



REFUNDIDO DEL PLAN PARCIAL DE ORDENACION "LA CONDOMINA"

(INCORPORANDO LA MODIFICACION PUNTUAL APROBADA EL 09-11-99)

ANEXO

EXPEDIENTE DE HOMOLOGACION

PROMOTOR:

HANSA URBANA, S.A.



AUTOR:

MARCOS MENDEZ CAMINO

INGENIERO DE C.C.P

Aprobado definitivamente por
el Pleno del Excmo. Ayunta-
miento en sesión de 9 NOV. 1999

ENERO 2.000

INDICE EXPEDIENTE DE HOMOLOGACION

- 1.- OBJETO
- 2.- PROMOTOR
- 3.- JUSTIFICACION DE LA CONVENIENCIA Y OPORTUNIDAD DEL PRESENTE EXPEDIENTE DE HOMOLOGACIÓN DEL SECTOR "LA CONDOMINA"
- 4.- ANTECEDENTES
- 5.- CONSIDERACION EN EL PLAN GENERAL VIGENTE
- 6.- MODIFICACION PROPUESTA - OBJETIVOS
 - 6.1.- AMBITO
 - 6.2.- CLASIFICACION DEL SUELO
 - 6.3.- RED PRIMARIA O ESTRUCTURAL DE DOTACIONES
 - 6.4.- CRITERIOS DE ORDENACION
 - 6.5.- CALCULO DEL APROVECHAMIENTO TIPO DEL AREA DE REPARTO
 - 6.5.1.- AREA DE REPARTO
 - 6.5.2.- DETERMINACION DE LOS COEFICIENTES DE PONDERACION
 - 6.5.3.- DETERMINACION DEL APROVECHAMIENTO DEL SECTOR
 - 6.5.4.- APROVECHAMIENTO MEDIO DEL SECTOR Y APROVECHAMIENTO TIPO DEL AREA DE REPARTO
- 7 PLANOS
 - 1.- CALIFICACIÓN GLOBAL DEL SUELO SEGÚN P.G.M.O.U E:1/5000
 - 2.- PROPUESTA DE MODIFICACIÓN DEL P.G.M.O.U.:
DELIMITACIÓN DE AMBITO HOMOLOGADO Y SECTOR.
CALIFICACION GLOBAL E:1/5000
 - 3.- REPLANTEO DEL LIMITE DEL SECTOR "LA CONDOMINA".
COORDENADAS U.T.M. E:1/2000
(2 hojas)

1.- OBJETO

Es objeto del presente documento recoger aquellas alteraciones de las previsiones del Plan General Municipal de Ordenación de Alicante, que debido a su rango y en cumplimiento de la legalidad urbanística deben someterse a la tramitación establecida, para su incorporación al citado P.G.M.O.

2.- PROMOTOR

Es promotor del presente EXPEDIENTE DE HOMOLOGACION DEL SECTOR LA CONDOMINA la sociedad mercantil HANSA URBANA S.A. antes GESTION URBANISTICA DEL MEDITERRANEO S.A. URBAMED.

3.- JUSTIFICACION DE LA CONVENIENCIA Y OPORTUNIDAD DEL PRESENTE EXPEDIENTE DE HOMOLOGACION DEL SECTOR "LA CONDOMINA"

Como consecuencia de los acuerdos contenidos en el CONVENIO URBANISTICO que se acompaña a este documento para su sometimiento y en su caso aprobación por el Pleno del EXCELENTISIMO AYUNTAMIENTO DE ALICANTE, y puesto que el plan parcial que se presenta conjuntamente con el presente documento, es modificativo del Plan General, se redacta el presente EXPEDIENTE DE HOMOLOGACION DEL SECTOR "LA CONDOMINA" en aplicación del ART. 28 de la Ley Reguladora de la Actividad Urbanística.

4.- ANTECEDENTES

Con fecha 20 de Diciembre de 1.989 D. José Luis Lassaleta Cano, Alcalde-Presidente del Excmo. Ayuntamiento de Alicante y D.Román Bono Guardiola y D. Miguel Romá Riera, en representación de la Caja de Ahorros del Mediterráneo firmaron un Convenio en el que se formalizó la adjudicación a la precitada entidad de la concesión para la formulación y ejecución del Programa de Actuación Urbanística nº 4 del Plan General de Ordenación Urbana en el ámbito del urbanismo concertado recogido en la Ley del Suelo y su Reglamento de Gestión Urbanística.

En aplicación del citado Convenio, la Caja de Ahorros del Mediterráneo, en adelante CAM, procedió a presentar un Proyecto de Programa de Actuación Urbanística, un Plan Parcial único en su desarrollo y un Proyecto de Urbanización de los sistemas generales y primer polígono.

La tramitación de estos instrumentos urbanísticos se vio, empero, dificultada por el problema del desvío de la línea de ferrocarril de F.G.V., en la forma prevista en el Plan General de Ordenación Urbana, esto es, sustituyendo su trazado, que en la actualidad cruza diagonalmente el PAU-4 y luego discurre por la primera línea de la playa, continuándolo por el interior del término municipal de Campello.

Infortunadamente no fue posible ni lo ha sido hasta el día de la fecha acometer ese trazado, motivo por el cual el Convenio para la ejecución del PAU-4 ya contempló, como también lo hiciera la Base Octava de las Bases del Concurso, la eventualidad de un desvío alternativo diferente.

Este desvío hubo, por fin, que incorporarlo al Plan General, lo que requirió la aprobación de una modificación puntual en este sentido, que se produjo con fecha 10 de noviembre de 1.992.

Como es lógico, estas incidencias afectaron al desenvolvimiento normal de la tramitación del PAU-4, tanto más cuanto que la problemática del desvío del tren también recaía sobre el PAU-5, cuyo concurso se simultaneó con el PAU-4.

Las dificultades en la tramitación del PAU-4 coincidieron en el tiempo con la grave crisis económica iniciada en 1.990, a lo que hay que añadir el evidente cambio producido en los últimos años en las circunstancias socio-económicas y en el mercado inmobiliario, muy principalmente en la demanda, que obliga a enjuiciar si el PAU-4, tal y como se redactó puede o no responder a esa evolución.

Es patente que los presupuestos sobre los que se confeccionaron las Bases del PAU-4 y con arreglo a las cuales se suscribió el Convenio para su elaboración y ejecución, no son los mismos que hoy día.

Efectivamente, en el tiempo que se pusieron en marcha las previsiones del Plan General sobre el PAU-4 las circunstancias eran muy distintas de las actuales, lo que motivó el establecimiento de un marco de cargas que se estimó equilibrado con los resultados económicos que podían esperarse de su ejecución.

Por otra parte, la CAM proyectó un modelo de urbanización con un complejo entramado viario de muy elevado coste y una tipología resultante excesivamente masificada, lo que se pone bien de manifiesto con la simple observación de los planos del PAU, todo ello, se insiste, en un ambiente de expectativas económicas que se preveían muy favorables.

Esas expectativas, como es notorio, se frustraron, y analizada la situación hoy día, resulta que las compensaciones económicas determinadas en la Bases y el costo previsto de la urbanización, tal como constan en los instrumentos urbanísticos presentados por la CAM, arrojan unos costes de repercusión por m². que hacen de todo punto inviable acometer el desarrollo del PAU-4 en las condiciones iniciales (y ello sin contar la inversión en suelo, incluidos los terrenos del Campo de Golf, cuya ejecución se impuso en las Bases del Concurso).

Asimismo, las Bases incluyeron importantes aprovechamientos de uso comercial y hotelero. Un análisis detenido de las expectativas de tales usos, en el momento actual, revela que están absolutamente sobredimensionados, al punto de que, con toda seguridad, no existiría mercado para cubrir semejantes reservas, con el grave quebranto económico que ello supondría para el desarrollo del PAU-4. Finalmente el modelo diseñado en dicho PAU, con independencia de la problemática ya reseñada de su coste, ofrece otros inconvenientes que es preciso considerar, como el mantenimiento de la urbanización, que las Bases no previeron imponerlo a los promotores y propietarios y que, por tanto, correría a cargo del Ayuntamiento, o la ubicación del Campo de Golf aislado del desarrollo urbano del PAU.

Considerando lo expuesto, parece pertinente modificar la tipología urbana prevista en el PAU, posibilitando una alternativa de baja densidad y mayor calidad de vida que, al tiempo, permita un mantenimiento a bajo coste de los servicios de infraestructura urbanística, y comparta la integración de los espacios verdes tanto públicos como privados dentro del entorno edificado.

En definitiva, pretender la ejecución del PAU-4 tal y como se encuentra proyectada actualmente sería una tarea por completo inviable.

Frente a ello, debe examinarse si es posible elegir un nuevo modelo urbanístico para la zona del PAU-4 que resulte factible y admita, al tiempo, conservar lo esencial de las compensaciones económicas previstas en las Bases, dando así lugar a una actuación urbanística de indudable interés para la ciudad de Alicante.

En este sentido, no cabe duda que la implantación en esa zona de la Playa de San Juan de un conjunto urbanístico como el que se proyecta por HANSA URBANA, de plena viabilidad, es ya de suyo, un factor muy positivo que encaja dentro de las previsiones planificadoras del Municipio.

Pero además, se mantiene lo más sustancial de las compensaciones económicas y de las obligaciones por encima de las normales del suelo urbanizable que, en su día, determinaron las Bases del Concurso para la elaboración y ejecución del PAU-4.

Con estos presupuestos de partida, resulta indudable el interés de la actuación proyectada que permite dar así cumplimiento a una de las más importantes previsiones del Plan General de Ordenación Urbana, relativa al desarrollo de la Playa de San Juan, que se realizará, por lo demás, con un modelo urbanístico plenamente idóneo, y coherente con la estrategia territorial del precipitado Plan General.

Este proceso tiene su reactivación definitiva a partir de que una vez promulgada la Ley Reguladora de la Actividad Urbanística (6/1994) el Excmo. Ayuntamiento en Pleno en su reunión de 22 Marzo de 1995 acordó suscribir un CONVENIO URBANISTICO por el que se rescinde el anterior de 22 Diciembre de 1989 y en el que se fijan los parámetros y condiciones de la nueva actuación.

Dichos parámetros y condiciones tras el periodo de información al público sufren puntuales alteraciones adecuándose a las exigencias de la labor urbanizadora, quedando sancionados por el Excmo. Ayuntamiento mediante la aprobación del nuevo convenio urbanístico que se presenta, y que en aplicación del Art. 32 C de Ley 6/94 será preciso suscribir entre el Excmo. Ayuntamiento y el Urbanizador.

5.- CONSIDERACION EN EL PLAN GENERAL VIGENTE

En el Plan General Vigente dentro del ámbito objeto de la presente MODIFICACION pueden apreciarse dos zonas diferenciadas con distinta calificación.

La zona ubicada más al sur, de aproximadamente 131 Has. con calificación de SUELO URBANIZABLE NO PROGRAMADO constituye el P.A.U.-4 en el Planeamiento Vigente.

Para este área el P.G.M.O. recoge unos criterios para su desarrollo que son los siguientes:

- El uso predominante será el residencial, el uso industrial se considera incompatible.
- La densidad máxima será de 75 viv./Ha.
- La ejecución del P.A.U. incluirá los elementos del sistema general viario comprendidos en su ámbito que consisten en:
 - 1.- Tramo de Vía Parque entre Castillo de Ansaldo y la rotonda de acceso al Parque Urbano ubicado entre los P.A.U./4 y P.A.U./5.
 - 2.- Vial bulevar situado entre el P.A.U./4 y el P.P.1/6 en el tramo que une la vía parque y Avda. de las Naciones.
 - 3.- Vía de enlace con la playa de San Juan que une la Vía parque con la Glorieta de la Coruña en la Avda. de la Costa Blanca.
 - 4.- Avenida de las Naciones en el tramo entre la rotonda de acceso al Parque Urbano y el vial que separa al P.A.U./4 y el P.P. 1/6.
 - 5.- Parque Urbano.
 - 6.- Desvío del ferrocarril de F.G.V. ajustando su trazado en el ámbito de la actuación, al previsto en el Plan General.

La zona ubicada más al norte, de aproximadamente 117 Has., forma parte del terreno clasificado como Suelo No Urbanizable común Rústico según el Planeamiento vigente. Dicho suelo tal y como se determina en las Normas

Urbanísticas del P.G.M.O.U. no se considera susceptible de especial protección y tiene como uso predominante el agropecuario y su destino primordial es el mantenimiento del medio rural.

Dentro del área clasificada como suelo no Urbanizable se encuentran dos núcleos residenciales que requieren su incorporación al planeamiento como realidades que exigen un tratamiento específico por su grado de consolidación. Estas áreas son las ubicadas en el borde Oeste en el límite con el suelo NO URBANIZABLE y en el lado Norte en el límite con el término municipal de San Juan.

6.- MODIFICACION PROPUESTA - OBJETIVOS

El presente expediente de homologación se constituye en una modificación del P.G.M.O.A., en dos vertientes, por un lado una modificación por sustitución, en tanto en cuanto sustituye determinaciones del mismo por otros nuevos (reclasificación del suelo que constituirá el ámbito del nuevo sector conformado) y por otro lado una modificación por adición en tanto en cuanto adiciona nuevas determinaciones derivadas de la anterior (generación de un nuevo área de reparto constituida por un nuevo sector de suelo urbanizable -según lo entiende la ley 6/94-, determinación de la densidad máxima del sector, tipologías admisibles, índice de edificabilidad, etc.), que permitirán que el sector que se genera esté definido suficientemente por el Plan General a nivel estructural mediante las determinaciones que indica el art. 17 de la L.R.A.U., para obtener la correspondiente y necesaria homologación.

La presente MODIFICACION del PLAN GENERAL MUNICIPAL de ORDENACION como se ha dicho anteriormente es consecuencia de los acuerdos contenidos en el convenio urbanístico que se presenta simultáneamente para su tramitación ante el Excmo. Ayuntamiento en Pleno de esta ciudad.

Dicho convenio urbanístico viene a viabilizar la nueva idea de desarrollo urbanístico que en consecuencia constituye el objetivo de la presente modificación, y que en síntesis responde a lo siguiente:

El modelo generado por la tipología edificatoria en el área de playa de San Juan a base de bloques de edificación abierta no se estima extrapolable al

conjunto del nuevo sector. Se trata pues de proponer un nuevo modelo de baja densidad, en el que se utiliza como pieza de enlace de los núcleos de edificación el sistema de espacios libres y deportivos que constituye un campo de Golf de 18 hoyos.

De esta manera en contraposición con el modelo existente se propone un desarrollo predominante en CIUDAD JARDIN con alturas de la edificación de 2 y 3 plantas, con una densidad residencial máxima de 25 viviendas/Ha. y un coeficiente de edificabilidad de 0,28 m²/m², sin contar a efectos de cómputo ni la superficie de suelo, ni la edificabilidad ni el número de viviendas existentes de la edificación abierta consolidada dentro del sector.

En la franja limítrofe con el P.P.1/6 se proponen a modo de frontera con el modelo existente manzanas de edificación abierta que con altura de PB+IX como máximo permitan el equilibrio requerido.

Se considera que, dentro de la secuencia lógica del desarrollo territorial del P.G.M.O.A., la ejecución de las Actuaciones Integradas que se deriven de la presente modificación, se ajuste a lo determinado en el Convenio suscrito entre el Excmo. Ayuntamiento de Alicante y la Caja de Ahorros del Mediterráneo.

6.1.- AMBITO

La modificación que a este respecto se plantea tiene su origen en dos cuestiones distintas, la primera en la voluntad manifestada en el CONVENIO URBANISTICO ya mencionado de incorporar los terrenos del Campo de Golf.

Por otro lado en aplicación del artículo 20 de la L.R.A.U. la sectorización se efectúa atendiendo al modo más idóneo de estructurar la utilización urbanística del territorio. El perímetro de los sectores se configurará con ejes viarios y alineaciones propias de la red primaria o estructural de dotaciones.

En la frontera norte, en que se llega al límite del término municipal, no se infringe la regla B del citado artículo ya que ese límite coincide con el del suelo urbano del término municipal colindante.

En consecuencia el área ordenada limita al Norte con el término municipal de San Juan (Suelo Urbano) y parte de la zona de la Condomina (Suelo No Urbanizable), al Sur con el Sector Playa de San Juan (P.P.1-6 del Suelo Urbanizable Programado, que se modifica ligeramente en su borde coincidente con el Sector "La Condomina", a fin de obtener una mejor viabilidad en el desarrollo diacrónico del vial que comparten), al Este con el Primer Polígono de la Playa de San Juan (Suelo Urbano) y con el ámbito del PAU-5 (Suelo Urbanizable No Programado), y al Oeste con la denominada "Urbanización Castillo de Ansaldo" (Suelo Urbano) y parte en la zona de la Condomina (Suelo No Urbanizable).

El ámbito del expediente de homologación es, tal y como se recoge, en los planos, algo mayor que el del sector La Condomina. Esto es así porque en los límites superiores Norte y Oeste se considera necesario generar dos viales estructurales que conformen la estructura orgánica, a nivel de Plan General, para un medio y largo plazo. Sin embargo dicha necesidad no se plantea a la hora de obtener un buen funcionamiento del Sector La Condomina. Por ello de dichos viarios estructurales sólo se incluyen dentro del Sector la mitad de los mismos, dejándose las otras mitades respectivas para su ejecución por parte del Ayuntamiento.

Por otra parte, a fin de estimar una alegación presentada por el Ayuntamiento de San Juan de Alicante, se considera necesario incluir dentro del ámbito del Expediente de Homologación, que nó del ámbito del Sector La Condomina, la conexión de la prolongación de la calle 14 con el vial posterior al Hospital Clínico, que coincide con un tramo del antiguo camino de la Cruz de Piedra, el cual parcialmente se está ejecutando como acceso de Urgencias y está contemplado en el P.G.M.O.U de San Juan como 6 Colectora Urbana, de 20 m. de ancho. Se considera que dicho viario es de una gran importancia funcional determinante de la accesibilidad de la zona de Hospital y Facultad y que la conexión es conveniente para ambos municipios, aprovechándose pues el carácter del presente Expediente de Homologación como documento modificativo P.G.M.O.A para incluir esta nueva red viaria dentro de la red estructural o primaria del mismo.

La ejecución de este vial se ejecutaría por parte del Ayuntamiento.

De esta forma la superficie del ámbito del expediente de homologación es de unas 250 Has. mientras que la superficie del Sector La Condomina es de 2.480.354 m². En esta última superficie están incluidos los espacios calificados como red estructural o primaria por el planeamiento superior (viales y parte del Parque Urbano limítrofe con el PAU-5).

6.2.- CLASIFICACION DEL SUELO.

De las 250 Has. que definen el ámbito del expediente de homologación, una parte corresponde a red estructural viaria no incluida dentro del Sector La Condomina y que se clasificará como suelo no urbanizable para Infraestructuras (SNU/I).

El resto, que son los terrenos incluidos dentro del nuevo sector pasan a ser suelo urbanizable con la finalidad y criterios definidos para el mismo en los Artículos 8, 9 y 10 del Capítulo III del título preliminar de la L.R.A.U.

De esta forma, para conformar el nuevo sector, se reclasifican 1.095.830 m² del suelo urbanizable no programado, incluidos en la delimitación del PAU-4 definido según Plan General Vigente, 155.864 m². de suelo no urbanizable afecto a L/P (Parque Urbano), 32.058 m². de suelo no urbanizable afecto a T/F (Transporte Ferroviario), 24.876 m². de suelo afecto a EA4 y 1.164.523 m². de suelo no urbanizable, entre rústico y afecto a infraestructuras.

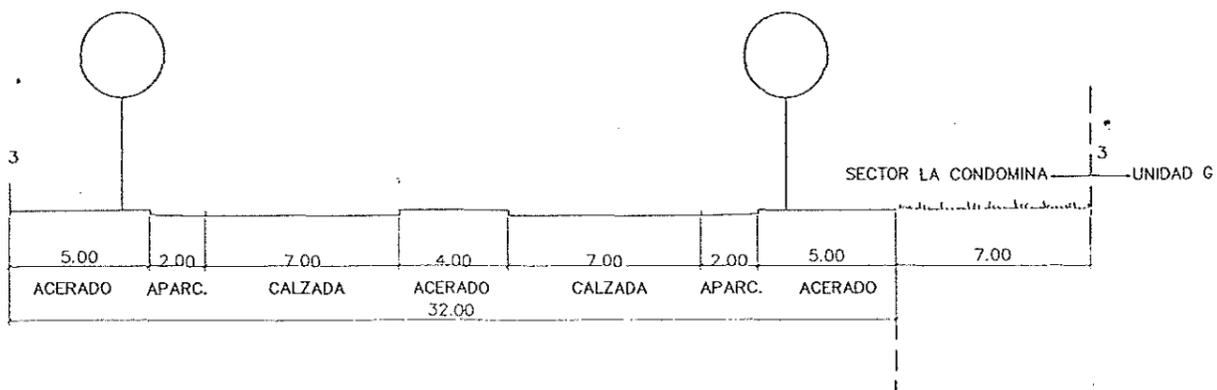
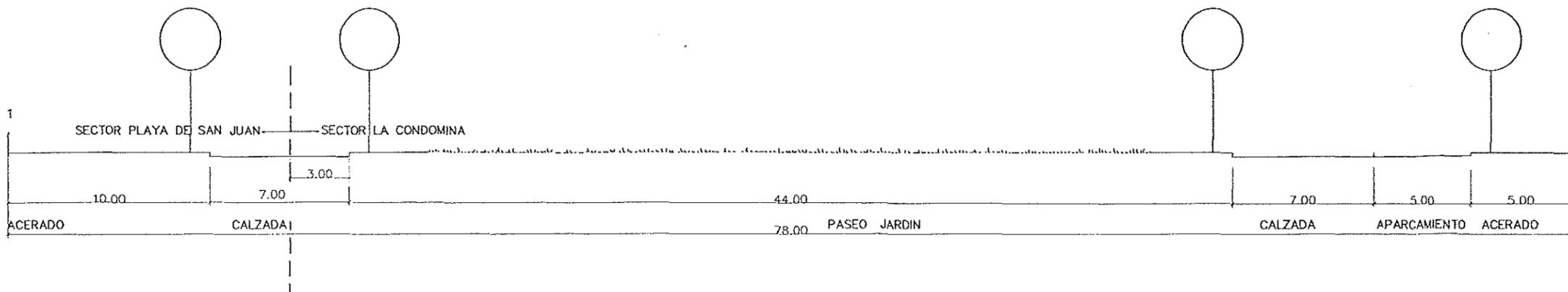
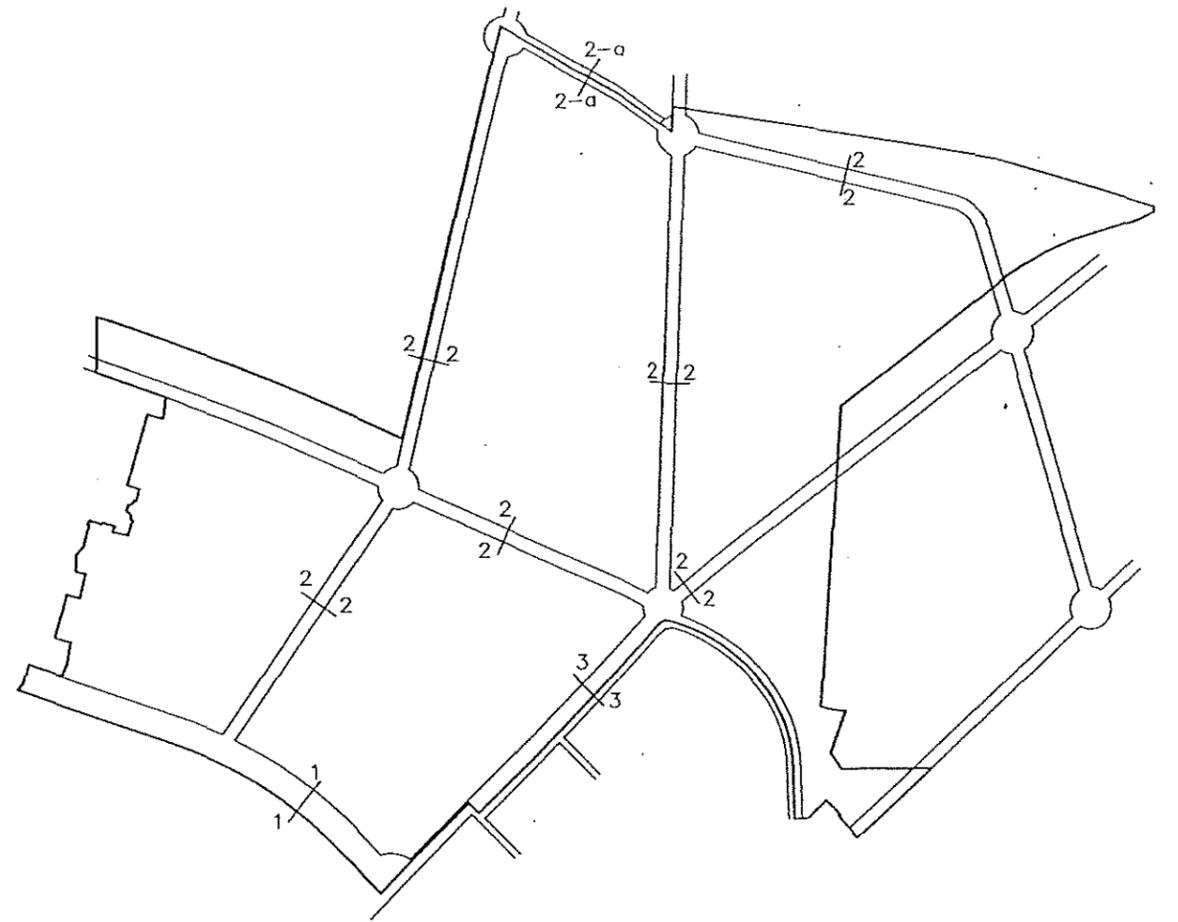
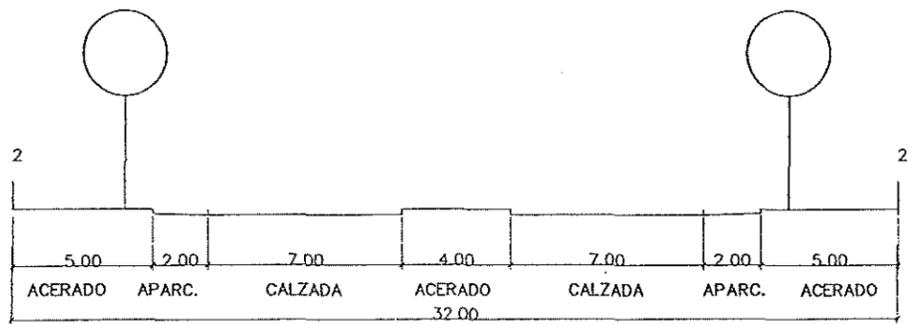
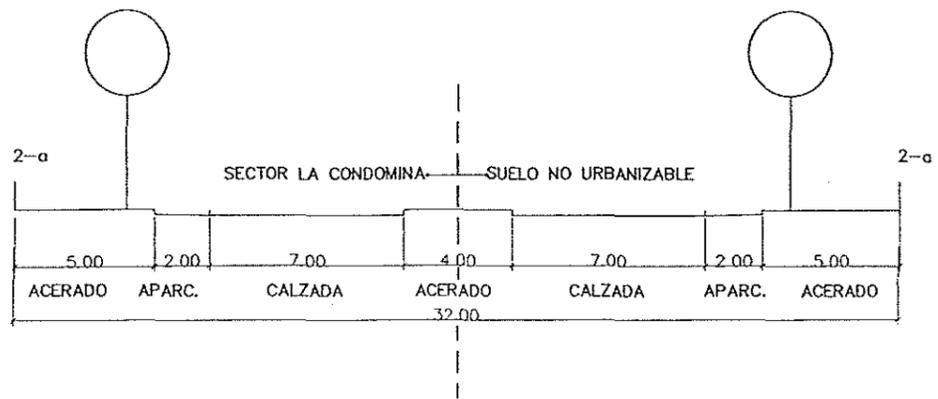
La suma de las dos anteriores cantidades dan un total de 248,03 Has., inferior a las 250 Has. que, como máxima, establece el CONVENIO URBANISTICO.

6.3.- RED PRIMARIA O ESTRUCTURAL DE DOTACIONES

En el apartado anterior en el que se describen las determinaciones del planeamiento vigente sobre el territorio objeto del PAU-4 y en esta propuesta formando parte del nuevo Ambito Homologado se describen sistemas generales que en la presente modificación se amplían constituyendo la siguiente RED PRIMARIA según terminología de la L.R.A.U.:

- 1.- Tramo de Vía Parque entre CASTILLO DE ANSALDO y la rotonda de acceso al Parque Urbano.
- 2.- Vial Bulevar situado en el límite sur del sector Condomina constituyendo frontera con el P.P.1/6.
- 3.- Vía de enlace con la playa de San Juan que une la Vía Parque antes descrita con la Glorieta de la Coruña en la Avda. de la Costa Blanca.
- 4.- Avenida de las Naciones en el tramo entre la rotonda de acceso al Parque Urbano y el vial que separa al PAU/4 y el P.P.1/6.
- 5.- Vial que une los centros del Vial Bulevar antes descrito, con el del tramo de Vía Parque del punto 1. y se prolonga estableciendo el límite Oeste del SECTOR CONDOMINA con el suelo no urbanizable hasta su intersección con la prolongación del vial descrito a continuación.
- 6.- Tramo de vial que une la intersección con el vial descrito en el punto anterior con la penetración hasta la Avda. de las Naciones a través del PAU-5, discurriendo paralelamente a la linde con el término de San Juan.
- 7.- Vial previsto en el Plan General prolongación de la Avda. de las Naciones en el tramo entre el Hospital de San Juan y la rotonda de acceso al parque urbano.
- 8.- Parque urbano, así como sistemas estructurales conexos al mismo, en la parte que entra dentro del sector La Condomina, como sistemas generales ya previstos en el Plan General. Por acuerdo manifiesto en el convenio urbanístico no se materializará la urbanización de estos sistemas aunque sí la cesión del suelo. Esta consideración respecto de las infraestructuras conexas al Parque se considera lógica puesto que son infraestructuras que no conducen a ningún sitio y que al encontrarse insertas en el Parque, exonerado también por convenio de su urbanización, no tendrían ningún sentido

SECCIONES DE VIARIO DE LA RED PRIMARIA DENTRO DEL SECTOR LA CONDOMINA



construidas, ya que no van a ser utilizadas y resultarían notablemente afectadas por las obras de urbanización del Parque Urbano.

9.- Desvío del ferrocarril de F.G.V., ajustando su trazado en el ámbito de la actuación al previsto en el Plan General de acuerdo con la modificación de éste, aprobado en su día.

10.- Tramo del vial continuación del existente en el término de San Juan y que circunvala al Hospital Clínico.

Se incluye el plano que define las secciones del viario de la red estructural o primaria dentro del Sector la Condomina.

6.4.- CRITERIOS DE ORDENACION.

Se estima indispensable para la obtención de los objetivos marcados la determinación de los siguientes parámetros urbanísticos para el nuevo ámbito de la actuación "LA CONDOMINA":

A) USOS

El uso predominante será el residencial. El uso industrial se considera incompatible salvo los talleres de reparación.

B) TIPOLOGIAS DE EDIFICACION

Las tipologías predominantes dentro del ámbito del sector "La Condomina" serán, dentro del uso residencial, fundamentalmente las de viviendas unifamiliares (tanto aisladas como adosadas) y las de edificación abierta (tanto de baja como de alta densidad). Para usos terciarios se podrán utilizar tipologías en edificación abierta o cerrada en función de lo que convenga para el uso que se implante.

Según el presente expediente de homologación el Plan Parcial, al cual homologa, deberá de repartir su edificabilidad máxima residencial entre las tipologías pormenorizadas, que a continuación se definen, mediante

determinaciones generales, y que podrán ser particularizadas con exhaustividad por el Plan Parcial:

Residencial Unifamiliar (R.U)

- Tipología de edificación: Vivienda Unifamiliar aislada o adosada.
- Grados: 1, 2, 3, 4 y Consolidada (C).
- Condiciones generales

TIPOLOGIA	PARCELA MINIMA (m ²)	EDIFICABILIDAD MAXIMA (m ² /m ²)
R.U.1	800	0,25
R.U.2	600	0,33
R.U.3	400	0,40
R.U.4	2000	0,59
R.U.C	2.000	0,10

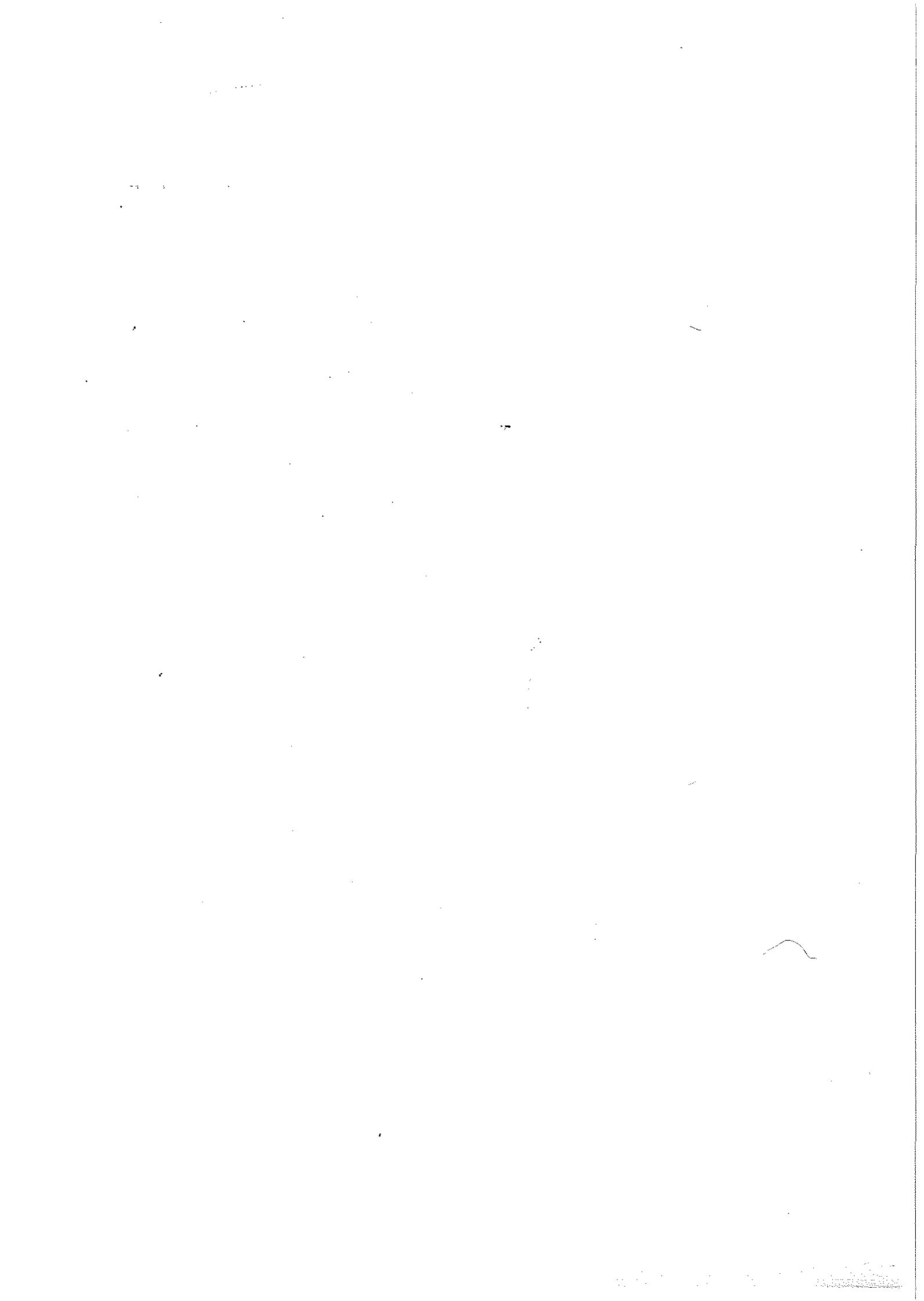
Residencial Abierta (R.A.)

- Tipología de la edificación: Vivienda colectiva en edificación abierta.
- Grados: 1, 2, 3 y Consolidada (C).
- Condiciones generales:

TIPOLOGIA	PARCELA MINIMA (m ²)	EDIFICABILIDAD MAXIMA (m ² /m ²)	DENSIDAD MAXIMA VIV/m ² S
R.A.1	2.000	1,60	≅ 1/50
R.A.2	2.000	1,51	≅ 1/71
R.A.3	2.000	1,13	≅ 1/61
R.A.C	EXISTENTE	EXISTENTE	EXISTENTE

C) APROVECHAMIENTO MAX.RESIDENCIAL: 650.000 m² de techo.

D) EDIFICABILIDAD MAXIMA TOTAL: 0,28 m²/m², sin contar la edificabilidad de la edificación abierta consolidada en el sector (R.A.C.).



E) DENSIDAD RESIDENCIAL MAXIMA: 25 viv/Ha. (Sin contar la superficie de suelo ni el número de viviendas de la edificación abierta consolidada en el sector (R.A.C)

6.5.- CÁLCULO DEL APROVECHAMIENTO TIPO DEL AREA DE REPARTO.

6.5.1.- ÁREA DE REPARTO.

De conformidad con el Art. 62 de la Ley 6/94, Reguladora de la Actividad Urbanística, el Sector definido constituye por sí solo un área reparto.

6.5.2.-DETERMINACIÓN DE LOS COEFICIENTES DE PONDERACIÓN (C_p).

El aprovechamiento tipo del área de reparto según el Art. 64 de la L. R. A. U. en el resultado de dividir el aprovechamiento objetivo total del área de reparto entre la superficie de ésta, excluida la del terreno dotacional público existente ya afectado a su destino. Por otra parte el Art. 65 de la L. R. A. U. indica que cuando la ordenación urbanística prevea dentro de un área de reparto -como en nuestro caso- usos tipologicamente diferenciados que puedan dar lugar, por unidad de edificación, a rendimientos económicos muy diferentes, en el cálculo del aprovechamiento tipo se podrán ponderar coeficientes correctores de la edificabilidad, a fin de compensar con más metros de aprovechamiento subjetivo la menor rentabilidad unitaria de éste.

Una vez obtenidos los coeficientes correctores, se determina el aprovechamiento del sector (en este caso un único sector conforma el área de reparto) en m^2 construidos de uso característico (m_{uc}^2) y se obtiene la relación entre éste y la superficie del sector para obtener el aprovechamiento medio del

sector o, lo que es lo mismo, en nuestro caso, el aprovechamiento tipo del área de reparto.

La Ley 6/94 permite realizar planes parciales que modifiquen el Plan General, si bien para ello deben presentar un documento de "Homologación del Sector" que acredite que el Pla General contiene para dicho sector las determinaciones obligadas por el Art. 17 de la mencionada Ley. Está claro que dicho Expediente de Homologación tiene conocimiento de la problemática intrínseca del Plan Parcial, que se realiza simultáneamente con él, y por tanto puede tener en cuenta factores pormenorizados a la hora de realizar sus determinaciones a nivel de Plan General que con el T.R.92 un Plan General no podría llegar a tener, por tanto en cuanto delimitaría los sectores de su suelo urbanizable programado sin conocer exhaustivamente la ordenación pormenorizada de los Planes Parciales generados por él mismo.

Según ésto es evidente que al conocer la existencia de unas zonas consolidadas dentro del sector que se tendrán en cuenta a la hora de determinar las unidades de ejecución del Plan Parcial, y conocidas también las cargas de urbanización de estas zonas, es preciso que, a la hora de determinar los coeficientes correctores del factor de edificabilidad se tenga en cuenta uno que asuma el posible desequilibrio entre ellas derivado de la relación entre beneficios y cargas de cada una, a fin de obtener el deseado equilibrio.

Por tanto los coeficientes que intervienen en la corrección del factor de edificabilidad son el coeficiente de uso (C_u) el coeficiente de tipología (C_t) y el coeficiente de urbanización (C_{ur}).

Los coeficientes previos que intervienen en la corrección del factor de edificabilidad son el coeficiente de Uso (C_u) y el coeficiente de tipología (C_t); el producto de ambos da el coeficiente de ponderación previo ($C_{p p}$) que es el guarismo que se aplica directamente, multiplicándolo por los m^2 edificables de cada tipología, para obtener los aprovechamientos parciales previos del sector. Estos valores son los que se tendrán en cuenta, junto con las cargas de cada Unidad de Ejecución para obtener los coeficientes de urbanización. Así el producto del Coeficiente de uso por el de tipología y por el de urbanización da el coeficiente de ponderación que multiplicado por los m^2 edificables permite obtener los aprovechamientos parciales definitivos del sector, y con la suma de todos ellos el aprovechamiento total del sector.

A continuación se exponen y justifican los parámetros considerados en la asignación de cada uno de estos coeficientes a las tipologías lucrativas existentes.

6.5.2.1.- Coeficiente de uso y tipología (C_u y C_t)

Coeficiente de uso (C_u).

Este coeficiente expresa el valor que el Plan Parcial atribuye a cada uso en relación con los demás.

A la vista de los usos admisibles dentro del Plan Parcial se distinguen los tres siguientes tipos de usos con sus respectivas valoraciones.

Uso Residencial: valoración 1.

Uso Comercial. valoración 0,9.

Uso Hotelero: valoración 0,7.

Coeficiente de tipología (C_t).

El coeficiente de tipología refleja las diferencias existentes entre las diversas tipologías, enfocadas desde un prisma de la rentabilidad, que se representan considerando factores como la densidad (espacio libre de parcela), la posición respecto al campo del Golf, el coste de la edificación o la repercusión del coste de urbanización.

a) Factor Densidad (F_d).

Es indudable que el espacio libre de parcela entraña un indudable factor de apetencia por la mayor calidad de vida y equipamientos que representa. La mayor disponibilidad y privacidad de espacio libre de parcela corresponde a la vivienda unifamiliar aislada (densidad baja) por lo que se le asigna el valor 1,2; la vivienda adosada (densidad media), así como el comercial y hotelero se valoran con 1, y la tipología de edificación abierta (densidad alta) se valora con 0,8.

b) Factor posición (F_p).

Es una ordenación urbanística como la diseñada, en la que el campo de Golf supone un inmejorable equipamiento que condiciona toda la intervención, es obvio que la localización de cada tipología fundamentalmente residencial- respecto del mismo es un factor decisivo de apetecibilidad puesto que la calidad ambiental mejora de una manera directamente proporcional a la proximidad al golf.

De esta forma, la tipología de viviendas aisladas R. U. 3 por su ubicación privilegiada respecto al campo de golf se valoran con 1,2; las tipologías R. U. 4 donde la mayoría está físicamente lindando al golf se valorarían con 1; las tipologías de edificación

abierta así como el hotelero al no estar en su mayoría físicamente en contacto con el golf, pero sí participar de sus vistas, se valorarían con 0,9; las tipologías R.U.1, R.U.2 y R.U.C, así como el comercial que ni están físicamente en contacto con el golf ni participan de sus vistas, se valorarían con 0,7.

c) Factor Coste de la Edificación (F_{ce}).

Este factor atiende al coste que entraña la construcción según el tipo de edificación, que también se considera necesario tener en cuenta para determinar la valoración relativa de las tipologías existentes en el sector.

Se entiende que el menor coste lo entraña la edificación comercial, por lo que se le asigna una valoración relativa de 1,1; a continuación, en línea de costes ascendentes, se encontrarían las tipologías residenciales en edificación abierta o adosadas (valor 1); en viviendas aisladas (0,9) y finalmente el hotelero (0,8).

d) Factor repercusión coste de infraestructuras (F_{ci}).

Como su denominación indica, se quiere diferenciar con este factor una circunstancia de indudable incidencia en la rentabilidad, como es el peso que los gastos de infraestructuras tendrán para las viviendas que resulten en el mismo.

La diferencia relativa se hace en base a las tipologías edificatorias predominantes, de manera que los costes de infraestructuras tienen una mayor repercusión para tipologías de alta densidad como son los de Edificación abierta, que coincide con una mayor intensidad de edificación por parcela neta; por ello, a las tipologías en Edificación Abierta se les asigna una mayor valoración relativa: 1.1. A continuación se le asigna un valor 1 a la tipología de viviendas unifamiliares adosadas (R. U. 4), de densidad media, así como el comercial y hotelero, y un valor de

0,9 a las tipologías de viviendas unifamiliares aisladas (R. U. 1, R. U. 2, R. U. 3 y R.U.C), de baja densidad.

6.5.2.2.- Valores de los coeficientes de ponderación previos.

Las valores obtenidos en función de cada factor se promedian para obtener el coeficiente de tipología. Una vez hallados, el producto del coeficiente de uso (C_u) por el coeficiente de tipología (C_t) nos darán el coeficiente de ponderación previo ($C_{p p}$) por tipología, para determinar los aprovechamientos parciales previos del sector:

A) Coeficiente de ponderación previo de tipologías edificatorias.

TIPOLOGIA	C_u	C_t				$\frac{F_d + F_p + F_{ce} + F_{cu}}{4}$	$C_{p p}$ ($C_u \times C_t$)
		F_d	F_p	F_{ce}	F_{ci}		
RU1	1	1.2	0.7	0.9	0.9	0.92	0.92
RU2	1	1.2	0.7	0.9	0.9	0.92	0.92
RU3	1	1.2	1.2	0.9	0.9	1.05	1.05
RU4	1	1	1	1	1	1	1
RUC	1	1.2	0.7	0.9	0.9	0.92	0.92
RA1	1	0.8	0.9	1	1.1	0.95	0.95
RA2	1	0.8	0.9	1	1.1	0.95	0.95
RA3	1	0.8	0.9	1	1.1	0.95	0.95
C	0.9	1	0.7	1.1	1	0.95	0.86
H	0.7	1	0.9	0.8	1	0.92	0.64

B) Coeficiente de ponderación del golf

Puesto que el golf es un sistema de equipamiento que también tiene una cierta edificabilidad (para uso de Club de Golf y uso comercial), es lógico que tenga un valor en unidades de aprovechamiento. Si bien un Campo de Golf suele ser deficitario, y resultaría de gran complejidad verificar la magnitud de posibles beneficios directos, se opta por dar un coeficiente de ponderación superior al del uso comercial propiamente dicho (0,88) que absorba también el beneficio mencionado. Dicho coeficiente de ponderación podría rondar sobre el 1,15 para entrar de manera coherente dentro del intervalo de coeficientes ya determinados para el resto de tipologías.

6.5.2.3.-Cuadro de Edificabilidades máximas y Aprovechamientos parciales previos.

NOMENCL.	TIPOLOGIA EDIFICATORIA	UNIDAD DE EJECUCION	EDIFICABILIDAD E_i (m^2)	C_{PP_i}	APROV. LUCRAT.PREVIO $C_{PP_i} \times E_i$ (m^2_{uc})
R.U.1	RESIDENCIAL UNIFAMILIAR 1	U.E.2	18.695	0,92	17.199
R.U.2	RESIDENCIAL UNIFAMILIAR 2	U.E.3	30.284	0,92	27.861
R.U.3	RESIDENCIAL UNIFAMILIAR 3	U.E.1	54.015	1,05	56.716
R.U.4	RESIDENCIAL UNIFAMILIAR 4		288.609	1,00	288.609
R.U.C	RESIDENCIAL UNIFAMILIAR CONSOLIDADA		2.757	0,92	2.536
R.A.1	RESIDENCIAL ABIERTA 1		35.120	0,95	33.364
R.A.2	RESIDENCIAL ABIERTA 2		94.130	0,95	89.423
R.A.3	RESIDENCIAL ABIERTA 3		124.817	0,95	118.576
H	HOTELERO		7.050	0,64	4.512
C	COMERCIAL		14.700	0,86	12.642
G	GOLF		7.300	1,15	8.395
	TOTAL			677.477	

6.5.2.4.-Coeficiente de urbanización (C_{ur})

Los coeficientes C_{ur} asumirán el desequilibrio entre las distintas zonas que constituirán las futuras unidades de ejecución, derivado de la relación entre beneficios y cargas de cada una de ellas, a fin de poder obtener el necesario equilibrio exigido por la Ley.

En este sentido es clarificador el Art. 60.3 de la L.R.A.U. según el cual el aprovechamiento tipo es "la edificabilidad unitaria que el planeamiento establece para todos los terrenos comprendidos en una misma área de reparto, (...) a fin de que a sus propietarios les corresponda -en régimen de igualdad- un aprovechamiento subjetivo idéntico o similar, con independencia de los diferentes aprovechamientos objetivos que el Plan permita construir en sus fincas.". Puede observarse que la Ley dice "en régimen de igualdad", hecho que en el caso concreto de nuestro Sector no ocurre, puesto que las cargas entre las diferentes unidades no están compensadas por las especiales circunstancias que obligan a la delimitación de dichas unidades. Es por ello que se tendrá en cuenta la aplicación de un coeficiente de COSTE DE URBANIZACION (C_{ur}) que asuma el sentido de equidistribución previsto en la Ley.

- Los aprovechamientos lucrativos por unidades de ejecución según el cuadro de Aprovechamientos parciales previos serían los siguientes:

$$\text{U.E.1: } 614.773 \text{ m}_{uc}^2$$

$$\text{U.E. 2: } 17.199 \text{ m}_{uc}^2$$

$$\text{U.E.3: } 27.861 \text{ m}_{uc}^2$$

- Las cargas de urbanización serían las inherentes a la ejecución del planeamiento según el Art. 67 de la L.R.A.U. A fin de evitar hipótesis complejas de cálculo, se utilizarán sólo los costes directos de urbanización puesto que el resto de costes (licencias, honorarios, gastos de gestión, etc.) suelen ser proporcionales a los primeros.

Según datos obtenidos del presupuesto del anteproyecto de urbanización que forma parte de la alternativa técnica del Programa de la U.E.1. del Sector La Condomina los costes directos aproximados de la U.E.1, ascienden a 5.408 millones de pesetas; los costes directos aproximados de la U.E.2 con unas obras de urbanización consistentes en unos 8.700 m² de viario pormenorizado y 4.800 m² de zonas verdes serían de unos 79 millones de pesetas (8.700 x 8.000 + 4.800 x 2.000); los costes directos aproximados de la U.E.3 con unas obras de urbanización consistentes en unos de 29.800 m² de viario (de los cuales unos 15.400 m² son de viario estructural donde la mayoría de las infraestructuras las realiza la U.E.1) y de 5.700 m² de zonas verdes serían de unos 219 millones de pesetas (15.400 x 6.000 + 14.400 x 8.000 + 5.700 x 2.000).

- La relación entre aprovechamientos y cargas de las diferentes unidades de ejecución sería:

$$\frac{CA_{ue1}}{A_{ue1}} = \frac{5.408m}{614.773m^2_{uc}} \cong 8.797 \text{ pts}/m^2_{uc}$$

$$\frac{CA_{ue2}}{A_{ue2}} = \frac{79m}{17.199m^2_{uc}} \cong 4.605 \text{ pts}/m^2_{uc}$$

$$\frac{CA_{ue3}}{A_{ue3}} = \frac{219m}{27.861m^2_{uc}} \cong 7.860 \text{ pts}/m^2_{uc}$$

Los coeficientes C_{ur} deben absorber éstos desequilibrios observados entre las diferentes unidades de ejecución en aras de obtener el deseado equilibrio. Por tanto damos a C_{ur1} el valor la unidad (1); C_{ur2} tendrá un valor de 1,91 (8.797/4.605); C_{ur3} tendrá un valor de 1,12 (8.797/7.860).

6.5.2.5.- Determinación de los coeficientes de ponderación por tipología.

Serán el resultado de multiplicar el coeficiente de uso (C_u) por el de tipología (C_t) y por el coeficiente de unidad de ejecución (C_{ur})

TIPOLOGIA	C_u	C_t					C_{ur}	C_p ($C_u \times C_t \times C_{ur}$)
		F_d	F_p	F_{ce}	F_{ci}	$\frac{F_d + F_p + F_{ce} + F_{ci}}{4}$		
RU1	1	1.2	0.7	0.9	0.9	0.92	1.91	1.76
RU2	1	1.2	0.7	0.9	0.9	0.92	1.12	1.03
RU3	1	1.2	1.2	0.9	0.9	1.05	1	1.05
RU4	1	1	1	1	1	1	1	1
RUC	1	1.2	0.7	0.9	0.9	0.92	1	0.92
RA1	1	0.8	0.9	1	1.1	0.95	1	0.95
RA2	1	0.8	0.9	1	1.1	0.95	1	0.95
RA3	1	0.8	0.9	1	1.1	0.95	1	0.95
C	0.9	1	0.7	1.1	1	0.95	1	0.86
H	0.7	1	0.9	0.8	1	0.92	1	0.64

6.5.2.6.-Cuadro de Edificabilidades máximas y Aprovechamientos parciales definitivos.

NOMENCL.	TIPOLOGIA EDIFICATORIA	UNIDAD DE EJECUCION	EDIFICABILIDAD E_i (m ²)	C_{pi}	APROV. LUCRAT.. $C_{pi} \times E_i$ (m ² _{uc})
R.U.1	RESIDENCIAL UNIFAMILIAR 1	U.E.2	18.695	1,76	32.903
R.U.2	RESIDENCIAL UNIFAMILIAR 2	U.E.3	30.284	1,03	31.192
R.U.3	RESIDENCIAL UNIFAMILIAR 3	U.E.1	54.015	1,05	56.716
R.U.4	RESIDENCIAL UNIFAMILIAR 4		288.609	1,00	288.609
R.U.C	RESIDENCIAL UNIFAMILIAR CONSOLIDADA		2.757	0,92	2.536
R.A.1	RESIDENCIAL ABIERTA 1		35.120	0,95	33.364
R.A.2	RESIDENCIAL ABIERTA 2		94.130	0,95	89.423
R.A.3	RESIDENCIAL ABIERTA 3		124.817	0,95	118.576
H	HOTELERO		7.050	0,64	4.512
C	COMERCIAL		14.700	0,86	12.642
G	GOLF		7.300	1,15	8.395
	TOTAL			677.477	

6.5.3.- DETERMINACIÓN DEL APROVECHAMIENTO DEL SECTOR.

El aprovechamiento del Sector (AS) sería pues, según lo expuesto en el anterior cuadro:

$$AS = A1 + A2 + A3 + A4 + A5 + A6 + A7 + A8 + A9 + A10 + A11$$

siendo:

$$A_i = C_{pi} \times E_i$$

luego:

$$AS = 32.716 + 31.192 + 56.784 + 292.761 + 2.183 + 33.364 +$$

$$89.423 + 116.429 + 4.512 + 12.642 + 8.395 = 678.868 \text{ m}_{uc}^2$$

$$\text{APROVECHAMIENTO DEL SECTOR (AS)} = 678.868 \text{ m}_{uc}^2$$

6.5.4.-APROVECHAMIENTO MEDIO DEL SECTOR Y APROVECHAMIENTO TIPO DEL AREA DE REPARTO

Puesto que dentro del Sector no se ha tenido en cuenta ni la superficie del suelo, ni la edificabilidad, ni el nº de viviendas de la edificación abierta consolidada, y por tanto no se ha computado dicha edificación a efectos de aprovechamiento, para determinar el Aprovechamiento tipo efectuaremos el cociente entre el Aprovechamiento del Sector y la superficie del mismo menos la superficie ocupada por la mencionada edificación abierta consolidada.

$$S_{Sector} = 2.480.354 \text{ m}^2$$

$$S_{R.A.C} = 11.552 \text{ m}^2$$

El Aprovechamiento Medio del Sector (Ams) sería igual a:

$$Ams = AS / S_{Sector} - S_{R.A.C} = 678.868 / 2.468.802 = 0.274978714$$

Como el Aprovechamiento tipo del Área de Reparto (A_t) es igual al aprovechamiento medio del Sector (Ams).

$$A_t = 0.274978714$$

Alicante, Enero de 2.000

EL PROMOTOR

HANSA URBANA S.A.

EL REDACTOR



probado definitivamente por
el Pleno del Excmo. Ayuntamiento en sesión de 9 NOV. 1999

EL SECRETARIO GENERAL,