segundo método de cálculo, se elaboran hipótesis diferenciadas respecto de las evoluciones del índice de crecimiento vegetativo y el migratorio, elaborando las proyecciones mediante las combinaciones de las mismas.

- a) Tasa vegetativa: Este indicador ha caído bruscamente en los últimos años, pero su evolución se detuvo hacia final de siglo. En los últimos diez años, los valores anuales han ido oscilando arriba y abajo, con la aparente tendencia a estabilizarse en torno a una media del 0,275%. Se plantean los siguientes escenarios de evolución del crecimiento vegetativo:
 - a1. Tasa constante igual a la media de los últimos 20 años (0,275%).
 - a2. Tasa constante igual al mínimo de los últimos 20 años (0,23%).
 - a3. Tasa linealmente decreciente desde el valor medio (0,275%) en 2012 hasta el valor mínimo (0,23%) en 2022.
- b) Saldo inmigratorio: Obviamente, la inmigración futura no puede deducirse del comportamiento previo en el municipio, ya que obedece a factores supra-regionales. No obstante, para el criterio metodológico, se plantean los siguientes escenarios:
 - b1. Asumir un saldo inmigratorio absoluto constante igual a la media del periodo analizado (1.800 habitantes/año).
 - b2. Suponer un descenso lineal durante los próximos 10 años, desde un saldo absoluto igual al medio (1.800) en 2012 hasta 0 en 2022.

Las combinaciones de estas hipótesis arrojan 6 proyecciones cuyas poblaciones a 2022 varían en el intervalo de 167.553 a 180.249 habitantes, lo que equivale a crecimientos absolutos respecto de las poblaciones previstas a 2014 entre 6.583 y 18.140 habitantes (entre un 4,09% y un 11,19%). Se comprueba que la diferenciación de los dos componentes demográficos ofrece menores valores de crecimiento así como márgenes más ajustados.

2.2.3. Proyecciones referenciales

En esta metodología se asume que la evolución demográfica del municipio será proporcional a las previsiones hechas sobre entornos de referencia. Los entornos que se seleccionan son el del Área Metropolitana, el Insular y el del conjunto del Estado, y las previsiones provienen del ISTAC (para los dos primeros entornos) y del INE, todas debidamente ajustadas al año horizonte del Plan (2024).

- a) El ISTAC prevé que en 2019 habitarán 436.581 habitantes en el Área Metropolitana, sobre el supuesto de una reducción progresiva y asintótica de la tasa interanual desde el 1,35% de 2006 hasta 0,65% en 2019. Aplicando esa progresión y proyectándola hasta 2022⁷, se obtendría una población final de 445.117 habitantes, lo que equivale a un incremento del 10,26% respecto a 2011 (último dato disponible). De otra parte, parece previsible suponer que el progresivo incremento del peso demográfico de La Laguna respecto del Área Metropolitana continúe durante los próximos años; así pues, manteniendo el incremento lineal de su participación en el crecimiento metropolitano, resultaría que en 2022 el municipio albergaría un 41,00% de la población metropolitana, lo que equivale a 182.511 habitantes.

⁷ Lo cual significa que el índice medio interanual para el periodo del PGO se situaría en un 0,72%.

- b) El INE, por su parte, plantea tres escenarios de evolución de la población al 2015. En todos los casos, los cálculos se basan en reducciones progresivas de las tasas interanuales de crecimiento. Proyectando dichas progresiones hasta el año 2023, se obtienen porcentajes de incremento respecto de la población del Estado en 2007 del 19,26, 17,43 y 15,32%. Aplicando dichos porcentajes al municipio resulta que la población final de La Laguna variaría entre 171.000 y 177.000 habitantes.

Entre las dos proyecciones referenciales presentadas, resulta bastante más fiable la del ISTAC, por la simple razón de que parece más lógico que la evolución demográfica del municipio se ajuste al comportamiento previsible de su entorno inmediato a que mantenga exactamente los incrementos medios del conjunto del Estado. De hecho, aún siendo razonable esperar que bajen los índices de crecimiento (supuesto asumido tanto por el ISTAC como por el INE) los valores de partida canarios y laguneros son bastante mayores que las medias nacionales, de lo que cabe deducir que los incrementos de población en los próximos años seguirán siendo mayores en el municipio que en el conjunto del Estado.

2.2.4. Conclusiones: intervalo de población previsible al horizonte del PGO

En la tabla siguiente se recoge la síntesis de las proyecciones de los anteriores epígrafes:

	P (2015)		P (2019)		P (2023)		P (2023) / P (2015)	
	Hab.Mín.	Hab.Máx.	Hab.Mín.	Hab.Máx.	Hab.Mín.	Hab.Máx.	% Mín	% Máx.
1. Tendencial conjunta	158.336	165.555	163.659	178.921	169.161	193.366	6,84%	16,80%
2. Tendencial diferenciada	160.744	162.109	165.482	171.129	167.553	180.249	4,24%	11,19%
3. Referencial ISTAC	166.445		176.230		182.511		9,65%	
Variaciones totales	158.336	165.555	163.659	178.921	167.553	193.366	5,82%	16,80%

Tabla 3: Síntesis de proyecciones demográficas a escala municipal

Si se asume la población final mínima (167.553 habitantes), el índice de crecimiento interanual medio para el periodo 2011-2022 resulta del 0,75%, inferior a la mitad del medio durante 2000-2011 e incluso menor al de los tres últimos años (0,84%). Consecuentemente, puede entenderse que esta proyección mínima supone el agravamiento durante la programación del PGO del comportamiento reciente de la evolución demográfica municipal o, lo que es lo mismo, a la continuidad de los factores de crisis económica para todo el periodo. El incremento relativo de la población respecto a 2011 es de un 5,82% en 12 años, notablemente inferior al 21% de crecimiento de la población lagunera en el mismo plazo del 2000-2011. Ciertamente, se podría considerar que la crisis se vaya a agravar hasta el 2023 y, consiguientemente, que la población del municipio en ese año no llegue a los 170.000 habitantes, o incluso que experimente tasas de incremento interanuales negativas. Sin embargo, tales supuestos, para la finalidad de dimensionamiento del PGO, implican asumir riesgos de paralización del desarrollo mucho mayores que los que derivarían de trabajar sobre este mínimo de crecimiento demográfico.

La población final máxima (193.366 habitantes) es la que deriva de mantener durante los siguientes 12 años el índice medio de los años de fuerte expansión demográfica del municipio (y de la Isla), hipótesis que parece claramente insostenible en estos momentos. Más razonable resulta asumir como el límite superior de las previsiones demográficas el valor de la proyección referencial basado en los supuestos del ISTAC (reducción progresiva del índice de crecimiento) combinado con un creciente peso demográfico del municipio respecto del área metropolitana. Así pues, se toma una población máxima para el final del periodo de programación del PGO de 182.511 habitantes, que equivale a un índice interanual medio del 1,1585% (valor entre el índice recesivo 2009-2011 y el medio 2000-2011) y un porcentaje de incremento demográfico del 19,14% en 12 años, inferior al de la última década.

En conclusión, a efectos del dimensionamiento residencial, este PGO asume que la población de La Laguna en 2024 se situará en el intervalo entre 167.553 y 193.366 habitantes, cuyo porcentaje de variabilidad (14,3%) se considera más que ajustado dada la alta incertidumbre ante la futura evolución de los factores que condicionan la evolución demográfica del Área Metropolitana y de la Isla. En todo caso, cabe calificar estas proyecciones como prudentes, lo que lleva a un PGO dimensionado para un periodo escasamente expansivo.

2.3. Previsiones de evolución del parque residencial y de la demanda de vivienda

2.3.1. Evolución cuantitativa del parque residencial municipal en el periodo reciente

No se dispone de datos suficientemente fiables respecto del parque residencial lagunero, tanto cuantitativos como cualitativos. Para el análisis cuantitativo que se desarrolla en este epígrafe se han tomado los siguientes datos:

- a) Referidos a 2007, mediante la obtención del número total de viviendas de la base de datos del Catastro, si bien corregida mediante ajustes proporcionales a las superficies edificadas obtenidas de las bases cartográficas. Los totales de viviendas se han distribuido según la estructura del uso residencial (principales, secundarias y vacías) a partir de datos parciales e hipótesis de conciliación entre diversas fuentes, considerando la evolución de dichos indicadores desde los censos de 1991 y 2001.
- b) Referidos a 2011, mediante la extracción por parcelas del dato del padrón municipal "número de hojas", que se supone equivalente a número de viviendas principales. El número de viviendas totales se ha aproximado mediante la conciliación combinada de los datos de superficies construidas por parcela edificada residencial y la proyección de la evolución de los porcentajes de vivienda permanente respecto del total.

Los resultados de este análisis se recogen para los distintos núcleos en que se divide el municipio en la siguiente tabla:

Núcleos	Año 2007					Año 2011				
	Población	Viviendas	Princip.	%Princ.	TMF	Población	Viviendas	Princip.	%Princ.	TMF
01-PUNTA DEL HIDALGO	2.345	1.799	998	55,46%	2,35	2.539	1.820	1.075	59,07%	2,362
02-BAJAMAR	2.628	2.394	942	39,35%	2,79	2.824	2.603	1.040	39,95%	2,715
03-TEJINA	6.754	2.566	2.008	78,25%	3,36	7.249	2.791	2.100	75,24%	3,452
04-VALLE DE GUERRA	5.948	2.099	1.575	75,03%	3,78	6.150	2.283	1.602	70,18%	3,839
05-GUAMASA	2.956	1.260	848	67,32%	3,49	3.181	1.370	751	54,81%	4,235
06-LOS RODEOS	3.942	1.478	1.255	84,91%	3,14	4.382	1.607	1.220	75,90%	3,592
07-COROMOTO-AEROP.	6.835	4.082	3.115	76,31%	2,19	8.136	4.331	3.150	72,73%	2,583
08-VEGA LAGUNERA	5.269	2.707	2.008	74,19%	2,62	5.779	2.975	2.290	76,97%	2,524
09-LAS MERCEDES	4.469	1.592	1.285	80,72%	3,48	4.768	1.731	1.320	76,24%	3,612
10-ZONA CENTRO	22.906	11.860	7.145	60,25%	3,21	23.201	12.899	8.621	66,84%	2,691
11-LA CUESTA	36.688	18.662	11.784	63,14%	3,11	38.678	20.297	12.804	63,08%	3,021
12-TACO	27.683	13.084	8.836	67,54%	3,13	29.244	14.230	10.086	70,88%	2,899
13-GENETO	7.582	4.105	3.042	74,10%	2,49	8.298	4.465	2.879	64,48%	2,882
14-LOS BALDÍOS	3.309	1.158	912	78,75%	3,63	3.604	1.260	741	58,83%	4,864
15-CASCO HISTÓRICO	4.732	2.135	1.452	68,01%	3,26	4.868	2.322	1.664	71,66%	2,925
16-ANAGA	300	140	85	60,71%	3,53	286	152	90	59,11%	3,178
TOTAL MUNICIPAL	144.347	71.120	47.290	66,49%	3,05	153.187	77.136	51.433	66,68%	2,978

Tabla 4: Parque residencial por núcleos

El incremento de población en estos cuatro años ha sido de un 6% y, sin embargo, el número de viviendas ha aumentado en una proporción ligeramente superior (8%). En principio, este desfase es lo suficientemente pequeño como para que no quepa extraer conclusiones seguras. En todo caso, si bien en el periodo 2007-2011 todavía se vivían los últimos impulsos del "boom" inmobiliario, no parece que pueda considerarse el mismo como factor causal

importante, toda vez que, si lo fuera, habría aumentado el porcentaje de viviendas no principales (vacías y de segunda residencia) y, por el contrario, la que ha crecido (si bien mínimamente) es la proporción de las primeras residencias. En todo caso, aunque cuatro años sea un periodo demasiado breve para llegar a conclusiones sólidas, sí parece que hay congruencia suficiente entre los datos estimados de número de viviendas en las dos fechas presentadas y los de población, así como cabe advertir un bastante ajustado paralelismo entre la evolución de ambas cifras a escala municipal.

2.3.2. Características cuantitativas del parque residencial a escala municipal

El parque residencial del municipio se ha estimado en 77.136 viviendas. Este número total se distribuye de acuerdo a la siguiente estructura:

- | | | |
|-------------------------------------|---------------------------|----------------|
| a) Viviendas principales: | 51.433 viviendas (66,68%) | 2,978 hab/viv. |
| b) Viviendas de segunda residencia: | 10.646 viviendas (13,80%) | |
| c) Viviendas vacías: | 15.057 viviendas (19,52%) | |

El tamaño medio familiar (ligeramente inferior a 3) se sitúa en los valores normales del área metropolitana y responde a la lógica demográfica de menor natalidad y consiguiente reducción del tamaño de los hogares. De hecho, se mantiene la tendencia iniciada en la década de los 80 de fuerte descenso que, en La Laguna, ha significado pasar de 3,93 en 1991 a 2,98 en el breve lapso de 20 años.

El porcentaje de vivienda principal (de primera residencia) es relativamente bajo, ya que una de cada tres viviendas existentes en el municipio no está habitada de forma permanente. La vivienda principal ha sufrido un significativo descenso en su peso relativo durante los últimos veinte años (era el 72,39% en 1991), que en parte puede deberse al "boom" inmobiliario de estas décadas, si bien en La Laguna no tuvo tanta incidencia en la estructura del parque residencial como en otros municipios. En todo caso, es significativo que, si bien las tres categorías de viviendas han crecido en números absolutos, en términos relativos las viviendas de segunda residencia se han mantenido en un porcentaje bastante constante desde 1991 (en torno al 14%). En consecuencia, la disminución relativa de la primera vivienda viene a compensarse con el aumento en la misma medida de la vacía.

Es difícil explicar desde el nivel de análisis del Plan General el importante peso de la vivienda vacía. Ciertamente, más en estos momentos de crisis, una buena parte debe corresponder al stock de promociones inmobiliarias fallidas. Sin embargo, observando las variaciones de este porcentaje por barrios, cabe aventurar que una proporción no desdeñable de viviendas vacías deben corresponder a inmuebles en bastante mal estado de conservación.

2.3.3. Previsión de necesidades de viviendas en función del crecimiento demográfico

Como se concluyó en el subcapítulo 2.2, la población previsible del municipio para la fecha horizonte (1 de enero de 2023) se estima en el intervalo 167.553 - 193.366 habitantes. A meros efectos de estimar las viviendas principales necesarias a lo largo del periodo 2011-2022, se ha calculado para las dos poblaciones límites el índice de crecimiento medio interanual y, en base al mismo, se ha calculado la población teórica en cada año.

De otra parte, se ha considerado que el tamaño medio familiar (TMF) continuará descendiendo, si bien de forma menos acelerada que en los últimos años. A tales efectos se ha estimado que la reducción será constante, restando al TMF de un año la mitad de la reducción media anual de los últimos veinte años (0,03 habitantes/vivienda). De esta forma, partiendo del TMF de 2,978 en 2011 se llega a 2,618 en 2023.

En tercer lugar se ha supuesto una progresiva recuperación del peso relativo de las viviendas principales respecto del total del parque residencial municipal. Este incremento es necesariamente muy difícil y lento y se supone que se producirá a costa de la reducción (de-seable) del porcentaje de viviendas vacías, manteniendo constante el de secundarias (en el 13,8% actual). Así, se ha considerado razonable alcanzar en 2022 una tasa del 70% de vivienda principal, con un crecimiento lineal constante cada año desde el 66,68% actual.

Con estas hipótesis se han elaborado dos series (la primera para la población mínima final de 167.553 habitantes y la segunda para la máxima de 193.366) calculando para cada año entre 2011 (datos de partida) y 2023 (fecha horizonte) el número total de viviendas necesarias. Este número resulta de dividir para cada año la población entre el tamaño medio familiar y entre el porcentaje de viviendas principales. Los resultados se presentan a continuación en las dos tablas siguientes:

Necesidades de vivienda en la hipótesis de población mínima

	2.011	2.012	2.013	2.014	2.015	2.016	2.017	2.018	2.019	2.020	2.021	20.222	2.023
Población	153.187	154.336	155.493	156.659	157.833	159.017	160.209	161.410	162.621	163.840	165.068	166.306	167.553
TMF	2,978	2,948	2,918	2,888	2,858	2,828	2,798	2,768	2,738	2,708	2,678	2,648	2,618
Viv. Princip.	51.440	52.353	53.287	54.245	55.225	56.229	57.258	58.313	59.394	60.502	61.639	62.804	64.000
% Viv.Princ.	66,68%	66,96%	67,23%	67,51%	67,79%	68,06%	68,34%	68,62%	68,89%	69,17%	69,45%	69,72%	70,00%
VIVIENDAS	77.144	78.189	79.257	80.351	81.469	82.613	83.785	84.984	86.211	87.469	88.757	90.077	91.429

Necesidades de vivienda en la hipótesis de población máxima

	2.011	2.012	2.013	2.014	2.015	2.016	2.017	2.018	2.019	2.020	2.021	20.222	2.023
Población	153.187	156.189	159.251	162.372	165.555	168.800	172.108	175.481	178.921	182.428	186.003	189.649	193.366
TMF	2,978	2,948	2,918	2,888	2,858	2,828	2,798	2,768	2,738	2,708	2,678	2,648	2,618
Viv. Princip.	51.440	52.982	54.575	56.223	57.927	59.689	61.511	63.396	65.347	67.366	69.456	71.620	73.860
% Viv.Princ.	66,68%	66,96%	67,23%	67,51%	67,79%	68,06%	68,34%	68,62%	68,89%	69,17%	69,45%	69,72%	70,00%
VIVIENDAS	77.144	79.128	81.173	83.281	85.454	87.696	90.007	92.392	94.853	97.392	100.013	102.720	105.515

3. EL DIMENSIONAMIENTO RESIDENCIAL DEL PGO

3.1. Determinaciones urbanísticas de las que deriva la capacidad residencial del PGO

Se entiende como *capacidad residencial* del PGO el número total de viviendas que existirían en el municipio en el supuesto de que cada una de las *piezas* edificables resultantes de su propuesta de ordenación se consolidara hasta los valores máximos de las condiciones normativas que le fueran de aplicación. Estas condiciones, todas *determinaciones de ordenación pormenorizada*, son en este Plan General las siguientes:

- a) Las que regulan la parcelación urbanística.
- b) Las que regulan la edificación.
- c) Las que regulan la admisibilidad de los usos pormenorizados.
- d) Excepcionalmente (sólo en piezas concretas), las que limitan el número máximo de unidades de viviendas admisibles.

3.1.1. Las determinaciones sobre la parcela urbanística

Las *determinaciones sobre la parcela urbanística* consisten en las condiciones que debe cumplir una parcela (unidad de propiedad de suelo) para que sobre la misma puedan autorizarse actos de ejecución (en especial y a estos efectos, los de edificación e implantación del uso de vivienda). Con carácter general, estas determinaciones condicionan el dimensionamiento del Plan General en las piezas de uso residencial, en las que el número máximo de viviendas edificables coincide con el número máximo de parcelas urbanísticas en que, de acuerdo a tales condiciones y a la propia geometría de la pieza, es posible subdividirla. En cambio, en las piezas a las que se les asigna el uso pormenorizado de vivienda colectiva, las determinaciones sobre la parcela urbanística no limitan (salvo muy indirectamente) el número máximo de unidades de viviendas que cabe implantar.

De otra parte, en este Plan General, estas determinaciones sólo operan sobre los *actos de parcelación*; es decir, sobre las parcelas *reales* existentes a la fecha de entrada en vigor del Plan se podrán autorizar actos de ejecución incluso aunque no cumplan las determinaciones sobre la parcela urbanística establecidas para la pieza correspondiente. En consecuencia, estas condiciones tienen efectos sobre el dimensionamiento residencial del Plan General sólo en los siguientes tipos de suelo del municipio:

- a) En las piezas incluidas en las denominadas *áreas nuevas* que este PGO califique con el uso pormenorizado de vivienda unifamiliar. Las *áreas nuevas*, en tanto han de ser objeto de actuaciones globales de urbanización y definición de la trama urbana, están siempre delimitadas como *ámbitos de gestión sistemática* (unidades de actuación) en suelo urbano no consolidado o urbanizable sectorizado. La consolidación de estos suelos exige un proceso de equidistribución entre los propietarios que incluye la división de cada una de las piezas lucrativas en parcelas urbanísticas, cada una de ellas acorde a las condiciones que el PGO haya establecido sobre la parcela en la correspondiente pieza. En las piezas que tengan asignado el uso pormenorizado de vivienda unifamiliar, el número total de éstas resulta directamente de determinar el número máximo de parcelas urbanísticas en que puede dividirse, mediante la aplicación sobre cada una de ellas de las correspondientes condiciones de parcela.
- b) En las piezas incluidas en *áreas existentes*, también calificadas por este PGO con el uso pormenorizado de vivienda unifamiliar, en las que haya terrenos vacantes de dimensión suficiente para que sea previsible que, antes de solicitar la autorización de

un acto de ejecución, el propietario lleve a cabo una subdivisión del mismo en varias parcelas urbanísticas. Estos supuestos se disponen en suelo urbano consolidado, pero son casos muy aislados y escasos en el conjunto del municipio. Al igual que como se señala en el párrafo anterior, la capacidad residencial de estos terrenos (partes de piezas en SUC con la calificación de vivienda unifamiliar) resulta directamente de determinar el número máximo de parcelas urbanísticas en que puede dividirse, mediante la aplicación sobre cada una de ellas de las correspondientes condiciones de parcela establecidas por el PGO.

En el resto de las piezas edificables delimitadas por el PGO (en suelo urbano consolidado y suelo rústico de asentamiento rural fuera de ámbitos de gestión sistemática), las condiciones reguladoras de la parcela urbanística no tienen incidencia directa en la determinación de la capacidad residencial. En teoría, podrían condicionarla en las piezas calificadas con el uso pormenorizado de vivienda unifamiliar si las dimensiones de las parcelas reales fueran significativamente mayores que las que resultarían de aplicar las condiciones urbanísticas; sin embargo, en la práctica, tal supuesto no se produce ya que, por el contrario, estas determinaciones se han establecido, con carácter general, para que, de producirse la renovación de un grupo de parcelas adyacentes, tras la posterior subdivisión resulte igual o menor número de parcelas urbanísticas⁸. Por tanto, como no cabe esperar que con carácter general se produzcan tales renovaciones edificatorias y parcelarias, en la determinación de la capacidad residencial de los suelos urbanos consolidados y de asentamiento rural no influyen las condiciones reguladoras sobre la parcela de este PGO.

3.1.2. Las determinaciones reguladoras de la edificación

Las *determinaciones reguladoras de la edificación*, al establecer las distintas condiciones que deben cumplir los actos de edificación en las parcelas urbanísticas, definen la superficie edificable máxima admisible en cada pieza ordenada. Según las características del entorno y los objetivos específicos de ordenación, este Plan General establece unas u otras condiciones reguladoras de la edificación a través de las cuales, ya sea directa (*edificabilidad normativa*), semidirecta (*ocupación normativa y altura en plantas*) o indirectamente queda definida la superficie edificable máxima de cualquiera de las parcelas urbanísticas⁹. La superficie edificable de un ámbito de suelo urbano, urbanizable o de asentamiento rural es la suma de las superficies edificables de todas las piezas incluidas en el mismo:

- a) Cuando se trata de ámbitos sobre los que este PGO establece la ordenación pormenorizada (la inmensa mayoría de la extensión de los suelos urbanos, urbanizables y de asentamiento rural), se han definido las correspondientes piezas lucrativas y, a cada una de ellas, se le han asignado las pertinentes determinaciones reguladoras de la edificación. Consiguientemente, aplicando sobre ellas tales determinaciones puede calcularse la superficie edificable máxima¹⁰.

⁸ Los parámetros reguladores de la parcela se han establecido en valores mayores a los reales en aquellos ámbitos en que existen divisiones parcelarias de dimensiones muy pequeñas e inadecuadas desde criterios urbanísticos, higiénicos y de seguridad.

⁹ La superficie edificable máxima de una parcela es el menor valor de los resultantes de aplicar todas las determinaciones sobre la edificación que el PGO haya aplicado sobre la pieza correspondiente

¹⁰ Durante el proceso de formulación del Plan, una vez establecidas las condiciones sobre la edificación, teniendo en cuenta la geometría de cada pieza y la división parcelaria (existente o previsible de acuerdo a las condiciones de parcelación del PGO), se calculaba con aproximación suficiente la cuantía (en m²c) de la superficie edificable máxima sobre dicha pieza. Esto datos, sin carácter normativo, han sido la base para determinar la superficie edificable derivada de la ordenación del Plan General de los distintos ámbitos, así como del municipio en su conjunto.

- b) En los escasos ámbitos de suelo urbano o urbanizable sobre los que este PGO no establece la ordenación pormenorizada y la remite a un instrumento de desarrollo, siempre se incorpora una ficha en la que, con el carácter de determinación estructural de desarrollo, se señala la *edificabilidad máxima bruta* del ámbito de desarrollo correspondiente, parámetro que, multiplicado por la superficie de aquél, determina igualmente la superficie edificable máxima del mismo.

Las determinaciones reguladoras de la edificación sólo operan sobre los *actos de edificación* que implican aumentos de superficie edificable¹¹. Es decir, sobre las edificaciones existentes a la fecha de entrada en vigor del Plan, incluso aunque incumplan parcialmente las condiciones del PGO, se podrán autorizar actos de edificación siempre que mediante éstos no se supere la superficie edificable máxima de la parcela correspondiente. Ello implica que, en teoría, estas determinaciones alcanzarían su plena consolidación no sólo si se colmataran todas las piezas de las *áreas nuevas*, sino también si todas las piezas de los suelos urbanos consolidados (y de asentamiento rural) renovaran completamente las edificaciones existentes y éstas fueran sustituidas por otras nuevas construidas por aplicación de las condiciones del Plan General.

La capacidad residencial de las piezas calificadas con el uso pormenorizado de vivienda colectiva dependen directamente de la superficie máxima edificable derivada de estas determinaciones de ordenación. Así, toda vez que por regla general este PGO no limita expresamente el número máximo de viviendas en las piezas ordenadas, la capacidad residencial se calcula, a efectos del dimensionamiento del Plan, como el cociente de la superficie máxima edificable entre el tamaño medio de vivienda ($m^2c/viviendas$). Este indicador se ha fijado teniendo en cuenta los valores medios de superficie de vivienda según el área urbana y el producto inmobiliario (*piso, bloque abierto, vivienda en régimen de protección*).

3.1.3. Las determinaciones reguladoras de la admisibilidad de los usos pormenorizados

En todos los suelos ordenados este PGO asigna a cada una de las piezas edificables el uso pormenorizado principal, entendiéndose como tal el que, en la mayoría de las ocasiones, debe implantarse en las parcelas urbanísticas de la pieza. Entre los usos principales que asigna el Plan, los más frecuentes son el de *vivienda unifamiliar, vivienda colectiva y vivienda en régimen de protección pública*. Ahora bien, todas las piezas con uso principal de vivienda unifamiliar y/o colectiva tienen asignados por este Plan General *regímenes específicos de admisibilidad (REA)* que permiten que se implanten otros usos distintos del residencial (si bien compatibles con éste), mientras que en los *REA* asignados a piezas cuyo uso principal no es residencial, se prohíben con carácter general los usos de vivienda. De esta regulación normativa derivan las siguientes consecuencias a efectos del dimensionamiento residencial:

- a) La capacidad residencial se obtendrá de la suma de las capacidades residenciales de las piezas calificadas con uso principal de vivienda. Las piezas a las que el PGO asigne otro uso principal no deben tenerse en cuenta a estos efectos.
- b) En el ajuste del dimensionamiento residencial de cada núcleo urbano (y del conjunto del municipio) ha de reducirse la suma de las capacidades de las piezas con uso principal de vivienda, previendo un porcentaje de parcelas (con sus consiguientes superficies edificables) en las cuales no se implantarán viviendas sino otros usos compatibles en los *REA* correspondientes.

¹¹ Básicamente sobre las obras de nueva planta y de ampliación.

Las determinaciones de admisibilidad de los usos pormenorizados sólo operan sobre los actos de ejecución que implican la implantación de un uso nuevo o la ampliación de las condiciones de ejercicio de los ya existentes. Es decir que, al igual que las determinaciones ya comentadas, éstas sólo alcanzarían su plena eficacia no sólo cuando se colmaten todas las piezas de las *áreas nuevas*, sino también cuando los eventuales usos prohibidos en piezas de los suelos urbanos consolidados (y de asentamiento rural) se sustituyeran por otros admisibles en el *REA* correspondiente, proceso que debe considerarse a muy largo plazo, más allá de los límites de programación del Plan General.

3.1.4. Las determinaciones que limitan el número máximo de viviendas

Como ya se ha dicho, por regla general este PGO no limita el número de viviendas ni en las piezas ordenadas ni en los ámbitos de desarrollo. Sin embargo, en supuestos concretos, especialmente cuando el uso principal asignado es el de *vivienda unifamiliar agrupada*, se establece la determinación de *parcelación vinculante* (la pieza se configura en sí misma como una parcela urbanística) y se fija un número máximo de viviendas. En estas piezas puntuales (proporcionalmente muy pocas respecto del conjunto del suelo ordenado del municipio) la capacidad residencial es directamente el valor normativo establecido.

3.2. Criterios para el cálculo de la capacidad residencial del PGO

La capacidad residencial del Plan General de La Laguna resulta de la aplicación de las determinaciones de ordenación descritas en el subcapítulo anterior con criterios diferenciados sobre los distintos tipos de suelo del municipio.

3.2.1. Suelos urbanos consolidados y de asentamiento rural fuera de unidades de actuación

En estos ámbitos el Plan General define todas las *piezas* y establece sobre cada una de ellas los valores normativos de las determinaciones de ordenación pormenorizada que procedan. Como se expone en el subcapítulo anterior, estas determinaciones operan, en la casi totalidad de los casos, en los supuestos de "nuevos" actos de ejecución (divisiones parcelarias, obras de nueva planta, implantación de nuevos usos), teniendo eficacia muy limitada sobre las edificaciones y usos existentes a la entrada en vigor del PGO. Consecuentemente, si bien la capacidad residencial de estas *áreas existentes* es, en sentido estricto, la resultante de aplicar sobre cada pieza calificada con uso pormenorizado de vivienda las determinaciones del PGO, ha de tenerse en cuenta que la misma se corresponde con el número de viviendas que habría una vez que se renovara en su totalidad el área correspondiente (que se construyeran todas las parcelas vacantes y se sustituyeran las edificaciones existentes).

Aclarado lo anterior, el método seguido para determinar la capacidad residencial de las partes de cada AUH y núcleo urbano no incluidas en ámbitos de gestión sistemática ha consistido en calcular el máximo número de viviendas de todas y cada una de las piezas ordenadas por el PGO. Este cálculo se ha realizado durante el propio proceso de ordenación, por aplicación de los siguientes criterios operativos según cada situación diferenciada:

- a) En cada pieza con uso principal de *vivienda unifamiliar agrupada*, la capacidad residencial coincide con el valor normativo del número máximo de viviendas.
- b) En cada pieza con uso principal de *vivienda unifamiliar individual*, se ha procedido a "simular" la máxima división parcelaria, aplicando sobre la misma las condiciones de parcela del PGO. El número de parcelas resultante es la capacidad residencial.
- c) En cada pieza con uso principal de *vivienda colectiva* o de *vivienda en régimen de protección pública* (ya que se supone que serán en tipologías de vivienda colectiva), se ha determinado la superficie edificable máxima derivada de las determinaciones



reguladoras de la edificación. Esta superficie edificable se ha distribuido entre los distintos *productos inmobiliarios* que, de acuerdo a las condiciones de edificación, podrían edificarse en dicha pieza¹², asignando un tamaño medio de vivienda a cada producto inmobiliario acorde a las condiciones de mercado. La capacidad residencial de estas piezas será la sumatoria de los cocientes de las superficies edificables de cada producto inmobiliario entre sus respectivos tamaños medios de vivienda.

- d) Calculado para cada pieza el número de viviendas, atendiendo al *régimen específico de admisibilidad* de usos pormenorizados y a las características del entorno, se ha estimado el porcentaje previsible de parcelas sobre las que cabe esperar que no se edifiquen inmuebles residenciales. La capacidad residencial final de la pieza es el producto del número de viviendas calculado por el porcentaje complementario¹³.

3.2.2. Suelos incluidos en unidades de actuación en suelo urbano no consolidado

En estos ámbitos el Plan General también define todas las *piezas* y establece sobre cada una de ellas los valores normativos de las determinaciones de ordenación pormenorizada que procedan. Sin embargo, a diferencia de los suelos urbanos consolidados, aquí la práctica totalidad de las piezas son terrenos vacantes que han de edificarse durante el periodo de programación del PGO de acuerdo a las determinaciones de ordenación pormenorizada. Consiguientemente, en estos ámbitos (todos ámbitos de gestión sistemática) la capacidad residencial se ha determinado a partir de hipótesis razonables de distribución de las superficies edificables de cada pieza por productos inmobiliarios y asignando a cada una de ellas el número máximo de viviendas, con los mismos criterios descritos en el epígrafe anterior (salvo la aplicación del porcentaje de parcelas residenciales en las que no se edificarían viviendas, toda vez que tal supuesto ya está incorporado en la distribución por productos inmobiliarios).

La capacidad residencial de los ámbitos de gestión sistemática (tanto éstos como los que no cuentan con ordenación pormenorizada que se exponen en el siguiente epígrafe) constituye el *crecimiento residencial* neto de la propuesta del Plan General, en la medida de que, a diferencia del de los suelos urbanos consolidado, es objeto de la programación y gestión.

3.2.3. Suelos urbanizables sectorizados sin ordenación pormenorizada

En los sectores de suelo urbanizable, corresponde al plan parcial definir las piezas edificables y asignarles las determinaciones urbanísticas mediante las cuales calcular la capacidad residencial. Los sectores tienen la consideración de ámbitos de desarrollo y, sobre cada uno, el Plan General incorpora una ficha en la cual se contienen las instrucciones (con el carácter de determinaciones de ordenación estructural) que debe observar el correspondiente plan parcial al establecer la ordenación pormenorizada. Entre estas instrucciones se cuenta la edificabilidad bruta que permite determinar la superficie edificable máxima; en base a hipótesis de distribución de ésta por los distintos productos inmobiliarios, se ha calculado, aplicando la metodología descrita en el epígrafe anterior, la capacidad residencial de estos ámbitos de suelo sin ordenación pormenorizada.

¹² En el caso de piezas con uso principal de vivienda colectiva, por ejemplo, según las determinaciones normativas de la edificación, así como las características del entorno, pueden construirse *pisos* o *bloque abierto*. Además, la superficie edificable total de cada pieza puede asignarse completamente a viviendas o asumir que una parte de la misma (las plantas bajas, por ejemplo) será destinada a *locales comerciales*.

¹³ En la gran mayoría de las piezas, este porcentaje es del 100% o muy cercano a éste.

3.2.4. Suelos urbanizables no sectorizados

Los ámbitos categorizados por este Plan General como *suelo urbanizable no sectorizado*, en tanto no forman parte de la propuesta de nueva urbanización y edificación para el periodo de programación del PGO, no se consideran a efectos del dimensionamiento residencial. De hecho, la eventual *sectorización* de alguno de estos ámbitos durante el periodo de programación del Plan exige necesariamente la reconsideración de la sostenibilidad del modelo territorial y urbanístico, entre lo que se incluye justificar que el incremento de la capacidad residencial derivado de la entrada en juego de suelos urbanizables no sectorizados es compatible y asumible.

3.3. Capacidad residencial de la propuesta de ordenación del Plan General

Las mediciones de la capacidad residencial derivada de las determinaciones del presente Plan General, realizadas de acuerdo a los criterios expuestos en el subcapítulo anterior, arrojan los siguientes resultados en número de viviendas totales para cada uno de los catorce núcleos y para el conjunto del municipio.

Núcleo	Áreas Existentes	Áreas Nuevas	Total
01-Punta del Hidalgo	1.487	235	1.722
02-Bajamar	1.469	167	1.636
03-Tejina	4.467	1.412	5.879
04-Valle de Guerra	3.159	990	4.149
05-Guamasa	1.860	324	2.184
06-Los Rodeos	1.893	247	2.140
07-Coromoto-Aeropuerto	4.079	27	4.106
08-La Vega Lagunera	4.789	1.781	6.570
09-Las Mercedes	3.286	144	3.430
10-Zona Centro	10.397	361	10.758
11-La Cuesta	18.264	1.803	20.067
12-Taco	13.646	1.352	14.998
13-Geneto	5.616	6.708	12.324
14-Los Baldíos	2.159	1.622	3.781
Total	76.571	17.173	93.744

Tabla 5: Capacidad residencial del PGO por núcleos y tipos de áreas



3.4. Adecuación de la capacidad residencial del Plan a las previsiones demográficas

Como ya se ha expuesto, la capacidad residencial del presente PGO deriva directamente de los valores de las determinaciones de ordenación pormenorizada establecidas. Éstas, a su vez, dependen de los criterios y objetivos de planeamiento aprobados en la fase previa al Avance que, ajustados progresivamente durante el proceso de redacción¹⁴, han presidido la toma de decisiones de ordenación. Así, en términos generales, puede afirmarse que los valores de las determinaciones de ordenación establecidos en las *áreas existentes* responden muy mayoritariamente al criterio de mantener las características de los usos y edificaciones existentes. De otra parte, la delimitación de las *áreas nuevas*, así como su ordenación interior, obedece a objetivos precisos de completar las tramas urbanas del entorno y satisfacer déficits dotacionales. En consecuencia, en gran medida, la capacidad residencial de la ordenación de este Plan General resulta de los criterios y objetivos de planeamiento, sin que, en principio, se haya condicionado por ningún dimensionamiento definido a priori en función de las necesidades de viviendas acordes con las previsiones sobre la evolución demográfica municipal.

No obstante, es preceptivo verificar si las determinaciones de ordenación del Plan General posibilitan una evolución cuantitativa del parque de viviendas municipal acorde con las necesidades residenciales estimadas en el anterior epígrafe 2.3.3, en función de las previsiones de crecimiento demográfico. A tales efectos, dicha verificación debe hacerse distinguiendo entre la capacidad residencial de las áreas existentes y la de las áreas nuevas, debido a que sus evoluciones respectivas responden a lógicas diferentes.

3.4.1. Población correspondiente a la capacidad residencial del PGO en áreas consolidadas

La capacidad residencial del PGO¹⁵ en suelos urbanos consolidados y de asentamiento rural fuera de unidades de actuación (áreas existentes) asciende a 76.571 viviendas. En 2011, el total de viviendas existentes en el ámbito de ordenación (excluyendo las del Centro Histórico y Anaga) ascendía a 74.662; así pues, la capacidad del Plan en las áreas consolidadas es apenas un 2,557% superior a la ya existente, valor tan pequeño que, en la práctica equivale a decir que no se plantea crecimiento sobre estas áreas. Sin embargo, esto no es exactamente así, porque del total de viviendas existentes en 2011 un porcentaje que se ha estimado en torno al 6,75% (5.040 viviendas) se localizan sobre terrenos que el PGO no categoriza como suelos urbanos consolidados o asentamiento rural, sino que quedan bien *áreas nuevas* de este Plan (suelos urbanos no consolidados y urbanizables) o bien en *áreas rústicas* (suelos rústicos). En consecuencia, el parque residencial de partida (2011) en las áreas consolidadas es de 69.622 viviendas, y el aumento absoluto de la capacidad residencial del PGO en las áreas consolidadas asciende a 6.949 viviendas, que supone un incremento del 9,98%. Aún así, se trata de un aumento muy ligero de la capacidad actual, lo que apunta a dos factores principales: de un lado, el alto grado de consolidación de estas áreas y, de otro, a que los parámetros normativos establecidos por el PGO están bastante ajustados a la realidad consolidada.

En base a las mediciones realizadas, cabe estimar que aproximadamente el 55% de estas nuevas viviendas se localizarán en parcelas vacantes (solares) en la actualidad, mientras que el 45% restante corresponde al teórico incremento en número de viviendas resultantes de actuaciones de demolición-sustitución de inmuebles existentes. El dimensionamiento de la evolución cuantitativa del parque residencial en las áreas existentes se ha basado en las siguientes hipótesis:

¹⁴ En función de las problemáticas específicas y, muy en particular, teniendo en cuenta los escritos recibidos durante los diversos periodos de participación pública.

¹⁵ No se incluyen las capacidades residenciales del Casco Histórico ni del Parque Rural de Anaga.

- a) El 50% de la capacidad residencial de los solares vacantes se construirá durante el periodo de programación del PGO (antes de 2024), lo que equivale a 1.911 nuevas viviendas ($=6.949 \times 55\% \times 50\%$).
- b) Los inmuebles residenciales existentes que se renueven durante el periodo de programación del PGO serán previsiblemente los de mayor antigüedad y peor estado de conservación, así como aquéllos en los que haya mayor diferencia entre sus superficies edificables normativas y consolidadas. El incremento total de viviendas por procesos de sustitución es de 3.127 viviendas ($=6.949 \times 45\%$); suponiendo tres viviendas nuevas por cada dos demolidas, para alcanzar este número han de demolerse 6.254 viviendas y construir en su lugar 9.381 nuevas ($9.381 - 6.254 = 3.127$). Este valor equivale a renovar el 9% del parque residencial de las áreas consolidadas, porcentaje que, en principio, parece algo excesivo pero posible.

Así pues, el parque residencial en las áreas consolidadas al final del periodo de programación del Plan General puede estimarse en un total de 74.660 viviendas¹⁶, y por tanto, a 1 de enero de 2023, representará el 97,5% de la capacidad residencial máxima de dichas áreas (es decir, casi se habrá agotado la capacidad de aumento poblacional de las mismas). En términos de crecimiento, este total equivale a un aumento del 7,24% del parque residencial de 2011 (69.622 viviendas) y supone prever en las áreas consolidadas la construcción desde 2011 a 2022 (12 años) de 11.292 nuevas viviendas, equivalente a una media de 941 nuevas viviendas al año, en torno al 50% de la media municipal entre 1991 y 2007. A la vista de este último resultado, ha de valorarse este dato de optimista ya que no parece probable que durante el periodo de programación del PGO se llegue a ese porcentaje respecto de los años de intensa producción inmobiliaria. No obstante, se asume a efectos justificativos.

La población estimada en 2011 dentro del ámbito de ordenación del PGO ascendía a 148.033 habitantes. De éstos –manteniendo el mismo porcentaje de las viviendas– el 6,75% reside fuera de las áreas consolidadas del Plan (9.992 habitantes); en consecuencia, la población de partida (2011) de las áreas existentes puede estimarse en 138.041 habitantes. De otra parte, las 74.660 viviendas que se prevén a 1 de enero de 2023, teniendo en cuenta los valores asumidos para entonces del tamaño medio familiar (2,648) y del porcentaje de vivienda principal (70%), albergarían un total de 138.390 personas. Como puede apreciarse, mientras el parque residencial crece en un 7,24%, la población de las áreas consolidadas lo hace en apenas un 0,25%, valor tan bajo que puede considerarse que no existe incremento demográfico. La explicación se encuentra, obviamente, en la tendencia asumida a la reducción del tamaño medio familiar, que no es compensada con el incremento previsto del porcentaje de ocupación del parque de viviendas. Puede pues concluirse que, en las áreas consolidadas, el modesto incremento del número de viviendas derivado de la propuesta de ordenación del PGO viene a corresponder más o menos a las necesidades para el mantenimiento de la capacidad demográfica de las mismas.

3.4.2. Población correspondiente a la capacidad residencial del PGO en las áreas nuevas

El número total de viviendas en las áreas nuevas del ámbito de ordenación del PGO asciende a 17.173, y todas ellas, en términos globales, pueden considerarse de nueva construcción. Esta capacidad residencial, con los valores asumidos para 2023 del tamaño medio familiar y del porcentaje de viviendas principales, equivaldría a 31.832 personas.

¹⁶ Que se desglosa en 63.368 viviendas ya existentes en la actualidad (el 91% de las consolidadas), 1.911 que se construirán en solares, y 9.381 que sustituirán a las 6.254 existentes que serán renovadas.

Ahora bien, aún en el supuesto deseable de que se cumplan los plazos de urbanización de la totalidad de los ámbitos de gestión programadas, cabe estimar un "retraso" medio de dos años desde el final de la actuación urbanística hasta la entrada en el mercado de todas las unidades de vivienda de la misma. Con este supuesto, las 17.173 nuevas viviendas de las áreas nuevas se irán construyendo desde 2015 hasta el final de 2024 (10 años), con lo cual (en una distribución lineal) la capacidad residencial real en las áreas nuevas al final de 2022 sería de 13.738 viviendas, equivalentes a 25.465 habitantes.

3.4.3. Población municipal correspondiente a la capacidad residencial del PGO

En la tabla que se adjunta a continuación se detallan los del dimensionamiento residencial (viviendas) y demográfico (habitantes) del Plan General. Horizontalmente, se distingue entre dos grandes ámbitos: el que es objeto de la ordenación pormenorizada del PGO (áreas consolidadas, áreas nuevas y suelos exteriores a ambas) y el que no (Centro Histórico y Anaga). Verticalmente se aportan dos grupos de datos: el primero referido a las viviendas (distinguiendo la capacidad de partida a 1 de enero de 2011, las previsibles al horizonte del Plan y la capacidad de agotamiento); el segundo referido a los habitantes (distinguiendo los empadronados en 2011, los previstos al horizonte del Plan y los que corresponden al máximo número de viviendas). Como ya se ha señalado, mientras que el número de viviendas se calcula a partir de las determinaciones de ordenación del PGO, el de habitantes es el de aquéllas multiplicado por el porcentaje previsto de ocupación (70%) y por el tamaño medio familiar asumido (2,648 habitantes por vivienda).

	VIVIENDAS			HABITANTES		
	2011	2023	MAX	2011	2023	MAX
Áreas consolidadas	69.622	74.660	76.571	138.041	138.390	141.932
Áreas nuevas	5.040	13.738	17.173	9.992	25.465	31.832
Exteriores		2.520	2.520		4.996	4.996
TOTAL PGO	74.662	88.398	93.744	148.033	163.855	173.764
Fuera ámbito PGO	2.474	2.474	2.474	5.154	4.462	4.462
TOTAL MUNICIPIO	77.136	90.872	96.218	153.187	168.317	178.226

Tabla 6: Síntesis de capacidad residencial y demográfica del PGO¹⁷¹⁸

Así pues, el dimensionamiento del PGO asciende a 96.218 viviendas y 178.226 habitantes hasta el agotamiento de su capacidad y a 90.872 viviendas y 168.317 habitantes a la fecha límite de programación (1 de enero de 2023). Los valores máximos suponen un incremento respecto de los de 2011 del 24,74% en número de viviendas y del 16,35% en número de habitantes, porcentajes muy moderados como corresponde a la actual situación socioeconómica. De otra parte, la relación entre las capacidades previstas al año horizonte y las máximas son del 94,44%, tanto en viviendas como en habitantes.

¹⁷ Se ha supuesto que el 50% de las viviendas que en 2011 se localizaban en el ámbito de ordenación pero fuera de las áreas consolidadas, están dentro de áreas nuevas del PGO (y, por tanto, el otro 50% quedan en suelo rústico distinto de asentamiento rural). Consecuentemente, en los datos de 2023 y máximos se entienden incluidas en las capacidades de dichas áreas nuevas.

¹⁸ Se ha supuesto que las capacidades residenciales tanto del Centro Histórico como de Anaga se mantendrán iguales a las existentes en 2011, ya que se trata de ámbitos prácticamente colmatados (y en el Centro Histórico con tendencia incluso a la disminución del número de viviendas por terciarización). De otra parte, a la vista de la evolución demográfica de las mismas desde 1991, lo que cabe esperar es un descenso de población, tanto por la disminución del uso residencial como por la mayor influencia del descenso del tamaño medio familiar frente al aumento del porcentaje de las viviendas principales. Considerando sólo esta última variable, cabe estimar que la población al exterior del ámbito de ordenación del PGO ascenderá en 2024 a 4.462 habitantes (86,55% de la de 2011).

La capacidad residencial máxima del PGO-2004 sobre los 14 núcleos que conforman los ámbitos de ordenación pormenorizada de este Plan General, calculada con los mismos criterios que se han seguido para determinar el dimensionamiento de la presente propuesta, asciende a 97.003 viviendas; consecuentemente, se disminuye la capacidad residencial del planeamiento de La Laguna en 3.259 viviendas (97.003 – 93.744), equivalente a un 3,35%. Por otra parte, para el mismo ámbito territorial y con los mismos criterios, la capacidad residencial del documento aprobado inicialmente era de 117.333 viviendas; ello significa que en la actual propuesta se reduce el dimensionamiento del PGO en 23.589 viviendas, equivalente al 20,10% de la capacidad aprobada inicialmente. Esta significativa disminución obedece principalmente a la supresión de importantes superficies de áreas nuevas del documento aprobado inicialmente, que en la actual propuesta han pasado a áreas rústicas.

3.4.4. Relación entre la capacidad residencial y las previsiones demográficas

De acuerdo a las previsiones demográficas que se detallan en el capítulo 2, la población en 2022 para el conjunto del municipio en la fecha horizonte de programación se estima comprendida en el intervalo entre 167.553 y 193.366 habitantes, lo cual, a su vez, se traduce en unas necesidades de viviendas totales entre 91.429 y 105.515 unidades. La capacidad residencial derivada de las determinaciones de ordenación del presente Plan General asciende a una población a la fecha horizonte (1 de enero de 2023) de 168.317 habitantes, que equivale a un total de 90.872 viviendas.

Los datos anteriores significan que la capacidad residencial del PGO está prácticamente en las previsiones mínimas para el año horizonte (un 0,6% por debajo en viviendas y un 0,46% por encima en habitantes). Dicho en otras palabras, esta propuesta está dimensionada para acoger casi exactamente la evolución demográfica previsible en la hipótesis mínima, lo que equivale a decir que si el crecimiento de la población es sólo un poco mayor del mínimo estimado, antes del año horizonte se habrá agotado la capacidad residencial del municipio. Se puede argumentar que la situación de contracción del crecimiento hace pensar que ni siquiera se alcanzará en los próximos ocho años la previsión mínima, e incluso que el 30% de viviendas no principales da un margen suficiente para acoger crecimientos mayores. Sin embargo ha de tenerse en cuenta que la capacidad pública para incrementar el porcentaje de viviendas de primera residencia es prácticamente nula (de hecho, recuérdese que el Plan asume que del 66,68% actual se pase al 70%) y que la planificación municipal debe garantizar suelo suficiente para acoger la hipótesis de crecimiento razonable máxima, no la mínima.

De otra parte, ha de tenerse en cuenta que las 13.736 viviendas de más que se prevé que ha de haber a 1 de enero de 2023, supone una importante actividad constructora (y urbanizadora) en los próximos ocho años, lo cual, dado el estado del sector inmobiliario, parece poco creíble a corto plazo. De ese incremento del parque residencial, el 36,68% se sitúa en áreas consolidadas y el 63,32% en áreas nuevas. Para garantizar que las primeras se construyan, el Ayuntamiento apenas dispone de medios, por lo que no sería una hipótesis razonable prever que el incremento real en los próximos años se sitúe en el 50% del previsto (2.517 viviendas). En cuanto a las segundas, sólo se pueden garantizar si el Ayuntamiento asume la ejecución subsidiarias en los supuestos de incumplimientos de plazos de los ámbitos de gestión sistemática, algo que nunca ha hecho. En resumen, que la situación de crisis sumado a lo ajustado del dimensionamiento del suelo residencial de nuevo crecimiento (que restringe muy fuertemente la posibilidad de opciones alternativas) y a la escasa capacidad de intervención subsidiaria municipal sobre el desarrollo urbanizador e inmobiliario, hacen que el riesgo de que a la fecha horizonte (bastante antes, en realidad) no haya suficientes viviendas para acoger el crecimiento demográfico del municipio tenga altísimas probabilidades de verificarse. En términos estrictamente técnicos habría pues de concluirse que el dimensionamiento residencial de esta propuesta está por debajo de las necesidades demográficas previsibles.

Que la capacidad residencial del PGO se haya ajustado tan a la baja deriva de los resultados de los periodos de participación pública y de cooperación interadministrativa posteriores a la aprobación inicial. Un importante número de asociaciones de vecinos y plataformas ciudadanas reclamaron durante el largo periodo de participación la supresión de varias de las áreas nuevas contempladas en el documento de aprobación inicial. Esta tónica, de forma más indirecta, se repetía en diversos informes de las administraciones públicas. En general, ni ciudadanía ni administraciones dieron importancia a las estimaciones de evolución demográfica del documento y mucho menos plantearon otras alternativas¹⁹. Desde la falsa dicotomía de “protección del suelo agrario contra suelo residencial”, se asumía mayoritariamente que no hace falta más suelo para viviendas, en el entendido (no declarado explícitamente) de que siempre se podrá crecer irregularmente. Pero, al margen de cuantos ejercicios de proyección se realizan (que ya se afirmaba que se enmarcan en una alta incertidumbre), no es nada descabellado afirmar que *es posible* (hasta probable) que La Laguna aumente en un 10% su población en los próximos 8 años y lo cierto es que, si eso ocurre, esta propuesta urbanística no tiene capacidad residencial para acogerla.

Pese a ello, el Ayuntamiento ha optado por una propuesta residencial dimensionada “muy a la baja”, asumiendo, de acuerdo al compromiso explícito del equipo de gobierno, respetar las conclusiones del proceso de participación pública. Ahora bien, para que esta decisión legítima no conduzca a un estrangulamiento del desarrollo municipal (salvo que la voluntad fuera impedir el crecimiento), es imprescindible que los servicios municipales estén especialmente atentos a la evolución comparada del crecimiento demográfico²⁰ y de la producción inmobiliaria residencial, y en cuanto se observen divergencias que pongan en riesgo cierto la capacidad de oferta residencial del municipio (en su conjunto o por partes), el gobierno municipal esté dispuesto a adoptar pronta y enérgicamente las medidas urbanísticas de que dispone. Las más obvias (y obligadas legalmente aunque nunca se pongan en práctica) son las de intervención subsidiaria en la ejecución de las unidades de actuación y los sectores; también, obviamente, se podría acometer la sectorización de ámbitos de SUNS o incluso proceder a la revisión del presente PGO.

3.4.5. La población máxima teórica del PGO a efectos de los estándares legales

Como se ha expuesto repetidamente en este volumen, el presente Plan General no establece a través de sus determinaciones límites a la población. Lo máximo que puede derivarse de su contenido normativo es la capacidad residencial (número de viviendas) del conjunto del municipio y de sus diversas partes²¹. A su vez, esta capacidad residencial debe distinguirse en dos valores: la prevista a la fecha final de programación del PGO (1 de enero de 2023) y la de agotamiento o máxima; como ya se ha dicho, para el conjunto del municipio, estos valores ascienden, respectivamente, a 90.872 y 96.218 viviendas²².

¹⁹ A este respecto, el Servicio de Planes Insulares del Cabildo Insular, al analizar las previsiones demográficas, se permite señalar que podrían haberse tomado otros índices de crecimiento (menores) y se habrían obtenido resultados muy inferiores (tampoco tanto).

²⁰ Tanto el real, mediante el empadronamiento, como el “potencial”, entendiéndolo éste como los ciudadanos que desearían residir en el municipio. Este último es muy difícil de estimar, pero un seguimiento atento de diversos indicadores permite obtener indicios de su magnitud (por ejemplo, de los precios del mercado inmobiliario en el entorno metropolitano).

²¹ Y ello a partir de hipótesis sobre la distribución de usos y los tamaños medios construidos por vivienda, porque tampoco (salvo en casos puntuales) se fija normativamente el número de viviendas, sino las condiciones sobre la edificación y de admisibilidad de usos pormenorizados.

²² Y a 88.398 y 93.744 viviendas en el ámbito de ordenación pormenorizada del PGO.

Ahora bien, la legislación urbanística, así como determinadas normas supramunicipales, exigen que el planeamiento urbanístico justifique algunas de sus determinaciones por referencia a la población del correspondiente ámbito territorial. Así, en el Texto Refundido de las Leyes de Ordenación del Territorio y de Espacios Naturales de Canarias:

- a) El artículo 32.2.A) señala que al establecer la ordenación estructural, el Plan General debe definir los sistemas generales y, entre éstos, “los de espacios libres, parques y plazas públicas en proporción adecuada a las necesidades sociales actuales y a las previsibles para el futuro,..., sin que en ningún caso pueda ser inferior a cinco metros cuadrados por habitante o plaza alojativa”.
- b) El artículo 34, en su apartado c), prohíbe a los planes generales “establecer, al ordenar suelo urbano consolidado por la urbanización, determinaciones que posibiliten o tengan como efecto el incremento de la edificabilidad media y de la densidad global permitidas por el planeamiento general anterior en zonas o áreas en las que existan más de 400 habitantes o 12.000 metros cuadrados de edificación predominantemente residencial o turística de alojamiento por hectárea de superficie ...”.
- c) Y el artículo 36, en su apartado a), limita la ordenación pormenorizada de los suelos urbanos no consolidado y urbanizables de modo que no se supere “una densidad máxima de 400 habitantes por hectárea, referida a la superficie total del ámbito objeto del Plan, que podrá elevarse hasta 500 habitantes por hectárea en los suelos urbanos de renovación y rehabilitación”.

Si en vez de referir las densidades o las superficies dotacionales a habitantes, la Ley lo hubiera hecho a viviendas, sería mucho menos discutible saber cuál es el valor a considerar que, en este PGO, correspondería a la que llamamos capacidad residencial máxima o de agotamiento. Pero para determinar la población es necesario multiplicar ese número de viviendas por dos factores: el tamaño medio familiar y el porcentaje de viviendas principales. En cuanto al primero, debe sostenerse que ha de ser el previsible en los cálculos demográficos a la fecha horizonte del Plan (2,648 habitantes por vivienda). En cuanto al segundo, si de lo que trata es de determinar la *población máxima previsible*, lo razonable es que sea también el porcentaje de primera residencia asumido al horizonte del Plan (70%, mayor que el 66,68% actual). Sin embargo, hay quienes defienden que la justificación de los condicionantes legales sobre densidad y estándares debe hacerse con la población que cabría en el total de viviendas; es decir, suponer que el porcentaje de primera residencia es del 100%, lo que desde luego no se ajusta al texto del 32.2.A) que habla de las necesidades previsibles para el futuro.

No obstante, aunque para relacionar el dimensionamiento residencial del Plan con las previsiones demográficas, necesariamente hay que asumir la *población previsible*, sea la fecha horizonte (168.317 habitantes) o al agotamiento de la capacidad residencial (178.350 habitantes), a efectos de calcular y justificar los estándares dotacionales y las densidades, se ha optado por usar la que llamamos *población máxima teórica*, equivalente a la ocupación al 100% de la capacidad máxima residencial, y que para el conjunto del municipio asciende a 254.785 habitantes. A este valor ha de sumársele sólo para los fines justificativos señalados la capacidad turística máxima teórica²³, cuyo valor asciende a 2.070 plazas. Así pues, la población máxima teórica (incluyendo la turística) del PGO asciende a **256.855 personas**.

²³ Cuya determinación se justifica en el documento J3 por aplicación del PTEOTT.

4. LA ORDENACIÓN DE LA VIVIENDA EN RÉGIMEN DE PROTECCIÓN

4.1. La normativa legal de aplicación

El artículo 32.2.A.8 TRLOTENC²⁴ establece que los planes generales deberán contener "la adscripción de suelo urbano o urbanizable a la construcción de viviendas sometidas a regímenes de protección pública. Esta adscripción no podrá en ningún caso ser inferior al 20% del aprovechamiento del conjunto de los suelos urbanizables y urbanos no consolidados con destino residencial". Posteriormente, la Ley 1/2006 por la que se modifica la Ley 1/2003 de Vivienda de Canarias, estableció que "esta adscripción no podrá ser inferior al 25% del aprovechamiento del conjunto de los suelos urbanizables y urbanos no consolidados con destino residencial en los municipios declarados de preferente localización de viviendas protegidas, y al 20% en el resto de los municipios"²⁵. Finalmente, la citada Ley 1/2003 de Vivienda volvió a ser modificada mediante la Ley 6/2009, de medidas urgentes en materia de ordenación territorial para la dinamización sectorial y la ordenación del turismo, que pasó a definir esta obligación del planeamiento del siguiente tenor literal: "Los Planes Generales de Ordenación, los Planes Rectores de Uso y Gestión de Parques Rurales y los Planes Especiales de Paisajes Protegidos deberán incluir entre sus determinaciones la adscripción de suelo urbano o urbanizable a la construcción de viviendas sometidas a regímenes de protección pública. Esta adscripción no podrá ser inferior al treinta por ciento de la edificabilidad residencial del conjunto de los suelos urbanizables y urbanos no consolidados con destino residencial".

De otra parte, el artículo 10.2 LS2008 establece que el planeamiento ha de "destinar suelo adecuado y suficiente para usos productivos y para uso residencial, con reserva en todo caso de una parte proporcionada a vivienda sujeta a un régimen de protección pública que, al menos, permita establecer su precio máximo en venta, alquiler u otras formas de acceso a la vivienda, como el derecho de superficie o la concesión administrativa. Esta reserva será determinada por la legislación sobre ordenación territorial y urbanística o, de conformidad con ella, por los instrumentos de ordenación y, como mínimo, comprenderá los terrenos necesarios para realizar el 30 por ciento de la edificabilidad residencial prevista por la ordenación urbanística en el suelo que vaya a ser incluido en actuaciones de urbanización".

Así pues, con la última reforma de la legislación autonómica²⁶ hay una casi plena coincidencia en relación a este asunto entre los preceptos canario y estatal. No sólo el porcentaje de "adscripción" es idéntico sino, sobre todo, desaparecen las diferencias en las magnitudes respecto de las cuales se aplicaban: el *aprovechamiento* en Canarias y la *superficie edificable*²⁷ en la ley del Estado. Con la supresión de estas distintas formas de determinar el suelo que los planes deben destinar a vivienda protegida, se simplifica notablemente el cálculo y se evita que los resultados finales dependan de los coeficientes de ponderación de uso y tipología fijados en cada municipio por el correspondiente planeamiento, lo que quebraba en la práctica el objetivo legal de garantizar unas reservas análogas en los distintos municipios.

²⁴ Modificado por el apartado 2 de la Disposición Adicional Segunda 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

²⁵ Se trataba de armonizar la redacción original de la Ley de Vivienda (que refería el porcentaje a superficie de suelo) con el nuevo texto del TRLOTENC (referido a aprovechamientos), además de aumentar el porcentaje obligatorio en municipios de preferente localización, como es el caso de La Laguna.

²⁶ Que, aunque no se haya hecho de forma explícita, hay que entender que además de la Ley de Vivienda modifica el artículo 32 TRLOTENC.

²⁷ Ambos preceptos vigentes usan erróneamente el término *edificabilidad* (que se mide en m^2c/m^2s), cuando obviamente los porcentajes de adscripción deben aplicarse sobre la *superficie edificable* (en m^2c).

Subyacen todavía, sin embargo, una pequeña diferencia de orden terminológico entre ambas disposiciones legales, ya que la LS2008 se refiere a los suelos incluidos en *actuaciones de urbanización* (artículo 14.1 LS2008). La equivalencia es fácil: los mismos se corresponden en el Plan General de La Laguna con los *ámbitos de gestión sistemática* delimitados en suelo urbano no consolidado y suelo urbanizable sectorizado. Si bien estrictamente las unidades de actuación en asentamientos rurales también deberían entenderse como actuaciones de urbanización, lo cierto es que no sería congruente con el carácter de estos ámbitos ni con los objetivos de ordenación sobre los mismos que en ellos se llevarán a cabo promociones de vivienda de protección. Esta interpretación viene avalada por la regulación canaria que excluye los terrenos de esta categoría urbanística del cómputo de la adscripción al régimen de vivienda de protección. De otra parte, el escaso número y baja edificabilidad de las unidades de actuación que este PGO delimita en asentamientos rurales hace que, en todo caso, la dimensión de suelo que habría de reservarse sea irrelevante.

Hechas las precisiones anteriores, resulta claro que el cumplimiento de esta condición legal exige cuantificar, de acuerdo a las determinaciones del PGO, la superficie edificable lucrativa de todos los ámbitos de gestión sistemática de uso global residencial, y justificar que se califican parcelas con el uso pormenorizado de vivienda en régimen de protección pública cuyas superficies edificables individuales suman, al menos, el 30% de la total de dichos ámbitos.

4.2. Cuantificación de la reserva legal para vivienda de protección en este PGO

En la tabla adjunta se relacionan todos los ámbitos de gestión sistemática con uso global residencial delimitados por este PGO en suelos urbanos no consolidados y urbanizables sectorizados, indicando para cada uno de ellos la superficie neta de parcelas lucrativas (en *m²s*), la superficie edificable lucrativa total (en *m²c*), la superficie neta de parcelas calificadas con el uso pormenorizado de vivienda en régimen de protección (en *m²s*) y la superficie edificable de dichas parcelas de vivienda protegida (en *m²c*).

En el caso de las unidades de actuación en SUNC, al contar todas con la ordenación pormenorizada completa desde este PGO, se aportan los datos precisos de la superficie edificable residencial total y de las piezas con calificación de VRPP. Como puede comprobarse en la tabla adjunta, el porcentaje de la superficie edificable residencial en SUNC destinado a vivienda en régimen de protección pública es el 14,30%, ni siquiera la mitad del establecido legalmente. Ello se debe a que resulta difícil disponer de piezas adecuadas para este uso en las unidades de actuación, muy condicionadas en su ordenación a los requisitos de inserción en las tramas circundantes consolidadas. Obviamente, el déficit que se acumula de este uso en el suelo urbano no consolidado ha de cubrirse en el suelo urbanizable sectorizado.

A diferencia de las unidades de actuación en SUNC, los sectores de SUS no se presentan en este documento con ordenación pormenorizada, sino tan sólo con instrucciones al plan parcial que tienen el carácter de determinaciones de ordenación estructural. Una de éstas, establecida en las fichas que se recogen en el fichero Bb anexo a las Normas de Ordenación Estructural (y también en la BDG-04), es el porcentaje de la superficie edificable residencial que debe destinarse a vivienda en régimen de protección pública y que habrá de cumplir el plan parcial al definir la ordenación pormenorizada del correspondiente sector. Para fijar estos porcentajes se ha partido de las superficies edificables asignadas en las ordenaciones pormenorizadas de los sectores elaboradas en el documento aprobado inicialmente, incorporando las correcciones derivadas de la reordenación y redondeándolos adecuadamente. Las cuantías que se recogen en la tabla para cada sector son el resultado de multiplicar la superficie edificable residencial de cada sector por dicho porcentaje normativo. La superficie edificable residencial, dado que no se cuenta con la ordenación pormenorizada, se hace igual a la



superficie edificable máxima de cada sector (producto de la edificabilidad máxima normativa por la superficie del sector). Tan sólo hay dos excepciones, correspondientes a los sectores 0201_1 y 0502_1. El primero, en Bajamar, tiene como destino uso turístico y residencial (deriva de un plan parcial anterior en tramitación), y se ha asumido como superficie edificable residencial el 50% de la máxima. El segundo, La Cordillera, comparte usos terciarios y residenciales y en la ficha normativa se ha fijado un límite para los segundos de 24.000 m2c.

Como puede comprobarse en la siguiente tabla, la superficie edificable total calificada con el uso principal (obligatorio) de vivienda en régimen de protección pública asciende a 665.059 m2c (aproximadamente, 6.650 viviendas), lo que representa el 30,02% de la superficie edificable lucrativa de la totalidad de los suelos urbanos no consolidados y urbanizables sectorizados con uso global residencial (2.215.510 m2c), porcentaje ligeramente superior al mínimo exigido legalmente.

SUELO URBANO NO CONSOLIDADO						SUELO URBANIZABLE SECTORIZADO				
Ámbito de Gestión	Sup.Suelo (m2s)	S. Parcelas residenciales (m2s)	Sup.Edific. residencial (m2c)	Sup. Parcelas VRPP (m2s)	S.Edif VRPP (m2c)	Ámbito Gestión / Sector	Sup.Suelo (m2s)	Sup.Edific. residencial (m2c)	Porcentaje S. VRPP %	S.Edif VRPP (m2c)
0101_1	29.429	12.296	16.822	2.742	3.759	0103_1	45.502	23.388	0,00%	0
0103_6	5.708	1.517	2.275	0	0	0201_1	39.522	8.181	0,00%	0
0301_2	2.879	1.265	2.172	0	0	0301_1	56.627	39.809	20,00%	7.962
0301_23	3.978	1.571	2.403	0	0	0305_1	63.311	37.353	20,00%	7.471
0302_17	3.605	3.024	1.815	0	0	0306_1	50.531	36.938	20,00%	7.388
0303_21	2.906	1.086	2.149	0	0	0307_1	92.413	60.623	20,00%	12.125
0402_6	5.152	3.333	3.715	0	0	0402_1	20.847	13.738	0,00%	0
0405_26	8.838	4.310	5.789	0	0	0404_1	89.077	65.026	30,00%	19.508
0405_3	18.559	6.382	9.780	0	0	0502_1	116.456	24.000	0,00%	0
0407_1	26.303	16.220	15.364	0	0	0601_1	69.143	36.231	0,00%	0
0407_9	36.178	22.972	19.284	0	0	0603_1	75.567	32.796	0,00%	0
0409_2	10.004	6.614	5.290	0	0	0802_1	94.124	61.839	30,00%	18.552
0501_2	19.071	13.562	6.781	0	0	0806_1	102.640	46.599	0,00%	0
0501_3	4.967	3.943	2.275	0	0	0808_1	75.666	44.340	20,00%	8.868
0501_4	4.296	3.387	1.609	0	0	1014_1	14.195	8.020	30,00%	2.406
0503_2	23.718	16.643	9.141	0	0	1105_1	83.048	56.473	40,00%	22.589
0507_7	10.797	4.224	5.628	0	0	1214_1	194.721	129.684	55,00%	71.326
0801_19	2.942	1.188	2.198	298	596	1307_1	307.059	167.654	25,00%	41.914
0802_62	3.114	1.805	1.805	0	0	1308_1	167.301	91.681	35,00%	32.088
0802_8	15.373	5.644	10.980	1.052	1.893	1309_1	358.138	225.985	35,00%	79.095
0802_88	13.158	5.494	10.220	1.946	3.586	1312_1	144.805	105.273	35,00%	36.846
0806_16	11.718	6.344	7.065	1.598	2.018	1315_1	184.220	154.745	60,00%	92.847
0808_28	89.389	48.434	33.079	0	0	1402_1	191.985	170.290	60,00%	102.174
0809_3	33.343	22.399	10.858	0	0	1407_1	59.072	55.232	50,00%	27.616
0810_1	25.614	19.322	9.662	0	0	TOTAL	2.695.970	1.695.898	34,84%	590.773
0810_13	32.545	20.469	12.282	0	0	TOTALES	3.584.894	2.215.510	30,02%	665.059
0810_22	35.822	22.313	13.388	0	0					
0810_24	7.360	5.301	2.939	0	0					
0901_12	7.157	5.250	2.625	0	0					
0901_13	2.551	2.192	1.096	0	0					
0901_7	6.799	4.582	3.208	0	0					
0902_1	2.450	1.678	1.678	0	0					
0902_3	9.636	5.931	4.152	0	0					
0905_1	7.157	3.391	3.670	0	0					
0906_1	14.065	7.837	6.420	1.346	1.211					
1008_2	2.267	1.092	2.950	1.092	2.950					
1014_2	26.151	16.511	12.180	3.725	3.522					
1014_3	20.391	8.135	11.735	2.307	3.200					
1014_8	15.705	5.789	9.039	1.612	2.624					
1101_10	5.289	2.841	2.908	0	0					
1106_1	17.264	6.514	15.416	3.595	7.455					
1108_1	15.117	5.833	8.201	0	0					
1109_1	12.098	5.519	10.236	2.507	4.513					
1109_9	3.954	1.978	2.630	0	0					
1111_1	4.592	1.322	3.769	349	995					
1113_15	11.545	4.498	9.618	2.017	3.629					
1113_19	7.482	2.417	6.705	1.231	3.324					
1115_7	12.089	4.662	13.162	1.995	5.562					
1120_13	7.929	1.270	6.823	799	3.994					
1120_14	13.422	6.907	17.545	0	0					
1201_2	26.084	10.897	22.222	0	0					
1204_5	2.728	638	2.202	0	0					
1208_1	8.674	2.424	8.355	0	0					
1309_2	13.943	4.510	10.401	1.220	3.035					
1309_3	6.566	3.109	3.109	0	0					
1310_1	25.074	12.724	17.829	0	0					
1313_1	9.143	3.024	7.090	931	1.701					
1313_2	7.257	2.973	6.241	0	0					
1313_3	20.974	11.165	16.553	3.037	7.542					
1313_7	8.721	6.854	6.854	0	0					
1314_1	15.165	7.549	10.568	2.345	3.282					
1401_1	7.606	2.611	7.443	1.367	3.895					
1401_2	5.987	1.649	4.701	0	0					
1405_7	19.126	8.918	13.510	0	0					
TOTAL	888.924	466.256	519.612	39.110	74.286					

Superficie edificable VPP sobre Superficie edificable total	
En Suelo Urbano no Consolidado	14,30%
En Suelo Urbanizable Sectorizado	34,84%
En Total Áreas Nuevas	30,02%

Tabla 7: Superficie edificable de VRPP en las áreas nuevas del PGO