

CAPITULO VII.- DELIMITACIÓN DE AREAS DE REPARTO Y CALCULO DE APROVECHAMIENTOS TIPO.

Sección 1.- Suelo Urbano Ordenado. Criterios para la delimitación, descripción de las áreas.

1.- Para la delimitación de las áreas de reparto en el suelo urbano ordenado se han seguido los siguientes criterios :

1º.- Se establece una primera diferenciación, atendiendo al **uso característico** de cada área, con lo cual aparecerán áreas de reparto de suelo urbano residencial e industrial.

2º.- Una segunda diferenciación se establece en base a las consideraciones históricas de desarrollo (barrios), y su diferente localización. Esta se correspondería con las **Zonas** delimitadas en el suelo urbano ordenado. Como consecuencia de este criterio no aparecerán áreas de reparto abarcando distintas **zonas**. (Excepto el área de reparto 34).

3 º.- El tercer escalón se establece en base a **criterios funcionales**, de modo que se diferencian dentro de una misma zona diversas áreas dependiendo del grado de consolidación de la edificación y de las dotaciones (viario, equipamiento).

Dentro de esta división se fijan a su vez distintas áreas dependiendo de tipologías edificatorias: manzana cerrada, patio de manzana, edificación abierta, etc.

La inclusión dentro de una misma área de reparto a las distintas áreas mencionadas dificultaría, e incluso imposibilitaría, la posterior gestión de este Plan.

2.- En base a dichos criterios se delimitan las siguientes áreas de reparto:

Suelo de uso RESIDENCIAL:

Zona 1.- Casco Antíguo:

Como áreas uniformes y consolidadas están:

AR-33: que abarca prácticamente la totalidad de la zona y su aprovechamiento tipo prácticamente se corresponde con la edificabilidad permitida : 2,991.

AR-36: que se corresponde con la manzana de edificaciones de la C/ San Pascual recayentes por sus traseras al Rio Tarafa. Se trata de un conjunto urbano absolutamente diferenciado del resto del casco antiguo por su tipología de edificación y alturas de la misma. Su aprovechamiento tipo se corresponde con la edificabilidad : 2,000.

Como áreas en las cuales se precisa obtener suelo de viario y dotacional, las siguientes::

AR-34: Area de reparto discontinua que abarca un pequeño enclave en la prolongación de la C/ Severo Ochoa entre las calles Santos Médicos y José Cremades en donde se amplía el viario actual, y otro separado de éste y situado a lo largo de la Avda. de la Constitución desde el puente del Baño hasta la C/ San Pedro, en donde el presente Plan permite mayor número de plantas (cinco) que en el resto de la zona (tres).

El aprovechamiento tipo de dicha área de reparto es 3,812.

AR-35: Constituye dicha área de reparto unos terrenos situados entre la Plaza de San Juan, la C/ Lavadero y el Rio Tarafa, ocupados por traseras y patios de edificios de viviendas y algunas instalaciones industriales, pero que no poseen condiciones correctas de urbanización. Su aprovechamiento tipo es 1,713.

Zona 2. - Ampliación del Casco Antiguo.

AR-32: Se delimita como única área de reparto cuyo ámbito coincide con el de la zona, y dado que en la misma la tipología edificatoria es única con idéntico aprovechamiento para todas las manzanas y se trata de una zona consolidada en donde se respeta el viario actual y no se prevé la ubicación de nuevos equipamientos, su aprovechamiento tipo se corresponde con la edificabilidad permitida. AT=2,000.

Zona 3.- Parque

Como áreas uniformes y consolidadas se delimitan :

AR-5: Se delimita como un área de reparto discontinua cuyo ámbito abarca a todas aquellas edificaciones existentes con altura igual o superior a tres plantas, exceptuando las dos manzanas de la Zona 3 recayentes a la Avda. de la Constitución que constituyen el área de reparto nº 6.

Su aprovechamiento tipo es 4,000.

AR-6: Delimitada por las dos manzanas recayentes a la AVda. de la Constitución excepto los solares incluidos en el área 34, antes descrita.
Su aprovechamiento tipo es 3,578.

El valor de dicho aprovechamiento es inferior a la edificabilidad tipo permitida en la zona debido a la existencia de un edificio protegido con escasa superficie construida.

AR-7: Se delimita asimismo una tercera área en donde se precisa la obtención de equipamientos previstos por este Plan General y completar algunas cesiones de viario. Es ésta un área de reparto que comprende a todas aquellas parcelas con edificación inferior o igual a dos plantas, o bien que se encuentre sin edificar, junto con los terrenos en donde se prevé la ubicación de nuevos equipamientos.

Su aprovechamiento tipo es 2,985.

Zona 4.- La Serranica.

Se delimitan en dicha zona dos áreas de reparto siguiendo un criterio similar al de la Zona 3, son las siguientes :

AR-9: Comprende aquellas edificaciones con altura igual o superior a la permitida por este Plan. Su aprovechamiento tipo es 2,980.

AR-8: Resto de parcelas de la Zona 4. En dicha área se prevé la obtención de nuevas dotaciones públicas (ampliación de la parcela de uso docente, y un jardín junto a ella). Se precisa la obtención de viario por afecciones a edificaciones existentes en las calles Santa Faz, Magallanes, Santa María, Jacinto Benavente y Trafalgar.

Su aprovechamiento tipo es 2,349.

Zona 5.- Coca.

Como áreas homogéneas y consolidadas se delimitan las siguientes áreas:

AR-10: Parcelas a ambos lados de la calle Leon Felipe situadas entre áreas de suelo urbanizable.

Su aprovechamiento tipo se corresponde con la edificabilidad permitida.

$$AT = 2,813.$$

AR-11: Edificaciones con fachada a la calle Sol lindantes por sus testeros con suelo urbanizable.

Su aprovechamiento tipo se corresponde con la edificabilidad permitida.

$$AT = 2,805.$$

AR-13: El ámbito de dicha área de reparto comprende la casi totalidad de la Zona 5. Es un área consolidada en donde tan solo se prevé obtener para dotaciones un pequeño jardín situado entre las calles Vereda, Sol, Cervantes y Avda. de Madrid, así como pequeñas superficies de viario por afecciones en las prolongaciones de las calles Granada y Lérida.

Su aprovechamiento tipo es 2,753.

Como áreas en donde se prevea la obtención de suelo para viario y dotaciones, se delimitan las siguientes:

AR-12: Su ámbito se limita al de la manzana comprendida entre las calles Jaime I, Lérida, Avda. de Madrid y Sol. En el interior de dicha manzana se sitúa un jardín, cuyo suelo hay que obtener, ya previsto en las anteriores Normas Subsidiarias.

Su aprovechamiento tipo es 2,313.

AR-14: Comprende una pequeña superficie de terreno situado al este de la Avda. de Nía Coca, en donde se prevé la prolongación de una calle existente paralela por el Este a dicha Avenida y que enlazará con el Suelo Urbanizable.

Su aprovechamiento tipo es 1,335.

Zona 6.- Colón Santa Rita.

Se delimitan dos áreas de reparto en dicha zona:

AR-17: Comprende todo el ámbito de la zona 6 situado al oeste de la prolongación de la C/ Barcelona, a excepción de la mitad de la manzana situada entre las calles Barcelona, Campoamor, Santa Rita y travesía de Santa Rita, que se encuentra prácticamente consolidada con los viales ejecutados.

Su aprovechamiento tipo es 2,905, prácticamente coincidente con la edificabilidad permitida.

AR-16: Resto de la zona 6. En ella se debe obtener un jardín de unos 2.000 m² y diversas superficies de viario.

Se trata de un pequeño enclave en donde no se ha materializado las cesiones necesarias para la calificación de sus parcelas como solares, pero que dada su escasa superficie (13.160 m²) no se ha clasificado como urbanizable.

Su aprovechamiento tipo es 1,716.

Zona 7.- Polvorín.

AR-15: El ámbito de dicha área de reparto coincide con el de la zona, así como su edificabilidad.

Su aprovechamiento tipo es 2,000.

Zona 8.- Vistahermosa.

Se delimita como área homogénea la:

AR-20: Abarca la casi totalidad de la zona, a excepción de dos minúsculos enclaves que se delimitan como áreas independientes.

Su aprovechamiento tipo es 2,000, igual a la edificabilidad permitida.

Las dos áreas restantes que se han delimitado en el Barrio de Vistahermosa son:

AR-18: Situada en la confluencia de las calles Gran Capitán e Isaac Albeniz.

Su delimitación se fundamenta en base a la obtención de la cesión obligatoria de los terrenos destinados a viales. Su superficie y situación no aconseja su clasificación como urbanizable.

Su aprovechamiento tipo es 1,304.

AR-19: Situado al Sur de la calle Isaac Peral es de características similares a la AR-18.

Su aprovechamiento tipo es 1,360.

Zona 9.- Castelar-Gabriel Miró.

Como áreas consolidadas en donde no se precisa la obtención de importantes superficies de suelo destinado a dotaciones en general, se delimitan cinco áreas, deferenciadas en función de la tipología de la edificación.

Áreas 23 y 28: Tipología de la edificación en manzana cerrada. Sus aprovechamientos tipo coinciden con la edificabilidad permitida.

AR-23.- Aprovechamiento tipo: 2,996

AR-28.- Aprovechamiento tipo 3,000.

Áreas 25 y 29: Tipología de la edificación en manzana cerrada con patio de manzana. Sus aprovechamientos tipo coinciden con la edificabilidad permitida.

AR-25.- Aprovechamiento tipo: 3,000

AR-29.- Aprovechamiento tipo 3,000.

Área 27: Se delimita con un área independiente por tratarse de un equipamiento privado. (Asilo de ancianos).

Su aprovechamiento tipo coincide con la edificabilidad permitida:

$$AT = 1,000$$

Como áreas en donde se precisa la obtención de suelo para viario, y dependiendo de su tipología de edificación, las siguientes áreas:

AR-22: Situada a lo largo de la Avda. de Elche, en donde el Plan permite una mayor altura que el resto de la zona, y la prolongación de la calle Gran Capitan, cuya apertura se prevé.

Su aprovechamiento tipo es 2,820.

AR-24: Su ámbito se limita al área de las manzanas situadas entre las calles Vicente Cervera, Manuel de Falla, Gabriel Miró y Cid Campeador. En el interior de dicha área se prevé la obtención de una calle peatonal por donde en la actualidad discurre una vereda (vía pecuaria).

Su aprovechamiento tipo es 2,673.

AR-30: Delimitada a lo largo de la calle Castelar, desde la Cruz de Orihuela hasta la calle Barranco. Comprende dicha área las edificaciones recayentes a la calle Castelar, en las cuales el Plan permite mayor altura que en el resto de la zona.

Se prevé la obtención del Suelo necesario para la ejecución de una rotonda (plaza) para el tráfico rodado, en la confluencia de las calles San Pedro, Castelar, Barranco y Benito Almodovar.

Su aprovechamiento tipo es 3,441.

AR-31: Delimitada a las espaldas de las edificaciones recayentes a la calle Castelar, entre dicha calle y la unidad de ejecución UE-4, del Suelo Urbanizable pormenorizado.

Se prevé la obtención de terrenos para viales.

Su aprovechamiento tipo es 2,465.

Zona 10.- Castillo.

Se delimitan dos áreas consolidadas diferenciadas por sus diferentes tamaños de manzana.

Area 2: Situada al Este de la Avda. de Navarra.

Su aprovechamiento tipo es 1,622.

Area 3: Al oeste de la Avda. de Navarra y constituye el núcleo fundamental del barrio del Castillo.

Su aprovechamiento tipo es 1,901.

En ambas áreas las superficies necesarias de suelo a obtener son de poca entidad.

Area 4: Delimitada al Sur del barrio, entre el área 3 y el Río Tarafa. En dicha área se prevé una importante actuación para la obtención del vial previsto paralelo al río. La altura permitida de las edificaciones recayentes a dicho vial es de tres (3) plantas, superior a la del resto del barrio que es de dos (2) plantas.

Su aprovechamiento tipo 1,398.

Suelo de uso EQUIPAMIENTOS.

Zona 11.- Area Docente.

AR-40: Se delimita una única área de reparto para todo el ámbito de dicha zona. Su aprovechamiento tipo es 0,000 (cero) puesto que, el uso permitido en la totalidad del ámbito de ésta área de reparto es dotacional público, no existiendo por tanto aprovechamiento lucrativo.

Suelo de uso INDUSTRIAL.

Zona 12.- Avda. de Navarra.

AR-1: El ámbito de dicha área de reparto coincide con el de la zona.

Su aprovechamiento tipo es 1,169.

Zona 13.- Avda. de Elche.

AR-21: El ámbito de dicha área de reparto coincide con el de la zona.

Su aprovechamiento tipo es 1,805.

Zona 14.- Avda. Tres de Agosto.

AR-26: El ámbito de dicha área de reparto coincide con el de la zona.

Su aprovechamiento tipo es 1,747.

Zona 15.- Polígono Tres Hermanas.

AR-41: El ámbito de dicha área de reparto coincide con el de la zona.

Su aprovechamiento tipo es el del Plan Parcial Aprobado.

Sección 2.- Cálculo del aprovechamiento tipo en las Areas de Reparto en el Suelo Urbano Ordenado.

El aprovechamiento tipo de cada área de reparto se ha realizado de acuerdo con lo establecido en el art. 96 del Texto Refundido de la Ley sobre el Régimen del Suelo y Ordenación Urbana (que tiene el carácter de legislación básica en virtud de lo establecido en el nº 1 de la disposición final única de dicho Texto Refundido), y en el art. 64 de la Ley 6/1994 de 15 de Noviembre de la Generalidad Valenciana Reguladora de la Actividad Urbanística.

1.- Para el cálculo del aprovechamiento tipo de cada área de reparto y con el fin de poder valorar las diferentes opciones de delimitación de las áreas, se ha elaborado una hoja de cálculo que pasamos a describir:

a) Entrada de datos:

En la cabecera de la hoja en donde dice "m2 totales" se introduce la medición total del área de reparto en metros cuadrados.

En "m2 viales a conseguir", se introducen las superficies en metros cuadrados de todos aquellos suelos que son de propiedad privada y están calificados por el Plan General como sistema viario.

En el la columna "m2 superficie manzana" se introduce la superficie de esta incluida en el area de reparto. Es por ello que en las hojas aparecen determinadas manzanas con subindices, y otras de ellas con dos subindices, que responden a distintas zonas y las distintas opciones de delimitación valoradas.

La superficie total de la manzana se ha diferenciado en diversas superficies dependiendo de las alturas permitidas por el Plan General, introduciendose en la casilla correspondiente.

En la columna "dotaciones nuevas" se han introducido las superficies de aquellos terrenos calificados por el Plan como sistema de espacios libres o sistemas de equipamientos, cuyos terrenos son en la actualidad de propiedad privada.

En las columnas de "edificios protegidos",. se han introducido los datos del suelo en m2 y la superficie construida en m2, de aquellos edificios protegidos por el Catálogo aprobado por el Ayuntamiento y en los que no se permite aumentar su volumen actual.

En las columnas de "equipamientos existentes" se introducen las superficies de los suelos destinados a equipamientos y espacios libres públicos y la superficie de los suelos y superficie construida de los equipamientos de titularidad privada.

b) Cálculo del aprovechamiento:

Una vez introducidos los datos se obtienen los siguientes valores:

Ultima columna de la derecha "m2 superficie manzana", como sumatorio de todos los datos parciales introducidos en cada fila de m2 de solares, debiendo coincidir con la medición total de la manzana introducida en la segunda columna.

En el pie de la hoja aparecen los siguientes valores agrupados según su situación en el numerador o denominador del cociente por el que se va a obtener el aprovechamiento tipo.

AL1 (a): corresponde al sumatorio de los m2 construibles, según el Plan por manzana, sin incluir edificios protegidos y equipamientos privado.

AL2 (b). corresponde al sumatorio de todos los m2 construidos existentes de los edificios protegidos del área de reparto.

AL3 (c). corresponde al sumatorio de todos los m2 construidos existentes de

edificios destinados a equipamientos de propiedad privada.

La suma de dichos valores a+b+c corresponde al aprovechamiento lucrativo total del área de reparto (d).

Un segundo grupo de valores se obtienen a partir de la superficie total del área de reparto, a saber:

- La diferencia entre la superficie total del área (e) y el sumatorio de las manzanas (f) nos facilita el valor de la superficie total de viales del área de reparto (g).

- Restando a dicho valor (g) la superficie introducida en la cabecera de la hoja de "m2 viales a conseguir", se obtiene la superficie total de viales existentes (i).

- Sumando a dicho valor (i) la superficie total de equipamientos públicos existentes (j) se obtiene el total de las dotaciones públicas existentes (k).

- Una vez obtenido dicho valor (k) se le resta de la superficie total del área (e) obteniéndose el denominador del cociente "superficie total del área de reparto, excluidas las dotaciones existentes" (l).

Por último el cociente entre (d): "aprovechamiento lucrativo total del área de reparto" y (l) "superficie total del área de reparto, excluidas las dotaciones existentes", constituye el aprovechamiento tipo del área de reparto.

2.- El aprovechamiento tipo se expresa en metros cuadrados construibles del uso y tipología edificatoria característicos. Dado que se ha realizado una delimitación de áreas de reparto exhaustiva abarcando áreas homogéneas en cuanto a usos y tipologías, no se han utilizado coeficientes de ponderación, sin embargo, se han introducido unos coeficientes correctores para las manzanas con patio de manzana.

Solares con patio de manzana: Dado que la edificabilidad permitida en los patios de manzana es de tan solo una planta, y las manzanas donde se han señalado patio son de dimensiones tales que en cualquier caso sería imposible su total aprovechamiento en plantas de pisos, viniendo esta situación de parcelaciones consolidadas por los años, se ha procedido para el cálculo del aprovechamiento tipo y la posterior determinación del aprovechamiento subjetivo de cada parcela del modo siguiente:

a) El aprovechamiento objetivo del patio de manzana se introduce sin coeficiente de ponderación, expresado en metros cuadrados de la misma magnitud que el resto de los metros construibles del área de reparto.

b) La superficie del patio a efectos del cálculo del aprovechamiento tipo y de la posterior

determinación del aprovechamiento subjetivo será la siguiente: aquella que al multiplicarla por la altura permitida en el resto de la manzana nos da la misma superficie construible (aprovechamiento objetivo) que al multiplicar la superficie real por una planta. A ésta la llamaremos superficie ficticia del patio. SF.

$$SF = SR/n$$

Siendo: SF: superficie ficticia del patio.

SR: superficie real del patio.

n: número de plantas permitida en la manzana.

Con lo anterior, para calcular el aprovechamiento tipo de aquellas áreas que tengan manzanas con patio de manzana, se ha procedido a deducir de la "superficie total del área de reparto, excluidas las dotaciones existentes", la diferencia entre la superficie real del patio y la superficie ficticia, es decir, el valor $SR \times n - 1/n$.

Sección 3.- Areas de Reparto en el Suelo Urbano con Planeamiento Diferido

AREA DE REPARTO N° 37 SECTOR 1. Cuevas Nia.

Características generales.

Uso característico: Residencial en edificación según alineación de vial, manzana semicerrada.

Se delimita una sola área de reparto coincidente con el sector.

Su ordenación se encomienda a la redacción de un P.R.I.

Superficie total del área: 20.740 m².

Superficie de viales existentes: 3.273 m².

Edificabilidad bruta: 0,45 m²t/m²s.

Superficie construible total: 9.300 m².

Calculo del aprovechamiento tipo:

$$9.300$$

$$AT = \frac{\quad}{17.467} = 0,532 \text{ m}^2\text{t/m}^2\text{s.}$$

$$17.467$$

AREA DE REPARTO N° 38 SECTOR 2. Cuevas Cipreses.

Características generales.

Uso característico: Residencial en edificación aislada.

Se delimita una sola área de reparto coincidente con el sector.

Su ordenación se encomienda a la redacción de un P.R.I.

Superficie total del área: 44.052 m².

Superficie de viales existentes: 3.000 m².

Edificabilidad bruta: 0,30 m²t/m²s.

Superficie construible total: 13.216 m².

Calculo del aprovechamiento tipo:

$$13.216$$

$$AT = \frac{\quad}{41.052} = 0,322 \text{ m}^2\text{t/m}^2\text{s.}$$

$$41.052$$

AREA DE REPARTO N° 39 Zona 16. Avda. de Orihuela.

Características generales.

Uso característico: Industrial en edificación aislada.

Se delimita una sola área de reparto coincidente con el ámbito de zona.

Su ordenación se encomienda a la redacción de un Estudio de Detalle.

Superficie total del área: 24.765 m².

Superficie de viales existentes: 2.000 m².

Superficie viales nueva creación: 5.072 m².

Superficie parcela neta. 17.693 m².

Edificabilidad parcela neta: 1,00 m²t/m²s.

Superficie construible total: 17.693 m².

Cálculo del aprovechamiento tipo:

$$17.693$$

$$AT = \frac{\quad}{22.765} = 0,777 \text{ m}^2\text{t/m}^2\text{s.}$$

$$22.765$$

AREA DE REPARTO N° 42 Zona 17. Area de Equipamientos y Servicios.

Características generales.

Uso característico: Equipamientos y servicios urbanos.

Se delimita una sola área de reparto coincidente con el ámbito de zona.

Su ordenación se encomienda a la redacción de un Plan Especial..

Superficie total del área: 59.880 m².

Edificabilidad sobre parcela neta: 1 m²/m²s.

AT = 0,000. Dado que no existe aprovechamiento lucrativo.

Sección 4.- Areas de Reparto en el Suelo Urbanizable Pormenorizado.

En el suelo urbanizable pormenorizado, cada unidad de ejecución constituye una área de reparto independiente.

En cada una de ellas, el cálculo del aprovechamiento tipo se ha realizado dividiendo el aprovechamiento objetivo total del área de reparto entre la superficie total de ésta.

No se han utilizado coeficientes de ponderación por el uso por ser el mismo uso el permitido en toda la superficie de cada área, y si por la tipología de la edificación en algunas de ellas. Cuando en los correspondientes cálculos del aprovechamiento de un área no se utiliza coeficiente de ponderación es porque la tipología permitida es la misma en toda el área.

Se han utilizado los siguientes coeficientes de ponderación:

U.E. - 2.2. y U.E. - 5.

En dicha unidades de ejecución se regulan las siguientes tipologías:

EA - Edificación abierta.

MC - Manzana cerrada.

Dado que existe libertad en la distribución de la edificabilidad en la tipología EA, lo cual posibilita liberar suelo para uso privativo al permitirse alturas superiores a las de la tipología MC, se han fijado los siguientes coeficientes de ponderación:

Para la tipología EA: coeficiente de ponderación 1.

Para la tipología MC: coeficiente de ponderación 0,85.

U.E. - 4.

En dicha unidad se combinan las tipologías PM - Edificación en manzana cerrada con patio de manzana y SC - Edificación semicerrada.

Dado que la altura máxima permitida en ambas tipologías es la misma, para adjudicar la misma superficie construible se requiere mayor superficie de suelo en la tipología PM (la superficie ocupada por el patio de manzana que es de uso privativo), y además dicha superficie es edificable bajo rasante según la Normativa del presente P.G.

Por todo ello se han fijado los siguientes coeficientes de ponderación:

Tipología PM - 1.
Tipología SC - 0,85.

U.E. - 11.

Se combina en dicha unidad dos tipologías que son:

EA - Edificación aislada y EP - Edificación adosada.

Se han fijado coeficientes de ponderación en función de que la tipología EP permite un mayor número de viviendas.

EP - Una vivienda cada 200 m² de parcela neta.

EA - Una vivienda por parcela existente (mínima 1.000 m²).

Dichos coeficientes son:

Tipología EA - 1.
Tipología EP - 1,3.

CALCULO DE APROVECHAMIENTO TIPO

UNIDAD DE EJECUCION UE-1.1

Superficie total del área: 20.919 m².
Superficie construible total: 19.795 m².

$$AT = \frac{19.795}{20.919} = 0,946 \text{ m}^2/\text{m}^2\text{s.}$$

UNIDAD DE EJECUCION UE-1.2

Superficie total del área: 27.521m².
Superficie construible total: 25.594m².

$$AT = \frac{25.594}{27.521} = 0,930 \text{ m}^2/\text{m}^2\text{s.}$$

UNIDAD DE EJECUCION UE-1.3

Superficie total del área: 23.017 m².
Superficie construible total: 22.497 m².

$$AT = \frac{22.497}{23.017} = 0,977 \text{ m}^2\text{t}/\text{m}^2\text{s}.$$

UNIDAD DE EJECUCION UE-2.1

Superficie total del área: 28.135 m².
Superficie construible total: 28.179 m².

$$AT = \frac{28.179}{28.135} = 1,002 \text{ m}^2\text{t}/\text{m}^2\text{s}.$$

UNIDAD DE EJECUCION UE-2.2

Coefficiente de ponderación:
Edificación aislada (EA)---1.
Edificación en manzana cerrada (MC)---0,85.
Superficie total del área: 36.581 m².
Superficie construible (EA): 29.965 m²t. EA.
Superficie construible (MC): 6.057 m²t. MC = 5.148 m²t.EA.
Superficie construible total en tipología EA : 35.113 m².

$$AT = \frac{35.113}{36.581} = 0,960 \text{ m}^2\text{tEA}/\text{m}^2\text{s}.$$

UNIDAD DE EJECUCION UE-2.3

Superficie total del área: 23.262 m².
Superficie construible total: 22.497 m².

$$AT = \frac{22.497}{23.262} = 0,967 \text{ m}^2\text{t}/\text{m}^2\text{s}.$$

UNIDAD DE EJECUCION UE-3.1

Superficie total del área: 29.627 m2.
Superficie construible total: 25.980 m2.

$$AT = \frac{25.980}{29.627} = 0,877 \text{ m}^2/\text{m}^2\text{s}.$$

UNIDAD DE EJECUCION UE-3.2

Superficie total del área: 12.056 m2.
Superficie construible total: 13.848 m2.

$$AT = \frac{13.848}{12.056} = 1,149 \text{ m}^2/\text{m}^2\text{s}.$$

UNIDAD DE EJECUCION UE-3.3

Superficie total del área: 20.682 m2.
Superficie construible total: 18.327 m2.

$$AT = \frac{18.327}{20.682} = 0,886 \text{ m}^2/\text{m}^2\text{s}.$$

UNIDAD DE EJECUCION UE-4

Coficiente de ponderación:

Edificación en manzana con patio de manzana (PM)---1.

Edificación semicerrada (SC)---0,85.

Superficie total del área: 37.768 m2.

Superficie construible (PM): 26.595 m2t. PM.

Superficie construible (SC): 12.675 m2t. SC = 10.774 m2t.PM.

Superficie construible total en tipología PM : 37.369 m2.

$$AT = \frac{37.369}{37.768} = 0,989 \text{ m}^2\text{PM}/\text{m}^2\text{s}.$$

UNIDAD DE EJECUCION UE-5

Coficiente de ponderación:

Edificación aislada (EA)---1.

Edificación en manzana cerrada (MC)---0,85.

Superficie total del área: 63.989 m².

Superficie construible (EA): 39.296 m²t. EA.

Superficie construible (MC): 15.206 m²t. MC = 12.925 m²t.EA.

Superficie construible total en tipología EA : 52.221 m².

$$AT = \frac{52.221}{63.989} = 0,816 \text{ m}^2\text{tEA/m}^2\text{s.}$$

UNIDAD DE EJECUCION UE-6

Superficie total del área: 15.030 m².

Superficie parcelas: 8.855 m².

Superficie edificable total: 5.313 m².

$$AT = \frac{5.313}{15.030} = 0,353 \text{ m}^2\text{t/m}^2\text{s.}$$

UNIDAD DE EJECUCION UE-7.1

AT = 0,75 m²t/m²s.

(El aprovechamiento tipo coincide con la edificabilidad bruta).

UNIDAD DE EJECUCION UE-7.2

AT = 0,75 m²t/m²s.

(El aprovechamiento tipo coincide con la edificabilidad bruta).

UNIDAD DE EJECUCION UE-7.3

AT = 0,75 m²t/m²s.

(El aprovechamiento tipo coincide con la edificabilidad bruta).

UNIDAD DE EJECUCION UE-7.4

AT = 0,75 m²t/m²s.

(El aprovechamiento tipo coincide con la edificabilidad bruta).

UNIDAD DE EJECUCION UE-7.5

AT = 0,75 m²t/m²s.

(El aprovechamiento tipo coincide con la edificabilidad bruta).

UNIDAD DE EJECUCION UE-8

Superficie total del área: 25.531 m².

Superficie edificable total: 17.048 m².

17.048

AT= ----- = 0,670 m²t/m²s.

25.531

UNIDAD DE EJECUCION UE-9.1

Superficie total del área: 15.540 m².

Superficie edificable total: 11.640 m².

11.640

AT= ----- = 0,750 m²t/m²s.

15.540

UNIDAD DE EJECUCION UE-9.2

Superficie total del área: 33.274 m².

Superficie edificable total: 24.744 m².

24.744

AT= ----- = 0,750 m²t/m²s.

33.274

UNIDAD DE EJECUCION UE-10.

Superficie total del área: 121.250 m².

Su aprovechamiento tipo coincide con el del Plan Parcial aprobado.

UNIDAD DE EJECUCION UE-11 (MONTESOL).

Uso y tipología característicos: Residencial en edificación aislada (EA).

USO/TIPOLOGIA	Superficie	Edif.	Aprovechamiento	C.P.	Aprovech. ponderado
Residencial EA	264.150	0,25	66.037	1	66.037
Residencial EP	32.100	0,50	16.050	1,3	20.865
Viario existente	28.295	-			
Equip. no existente	66.770	-			
Viario no existente	5.000	-			
					86.902 m2 construidos Resd. EA

$$AT = \frac{86.902}{368.020} = 0,236 \text{ m}^2\text{t.EA/m}^2\text{s.}$$

Sección 5.- Areas en Suelo Urbanizable No Pormenorizado.

En el suelo urbanizable no pormenorizado, cada sector se corresponde con una única área de reparto que abarca la superficie total de áquel.

En dichas áreas de reparto el aprovechamiento tipo coincide con la edificabilidad bruta, así:

SECTOR 3. Avda. de Elche.

$$AT = 0,60 \text{ m}^2\text{t/m}^2\text{s.}$$

SECTORES 4, 5 y 6.

$$AT = 0,30 \text{ m}^2\text{t/m}^2\text{s.}$$

SECTOR 7. Carretera de Alicante.

$$AT = 0,75 \text{ m}^2\text{t/m}^2\text{s.}$$

SECTOR 8. Ampliación Tres Hermanas.

$$AT = 0,75 \text{ m}^2\text{t/m}^2\text{s.}$$

**CAPITULO XIX.- CONDICIONES PARA EL DESARROLLO DE LAS UNIDADES
DE EJECUCION EN EL SUELO URBANIZABLE PORMENORIZADO.**

Art.