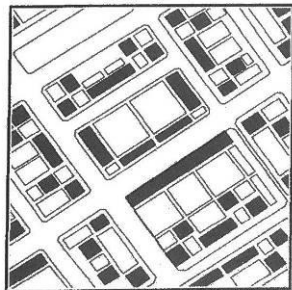
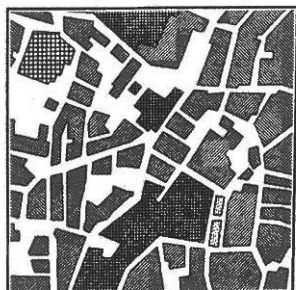
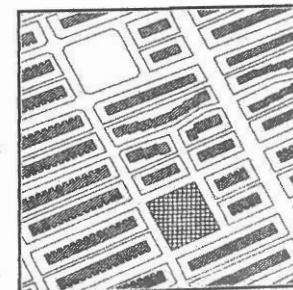
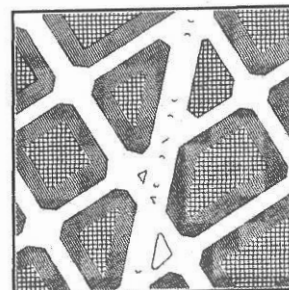


BLOQUE IV

TALLER DE URBANISMO



Universidad
Politécnica
de Cartagena



CAPÍTULO XIV

MODELOS Y SUPUESTOS URBANÍSTICOS (II)



XIV – MODELOS Y SUPUESTOS URBANÍSTICOS (II)

- XIV.4. ESTUDIO DE DETALLE DE REORDENACION DE VOLUMENES
- XIV.5. LA REFORMA INTERIOR DEL TEJIDO URBANO
- XIV.6. APROVECHAMIENTOS Y SECTORES



ESTUDIO DE DETALLE DE REORDENACION DE VOLUMENES



III.2.3. Imágenes virtuales de la disposición orientativa de volúmenes sin estudio de detalle



M.III.2. ESTUDIO DE DETALLE DE REORDENACIÓN DE VOLÚMENES

III.2.1. Estudio comparativo de la edificabilidad

El art. 192.2.b del ROGTU exige que, si el Estudio de Detalle **modifica la disposición de volúmenes**, se efectuará un estudio comparativo de la edificabilidad propia de las determinaciones previstas en el planeamiento vigente y de las que se obtienen en el Estudio de Detalle.

La edificabilidad de cada una de las parcelas que integran la manzana nº 2 viene determinada en el planeamiento vigente, que está constituido **por la Modificación nº 5 del Plan Parcial**, en tanto que dicha modificación alteró la edificabilidad de la parcela 2-2.

El Estudio de Detalle incorpora un plano de ordenación (Plano A.3. Ordenación pormenorizada según el planeamiento vigente), en el que se reflejan las superficies y edificabilidades de todas las parcelas que integran la manzana. Se hace constar que las citadas magnitudes permanecen inalteradas en el presente documento, no siendo necesario, por tanto, elaborar el citado estudio comparativo. En definitiva, la superficie de la parcela 2-2 es de 38.208,07 m²s, siendo su edificabilidad 64.730,20 m²t.

III.2.2. Análisis de volúmenes

Aun no siendo la finalidad específica del Estudio de Detalle la ordenación de volúmenes, se realiza un análisis de la volumetría de la manzana 2. Se adopta como ámbito de este estudio la manzana 2 completa y las manzanas de su entorno.

Por una parte, se incluye en los planos de información el Plano A.5 relativo a la perspectiva de la manzana y su entorno visual, que refleja las edificaciones actualmente existentes. Este plano se complementa con una fotografía aérea del estado actual de la manzana

(incluida en el Anexo I relativo al reportaje fotográfico), que ilustra muy bien la situación actual.

En el conjunto de la manzana 2 sólo se ha realizado una construcción, la cual se ubica en la parcela 2-4. Cabe señalar que en las parcelas 2-1 y 2-3, se han ubicado sendos Centros de Transformación, los cuales tienen categoría de instalación y no propiamente de edificación. En dicha parcela 2-4 se ha construido un hotel, que se encuentra actualmente en funcionamiento. Se trata de una edificación adosada respecto al linde lateral de la parcela y que dispone de retiro a sus tres alineaciones exteriores (lindes frontales). La volumetría del hotel consta de dos cuerpos diferenciados de forma paralelepípeda, en la que destaca el cuerpo vertical central de gran altura, ubicado “a caballo” de un cuerpo a modo de zócalo horizontal.

En el resto de parcelas que componen la manzana 2 no existe ninguna otra construcción, y así se refleja en el plano de información relativo a la volumetría y también se puede apreciar en la fotografía aérea de la zona.

Se ha realizado también el análisis de la volumetría del entorno.

Con carácter general, las manzanas colindantes se encuentran vacantes de edificación, a excepción de una serie de naves tipo almacén construidas en una parcela de la manzana 5. Se trata de una serie de edificaciones de características industriales, constituidas por un sistema de pórticos adosados en paralelo, con tipología de cubierta a dos aguas y que conforman un volumen que ocupa la mayor parte de la parcela. Se refleja este volumen construido, tanto en el plano de información de volumetría como en el plano de ordenación de volumetría.

Hasta aquí llega el análisis de volúmenes relativo al estado actual. Ahora procede analizar la ordenación de volúmenes que resulta de las determinaciones del Estudio de Detalle.

Los requerimientos de implantación de las nuevas actividades terciarias previstas en la parcela 2-2 son los que han determinado la necesidad de proponer el incremento en el número de plantas a materializar, que se instrumenta mediante el presente Estudio de



Detalle. Los estudios previos de implantación de la actividad, de los cuales se acompañan imágenes virtuales de la volumetría resultante al presente documento en el Anexo II, determinan que se precisa un cuerpo de dos plantas de toda la longitud de la parcela recayente a la autovía (excepto los retiros obligatorios de los lindes frontales) para el uso comercial y una serie de 5 bloques lineales, aislados sobre la parcela, para usos hoteleros, de oficinas o dotacionales privados, de 8 plantas de altura y unas dimensiones en planta de unos 17 x 58 m cada uno.

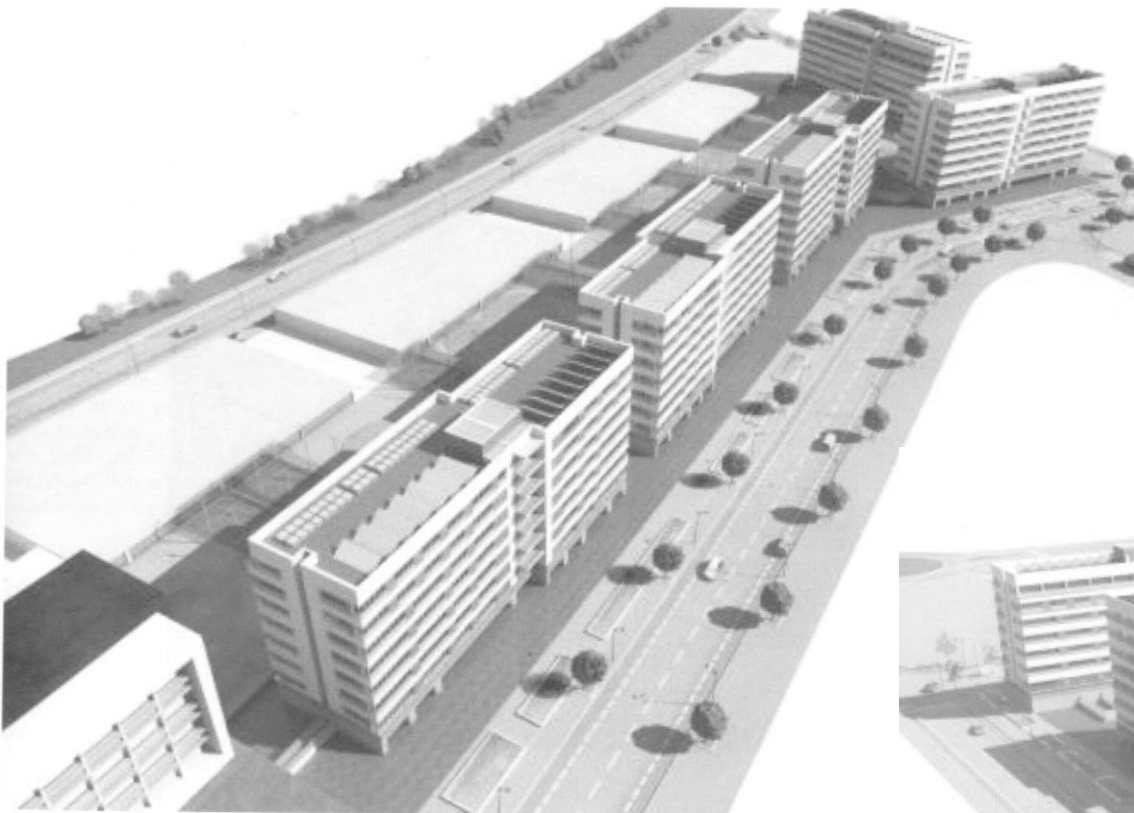
En el plano de ordenación de volumetría se refleja una ordenación general de volúmenes que corresponde a los citados estudios previos y que se ajusta a la edificabilidad de 64.730,20 m²t que resulta del planeamiento vigente. No obstante, esta volumetría general – planteada a efectos de realizar el análisis gráfico de volúmenes de la manzana y su entorno – deberá ajustarse y definirse con mayor concreción en el Proyecto de Edificación que se presente.

La valoración que se hace de la volumetría resultante de las determinaciones del Estudio de Detalle es que el incremento en el número de alturas propuesto no tiene una incidencia significativa en el conjunto de la manzana y su entorno. La configuración de volúmenes que se obtiene es la característica del resto del frente recayente al casco urbano del parque empresarial: bloques de edificación en altura aislados en la parcela en la que se implantan, de mediana altura (entre 6 y 8 plantas), ocupando una pequeña porción de la superficie de la parcela y con espacios libres tanto en el frente de la calle como interiores a la parcela. El incremento del número de plantas propuesto no supone derivar en un volumen disonante en la volumetría más o menos uniforme de la zona.

A modo de conclusión, se considera que el incremento en el número de plantas propuesto para las edificaciones destinadas a hotel, oficinas o dotacional privado es correcto desde el punto de vista del análisis de volumetría de la manzana y su entorno.



III.2.4. Imágenes virtuales de la disposición orientativa de volúmenes con estudio de detalle



SUPUESTOS

S.III.1 Cálculo de la edificabilidad bruta de un sector

Un sector de suelo urbanizable tiene una superficie computable de 490.000 m², un índice bruto de edificabilidad residencial de 0,40 m²t/m²s y un índice de edificabilidad terciaria de 0,10 m²t/m²s. Calcular la edificabilidad bruta del sector.

S.III.2 Cálculo de edificabilidad neta en parcelas

Un sector de suelo urbanizable tiene una superficie computable de 390.000 m² y un índice de edificabilidad bruto terciario de 0,10 m²t/m²s. Delimita una parcela para uso de oficinas y otra para uso de hotel, según tu criterio y halla el índice de edificabilidad neto en cada una de las parcelas.

S.III.3 Cálculo de la superficie computable de un sector en razón de equipamientos ya existentes

Un sector de suelo urbanizable tiene una superficie de 420.000 m². Dentro de esa superficie se encuentra delimitada una dotación docente pública de red primaria con una superficie de 23.000 m² que será gestionada a cargo del Ayuntamiento. También existe una zona verde de 9.000 m² plenamente implantada. Calcula la superficie computable del sector (Art. 200 ROGTU).

S.III.4 Cálculo de la superficie computable de un sector en razón de delimitación de zona verde de red primaria y de adscripción de viario externo de conexión

Un sector de suelo urbanizable tiene una superficie de 569.000 m² y dentro de su perímetro está delimitada una zona verde de red primaria de 20.000 m² que será gestionada a cargo de la actuación del sector. Tiene adscrito un viario externo de red primaria de conexión del sector con una superficie de 19.000 m². Cuál será la superficie computable del sector. (Art. 201 ROGTU).

S.III.5 Cálculo de superficie computable de un sector en razón de preexistencias y de viario interno de red primaria

Un sector de suelo urbanizable tiene una superficie de 530.000 m² y dentro de su perímetro hay un núcleo de edificios que ocupan una superficie de 8.500 m² que ha sido delimitado y está sometido al régimen de las actuaciones aisladas. También cuenta con un viario de red primaria interno de 6.500 m² que será ejecutado a cargo de la actuación. Calcular la superficie computable del sector (Art. 202 ROGTU).

S.III.6 Cálculo de la superficie computable de un sector en razón de existencia de zona de protección de una carretera

Un sector está delimitado por una carretera de modo que la zona de protección de la referida carretera que tiene una superficie de 49.700 m², está comprendida dentro de la delimitación sectorial. Puesto que esta superficie debe quedar libre de edificación, está prevista su cesión a la administración y aprovecharla para que sirva de pantalla aislante para lo que se plantarán especies vegetales, sin que llegue a tener las características de una zona verde. Se pide calcular la superficie computable del sector (Art. 203 ROGTU).

S.III.7 Cálculo de superficie mínima de dotación de zona verde

Un sector de suelo urbanizable de uso residencial tiene una superficie computable de 396.000 m² y un índice de edificabilidad bruto residencial de 0,40 m²t/m²s. Calcular la superficie mínima de dotación exigible de zonas verdes (Art. 208 ROGTU).

S.III.8 Cálculo de superficie de zona verde

Un sector de suelo urbanizable de uso residencial tiene una superficie computable de 620.000 m² y un índice residencial bruto de 0,30 m²t/m²s. Calcular la superficie de zona verde exigible (Art. 208 ROGTU).



S.III.9 Cálculo de superficie mínima de equipamientos

Un sector de suelo urbanizable de uso residencial tiene una superficie computable de 530.000 m² y un índice bruto de edificabilidad residencial de 0,36 m²/m²s. Calcular la superficie mínima de equipamientos exigible (Art. 208 ROGTU).

S.III.10 Cálculo de superficie de equipamientos

Un sector de suelo urbanizable de uso residencial tiene una superficie computable de 480.000 m² y un índice de edificabilidad bruto de 0,29 m²/m²s. Calcular la superficie de equipamientos exigible (Art. 208 ROGTU).

S.III.11 Cálculo del número mínimo exigible de plazas de aparcamiento

Un sector de suelo urbanizable de uso residencial tiene una superficie computable de 620.000 m² y un índice de edificabilidad bruto de 0,30 m²/m²s. Calcular el número mínimo exigible de plazas de aparcamiento privadas y el número mínimo de plazas de aparcamiento públicas a instalar anejas a red viaria o en áreas específicas (Art. 208 ROGTU).

S.III.12 Cálculo de superficie mínima exigible de zonas verdes en razón de ubicación de uso terciario

Un sector de suelo urbanizable de uso residencial tiene una superficie computable de 490.000 m² y un índice de edificabilidad residencial bruto de 0,25 m²/m²s y un índice de edificabilidad terciaria bruto de 0,10 m²/m²s. La edificabilidad terciaria se ubicará en una o varias parcelas específicas de uso terciario. Calcular la superficie mínima de zonas verdes públicas exigibles en el sector (Art. 208 ROGTU).

S.III.13 Cálculo de superficie de zona verde exigible y de equipamientos

Un sector de suelo urbanizable tiene una superficie computable de 610.000 m², un índice bruto de edificabilidad residencial de 0,38

m²/m²s y un índice bruto de edificabilidad terciario de 0,10 m²/m²s. La edificabilidad terciaria se ubicará el 50% en parcelas específicas de uso terciario y el otro 50 % en plantas bajas de edificios. Calcular la superficie de zona verde exigible y la de equipamientos (Art. 208.5.a) ROGTU).

S.III.14 Calificación de equipamientos

Establece el uso específico de un equipamientos de red secundaria del ejemplo anterior y, teniendo en cuenta que no se tienen datos suficientes para poder definir los demás usos, establecer un calificación que permita la concreción posterior.

S.III.15 Planteamiento de estudio de detalle de reordenación de volúmenes

En suelo urbano existe una bolsa de suelo vacante ordenado pormenorizadamente por el plan general en tres manzana que tienen las siguientes características:

MANZANAS EDIFICABLES	SUPERFICIE (m ² s)	ÍNDICE DE EDIFICABILIDAD NETA (m ² /m ² s))	EDIFICABILIDAD (APROVECHAMIENTO OBJETIVO) (m ²)	CALIFICACIÓN URBANÍSTICA (USO ESPECÍFICO)	NÚMERO MÁXIMO DE PLANTAS
M-1	6.000	5	30.000	Residencial: 23.000 m ² t	8
				Terciario: 7.000 m ² t	
M-2	4.000	4	16.000	Residencial: 12.000 m ² t	6
				Terciario: 4.000 m ² t	
M-3	4.000	4	16.000	Residencial: 12.000 m ² t	6
				Terciario: 4.000 m ² t	

Plantea según tu criterio, un estudio de detalle de reordenación de volúmenes.



LA REFORMA INTERIOR DEL TEJIDO URBANO



IV. LA ORDENACIÓN PORMENORIZADA (PLANES DE REFORMA INTERIOR)

INTRODUCCIÓN

Los planes de reforma interior (PRI) actúan sobre la ordenación pormenorizada en suelo urbano y atacan operaciones de cirugía urbana, de reforma o de reequipamiento de los cascos urbanos. La gestión de estos planes es compleja por la gran variedad de situaciones urbanísticas que pueden presentarse, y por los costos adicionales que suelen presentarse como consecuencia de las indemnizaciones que suelen producirse. Ello hace que, en general, se procure delimitar ámbitos lo más ajustados posible. La iniciativa en la gestión suele ser pública, sin perjuicio que en determinados ámbitos se delimiten unidades de ejecución cuya gestión se lleve a cabo por la iniciativa privada. Los PRI, al igual que los planes parciales, pueden ser modificativos de la ordenación estructural, lo que supone poder alterar las determinaciones de la ordenación estructural del plan general y, por tanto, un alto valor de modificación sobre la ordenación del plan general.

MODELOS

En el presente modelo se recoge un plan de reforma interior en la ciudad de Valencia, mediante el cual se reordena y se reurbaniza un pequeño ámbito en el que, además, existe una alquería que pasa a ser elemento protegido. Al ser una superficie reducida puede seguirse con precisión el propósito del planificador y las estrategias que sigue para tratar de conseguir la finalidad propuesta.

M.IV.1 Plan de Reforma Interior Modificativo
UE “Alquería Ponsa- Fuster”.

SUPUESTOS

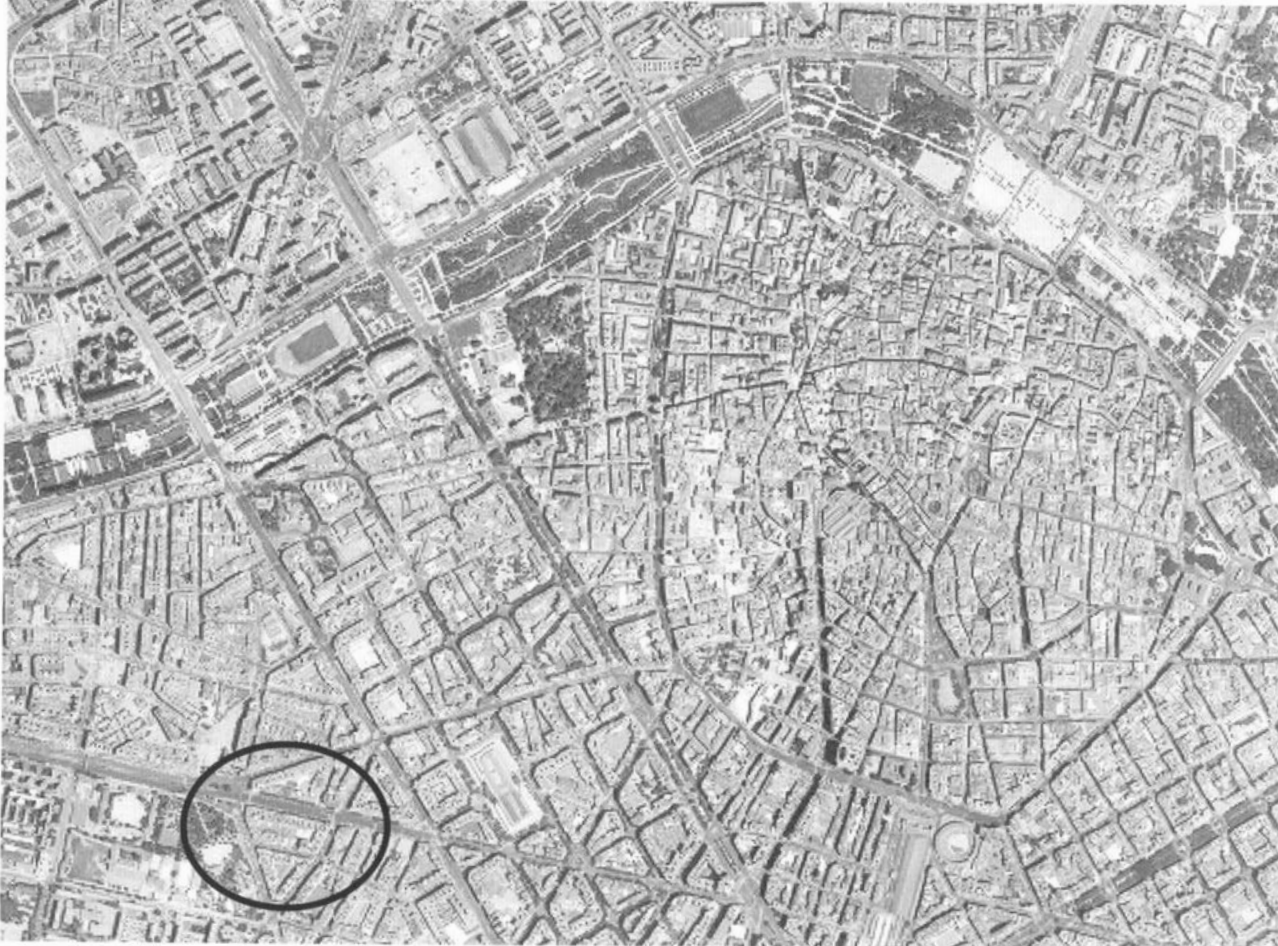
- S.IV.1 Delimitación de sectores para desarrollo de PRI.
- S.IV.2 Situación de los propietarios incluidos y excluidos de la unidad de ejecución del PRI.
- S.IV.3 Implantación de equipamientos públicos en suelo urbano consolidado.
- S.IV.4 Sistemas de obtención de equipamientos públicos por parte de la administración en suelos urbanos objeto de reequipamiento.
- S.IV.5 Criterios de delimitación de suelo sometido al régimen de actuaciones aisladas y al de régimen de actuaciones integradas en los PRI.
- S.IV.6 Situación del propietario del suelo en actuaciones integradas y actuaciones aislada en los sectores a desarrollar por PRI.



MODELOS

M.IV.1 Plan de Reforma Interior Modificativo UE "Alquería Ponsa-Fuster"

SITUACIÓN





ÁMBITO DEL PRI

Comprende las parcelas delimitadas por los siguientes viales:

- C/ Arte Mayor de la Seda
- C/ Virgen de Agres
- C/ Virgen del Lluch
- C/ Virgen del Rebollet



ÁMBITO DE LA UE

Definida dentro del PRI, cuyo desarrollo quedará sujeto al régimen de actuación integrada

ORDENACIÓN DE LA PROPUESTA

Se opta por dar continuidad a la calle Virgen del Lluch, manteniendo su ancho de 9 m, aunque de forma peatonal, SPV de 178.85 m² hasta la calle Arte Mayor de la Seda, bordeando la Alquería de la Ponsa-Fuster, con la variación de alineación del edificio de ENS-1 de 5 plantas previsto en la esquina de unión de ambas calles.

Se mantiene la calificación de ENS-1 pero se modifica la altura en este tramo a 6 plantas, debido a la dificultad de poder hacer un ático retranqueado a 4 m desde la fachada por el cambio de profundidad.

No se permite edificar ático sobre esta sexta planta de calificación de ensanche.

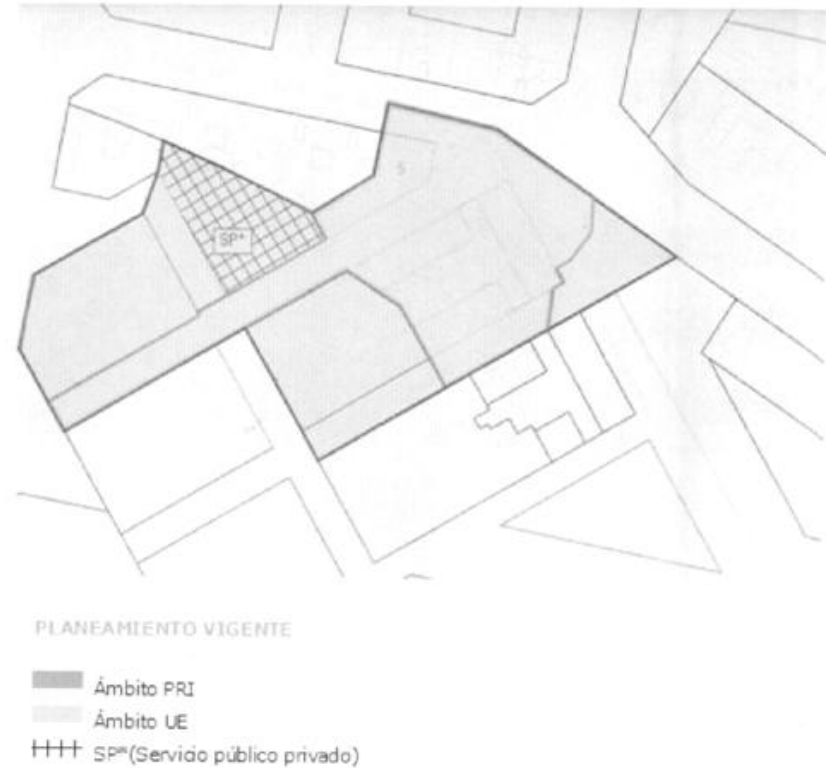
Se modifica la ordenación pormenorizada de las parcelas con calificación de UFA-2 por el mismo motivo, respetando la edificación de la Alquería, creando una calle nueva de 8m de ancho, que une la C/Virgen del Lluch con C/Virgen del Rebollet.

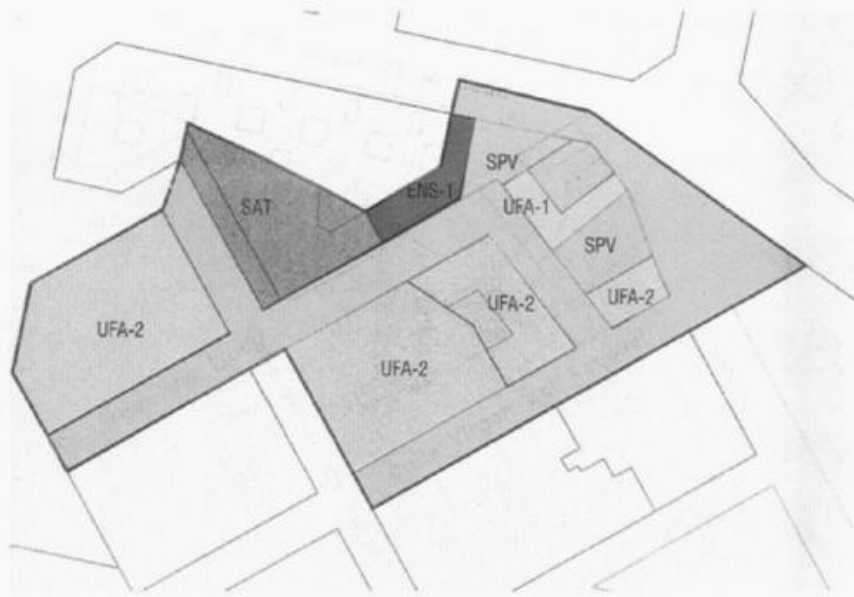
Se prevén dos edificios de UFA-2 a ambos lados de la calle nueva de máximo 2 alturas, uno paralelo y cerrando la manzana y otro exento y perpendicular. entre este edificio y la Alquería, se grafia una segunda A "área peatonal" PV de 212.89 m²

Se modifica la calificación de servicio público de dominio y uso privado (SP*) de la parcela de 721.69m² por la de sistema local de servicio público religioso (SP-6), según P o dotación pública de la Red Secundaria Asistencial (SAT) según LUV, definiendo las alineaciones del retranqueo de la última planta según normas urbanísticas de la calificación de ENS-1 (calificación del resto de manzana en la que se ubica), así como de un patio interior que se une al del edificio contiguo. El sistema local de servicio público religioso (SP-6) se rige por las normas urbanísticas que se recogen en el art 6.75 y siguientes del PGOU.






La Alquería Ponsa Fuster, se incluye en el Catálogo de Elementos Protegidos del PGOU, con una nueva configuración del muro perimetral de la parte recayente a la C/Arte Mayor de la Seda adaptada a la trama del entorno.

Se propone calificación de UFA-1 según normas urbanísticas de PGOU.









CALIFICACIÓN PRI

-  ENS-1
-  UFA-1 (elemento protegido)
-  UFA-2
-  SAT (servicio público)
-  SPV (áreas peatonales)

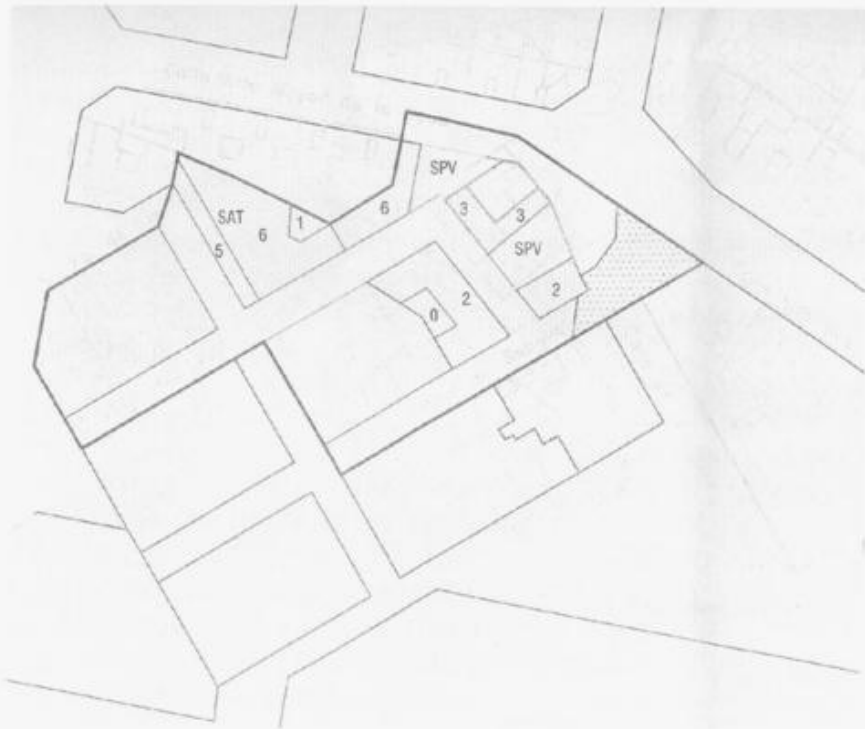


CALIFICACIÓN UE

-  ENS-1
-  UFA-1 (elemento protegido)
-  UFA-2
-  SPV (áreas peatonales)



ESQUEMA ALTURAS



VISTA AÉREA PROPUESTA



SUPUESTOS

S.IV.1 Delimitación de sectores para desarrollo de PRI

En el PRI cuya reproducción parcial figura anteriormente no estaba previsto en el plan general de Valencia. ¿Existe plena libertad para poder delimitar sectores de reforma interior, aun en el caso de que el plan general no los prevea? En su caso ¿Cuál es la solución?

S.IV.2 Situación de los propietarios incluidos y excluidos de la unidad de ejecución del PRI

En el PRI ya mencionado está delimitado el sector y dentro de él una unidad de ejecución menor que el sector. Explicar la diferente situación que afecta a los propietarios incluidos y excluidos de la unidad de ejecución.

S.IV.3 Implantación de equipamientos públicos en suelo urbano consolidado

La dotación de equipamientos públicos en el suelo urbano consolidado suele plantear importantes dificultades por la carencia de espacios vacantes de edificación. Explica cuál es el criterio cuantitativo/cualitativo que se sigue en cuanto a la implantación de equipamientos públicos en esa clase de suelo.

S.IV.4 Sistemas de obtención de equipamientos públicos por parte de la administración en suelos urbanos objeto de reequipamiento

En el suelo urbano en el que se produce un reequipamiento de dotaciones públicas, como jardines, equipamientos docentes o aparcamientos públicos, explica cuales son los sistemas de obtención por parte del ayuntamiento de dichas dotaciones.

S.IV.5 Criterios de delimitación de suelo sometido al régimen de actuaciones aisladas y al de régimen de actuaciones integradas en los PRI

En los PRI es preceptivo, según el art. 166 ROGTU que se delimiten los suelos que quedan sometidos al régimen de las

actuaciones integradas y los suelos sometidos al régimen de las actuaciones aisladas. Explica con qué criterios establecerías los ámbitos de ambas delimitaciones.

S.IV.6 Situación del propietario del suelo en actuaciones integradas y actuaciones aisladas en los sectores a desarrollar por PRI

En el caso anterior explica, desde el punto de vista del propietario, cuales son las diferencias más importantes que supone estar incluido en el régimen de las actuaciones aisladas o en el régimen de las actuaciones integradas.

APROVECHAMIENTOS Y SECTORES



VI. APROVECHAMIENTO TIPO Y ÁREAS DE REPARTO

INTRODUCCIÓN

La meta de un tratamiento no discriminatorio del propietario del suelo ha sido un objetivo hacia el que se ha avanzado progresivamente en el urbanismo. La dificultad se presenta como consecuencia de la gran variedad de usos que el plan atribuye al suelo. Estos usos van desde la calificación de suelos dotacionales que en sí mismos carecen de aprovechamientos lucrativos, hasta parcelas privadas con altas edificabilidades y generadoras de altos rendimientos económicos.

El objetivo de un tratamiento equidistributivo se efectúa a dos niveles. El nivel del planeamiento en el que se utilizan los conceptos de aprovechamiento tipo y área de reparto, y el nivel de la gestión urbanística en el que, a través de la reparcelación, se produce una más ajustada y particular distribución de beneficios y cargas referida a cada propietario.

Por otra parte, la técnica que ahora estudiamos tiene, además, el objetivo de ceder a la administración la parte correspondiente de aprovechamiento que legalmente le corresponde, lo que implica la utilización de otros conceptos distintos al de área de reparto y aprovechamiento tipo, como son los de aprovechamiento objetivo, subjetivo y excedente de aprovechamiento. En los modelos y supuestos que se exponen a continuación se manejan todos los conceptos anteriormente referidos.

MODELOS

- M.VI.1 Ficha de planeamiento. Aprovechamiento tipo
- M.VI.2 Datos resultantes de la ordenación pormenorizada del Sector 09 PG L'Alcudia
- M.VI.3 Cálculo aprovechamiento subjetivo de un propietario (m^2 uso terciario) Sector 09 PG L'Alcudia
- M.VI.4 Cálculo aprovechamiento tipo
- M.VI.5 Cálculo aprovechamiento tipo en suelo urbanizable
- M.VI.6 Cálculo aprovechamiento tipo. Ejemplo complejo
- M.VI.7 Aprovechamiento tipo en áreas de reparto uniparcelarias

SUPUESTOS

- S.VI.1 Cálculo de aprovechamiento objetivo y de aprovechamiento tipo
- S.VI.2 Cálculo de aprovechamiento subjetivo y participación en los costes de urbanización
- S.VI.3 Cálculo de coeficientes correctores
- S.VI.4 Cálculo de aprovechamiento objetivo en suelo urbanizable
- S.VI.5 Cálculo de aprovechamiento tipo en suelo urbanizable
- S.VI.6 Cálculo de aprovechamiento subjetivo con coeficientes correctores
- S.VI.7 Área reparto uniparcelaria



M.VI.1 Ficha de planeamiento. Aprovechamiento tipo

AJUNTAMENT DE L'ALCÚDIA

REVISIÓN P.G.O.U.
REFUNDIDO APROBACIÓN DEFINITIVA

FICHAS DE PLANEAMIENTO Y PROGRAMACIÓN			
IDENTIFICACIÓN			
CODIGO SECTOR	NOMBRE	SUPERFICIE COMPUTABLE	
S-09	entre FGV y CTRACARLET	274.770	
ORDENACIÓN PORMENORIZADA DETERMINADA POR			PLAN PARCIAL
SITUACIÓN			
USOS			
USO GLOBAL		RESIDENCIAL	
USOS COMPATIBLES		TERCIARIO DOTACIONAL	
USOS INCOMPATIBLES		INDUSTRIAL	
PARAMETROS URBANÍSTICOS			
I.E.B. m ² /m ² c	1,10	I.E.R. m ² /m ² c	0,90
		I.E.T. m ² /m ² c	0,20
		I.E.I. m ² /m ² c	0,00
DENSIDAD viv/ha	65		
ÁREA DE REPARTO	AR-1		
Aprovechamiento Objetivo u.d.a.	302.247	Aprovechamiento Tipo u.d.a./m ² c	0,9531
TIPOLOGÍAS	A definir por Plan Parcial		
	Zonas Urbanísticas	A determinar por Plan Parcial	
CONDICIONES DE CONEXIÓN			
Secuencia lógica de desarrollo	Aunque no precisa del desarrollo previo de otro sector para su programación, el Plan General no considera este sector de inmediato desarrollo. El Plan Parcial que lo ordene pormenorizadamente delimitará las unidades de ejecución y establecerá la		

Red viaria	secuencia lógica de éstas para un desarrollo escalonado del mismo. Vías de Red Primaria y rotondas a urbanizar completos y en toda su sección. El diseño de la ampliación de la carretera de Carlet se ajustará a la sección orientativa adjunta a estas fichas y deberá coordinarse con este municipio.
Abastecimiento de agua	Conectar directamente con red existente. EL proyecto de urbanización determinará los diámetros, que tendrán en cuenta el abastecimiento de las unidades de ejecución lindantes y pendientes de desarrollo.
Evacuación de aguas	Red de saneamiento de carácter separativo, vertiendo las aguas pluviales a cuace público o a la red de acequias existente, previa obtención de la autorización correspondiente por el organismo competente. Las aguas residuales serán conducidas a la EDAR en correcto funcionamiento previa obtención del certificado de capacidad suficiente.
Otros	Deberá respetarse las servidumbres establecidas por la legislación específica de la línea de alta tensión existente. Se tendrá en cuentas la legislación en materia de ferrocarriles. Estando en zona inundable no se permiten sótanos y semisótanos. El proyecto de urbanización contemplará los cerramientos, apantallamientos y plantaciones para minimizar los impactos sonoros y paisajísticos del trazado ferroviario.

RED PRIMARIA INCLUIDA EN EL SECTOR (COMPUTABLE)

ZONAS VERDES	30.854
EQUIPAMIENTOS	22.466
VIARIO	40.983
SUELO A ORDENAR	171.487

RED PRIMARIA ADSCRITA (NO COMPUTABLE)

PARQUE URBANO	42.338
VIARIO ADSCRITO	0
TOTAL SECTOR	317.108

DIRECTRICES DE PLANEAMIENTO

Este Sector se ordenará pormenorizadamente por Plan Parcial.
Tendrá en cuenta la red primaria incluida y establecerá las tipologías edificatorias que considere conveniente. Delimitará una o varias unidades de ejecución para su programación independiente y establecerá la secuencia lógica de desarrollo de éstas.

SISTEMA DE GESTIÓN : Puede desarrollarse en cualquiera de la formas previstas en la L.R.A.U.

Coefficientes de Ponderación por USO y tipología

ENS - Residencial en manzana cerrada	0,8
ADO - Residencial Adosado o en Fila	1,0
AIS - Residencial Aislado	2,5
IND - Industrial en manzana compacta	1,6
TER - Terclano	1,6

FICHAS DE PLANEAMIENTO Y PROGRAMACIÓN		
IDENTIFICACIÓN		
	NOMBRE	SUPERFICIE COMPUTABLE
S-09	entre FGV y CTRACARLET	274.770
ORDENACIÓN PORMENORIZADA DETERMINADA POR		PLAN PARCIAL

El arquitecto



M.VI.2 Datos resultantes de la ordenación pormenorizada del Sector 09 PG L'Alcudia

Dotaciones Públicas

ZV 64.060 m2s

EQ 24.729 m2s

Viario 40.000 m2s

Parcelas residenciales 37.688 m2s

Parcela terciaria 5.000 m2s

Edificabilidad residencial 247.293 m2t

Edificabilidad terciaria 54.954 m2t

Centr 6,5 m2t/m2s

Cent 10,99 m2t/m2s

M.VI.3 Cálculo aprovechamiento subjetivo de un propietario (m²t uso terciario) Sector 09 PG L'Alcudia

Parcela 6000 m2

$6.000 \times 0,9 \times 0,9531 = 5.146,74 \text{ u.a.}$

$5.146,74 \text{ u.a.} : 1,6 = 3.216 \text{ m}^2\text{t Terciario}$

Cent 10,99 m2t/m2s

$3.216 \text{ m}^2\text{t} : 10,99 = 292 \text{ m}^2\text{s}$

Derecho subjetivo 3.216 m2t terciario en una parcela de 292 m2s

M.VI.4 Cálculo aprovechamiento tipo

AREA DE REPARTO FORMADA POR UN SECTOR DE SUELO URBANIZABLE

SUPERFICIE DEL SECTOR S=100.000 m2s

IEG = 1 m2t/m2s ----> 100.000 m2t (APROVECHAMIENTO OBJETIVO "en m2t globales")

IER = 0,8 m2t/m2s ----> 80.000 m2t(R)

IET = 0,2 m2t/m2s ----> 20.000 m2t(T)

COEFICIENTES CORRECTORES:

EDIFICACIÓN RESIDENCIAL ----> 0,7 ua/m2t(R)

EDIFICACIÓN TERCIARIA ----> 1 ua/m2t(T)

UNIDADES DE APROVECHAMIENTO:

$80.000 \text{ m}^2\text{t(R)} \times 0,7 \text{ ua/m}^2\text{t(R)} = 56.000 \text{ ua}$

$20.000 \text{ m}^2\text{t(T)} \times 1 \text{ ua/m}^2\text{t(T)} = 20.000 \text{ ua}$

TOTAL DE UNIDADES DE APROVECHAMIENTO = 76.000 ua

(O APROVECHAMIENTO OBJETIVO DEL AR EN ua)

APROVECHAMIENTO TIPO DEL AR:

$76.000 \text{ ua} / 100.000 \text{ m}^2\text{s} = 0,76 \text{ ua/m}^2\text{s}$

(si el PG quisiera, podría rebajar este AT del AR con el fin de destinar el mayor excedente que se produciría a la obtención de suelos dotacionales externos)

APROVECHAMIENTO SUBJETIVO DE UN PROPIETARIO DE UNA PARCELA DE 10.000 m2s EXISTENTE EN ESA AR: $10.000 \text{ m}^2\text{s} \times 0,76 \text{ ua/m}^2\text{s} \times 0,9 = 6.840 \text{ ua}$

lo que supone que tendrá derecho a un solar donde se puedan materializar 6.840 m2t de TERCIARIO (ya que en este ejemplo la ua equivale a 1 m2t de TERCIARIO) o 6.840 ua / 0,7 ua/m2t = 9.771,4 m2t de RESIDENCIAL (o una combinación de ambos tipos de edificabilidad cuya suma de m2t ponderados por los coeficientes correctores sea 6.840 ua)

SI SE LE ADJUDICA UN SOLAR DE UNA ZONA DE EDIFICACIÓN ABIERTA PARA USO EXCLUSIVAMENTE RESIDENCIAL, DONDE EL COEFICIENTE DE EDIFICABILIDAD NETA SEA DE 2 m2t/m2s, la superficie del solar deberá ser de $9.771,4 \text{ m}^2\text{t} / 2 \text{ m}^2\text{t/m}^2\text{s} = 4.885,7 \text{ m}^2\text{s}$



M.VI.5 Cálculo aprovechamiento tipo en suelo urbanizable

	SUP SECTOR	SUP AREA	S. EXTER		S. EXTER	ED SECTOR	ED AREA	AP TIP	V VENTA	COST CON	COS URB	V.R.B	V. URB
	(m2)	(m2)	(m2)	(m2)	(m2)	(m2l)	(m2l)	(m2l/m2)	(ptas/m2lc)	(ptas/m2lc)	(ptas/m2lc)	(ptas/m2lc)	(ptas/m2)
	s1	S1	s2	S2		e	e	AT	Vv	Vc	Vu	Vrb	AT x Vrb
								e/(S1+S2)			(S1x3000)/e	Vv=(Vv/1.4) (Vc+Vu)	
			24523	RD-43.2									
			47590	ED-60.2		173268							
area 1	R3 Palasiel (*)	143330			72113	173268		0,804240566	80000	60000	2482	4661	3749
	PALASIET	143330											
			14895	ID-76.2		69776							
			9531	ED-60.4		86118							
area 2	R1 bola (*)	80806			24426	155894		0,667720326	90000	55000	4023	5263	3614
	R2 mesquita (*)	128240											
	R. ALTA	209046											
			4 192	RV/C/r c.3									
			26 653	RD-42.3									
			5 488	RD-42.4									
			6 989	JL-20									
			4 261	RV/C/e fcc									
	R4 bola II (*)	51589	6091	RV/C/r n.3a		23215							
	R5 ferrocarril	135403	6247	RV/C/r n.3b		74472							
	R6 pereres	158402	8888	ED-60.3		87121							
area 3	R. MEDIA	345394			68.809	184808		0,446176754	110000	65000	5607	7965	3654
	R7 carraxet	239250				43065							
	R8 Fores A	212693				38285							
	R9 Fores B	128241	14798	ID-101.2		23083							
area 4	R. BAJA	580184			14798	104433		0,175523159	150000	70000	16667	20476	3694
	I1 cányoles	312115	3974	JL-3		249692							
	I2 la vila	135037	59116	RD-42.2		108030							
	I3 la mola	165243	63499	ID-75.2		132194							
	I5 albaida	411729	20231	JL-1		329383							
area 5	INDUSTRIAL	1024124			146820	819299		0,699691189	40000	20000	3750	4821	3374
		2302078			326966		1437702						



Cálculo A.T. área 2 R.ALTA de la tabla

Edificabilidad sector nº 1

- 0,86 ceb x 80.806 m2s = 69.776 m2t (A)

Edificabilidad sector nº 2

0,67 ceb x 128.240 m2s = 86.118 m2t (B)

Edificabilidad total Ar (A + B) 155.894 m2t

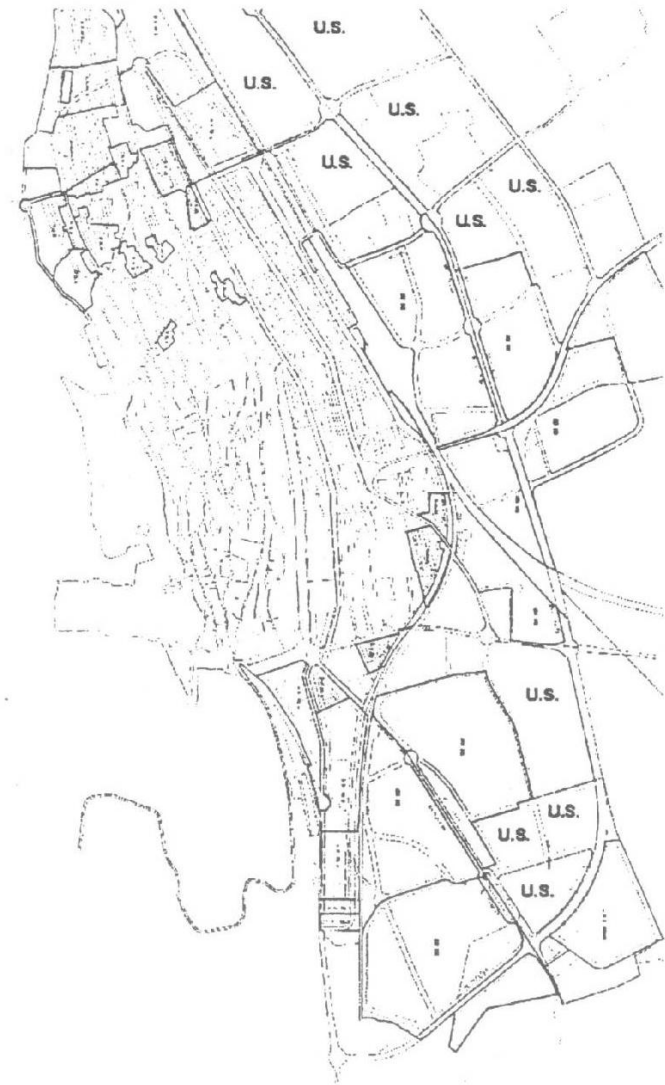
A.T

Superficie Ar 209.046 m2s + 24.426 =

233.472 m2s

AT 155.894 m2t : 233.472 = 0,667720236

P.G. JÁTIVA



M.VI.6 Cálculo aprovechamiento tipo. Ejemplo complejo

DATOS:

Un Área de reparto formado por CUATRO SECTORES de SUELO URBANIZABLE, definidos en un PLAN GENERAL

(Superficies expresadas en metros cuadrados de suelo):

SECTOR 1: USO RESIDENCIAL BAJA DENSIDAD

Superficie TOTAL:	150.000
Zonas Verdes:	15.000
Equipamientos:	5.000
Viarío:	10.000
Suelo edificable UNIFAMILIAR AISLADA :	120.000

SECTOR 2: USO RESIDENCIAL ALTA DENSIDAD

Superficie TOTAL:	350.000
Zonas Verdes:	50.000
Equipamientos:	60.000
Viarío:	125.000
Suelo edificable ENSANCHE :	65.000
Suelo edificable ADOSADA:	50.000

SECTOR 3: USO INDUSTRIAL INTENSIVO

Superficie TOTAL:	100.000
Zonas Verdes:	10.000
Viarío:	30.000
Suelo edificable INDUSTRIAL:	60.000

SECTOR 4: USO DOTACIONAL

Superficie TOTAL:	50.000
Zonas Verdes:	30.000
Equipamientos:	5.000
Viarío:	15.000

El Área de Reparto está atravesada por un BARRANCO que hay que encauzar y que ocupa una superficie de 15.000 m² de suelo.

INDICES DE EDIFICABILIDAD NETA:

ENSANCHE (Uso residencial en plantas altas)	3,5 m ² t/m ² s
ADOSADOS	2,5 m ² t/m ² s
AISLADOS	0,5 m ² t/m ² s
TERCIARIO (ocupa las plantas bajas del suelo edificable ENS)	1,0 m ² t/m ² s
INDUSTRIAL	1,25 m ² t/m ² s

COEFICIENTES DE PONDERACIÓN

ENSANCHE	0,8
ADOSADOS	1,0
AISLADOS	2,5
TERCIARIO	1,6
INDUSTRIAL	1,6
VPO	0,5

Se destinará a VPO el 10% del aprovechamiento residencial (expresado en m²t) del sector 2, y se concentrará en la tipología ENS

SE PIDE:

- 1- Calcular el AT del AR expresado en uda/m²s
- 2- Calcular el Ao de cada sector expresado tanto en m²t como en uda
- 3- Calcular el As de un propietario que tuviera 1.000 m²s inicial en cada sector. Expresar este Aprovechamiento en m² de techo y de suelo en las tipologías de cada sector
- 4- Calcular la proporción de sector dotacional que se debería adscribir a cada uno de los otros sectores para que todos tuvieran similar aprovechamiento



(Suelo edificable x IEN)/Superficie total

SECTOR 1: USO RESIDENCIAL BAJA DENSIDAD

Superficie TOTAL:	150.000	IEB	0,40
Zonas Verdes:	15.000		
Equipamientos:	5.000		
Viario:	10.000		
Suelo edificable UNIFAMILIAR AISLADA :	120.000		

SECTOR 2: USO RESIDENCIAL ALTA DENSIDAD

Superficie TOTAL:	350.000	IEB	1,19
Zonas Verdes:	50.000	IER	1,01
Equipamientos:	60.000		
Viario:	125.000		
Suelo edificable ENSANCHE :	65.000		
Suelo edificable ADOSADA:	50.000		

SECTOR 3: USO INDUSTRIAL INTENSIVO

Superficie TOTAL:	100.000	IEB	0,60
Zonas Verdes:	10.000		
Viario:	30.000		
Suelo edificable INDUSTRIAL:	60.000		

SECTOR 4: USO DOTACIONAL

Superficie TOTAL:	50.000	IEB	0,00
Zonas Verdes:	30.000		
Equipamientos:	5.000		
Viario:	15.000		



IEB CP 0,9

	S	AO M2T	AO UDA	AS UDA	EXCEDENTE	UDA SECTOR4	M2 SECTOR 4	ADMINISTRACION
SECTOR 1	150.000	60.000	150.000	142.531	7.469	2.476	2.606	4.992
SECTOR 2	350.000	352.500	400.425	332.573	67.852	22.498	23.677	45.354
SECTOR 3	100.000	75.000	120.000	95.021	24.979	8.283	8.717	16.697
SECTOR 4	50.000	0	0	33.257	-33.257	0	0	0
TOTAL	650.000	487.500	670.425	603.383	67.043	33.257	35.000	67.043

	IEB	CP	S	AO (m2t)	AO (uda)	COEF VPO	
ENS	3,50	0,8	65.000	192.250	153.800		0,263885714
ADO	2,5	1	50.000	125.000	125.000		296.425
AIS	0,5	2,5	120.000	60.000	150.000		29642,5
TER	1	1,6	65.000	65.000	104.000		
IND	1,25	1,6	60.000	75.000	120.000		
VPO dato		0,5	65.000	35.250	17.625		
TOTAL				517.250	670.425		

BARRANCO 15.000
APROVECHAMIENTO TIPO IEN CP
 1,0558

VALOR NETO por parcela edificable expresado en uda
 ENS 4,48
 ADO 2,5
 AIS 1,25
 IND 2
 VPO 3,35

TOTAL Ao 670.425
 TOTAL As 603.383
 EXCEDENTE 67.043

TECHO RESIDENCIAL	SECTOR	AIS	m2t ENS	ADO	VPO	
SECTOR 1	60.000	0	0	0	0	
SECTOR 2	0	192.250	125.000	35.250		
SECTOR 3	0	0	0	0		
SECTOR 4	0	0	0	0		
TOTAL	60.000	192.250	125.000	35.250	412.500	

APROVECHAMIENTO m2t RESIDENCIAL SECTOR 2 352.500

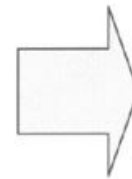
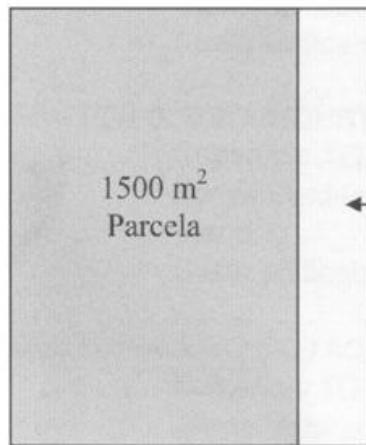
$m2s \text{ (sector)} > At \ m2t \ \text{uda} \text{ (global)} > /(\text{IEN} \times \text{CP}) > m2s \text{ (tipologia)}$

APROVECHAMIENTO SUBJETIVO

1000 m2s en sector uda

			le corresponden m2 de suelo en:				
		AIS	ENS (libre)	ENS (VPO)	ADO	IND	
1	950,21	760,17	0,00	0,00	0,00	0,00	
2	950,21	0,00	212,10	283,64	380,08	0,00	
3	950,21	0,00	0,00	0,00	0,00	475,10	
4	950,21	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	

M.VI.7 Aprovechamiento tipo en áreas de reparto uniparcelarias



- Superficie parcela: 1500 m²
- C.edificabilidad: 8m²t/m²s.
- A. objetivo: 1500 x 8 = 12000m²t
- Calle: 400 m².
- Area Reparto: 1500 + 400 = 1900 m²s
- A.T: 12000/1900 = 6.31 m²t/m²s.



SUPUESTOS

S.VI.1 Cálculo de aprovechamiento objetivo y de aprovechamiento tipo

En la ficha de planeamiento de un sector de suelo urbanizable tenemos los siguientes datos: Superficie computable: 75.000 m²s. IEB 0,6 m²t/m²s. Uso predominante TERCARIO. Red Primaria Incluida de 15.000 m²s, Red Primaria Adscrita 25.000 m²s. Calcular el aprovechamiento objetivo y el aprovechamiento tipo.

S.VI.2 Cálculo de aprovechamiento subjetivo y participación en los costes de urbanización

En una UNIDAD DE EJECUCIÓN de 50.000 m²s en suelo urbano el techo máximo edificable permitido por el planeamiento vigente es de 60.000 m²t, de los cuales se encuentran edificados conforme al plan 15.000 m²t. Todo el ámbito de la Unidad precisa de urbanización, cuyo coste asciende a 3.500.000 €. ¿Cuál sería el aprovechamiento subjetivo de un propietario de 10.000 m² de suelo, que ya tuviera edificados 1.000 m² de techo y cuál sería su participación en los costes de urbanización?

S.VI.3 Cálculo de coeficientes correctores

Teniendo en cuenta que en un área de reparto tenemos distintos usos y tipologías, ESTABLECER LOS COEFICIENTES CORRECTORES del aprovechamiento tipo conociendo los valores de repercusión techo/suelo para cada uno de los usos y tipologías:

- Uso Residencial libre, valor repercusión = 300€/m²s
- Uso Residencial VPO, valor repercusión = 150€/m²s
- Uso Terciario, valor repercusión = 450€/m²s.
-

S.VI.4 Cálculo de aprovechamiento objetivo en suelo urbanizable

Con los siguientes datos calcula el APROVECHAMIENTO OBJETIVO de un suelo urbanizable:

- Sector 1: 100.000 m²s; IER : 0,5 m²t/m²s IET: 0,1 m²t/m²s
- Sector 2: 250.000 m²s; IEI : 0,8 m²t/m²s

- Sector 3: 85.000 m²s; IER: 0,35 m²t/m²s IET : 0,2 m²t/m²s
(El 30% del techo residencial se destinará a VPO)
- Coeficiente Corrector uso Residencial: 1 uda/m²t
- Coeficiente Corrector uso VPO: 0,5 uda/m²t
- Coeficiente Corrector uso Terciario: 1,5 uda/m²t
- Coeficiente Corrector uso Industrial: 1,25 uda/m²t

S.VI.5 Cálculo de aprovechamiento tipo en suelo urbanizable

Un área de reparto la forman 5 sectores de suelo urbanizable, con una superficie total de 650.000 m², suelo dotacional de red primaria en suelo urbanizable no incluida en ningún sector con una superficie de 50.000 m²s, 700.000 m² de suelo no urbanizable de especial protección destinado a parque natural. En el conjunto de los terrenos del área de reparto hay suelo público con una superficie de 120.000 m²s, (20.000 en el suelo urbanizable y 100.000 en el no urbanizable). El aprovechamiento objetivo de los sectores edificables es de 500.000 unidades de aprovechamiento. CALCULAR EL APROVECHAMIENTO TIPO de esa área de reparto, considerando que el factor de reducción K de los suelos destinados a parque natural es de 0,5.

S.VI.6 Cálculo de aprovechamiento subjetivo con coeficientes correctores

Calcular el aprovechamiento subjetivo de un propietario de terrenos con una superficie de 8.000 m²s en un área de reparto en suelo urbanizable con aprovechamiento tipo de 0,5635 uda/m²s. Expresar cuántos m² de suelo le corresponde a ese aprovechamiento si se le adjudica en una parcela de uso residencial en manzana donde la planta baja es terciario y las tres plantas altas son de vivienda VPO. Los coeficientes correctores del aprovechamiento son:

- Coeficiente Corrector uso VPO: 0,5 uda/m²t
- Coeficiente Corrector uso Terciario: 1,5 uda/m²t

