PLAN ESPECIAL DE REFORMA INTERIOR (PERI) DEL AREA DE PLANEAMIENTO DIFERIDO APD/8.ALICANTE

*MEMORIA
*ORDENANZAS REGULADORAS
*PLAN DE ETAPAS. GESTION
*ESTUDIO ECONOMICO FINANCIERO

PLAN ESPECIAL DE REFORMA INTERIOR (PERI) DEL AREA DE PLANEAMIENTO DIFERIDO APD/8.ALICANTE

*MEMORIA
*ORDENANZAS REGULADORAS
*PLAN DE ETAPAS. GESTION
*ESTUDIO ECONOMICO FINANCIERO

INDICE

pag.

1.- MEMORIA.....4

1.1.- JUSTIFICACION DE LA PROCEDENCIA DE SU FORMULACION.....4

1.2.- INFORMACION URBANISTICA.....4

1.2.1.- CARACTERIZACION DEL AREA DE ACTUACION.....4
1.2.2.- CARACTERISTICAS NATURALES DEL TERRITORIO.....5
1.2.3.- USOS, EDIFICACIONES E INFRAESTRUCTURA EXISTENTES.....5
1.2.4.- ESTUDIO DE LA ESTRUCTURA DE LA PROPIEDAD DEL SUELO. SUPERFICIES DE TERRENOS Y RELACION DE PROPIETARIOS.....7

1.3.- OBJETIVOS Y CRITERIOS DE LA ORDENACION.....8

1.4.- EXAMEN DE ALTERNATIVAS Y JUSTIFICACION DE LA ELEGIDA.....9

1.5.- DESCRIPCION DE LA SOLUCION PROPUESTA.....11
1.5.1.- MANZANA PRIMERA.....11
1.5.2.- MANZANA SEGUNDA.....12

1.6.- CUADRO DE CARACTERISTICAS.....14

2.- ORDENANZAS REGULADORAS.....13

Art.1. Condiciones generales.....13
Art.2. Condiciones de parcelación.....13
Art.3. Condiciones de volumen.....14
Art.4. Condiciones estéticas.....14
Art.5. Condiciones higiénico-sanitarias.....15
Art.6. Usos.....15

3.- PLAN DE ETAPAS. GESTION. (pag. 20)

3.1.- UNIDADES DE ACTUACION.....16
UNIDAD 1.....16
" 2.....18
" 3.....19
" 4.....20
" 5.....21
3.2.- GESTION.....24
3.3.- SISTEMA DE ACTUACION.....24
3.4.- PLAN DE ETAPAS.....24

4.- ESTUDIO ECONOMICO FINANCIERO. 25

4.1.- COSTE DE LA URBANIZACION Y FINANCIACION.....25
4.2.- MEDICIONES Y PRESUPUESTO DE LA URBANIZACION.....26
UNIDAD 1.....26
" 2.....31
" 4.....36

5.- PLANOS.

5.1.- SITUACION Y ORDENACION.

5.2.- ESTADO ACTUAL.

5.3.- ZONIFICACION.

5.4.- ALINEACIONES. RED VIARIA.

5.5.- PERFILES Y DETALLE.

5.6.- ESQUEMA DE LA RED DE ABASTECIMIENTO DE AGUA, RIEGO, HIDRATANTES CONTRA INCENDIOS Y ALCANTARILLADO.

5.7.- RED DE ENERGIA ELECTRICA, ALUMBRADO PUBLICO Y TELEFONO.

5.8.- DELIMITACION DE UNIDADES DE ACTUACION.

1.- MEMORIA

1.1.- JUSTIFICACION DE LA PROCEDENCIA DE SU FORMULACION.

Este PERI se redacta de acuerdo con lo previsto para este área en el P.G. de Alicante, en el punto 3 de su Anejo, donde se señala en el apartado "APD/8 DEPOSITOS" que: "la ordenacion del área se llevará a cabo mediante un PERI de iniciativa municipal o privada, cuya ejecución se prevé dentro del Primer Cuatrienio del Programa del Plan General".

Por otra parte, es oportuna su formulación en este momento dado que existe una licencia de obras para construir un edificio de acuerdo con la normativa del Plan General anterior al vigente, que de llevarse a cabo en las circunstancias actuales, en las que ha cambiado la alineación de la calle Ceres, dejaría a dicha calle un solar inedificable, con una medianera vista con escasas posibilidades de taparse nunca o, por lo menos, durante bastante tiempo, con el consiguiente deterioro que esto supondría para la Ciudad. Por ello parece conveniente la modificación del proyecto de obras del citado edificio, acomodándolo a las nuevas alineaciones, para lo cual, según las consultas realizadas en el Ayuntamiento, es necesario desarrollar este área APD/8.

Este PERI ha sido tramitado como Avance por el Ayuntamiento, aprobandose en el Pleno de fecha 2-9-88 las directrices para su definitiva redacción.

1.2.- INFORMACION URBANISTICA.

1.2.1.- CARACTERIZACION DEL AREA DE ACTUACION.

Se trata de un pequeño ámbito, de 2'12 Ha., junto a los depósitos de Aguas Municipalizadas existentes en el Barrio de los Angeles, que se caracteriza por la mezcla de usos y tipologías edificatorias sin ordenación definida, al haberse superpuesto diferentes planeamientos sobre este ámbito.

La clasificación del suelo, según la Adaptación del PGOU, es urbana, Zona Intensiva Baja y en la Revisión del P.G. está clasificada como Suelo Urbano, con ordenación diferida a través de PERI.

El área está definida por las calles Jávea, Ceres, Cerdá y Gadea, con otra calle interior, Agua de Sax, que define dos manzanas con características propias: una, la delimitada por las calles Agua de Sax, Gadea, Jávea y Ceres, con tipologías edificatorias diferentes, numerosos propietarios y parcelas sin edificar y el Centro Escolar Ausias March. La otra, delimitada por las calles Agua de Sax, Gadea, Cerdá y Ceres, con algunas edificaciones concentradas en los extremos de la manzana, de poco más o menos la misma altura, 5 plantas, y una gran parcela en el centro, sin edificar, propiedad de Aguas Municipalizadas.

1.2.2.- CARACTERISTICAS NATURALES DEL TERRITORIO.

El área es prácticamente horizontal, con desnivel de 3 m. aproximadamente entre la calle Gadea y la calle Ceres.

1.2.3.- USOS, EDIFICACIONES E INFRAESTRUCTURA EXISTENTES.

USOS.

El uso existente es fundamentalmente residencial, con la salvedad de la parcela 90.904-03 dedicada a aparcamientos y la 90.904-11 destinada a uso dotacional (Centro Escolar).

EDIFICACIONES.

Las edificaciones existentes están reflejadas en el plano nº 2 de este PERI. Diferenciando por su estado y altura las que consideramos que normalmente deben demolerse para realizar nuevas construcciones, de las que pueden considerarse definitivas respecto al Plan, son las siguientes:

MANZANA 1ª.

Finca	90.904-01 :	Edificio de 8 plantas a conservar.
Finca	90.904-02 :	Chalet, a demoler.
Finca	90.904-03 :	Aparcamientos, a demoler.
Finca	90.904-04 :	Parcela.
Finca	90.904-05 :	Planta baja, a demoler.
Finca	90.904-06 :	Planta baja, a demoler.
Finca	90.904-07 :	3 plantas, a conservar.
Finca	90.904-08 :	Parcela.
Finca	90.904-09 :	3 y 4 plantas con una zona posterior de garages, a demoler, aunque a largo plazo.
Finca	90.904.10 :	Planta baja, a demoler.
Finca	90.904.11 :	Centro Escolar, a conservar.
Finca	90.904-12 :	8 plantas con zona posterior de 1 planta destinada a garaje, a conservar
Finca	90.904-13 :	Solar con licencia de obras para edificio de 8 plantas.
Finca	90.904-13':	Parcela.

MANZANA 2ª.

Finca	91.903-01 :	5 plantas, a conservar.
Finca	91.903-02 :	Planta baja, a demoler.
Finca	91.903-03 :	4 plantas, a conservar.
Finca	91.903-04 :	Parcela.
Finca	91.903-05 :	5 plantas, a conservar.
Finca	91.903-06 :	Planta baja, a demoler.
Finca	91.903-07 :	5 plantas a c.Cerdá y 4 a c. Agua de Sax, a conservar.
Finca	91.903-08 :	5 plantas a c.Cerdá y 4 a c. Agua de sax, a conservar.
Finca	91.903-09 :	5 Plantas a conservar.
Finca	91.903-10 :	4 plantas, a conservar.
Finca	91.903-11 :	2 plantas, a demoler

En la relación anterior no hemos considerado como planta ni los semisótanos ni las entreplantas.

INFRAESTRUCTURA.

Excepto los tramos del encuentro de las calles Jávea y Ceres, las calles que actualmente circundan o forman parte de este área, están pavimentadas, con aceras encintadas y se dispone en ellas de red de energía eléctrica, agua potable, alcantarillado y alumbrado público, todo lo cual sufrirá las variaciones necesarias, que posteriormente detallaremos, para acomodarse a las determinaciones de este PERI.

1.2.4. ESTUDIO DE LA ESTRUCTURA DE LA PROPIEDAD DEL SUELO.

A continuación incluimos fotocopia de la relación de propietarios y superficies de parcelas incluidas en este área, facilitadas por el Ayuntamiento de Alicante, con una corrección de las parcelas 90.904-11 y 90.904-13 en cuanto a propietarios y la inclusión de la 90.904-13', de acuerdo con escrituras de parcelas reales.

HOJA	U.T.M.	PARCELA	SUPERFICIE	PROPIETARIO	Esc.	Piso
-9-7	90.904	01	1.280	"EUROMAR, S.A." C/ San Fernando, 52	1	SO.1
"	"	"	"	" "	1	SO.2
G-9-7	90.904	02	1.945	JERONIMA MILAN ESTEBAN C/ Gadea, 13	1	BJ.1
G-9-7	90.904	03	1.782	ISMAEL PAYA VERDU Av.de Novelda 17-4ºA,Tf:230577	1	BJ.1
G-9-7	90.904	04	1.025	VICENTE SEMPERE ALIAGA José m.Segrelles s/n BAÑERES,Tf:566947 651330		
G-9-7	90.904	05	150	FRANCISCO JORDA SENABRE C/ Gadea, 7	1	BJ.1
G-9-7	90.904	06	176	MARIA MISO SIERRA Aguas de Sax, 20	1	BJ.1
G 9-7	90.904	07	219	MANUELA CARPIO SOLBES Médico Pascual Pérez, 21	1	BJ.Dch.
G 9-7	90.904	08	112	VICENTE ORTS RODRIGUEZ Aguas de Sax, 15	1	BJ.1
G 9-7	90.904	09	1.566	"AGUAS MUNICIPALIZADAS,S.A." Alona, 23	1	BJ.Dch.
G 9-7	90.904	10	320	"AGUAS MUNICIPALIZADAS,S.A." Alona, 23	1	BJ.1
G-9-7	90.904.	11	4.240	"AGUAS MUNICIPALIZADAS,S.A" Alona,23		
G-9-7	90.904	12	972	"LA MERCANTIL MUNDIAL 82, S.A." Alfonso el Sabio, 35	1	SM.1
G-9-7	90.904.	13	622	"URIMARE S.L." c/Virgen del Socorro, 67		
G-9-7	90.904	13'	369	"URIMARE S.L." C/Virgen del Socorro, 67		
G- -7	90.903	01	352	MARIA FELISA CALAVIA JUST Padre Esplá, 53	1	BJ.1
"	"	"	"	MERCEDES JUST JUST Aguas de Sax, 20	1	BJ.2
"	"	"	"	JUAN A. MARTINEZ CALERO Aguas de Sax, 20	1	BJ.3

.../...

HOJA	U.T.M.	PARCELA	SUPERFICIE	PROPIETARIO	Esc.	Piso
G-9-7	90.904	01	1.280	"EUROMAR, S.A." C/ San Fernando, 52	1	SO.1
"	"	"	"	" "	1	SO.2
G-9-7	90.904	02	1.945	JERONIMA MILAN ESTEBAN C/ Gadea, 13	1	BJ.1
G-9-7	90.904	03	1.782	ISMAEL PAYA VERDU		BJ.1
G-9-7	90.904	04	1.025	VICENTE SEMPERE ALIAGA		
G-9-7	90.904	05	150	FRANCISCO JORDA SENABRE C/ Gadea, 7	1	BJ.1
G-9-7	90.904	06	176	MARIA MISO SIERRA Aguas de Sax, 20	1	BJ.1
G-9-7	90.904	07	219	MANUELA CARPIO SOLBES Médico Pascual Pérez, 21	1	BJ.Dch.
G-9-7	90.904	08	112	VICENTE ORTS RODRIGUEZ Aguas de Sax, 15	1	BJ.1
G-9-7	90.904	09	1.566	"AGUAS MUNICIPALIZADAS,S.A." Alona, 23	1	BJ.Dch.
G-9-7	90.904	10	320	"AGUAS MUNICIPALIZADAS,S.A." Alona, 23	1	BJ.1
G-9-7	90.904.	11	4.240			
G-9-7	90.904	12	972	"LA MERCANTIL MUNDIAL 82, S.A." Alfonso el Sabio, 35	1	SM.1
G-9-7	90.904.	13	622	"URIMARE S.L." c/Virgen del Socorro, 67		
G-9-7	90.904	13'	369	"URIMARE S.L." C/Virgen del Socorro, 67		
G-9-7	90.903	01	352	MARIA FELISA CALAVIA JUST Padre Esplá, 53	1	BJ.1
"	"	"	"	MERCEDES JUST JUST Aguas de Sax, 20	1	BJ.2
"	"	"	"	JUAN A. MARTINEZ CALERO Aguas de Sax, 20	1	BJ.3

.../...

HOJA	U.T.M.	PARCELA	SUPERFICIE	PROPIETARIO	Esc.	Piso
G-9-7	90.904	01	1.280	"EUROMAR, S.A." C/ San Fernando, 52	1	SO.1
"	"	"	"	" "	1	SO.2
G-9-7	90.904	02	1.945	JERONIMA MILAN ESTEBAN C/ Gadea, 13	1	BJ.1
G-9-7	90.904	03	1.782	ISMAEL PAYA VERDU Avda. Benito Pérez Galdós, 33 Novelda 17-4º	1	BJ.1
G-9-7	90.904	04	1.025	VICENTE SEMPERE ALIAGA Primo de Rivera, 17		
G-9-7	90.904	05	150	FRANCISCO JORDA SENABRE C/ Gadea, 7	1	BJ.1
G-9-7	90.904	06	176	MARIA MISO SIERRA Aguas de Sax, 20	1	BJ.1
G-9-7	90.904	07	219	MANUELA CARPIO SOLBES Médico Pascual Pérez, 21	1	BJ.Dch.
G-9-7	90.904	08	112	VICENTE ORTS RODRIGUEZ Aguas de Sax, 15	1	BJ.1
G-9-7	90.904	09	1.566	"AGUAS MUNICIPALIZADAS,S.A." Alona, 23	1	BJ.Dch.
G-9-7	90.904	10	320	"AGUAS MUNICIPALIZADAS,S.A." Alona, 23	1	BJ.1
G-9-7	90.904.	11	4.240	AYUNTAMIENTO DE ALICANTE Pza. Ayuntamiento,1.		
G-9-7	90.904	12	972	"LA MERCANTIL MUNDIAL 82, S.A." Alfonso el Sabio, 35	1	SM.1
G-9-7	90.904.	13	622	"URIMARE S.L." c/Virgen del Socorro, 67		
G-9-7	90.904	13'	369	"URIMARE S.L." C/Virgen del Socorro, 67		
G-9-7	90.903	01	352	MARIA FELISA CALAVIA JUST Padre Esplá, 53	1	BJ.1
"	"	"	"	MERCEDES JUST JUST Aguas de Sax, 20	1	BJ.2
"	"	"	"	JUAN A. MARTINEZ CALERO Aguas de Sax, 20	1	BJ.3

Jose m. Segrelles S/n BAÑERES 003 55669417 Julio 651330 Hueco Imbre

.../...

EXCMO. AYUNTAMIENTO DE ALICANTE

.../...

HOJA	U.T.M.	PARCELA	SUPERFICIE	PROPIETARIO	Esc.	Piso
G-9-7	91.903	02	155	ANTONIO CARTAGENA MARTINEZ Avda. Doctor Rico, 6	1	BJ.1
G-9-7	91.903	03	161	ANTONIO FERRER BURILLO C/ Cerdá, 29	1	SM.1
"	"	"	"	ALFONSO GARCIA MIÑARRO C/ Cerdá, 29	1	BJ.1
"	"	"	"	ENRIQUE CARRATALA ZAPATERO C/ Cerdá, 29	1	1º.Izd.
"	"	"	"	M. ANGELES GARCIA ARQUES C/ Cerdá, 29	1	1º.Dch.
"	"	"	"	DIEGO SANTOS MARTINEZ C/ Cerdá, 29	1	2º.Izd.
"	"	"	"	MANUEL BIOSCA CALATAYUD C/ Cerdá, 29	1	2º.Dch.
"	"	"	"	PEDRO VILLAESCUSA BONET C/ Cerdá, 29	1	3º.Izd.
"	"	"	"	JUAN A. LAGUIA ORTEGA C/ Cerdá, 29	1	3º.Dch.
G-9-7	91.903	04	2.728	"AGUAS MUNICIPALIZADAS, S.A." Alona, 23		
G-9-7	91.903	05	157	LORENZO ALADID GOMEZ C/ Cerdá, 15	1	BJ.1
"	"	"	"	MANUEL NAVARRO USERO C/ Cerdá, 15	1	EN.Dch.
"	"	"	"	VICENTE POZUELO POZUELO C/ Cerdá, 15	1	EN.Izd.
"	"	"	"	VITALICIO LOPEZ PULPON C/ Cerdá, 15	1	1º.Dch.
"	"	"	"	JOSE HERNANDEZ SIGUENZA C/ Cerdá, 15	1	1º.Izd.
"	"	"	"	BRIGIDO HIDALGO HIDALGO C/ Cerdá, 15	1	2º.Dch.
"	"	"	"	MARAVILLAS MARTINEZ BLAZQUEZ y otr. C/ Cerdá, 15	1	2º.Izd.
"	"	"	"	MANUEL NAVARRO USERO C/ Cerdá, 15	1	3º.Dch.
"	"	"	"	FEDERICO MARTINEZ PEREZ C/ Cerdá, 15	1	3º.Izd.

.../...

EXCMO. AYUNTAMIENTO DE ALICANTE

.../...

HOJA	U.T.M.	PARCELA	SUPERFICIE	PROPIETARIO	Esc.	Piso
G-9-7	91.903	05	157	JESUS LOPEZ MARTINEZ C/ Cerdá, 15	1	4º.Dch.
"	"	"	"	LORENZO ALADID GOMEZ C/ Cerdá, 15	1	4º.Izd.
G-9-7	91.903	06	88	JOSE SEGUI BALLESTER C/ Cerdá, 13		
G-9-7	91.903	07	183	VICENTE RIOS DURA Callosa de Segura, 6	1	SM.1
"	"	"	"	MARIA BONMATI GARRIDO C/ Tubería, 94	1	BJ.1
"	"	"	"	JUAN RAMON HERNANDEZ ALCOLEA Aguas de Sax, 20	1	EN.1
"	"	"	"	JOSEFA MARTINEZ BAUTISTA Aguas de Sax, 4	1	1º.Dch.
"	"	"	"	PEDRO LANDETE VILLAR Aguas de Sax, 4	1	1º.Izd.
"	"	"	"	CARMEN CELA SANCHEZ Aguas de Sax, 4	1	2º.Dch.
"	"	"	"	NATALIA VICEDO VICEDO Aguas de Sax, 4	1	2º.Izd.
"	"	"	"	JOSE CALLES LOPEZ Aguas de Sax, 4	1	3º.Dch.
"	"	"	"	M. CARMEN CALLES LOPEZ Aguas de Sax, 4	1	3º.Izd.
"	"	"	"	VICENTE JAEN MARTINEZ Aguas de Sax, 4	1	4º.Dch.
"	"	"	"	ANTONIO MONERA RIBES Aguas de Saz, 4	1	4º.Izd.
"	"	"	"	FRECERICH STHETNOP Aguas de Sax, 4	1	AT.Dch.
"	"	"	"	DOLORES JIMENEZ GONZALEZ Aguas de Sax, 4	1	AT.Izd.
G-9-7	91.903	08	239	JUAN JOSE TARRAGA MOLINES C/ Cerdá, 9	1	BJ.Dch.
"	"	"	"	ANTONIO MURCIA MONTERO C/ Cerdá, 9	1	BJ.CN
"	"	"	"	TRINIDAD RIPOLL ESPLA C/ Cerdá, 9	1	BJ.Izd.
"	"	"	"	JUAN VIDAL CLEMENTE C/ Cerdá, 9	1	1º.Dch.

EXCMO. AYUNTAMIENTO DE ALICANTE

.../...

HOJA	U.T.M.	PARCELA	SUPERFICIE	PROPIETARIO	Esc.	Piso
G-9-7	91.903	08	239	VICENTA CUADRADO PEREZ C/ Cerdá, 9	1	1º.CN
"	"	"	"	Vda. de JUAN FERNANDEZ CEBRIAN C/ Cerdá, 9	1	1º.Izd.
"	"	"	"	ANTONIO FERNANDEZ ALCARRIA C/ Cerdá, 9	1	2º.Dch.
"	"	"	"	JOSE L. SACHEZ QUILES C/ Cerdá, 9	1	2º.CN.
"	"	"	"	ANTONIO FERNANDEZ GARRIDO C/ Cerdá, 9	1	2º.Izd.
"	"	"	"	ANTONIO TORRES JIMENEZ C/ Cerdá, 9	1	3º.Dch.
"	"	"	"	FEDERICO DE LA CRUZ IBORRA San Pablo, 4	1	3º.CN
"	"	"	"	CARMELO CASTILLO AGUADO C/ Cerdá, 9	1	3º.Izd.
"	"	"	"	Mª TERESA GIMENEZ ZAFRA C/ Cerdá, 9	1	4º.Dch.
"	"	"	"	TOMAS GIMENEZ ZAFRA C/ Cerdá, 9	1	4º.Izd.
G-9-7	91.903	09	154	JOSEFA MUNERA CANO Sta. María Mazzarello, 5	1	BJ.1
"	"	"	"	PEDRO MUNERA PICON C/ Cerdá, 7	1	BJ.2
"	"	"	"	JUAN ANTONIO FERNANDEZ FERNANDEZ C/ Cerdá, 22	1	BJ.3
"	"	"	"	EDMUNDO CERRO GALA Boyero, 35	1	BJ.4.
"	"	"	"	JOSEFA MUNERA CANO Sta. María Mazzarello, 5	1	BJ.5
"	"	"	"	ANTONIO CASTILLO GARROTE C/ Cerdá, 7	1	1º.Dch.
"	"	"	"	ENRIQUE SACHEZ FRANCES C/ Cerdá, 7	1	1º.Izd.
"	"	"	"	JOSEFA MUNERA CANO Sta. María Mazzarello, 5	1	2º.Dch.
"	"	"	"	JOSE SANJUAN SAN JUAN C/ Cerdá, 7	1	3º.Dch.
"	"	"	"	FELIPE TEBAR VILLAR C/ Cerdá, 7	1	3º.Izd.

.../...

EXCMO. AYUNTAMIENTO DE ALICANTE

.../...

HOJA	U.T.M.	PARCELA	SUPERFICIE	PROPIETARIO	Esc.	Piso
G-9-7	91.903	09	154	JOSE ASENSIO RUIZ C/ Cerdá, 7	1	4º.Dch.
"	"	"	"	NIEVES MORA BERNABEU C/ Cerdá, 7	1	4º.Izd.
G-9-7	91.903	10	160	JUAN ANTONIO GALAN CHACON Aguas de Sax, 2	1	C. Dch.
"	"	"	"	LORENZO ALADID GOMEZ C/ Cerdá, 15	1	BJ.Izd.
"	"	"	"	JUAN JOSE IBORRA Aguas de Sax, 2	1	1º.Dch.
"	"	"	"	PURIFICACION GIMENEZ MONTOYA Aguas de Sax, 2	1	1º.Izd.
"	"	"	"	GREGORIO OLMEDO CRIADO Aguas de Sax,2	1	2º.Dch.
"	"	"	"	JOSEFA MUNERA CANO Sta. María Mazzarello, 5	1	2º.Izd.
"	"	"	"	FRANCISCA AVILA MAYORGAS Collado Piña, 60	1	3º.Dch.
"	"	"	"	CONCEPCION CREMADES GALBIS Aguas de Sax, 2	1	3º.Izd.
"	"	"	"	CANDIDA JOSEFA ORTS RODRIGUEZ Aguas de Sax, 2	1	4º.Dch.
"	"	"	"	DOLORES JUAN FERRANDIZ Cruz del Sur, 34	1	4º.Izd.
G-9-7	91.903	11	102	DOLORES VERA VERA Avenida de Novelda, 7	1	BJ.1

1.3.- OBJETIVOS Y CRITERIOS DE LA ORDENACION.

Las determinaciones del Plan General relativas a este área son, literalmente, las siguientes:

"2.CRITERIOS DE LA ORDENACION.

Usos: el uso predominante será el residencial, admitiéndose el uso terciario y los complementarios de ellos.

Tipo de edificación: volumetría específica.

Red viaria: se mantiene la estructura viaria existente, pudiéndose enlazar las calles Gadea y Ceres mediante un vial peatonal paralelo a la calle Jávea.

Ordenación: se pretende conformar dos manzanas. La primera de ellas, delimitada por las calles Jávea, Gadea, Aguas de Sax y Ceres, acumulará la edificación junto a las construidas con alturas máximas del planeamiento anterior; por otra parte, localizará edificación abierta, con fachada a la calle Aguas de Sax hasta la calle Gadea.

La segunda manzana, delimitada por las calles Gadea, Aguas de Sax, Ceres y Cerdá, se ordenará mediante volumetría específica, disponiéndose en ella un espacio libre de, al menos, 20 m. de ancho, que sirva de enlace entre las calles Aguas de Sax y Cerdá. La altura máxima en esta manzana no sobrepasará la de las edificaciones colindantes.

Aprovechamientos: los resultantes de la ordenación."

Además de estos criterios de P.G., en la tramitación del Avance, el Ayuntamiento ha señalado los criterios con los que debe redactarse este PERI, que son los siguientes:

Dejar chaflanes en el espacio abierto entre calles Aguas de Sax y Cerdá.

Fondo de edificación en la Manzana 1ª, a calle Aguas de Sax, de 15 m.

Cerramientos separadores con dotación similar al del espacio peatonal.

En edificación paralela a c.Gadea, reducción del espacio libre privado al menos en una banda de 5 m., contituyendo sobre el mismo servidumbres de vistas a favor de las fincas con fachada a la c. Aguas de Sax y testeros sobre él.

8 y 6 alturas, con planta baja de 4,50 m., sin entreplantas ni áticos.

Vuelos cerrados unicamente en vias que delimitan el área.

Evitar retenciones de aguas en c. Jávea.

OBJETIVOS: Para cada una de las dos manzanas descritas se pueden concretar objetivos específicos:

MANZANA 1ª. (Jávea, Gadea, Aguas de Sax y Ceres): los objetivos son: solucionar el salto entre la edificación existente de tres y cuatro plantas en la calle Aguas de Sax y la de ocho plantas existente en la calle Javea, sin dejar medianeras vistas.

Permitir la modificación del proyecto de edificio con licencia de obra, descrito anteriormente, para acomodarlo a las nuevas alineaciones, sin dejar solares inedificables ni medianeras vistas.

Regularizar el terreno del Centro Escolar, aumentando su superficie según las determinaciones mencionadas del P.G.

Conseguir espacio libre de uso público: Calle Peatonal.

MANZANA 2ª. (Gadea, Aguas de Sax, Ceres y Cerdá): el objetivo fundamental es el señalado por el P.G. de conseguir en ella un espacio libre, ya que sus alturas están, en cierta forma, claramente determinadas por las edificaciones existentes alrededor.

1.4.- EXAMEN DE ALTERNATIVAS Y JUSTIFICACION DE LA ELEGIDA

Partimos de la base de conservar las edificaciones que, respecto a este Plan, hemos considerado definitivas, descritas en el punto 1.2.3. de esta Memoria. Este criterio nos ha condicionado bastante las diferentes alternativas, principalmente en el trazado del espacio peatonal que une las calles Gadea y Ceres, pero lo contrario hubiera supuesto conflictos con comunidades de propietarios, que no hubieran compensado la posible bondad de otras alternativas de trazado más duro, las cuales, por otra parte, escaparían seguramente a la intención con que el P. G. plantea este APD, que entendemos que fundamentalmente es de índole práctica y realista.

Con esta premisa, las alternativas no han sido muchas y se han reducido, en general, por un lado a las de diseño para tapar medianeras, trazar y conseguir espacios libres y unir edificaciones de diferentes alturas y por otro lado a las de aprovechamiento, con el cual compensar las cargas que el Plan reporta. Concretamente son:

MANZANA 1ª. (Jávea, Gadea, Aguas de Sax y Ceres):

La zona colindante con las edificaciones de 8 alturas existentes en la c.Jávea, es evidente que debía resolverse con edificaciones de la misma altura para evitar medianeras vistas. Esto trae como consecuencia la necesidad de la Calle Peatonal, recomendada en las determinaciones del P.G., para delimitar estas edificaciones por su parte E. Esta calle o espacio libre también es evidente que debe servir de frontera entre los edificios de 8 alturas, el Centro Escolar y el resto de las edificaciones. Su trazado ha estado condicionado, como hemos dicho, fundamentalmente por dos edificaciones: la parte de planta baja, destinada a garaje, del edificio situado en la parcela 90.904-12 y el Centro Escolar, además de la condición de dejar solares edificables en su parte O. y regularizar en lo posible el terreno del Centro Escolar para que tenga utilidad práctica. Con estos condicionantes se ha elegido un trazado que configure un espacio abierto contínuo más que una calle.

Aunque en los Criterios de Ordenación del P.G. se pretende localizar edificación abierta con fachada a la calle Agua de Sax hasta la calle Gadea, al estudiar con más detalle la edificación existente, para configurar mejor el espacio urbano y considerarando, además, el desarrollo practico del PERI de acuerdo con el parcelario y con lo expresado por los propietarios durante la exposición pública del Avance, nos parece más conveniente crear una franja de edificación cerrada a lo largo de las calles Gadea y Aguas de Sax, entre calle Peatonal y Colegio, con seis alturas totales, sin entreplantas ni aticos. Esta franja de edificación está limitada por una alineación interior, la cual, a su vez, queda separada del Colegio por un espacio libre privado, sobre el cual, desde luego, se podrán abrir huecos.

MANZANA 2ª. (Gadea, Agua de Sax, Ceres y Cerdá):

En esta manzana existen menos alternativas, ya que, en definitiva, se trata de situar el espacio libre y fijar alturas. Parece evidente que aquel debe situarse en correspondencia con el que existe en las edificaciones de enfrente, en la calle Cerdá y con su mismo ancho que precisamente es de 20 m., el mismo determinado por el P.G. para el que debemos diseñar, y de esta forma lo hemos resuelto.

En cuanto a las alturas, que deben ser acordes con las existentes en la manzana y compensar con ellas la cesión de espacio libre que se plantea, las fijamos en seis plantas, las mismas que las de la Manzana 1ª, tambien sin entreplanta ni ático.

1.5.- DESCRIPCION DE LA SOLUCION PROPUESTA.

Se conservan las alineaciones de las calles que circundan este área (Jávea, Gadea, Cerdá y Ceres) o están incluidas en ella (Agua de Sax) tal como están definidas por la Revisión del Plan General.

La parte de calle Jávea sin urbanizar, no comprendida en el ámbito de este PERI, se urbanizará de acuerdo con el art.40 del Rto. de Gestión.

1.5.1. MANZANA 1a. (Jávea, Gadea, A. de Sax y Ceres).

CALLE PEATONAL:

Uniendo la calle de Gadea con la calle de Céres, se crea una Calle Peatonal de trama hexagonal, con lado del hexágono de 9 m., lo que dá un ancho máximo para la misma de 7,79x2 = 15,58 m., incrementado en la parte de ella que limita con terreno no edificable, Colegio y Espacio libre privado, por un banco de 0,40 m. de anchura, formado con ladrillo caravista con bordes redondos, trasdosado con valla metálica formada por pletinas formando una cuadrícula inclinada 45º, a imitación de los enrejados de madera clásicos, según diseño a realizar en el correspondiente Proyecto de Urbanización.

El trazado de la trama hexagonal se reforzará con el color y despiece adecuado del pavimento, que será de baldosa de terrazo ranurado y en cada centro de hexágono indicado en plano nº.4, se plantará una palmera.

En su encuentro con la calle Gadea, esta calle Peatonal queda flanqueada por edificios, por lo que dicho encuentro lo resolvemos con una envocadura del máximo ancho, 15,58 m. En cambio, en su encuentro con la calle Ceres, de mucho más tráfico que la anterior y flanqueada por un lado por edificio y por el otro por la valla, la envocadura se estrecha para preservar y definir en cierta forma, este espacio interior.

EDIFICACION PRIVADA:

Las parcelas definidas por las medianeras de los edificios de 8 alturas existentes, por las cotas reflejadas en el plano no. 4 de este PERI y por las calles Jávea, Ceres, Gadea y Peatonal, se edificaran con 8 alturas.

El resto de edificación de la manzana tendrá seis alturas maximas, sin posibilidad de entreplanta ni ático. Queda definida por las calles Peatonal, Gadea y A.de Sax y por la Alineación Interior definida en el plano nº.4 del PERI. Esta Alineación Interior tiene la consideración de fachada y queda separada de la parcela del Centro Escolar por una franja de terreno libre privado, que deberá delimitarse con el mismo tipo de valla defi-

nido anteriomente para la Calle Peatonal. A esta franja de terreno libre privado, se le constituye en este PERI una servidumbre de vistas respecto a la Alineación Interior, de forma que cualquiera de los edificios con fachada a dicha alineación, pueda abrir huecos en ella, independientemente de la propiedad del terreno.

Con el fin de delimitar perfectamente estos espacios interiores y conseguir un buen acabado de los mismos, los edificios recayentes tanto a la Calle Peatonal como a la Alineación Interior, se ajustarán exactamente a esas alineaciónes, no sacarán vuelos de ningún tipo sobre ellas y tratarán las fachadas a dichas alineaciones, exclusivamente con ladrillo cara vista color amarillo de Agost, con junta sin rehundir del mismo color que el ladrillo.

Como conveniente se recomienda el mismo tratamiento de ladrillo cara vista para el resto de fachadas de los edificios a construir en esta manzana.

COLEGIO:

El terreno del Centro Escolar quedará regularizado con una superficie de 5.700 m2, si bien creemos que esta superficie total se consiga en un plazo relativamente largo, por ej. 10 años, que es el que prevemos aproximadamente de vida para el edificio situado en la parcela 90.904-09, propiedad de Aguas M. En un plazo más corto, es de esperar que se consiga regularizar por su parte Norte hasta 5.153 m2., al desarrollar los Polígonos que más adelante definimos con los n°s. 2 y 3

1.5.2. MANZANA 2^{a} (A. de Sax, Gadea, Cerdá y Ceres).

Esta manzana se edificará con altura de seis plantas, sin posibilidad de entreplanta ni aticos, dejando un espacio libre de 20 m. de ancho, desde la calle Cerdá a la calle Ceres, coincidiendo con el que existe en el edificio de enfrente en la calle Cerdá.

En esta manzana, el edificio existente en la esquina Agua de Sax y Gadea, de 5 plantas, está construido fuera de la alineación oficial de esta última calle. A pesar de que la vida de este edificio se prevé larga, se mantiene dicha alineación para el futuro. Mientras tanto, como es de prever que en el solar colindante con este edificio en la calle Gadea, se construya un edificio de las máximas alturas antes que en el colindante mencionado, se obligará al primero a sacar un vuelo desde la medianera hasta la fachada del segundo y en una longitud de 1 m. y en planta baja, a unir ambas fachadas con un muro que en planta forme 45° con la alineación de la calle, muro que teoricamente desaparecerá cuando se derribe y se construya de nuevo dicho edificio de esquina.

2.- ORDENANZAS REGULADORAS DEL APD/8.

Art.1.- Condiciones Generales.

En los aspectos no contemplados en estas Ordenanzas será de aplicación la Revisión del Plan General de Alicante, fundamentalmente la normativa general contenida en los Títulos III y IV de la misma.

Art.2.- Condiciones de parcelación.

1. Las parcelas existentes con anterioridad a la fecha de aprobación inicial del presente PERI, serán edificables si, además de cumplir las restantes condiciones generales y particulares, pueden albergar una vivienda mínima excepcional, según definición y características que de la misma se establecen en el art. 91.4 de las Normas Urbanísticas de la Revisión del P.G.

2. Las parcelas resultantes de nuevas parcelaciones o segregaciones tendrán una superficie mínima de 150 m^2 y un lindero frontal de, al menos, 10 m.

3. Los linderos laterales de las parcelas "existentes" y "resultantes", no formarán con el frontal un ángulo inferior a 60º sexagesimales.

4. Sobre el espacio libre privado situado entre Centro Escolar y edificación privada, se constituye una servidumbre de vistas a favor de las fincas con testeros sobre el mismo, para el caso en que fuera necesario por tratarse de propietarios diferentes.

Art.3.- Condiciones de volumen.

1. La edificación se dispondrá sobre la alineación exterior y, en su caso, sobre la alineación interior marcada como obligatoria en el Plano de Alineaciones, nº.4 de este PERI, sin que pueda sobresalir de esta ninguna construcción. Los linderos laterales serán, así mismo, alcanzados por la edificación.

2. No está limitada la ocupación de superficie de parcela edificable en cualquier planta, que, por tanto, podrá ser total.

3. La altura de la edificación, en número de plantas incluida la baja, será la establecida gráficamente en el Plano de Zonificación, nº.3 de este PERI, siendo la altura total máxima de planta baja de 4,50 m., medidos desde la acera y la altura de piso de 2.80 m.

En el caso concreto de la calle Ceres, dado que la ejecución de su rasante definitiva se prevé a largo plazo, para que la edificación que se realice con fachada a la misma no quede durante ese tiempo demasiado baja respecto a la rasante actual, bastante más alta que la definitiva, la altura de la planta baja se medirá desde su pavimento, sin que este pueda estar más de 1.50 m. sobre la rasante definitiva.

4. No se permite la construcción de entreplantas ni de áticos

Art.4.- Condiciones estéticas.

1. Se prohíben los cuerpos volados cerrados en calles de ancho inferior a 10 m.

2. Se prohíben los cuerpos volados de cualquier clase en Calle Peatonal y Alineación interior.

3. Se obliga al edificio situado en la calle Gadea, colindante con el que forma esquina a dicha calle y a la calle Agua de Sax, a sacar un vuelo desde la medianera común a ambos edificios hasta la fachada de este último y en una longitud de 1 m. y en planta baja a unir ambas fachadas con un muro que en planta baja forme un ángulo de 45º sexagesimales con la alineación de la calle.

4. Las fachadas recayentes a calle Peatonal y Alineación interior se realizarán de ladrillo cara vista color amarillo, con junta sin rehundir del mismo color que el ladrillo.

5. El tratamiento de la calle Peatonal conservará la modulación hexagonal con el color y despiece del pavimento, así como con la plantación de palmeras que se realizará en el centro de los hexágonos, con alcorques de la misma forma hexagonal.

Así mismo, en la construcción del banco proyectado en este espacio, se empleará también ladrillo cara vista color amarillo con la junta antes citada.

Todo ello se construirá de acuerdo con el diseño a realizar en el correspondiente proyecto de urbanización.

6. Se recomienda el mismo tipo de ladrillo y junta citados anteriormente para el resto de fachadas de los edificios de esta Manzana 1ª.(Jávea, Gadea, Agua de Sax y Ceres).

Art.5.- Condiciones higiénico-sanitarias.

1. No se permiten patios ingleses recayendo a fachada o alineación interior.

2. Se permiten nuevas viviendas recayendo exclusivamente a las alineaciones interiores marcadas en el Plano de Alineaciones nº.4 de este PERI.

Art.6.- Usos.

Quedan regulados por la Normativa específica de la Revisión del P.G. referida a Ensanches: ESa (art.126).

3.- PLAN DE ETAPAS. GESTION.

3.1.UNIDADES DE ACTUACION.

Una vez tramitado el Avance de este PERI y despues de hablar con la mayoría de propietarios de la zona y conocer sus intereses, de acuerdo con sus manifestaciones creemos conveniente dividir la Unidad en cinco unidades de actuación, con el fín de posibilitar el desarrollo del Plan de forma practica y sencilla. Por esta misma razón dejamos fuera de las unidades las fincas edificadas y seis parcelas pequeñas sin edificar. Las primeras porque consideramos que están edificadas legalmente y que, por tanto, ya han soportado en su momento sus correspondientes cargas y las segundas, que dán frente a vías urbanizadas y no tienen cesiones, porque creemos preferible la simplificación que esta medida supone comparado con la importancia de su aportación.

UNIDAD 1

*Propietarios y superficies:

- Aguas M.....448 m2.
- Urimare (991-423).....991 -

TOTAL 1.439 m2.

*Superficie de cesión: 502 m2.

*Superficie edificable: 645 + 292 = 937 m2

*Edificabilidad: $\frac{937 \times 8}{1.439} = \frac{7.496}{1.439}$ = 5,20 m2/m2 bruto

*Coste de urbanización:

Tal como justificamos en las mediciones y presupuesto incluidos en el punto 4 de este PERI, Estudio Económico Financiero, el importe total de la urbanización que corresponde a esta unidad es de 7.305.623 pts., lo que supone una repercusión por m2. de finca original de :

$$\frac{7.305.623}{1044} = 6.998 \text{ pts/m2 bruto}$$

UNIDAD 2.

*Propietarios y superficies:

-Jeronima Milan.....1.945 m2.
-Ismael Payá.....1.782 -

TOTAL 3.727 m2.

*Superficie de cesión: 2.057 m2.

*Superficie libre de uso privado: 205 m2.

*Superficie edificable: 985 + 480 = 1.465 m2.

*Edificabilidad:

$$\frac{985 \times 8 + 480 \times 6}{3727} = \frac{7880 + 2880}{3727} =$$

$$= \frac{10760}{3727} = 2{,}89 \text{ m2/m2 bruto}$$

*Coste de urbanización:

Tal como justificamos en las mediciones y presupuesto incluidos en el punto 4 de este PERI, Estudio Económico Financiero, el importe total de la urbanización que corresponde a esta unidad es de 8.983.286 pts., lo que supone una repercusión por m2. de finca original de :

$$\frac{8.983.286}{3727} = 2.410 \text{ pts/m2 bruto}$$

UNIDAD 3.

*Propietarios y superficies:

-Vicente Sempere Aliaga.....1.025 m2.

TOTAL 1.025 m2.

*Superficie de cesión: 454 m2.

*Superficie libre de uso privado: 171 m2.

*Superficie edificable: 400 m2.

*Edificabilidad: $\frac{400 \times 6}{1025} = \frac{2400}{1025} = 2,34$ m2/m2 bruto

*Coste de urbanización: 0

UNIDAD **4.**

*Propietario y superficies:

-Aguas Municipalizadas S.A.	2.728 m2.
TOTAL	2.728 m2.

*Superficie de cesión: 625 m2.

*Superficie edificable: 2.103 m2.

*Edificabilidad: $\frac{2103 \times 6}{2728} = \frac{12618}{2728} = 4,62$ m2/m2 bruto

*Coste de urbanización:

Tal como justificamos en las mediciones y presupuesto incluidos en el punto 4 de este PERI, Estudio Económico Financiero, el importe total de la urbanización que corresponde a esta unidad es de 5.415.100 pts., lo que supone una repercusión por m2. de finca original de :

$$\frac{5.415.100}{4.614} = 1.174 \text{ pts/m2 bruto}$$

UNIDAD 5.

*Propietario:-Aguas Municipalizadas S.A.

*Superficies:

Finca 90.904-09	1.566	m2.
" " -10	320	-
" " -11..(4.240 - 476)	3.764	-
TOTAL	5.650	m2.

*Superficie de cesión: 4.283 m2.

*Superficie libre de uso privado: 482 m2.

*Superficie edificable: 885 m2.

*Edificabilidad: $\frac{885 \times 6}{5650} = \frac{5310}{5650} =$ 0,94 m2/m2 bruto

*Coste de urbanización: 0

JUSTIFICACION DEL CUMPLIMIENTO DE REQUISITOS.

Esta determinación planteada de unidades, cumple con los requisitos del art. 117.2 de la Ley del Suelo, ya que:

a) Cada unidad es susceptible de asumir las cesiones de suelo que le corresponden, dado que su edificabilidad resultante es igual o en algunos casos superior a la que normalmente le hubiera correspondido por Normativa de zona colindante, ya que, en efecto, dichas zonas tienen predominantemente la calificación de Ensanche, ES 2a, lo que supone, considerando de manera simple y favorablemente el ático como una planta entera, con un fondo maximo edificable de 20 m.: 5 plantas para las calles de 12 m.(Céres y Gadea), 4 plantas para las de 9-10 m.(Jávea y Cerdá) y 3 plantas para la de 8 m.(Aguas de Sax).

b) Se distribuye equitativamente beneficios y cargas de urbanización, ya que las fincas incluidas en las unidades son las que verdaderamente están afectadas por la ordenación.

Por otra parte, no es necesario que exista un equilibrio de beneficios y cargas entre unas unidades y otras, tal como establece el art. 36.2 del Rto. de Gestión para suelo urbanizable, ya que en este caso se trata de suelo urbano. Sin embargo, para mayor abundamiento y para justificar que existe equidad en este reparto, de acuerdo con el citado articulo, podemos justificar que las diferencias de aprovechamiento de las unidades entre sí, no es superior al 15% con relación al aprovechamiento de la unidad, entendiendo por aprovechamiento el beneficio por m2. bruto, que depende, en definitiva, de la edificabilidad y del coste de urbanización, los dos elementos variables para cada unidad. En efecto:

Precio de venta de vivienda:

Por m2. UTIL .....60.000 pts/m2 (módulo VPO)

Por m2. CONSTRUIDO....$\frac{60.000}{1,25}$ = 48.000 m2m2. construidos:

Considerando:

Repercusión solar 17% s.48.000.....	8.160 pts/m2.
Construcción.....	37.000 -
Gastos varios (proyectos, licencias, etc.).....	4.000 -
total	43.000 pts/m2.

resulta un beneficio de 48.000 - 43.000 = 5.000 pts/m2. constr.

Dado que en nuestra medición de edificabilidad están incluidos patios de parcela, que aproximadamente suponen un 15% de aquella, resulta en definitiva:

$$\text{BENEFICIO} = \frac{5.000}{1,15} = 4.348 \text{ pts/m2. de edificabilidad.}$$

APROVECHAMIENTO (BENEFICIO) RESULTANTE PARA CADA UNIDAD.

Lo hallamos por m2. de finca inicial, multiplicando la edificabilidad por el beneficio/m2. de edificabilidad y restando el coste de urbanización por m2. de finca inicial:

UNIDAD 1 $\quad 3,91 \times 4.348 - 6.998 = 10.002$ pts/m2 bruto.

UNIDAD 2 $\quad 2,89 \times 4.348 - 2.410 = 10.155$ -

UNIDAD 3 $\quad 2,34 \times 4.348 = 10.174$ -

UNIDAD 4 y 5 $\quad \frac{4,62 + 0,94}{2} \times 4.348 - 1.174 =$

$= 2,78 \times 4.348 - 1.174 = 10.913$ -

(Hemos considerado juntos las unidades 4 y 5, porque aunque, por razones de operatividad, son dos independientes, a estos efectos es razonable considerarlos como uno solo).

Beneficio medio de la Unidad:

$$\frac{10.002 + 10.155 + 10.174 + 10.913}{4} = 10.311 \text{ pts/m2.bruto.}$$

$$15\% \text{ s. } 10.311 = 1.546$$

La diferencia entre Unidades es inferior al 15% hallado.

3.2.- GESTION.

Las cargas de urbanización alcanzan a los viales y espacios libres públicos incluidos en el ámbito a ordenar. Tendrán la extensión contemplada en el Capítulo III del Título II del Reglamento de Gestión Urbanística, con las siguientes determinaciones:

1. Los costes de la urbanización correspondiente a cada unidad de actuación, se sufragan por los propietarios de los terrenos incluidos en cada uno de ellos, proporcionalmente al aprovechamiento edificatorio que les corresponda.

2. Estos costes comprenden las obras de vialidad, saneamiento, suministro de agua y energía eléctrica, alumbrado público, jardinería, arbolado y elementos ornamentales, así como indemnizaciones por derribos, etc. y costes de redacción del PERI y proyectos de reparcelación y urbanización.

La parte de calle Jávea sin urbanizar, no comprendida en el ámbito de este PERI, se urbanizará de acuerdo con el art.40 del Rto. de Gestión.

3.3.- SISTEMA DE ACTUACION.

Será el de cooperación.

3.4.- PLAN DE ETAPAS.

Las unidades se desarrollarán en un plazo máximo de dos años, excepto la unidad 2 que podrá desarrollarse en plazo máximo de 4 años.

4.- ESTUDIO ECONOMICO-FINANCIERO.

4.1.- COSTE DE LA URBANIZACION Y FINANCIACION.

De acuerdo con las mediciones y presupuesto que detallamos a continuación en el punto 4.2., el coste de la urbanización, incluidas las correspondientes indemnizaciones de las obras que son necesario demoler para poder urbanizar, y la repercusión por m^2 de superficie privada construida, para cada uno de las unidades son los siguientes:

UNIDAD 1	7.305.623 pts.....6.998	pts/m2 bruto.
UNIDAD 2	8.983.286 pts.....2.410	-
UNIDAD 3	0 -	
UNIDAD 4	5.415.100 pts.....1.174	-
UNIDAD 5	0 -	

Este coste de urbanización para cada unidad, será financiado por los propietarios de parcelas aptas para edificar incluidas en cada uno de ellos, proporcionalmente a la superficie construida que se les adjudicará en el momento de redactar los correspondientes Proyectos de Reparcelación.

4.2.- MEDICIONES Y PRESUPUESTO DE LA URBANIZACION UNIDAD 1.

CANTIDAD				PRECIO UNIDAD	PRECIO TOTAL
CAP.I.- MOVIMIENTO DE TIERRAS.					
*1.1.- M^3. Excavación a cielo abierto en terreno compacto.					
C.Ceres:					
En calzada,					
	39,00	9,00	1,60		
En aceras,					
2	39,00	1,50	1,29		
C. Peatonal:					
	29,50	12,08	1,20		
TOTAL			M^3 1.140,16	366	417.299 pts.
*1.2.- M^3 Terraplenado de tierras y compactado con rulo compactador.					
C.Jávea:					
En calzada,					
	2,00	9,00	0,20		
	13,50	9,00	0,85		
	12,50	9,00	1,85		
En aceras,					
2	23,60	1,87	0,34		
C.Ceres:					
En calzada,					
	14,50	12,00	1,67		
En aceras,					
2	14,50	1,37	0,34		
TOTAL			M^3 649.09	315	204.463 pts.
*1.3.- M^3 Transporte a vertedero. 40% p. 1.1					
TOTAL			M^3 456,06	148	67.497 pts.
			TOTAL CAP.I		689.259 pts.

CAP.II ENCINTADOS Y ACERAS.

*2.1.- M^2 Firme de hormigón asfáltico en caliente, de 8 cm. de espesor, sobre sub-base granular de macadam recebado de 25 cm. de espesor y explanada mejorada de 10 cm. de espesor.

C.Jávea:
23,60 5,00

C.Ceres:
54,00 9,00

TOTAL	M^2	486,00	1.299	631.314 pts.

*2.2.- Pavimento de aceras con pastilla hidráulica sobre solera de hormigón, incluso p.p. de bordillo de hormigón colocado.

C.Jávea:
2 23,60 2,00

C.Ceres:
2 54,00 1,50

TOTAL	M^2	256,40	1.753	449.469 pts.

*2.3.- M^2 Pavimento con terrazo "vibrazo relieve", en piezas de diferente color, según diseño, colocado, incluso p.p. de bordillo remate.

C.Peatonal:
15,00 15,58
7,50 7,79

TOTAL	M^2	292,12	1.450	423.574 pts.

TOTAL CAP.II 1.504.357 pts.

CAP.III SANEAMIENTO.

*3.1.- Ml. Red de saneamiento con tubo de hormigón vibrado, incluso excavación y posterior relleno y apisonado, hormigón de solera y protección y p.p. de 6 acometidas a los edificios.

131,00

TOTAL	Ml.	131,00	3.871	507.101 pts.

*3.2.- Ud. Pozo de registro.

4

TOTAL	Ud.	4	68.618	274.472 pts.

*3.3.- Ud Boca de alcantarilla.

4

TOTAL	Ud.	4	11.315	45.260 pts.
	TOTAL CAP.III			826.833 pts.

CAP.IV RED DE ABASTECIMIENTO DE AGUA, RIEGO E INCENDIOS.

*4.1.- Ml Red general de agua con tubería de hierro galvanizado, incluso p.p. de codos, manguitos, llaves y 6 acometidas a edificios.

68,00

TOTAL	Ml	68	2.431	165.308 pts.

*4.2.- Ud. Boca de riego, tipo Ayuntamiento, con llave de paso de latón de 25 mm., incluso arqueta prefabricada de hormigón de 30x30 cm.

2

TOTAL	Ud.	2	14.793	29.586 pts.

*4.3- Ud. Hidratante tipo Barcelona, con acoplamiento rápido de 100 mm. de diámetro, incluso arqueta de protección de 74x54 cm.

2

TOTAL	Ud.	2	19.709	39.418 pts.
	TOTAL CAP. IV			234.312 pts.

CAP.V RED ENERGIA ELECTRICA, ALUMBRADO PUBLICO Y TELEFONOS.

*5.1.- Ml. Red eléctrica de distribución subterránea, incluso p.p. de 6 conexiones hasta edificios.

35,00

TOTAL	Ml	35	3.256	113.960 pts.

*5.2.- Ud. Centro de transformación.

1

TOTAL	Ud	1	1.500.000	1.500.000 pts.

*5.3.- Ml Red eléctrica subterránea de alumbrado público.

94,00

TOTAL	Ml	94,00	1.838	172.772 pts.

*5.4.- Ud Farola instalada

7

TOTAL	Ud	7	6.000	42.000 pts.

*5.5.- Canalización teléfonos.

42

TOTAL	Ml	42	1.500	63.000 pts.
	TOTAL CAP V			1.891.732 pts.

CAP.VI VARIOS.

*6.1.- Ml. Banco de sección rectangular 40x40 cm., con bordes redondeados, de ladrillo cara vista por tres lados color amarillo, con juntas sin rehundir del mismo color, según diseño.

30,00

TOTAL	Ml	30	3.392	101.760 pts.

*6.2.- Ml Verja de hierro galvanizado de 1.50 m. de altura(colocada a partir de la altura del banco), con pletinas colocadas de plano, formando una retícula de malla inclinada 45º.

30,00

TOTAL	Ml	30	8.579	257.370 pts.
	TOTAL CAP. VI			359.130

CAPITULO VIII HONORARIOS PROYECTOS

Honorarios PERI	500.000 pts.
Honorarios Reparcelación	500.000 pts.
Honorarios Proyecto de Urbanización	500.000 pts.
Planos Topográficos	300.000 pts.
TOTAL HONORARIOS	1.800.000 pts.

TOTAL COSTE URBANIZACION UNIDAD 1 7.305.623 pts.

4.2.- MEDICIONES Y PRESUPUESTO DE LA URBANIZACION UNIDAD 2.

	CANTIDAD		PRECIO UNIDAD	PRECIO TOTAL
CAP.I.- MOVIMIENTO DE TIERRAS.				
*1.1.- M^3. Excavación a cielo abierto en terreno compacto.				
C. Peatonal:				
67,50	15,98	0,85		
TOTAL		M^3 916,85	366	335.568 pts.
*1.3.- M^3 Transporte a vertedero. 40% p. 1.1				
TOTAL		M^3 366,74	148	54.277 pts.
		TOTAL CAP.I		389.845 pts.
CAP.II ENCINTADOS Y ACERAS.				
*2.3.- M^2 Pavimento con terrazo "vibrazo relieve", en piezas de diferente color, según diseño, colocado, incluso p.p. de bordillo remate.				
C.Peatonal:				
72,00	15,58			
TOTAL		M^2 1.121,76	1.450	1.626.552 pts.
		TOTAL CAP.II		1.626.552 pts.

CAP.III SANEAMIENTO.

*3.1.- Ml. Red de saneamiento con tubo de hormigón vibrado, incluso excavación y posterior relleno y apisonado, hormigón de solera y protección y p.p. de 6 acometidas a los edificios.

86,00

TOTAL	Ml.	86,00	3.871	332.906 pts.

*3.2.- Ud. Pozo de registro.

2

TOTAL	Ud.	2	68.618	137.236 pts.

*3.3.- Ud Boca de alcantarilla.

2

TOTAL	Ud.	2	11.315	22.630 pts.
	TOTAL CAP.III			492.772 pts.

CAP.IV RED DE ABASTECIMIENTO DE AGUA, RIEGO E INCENDIOS.

*4.1.- Ml Red general de agua con tubería de hierro galvanizado, incluso p.p. de codos, manguitos, llaves y 6 acometidas a edificios.

86,00

TOTAL	Ml	86	2.431	209.066 pts.

*4.2.- Ud. Boca de riego, tipo Ayuntamiento, con llave de paso de latón de 25 mm., incluso arqueta prefabricada de hormigón de 30x30 cm.

1

TOTAL	Ud.	1	14.793	14.793 pts.

*4.3- Ud. Hidratante tipo Barcelona, con acoplamiento rápido de 100 mm. de diámetro, incluso arqueta de protección de 74x54 cm.

1

TOTAL	Ud.	1	19.709	19.709 pts.
	TOTAL CAP. IV			243.568 pts.

CAP.V RED ENERGIA ELECTRICA, ALUMBRADO PUBLICO Y TELEFONOS.

*5.1.- Ml. Red eléctrica de distribución subterránea, incluso p.p. de 6 conexiones hasta edificios.

76,00

TOTAL	Ml	76	3.256	247.456 pts.

*5.3.- Ml Red eléctrica subterránea de alumbrado público.

95,00

TOTAL	Ml	95,00	1.838	174.610 pts.

*5.4.- Ud Farola instalada

7

TOTAL	Ud	7	6.000	42.000 pts.

*5.5.- Canalización teléfonos.

76

TOTAL	Ml	76	1.500	114.000 pts.
	TOTAL CAP V			578.066 pts.

CAP.VI VARIOS.

*6.1.- Ml. Banco de sección rectangular 40x40 cm., con bordes redondeados, de ladrillo cara vista por tres lados color amarillo, con juntas sin rehundir del mismo color, según diseño.

63,00

TOTAL	Ml	63	3.392	213.696 pts.

*6.2.- Ml Verja de hierro galvanizado de 1.50 m. de altura(colocada a partir de la altura del banco), con pletinas colocadas de plano, formando una retícula de malla inclinada 45º.

63,00

TOTAL	Ml	63	8.579	540.477 pts.

*6.3.- Ud. Plantación de palmera.

7

TOTAL	Ud.	7	25.954	181.678 pts.
	TOTAL CAP. VI			935.851 pts.

CAP. VII INDEMNIZACIONES. (por obras que son necesario demoler para urbanizar).

*7.1.- Chalet en parcela 90.904-02:

Superficie a demoler: 161 m^2.
VALOR ACTUAL (De acuerdo con la Orden 22/9/82):
Valor actual construcción: 25.000 ptas/m^2
Antigüedad: 75 años aprox., coef.0,37
USO: Residencial, coef.1
Estado de conservación : malo, coef. 0,8
VALOR: 25.000x0,37x1x0,8x161 = 1.191.400 ptas

*7.2.- Garajes en parcela 90.904-02:
Superficie a demoler: 404 m^2
VALOR ACTUAL de construcción: 10.000 ptas/m^2
Antigüedad: 15 años aprox., coef.0,68
Usos: Industrial, coef. 0,9
Estado de conservación : regular, coef.0,9
VALOR: 404x10.000x0,68x0,9x0,9 = 2.225.232 ptas.

TOTAL CAP. VII 3.416.632 PTAS.

CAPITULO VIII HONORARIOS PROYECTOS

Honorarios Reparcelación	500.000 pts.
Honorarios Proyecto de Urbanización	500.000 pts.
Planos Topográficos	300.000 pts.
TOTAL HONORARIOS	1.300.000 pts.

TOTAL COSTE URBANIZACION UNIDAD 2	8.983.286 pts.

4.2.- MEDICIONES Y PRESUPUESTO DE LA URBANIZACION UNIDAD 4.

	CANTIDAD		PRECIO UNIDAD	PRECIO TOTAL
CAP.I.- MOVIMIENTO DE TIERRAS.				
*1.1.- M^3. Excavación a cielo abierto en terreno compacto.				
Espacio abierto:				
2,60 20,00 1,85				
TOTAL	M^3	96,20	366	35.209 pts.
*1.2.- M^3 Terraplenado de tierras y compactado con rulo compactador.				
Espacio abierto:				
27,00 20,00 0,90				
TOTAL	M^3	486,09	315	153.090 pts.
*1.3.- M^3 Transporte a vertedero. 40% p. 1.1				
TOTAL	M^3	38,48	148	5.695 pts.
	TOTAL CAP.I			193.994 pts.
CAP.II ENCINTADOS Y ACERAS.				
*2.3.- M^2 Pavimento con terrazo "vibrazo relieve", en piezas de diferente color, según diseño, colocado, incluso p.p. de bordillo remate.				
Espacio abierto:				
29,70 . 20,00		2.007,88		
TOTAL	M^2	594,00	1.450	861.300 pts.
	TOTAL CAP.II			861.300 pts.

CAP.V RED ENERGIA ELECTRICA, ALUMBRADO PUBLICO Y TELEFONOS.

*5.2.- Ud. Centro de transformación.

1

TOTAL	Ud	1	1.500.000	1.500.000 pts.

*5.3.- Ml Red eléctrica subterránea de alumbrado público.

62,00

TOTAL	Ml	62,00	1.838	113.956 pts.
	TOTAL CAP V			1.613.956 pts.

CAP. VII INDEMNIZACIONES. (por obras que son necesario demoler para urbanizar).

*7.2.- Garajes en parcela 90.904-09:
Superficie a demoler: 262,50 m^2
VALOR ACTUAL de construcción: 10.000 ptas/m^2
Antigüedad: 15 años aprox., coef.0,68
Usos: Industrial, coef. 0,9
Estado de conservación : regular, coef.0,9
VALOR: 262,50x10.000x0,68x0,9x0,9 = 1.445.850 ptas.

TOTAL CAP. VII 1.445.850 pts.

CAPITULO VIII HONORARIOS PROYECTOS.

Honorarios Reparcelación	500.000 pts.
Honorarios Proyecto de Urbanización	500.000 pts.
Planos Topográficos	300.000 pts.
TOTAL HONORARIOS	1.300.000 pts.

TOTAL COSTE URBANIZACION UNIDAD 4 5.415.100 pts.

Alicante, 12 de Septiembre de 1988.

Fdo. José Blanco Cantó.

Aprobado definitivamente por el Pleno del Excmo. Ayuntamiento en sesión de 7 JUL 1989

EL SECRETARIO GENERAL,

COLEGIO OFICIAL DE ARQUITECTOS UNIDAD VALENCIANA
DELEGACION DE ALICANTE
VISADO

1.6.- CUADRO DE CARACTERISTICAS.

PARCELA ORIGINAL PROPIETARIO		PARCELA RESULTANTE 90.904 Nº	M²	Lª	M²	M² CONSTRUIDOS	M² CONSTRUIDOS ADJUDICHO	DIFERENCIA DERECHO
J.Milán 6.452	+1.052	02	1.945	A		958	7.504	
I.Payá 5.912	-2.107	03	1.782	B		956	3.805	
V.Sempere 3.400	-1.211	04	1.025	C		550	2.189	
F.Jordá 498	-19	05	150	D		128	479	
M.Misó 584	+67	06	176	E		176	651	
V.Orts 371	+57	08	112	F		112	428	
Aguas M. 1.062	+194	10	320	J		157	1.256	
URIMAR (623) 2.067	+1.333	13 13'	254 369	K		425	3.400	
91.903								
A.Cartagena 514	+134	02	155	L		144	648	
Aguas M.		04	2.728	M	2.134	9.380	9.050	+330
J.Seguí 292	+73	06	88	N		88	365	
D.Vera 338	+97	11	102	O		102	435	
TOTAL 0			9.206				30.540	30.540

30.540:9.206 = 3,3174 M². CONSTRUIDOS/M². PARCELA ORIGINAL.