

| STR.   | $\frac{n-1}{n}$ SR | STRF      | APROV. TIPO<br>ALT/STRF<br>d/s |
|--------|--------------------|-----------|--------------------------------|
| l      | m                  | s = l - m |                                |
| 25.771 | 498                | 25.273    | 4,00                           |

NOTA:

En los solares con patio de manzana, la superficie del patio a efectos de la determinación del aprovechamiento subjetivo, será la que resulte de dividir su superficie real por el nº de plantas permitidas en el resto de la manzana incluida en el área de reparto.

| STR.   | $\frac{n-1}{n}$ SR | STRF      | APROV. TIPO<br>ALT/STRF<br>d/s |
|--------|--------------------|-----------|--------------------------------|
| l      | m                  | s = l - m |                                |
| 52.139 | 2.503              | 49.636    | 2,985                          |

NOTA:

En los solares con patio de manzana, la superficie del patio a efectos de la determinación del aprovechamiento subjetivo, será la que resulte de dividir su superficie real por el nº de plantas permitidas en el resto de la manzana incluida en el área de reparto.

| STR.   | $\frac{n-1}{n}$ SR | STRF      | APROV. TIPO<br>ALT/STRF<br>d/s |
|--------|--------------------|-----------|--------------------------------|
| l      | m                  | s = l - m |                                |
| 60.038 | 557                | 59.481    | 2,349                          |

NOTA:

En los solares con patio de manzana, la superficie del patio a efectos de la determinación del aprovechamiento subjetivo, será la que resulte de dividir su superficie real por el nº de plantas permitidas en el resto de la manzana incluida en el área de reparto.

| STR.   | $\frac{n-1}{n}$ SR | STRF      | APROV. TIPO<br>ALT/STRF<br>d/s |
|--------|--------------------|-----------|--------------------------------|
| l      | m                  | s = l - m |                                |
| 19.718 | 199                | 19.519    | 2,980                          |

NOTA:

En los solares con patio de manzana, la superficie del patio a efectos de la determinación del aprovechamiento subjetivo, será la que resulte de dividir su superficie real por el nº de plantas permitidas en el resto de la manzana incluida en el área de reparto.

| STR.  | $\frac{n-1}{n}$ SR | STRF      | APROV. TIPO<br>ALT/STRF<br>d/s |
|-------|--------------------|-----------|--------------------------------|
| l     | m                  | s = l - m |                                |
| 8.576 | 1.164              | 7.412     | 3,00                           |

NOTA:

En los solares con patio de manzana, la superficie del patio a efectos de la determinación del aprovechamiento subjetivo, será la que resulte de dividir su superficie real por el nº de plantas permitidas en el resto de la manzana incluida en el área de reparto.

incluida en el área de reparto.

| STR.   | $\frac{n-1}{n} SR$ | STRF      | APROV. TIPO<br>ALT/STRF |
|--------|--------------------|-----------|-------------------------|
| 1      | m                  | s = 1 - m | d/s                     |
| 10.531 | 1.851              | 8.680     | 3,00                    |

NOTA:

En los solares con patio de manzana, la superficie del patio a efectos de la determinación del aprovechamiento subjetivo, será la que resulte de dividir su superficie real por el n° de plantas permitidas en el resto de la manzana incluida en el área de reparto.

| STR.  | $\frac{n-1}{n} SR$ | STRF      | APROV. TIPO<br>ALT/STRF |
|-------|--------------------|-----------|-------------------------|
| 1     | m                  | s = 1 - m | d/s                     |
| 5.759 | 953                | 4.806     | 2,465                   |

NOTA:

En los solares con patio de manzana, la superficie del patio a efectos de la determinación del aprovechamiento subjetivo, será la que resulte de dividir su superficie real por el n° de plantas permitidas en el resto de la manzana incluida en el área de reparto.

**Calculo de aprovechamiento tipo del Area de Reparto n° 40.**

**MONTESOL**

Características:

Uso característico: Residencial en edificación aislada (EA).

Superficie de parcelas EA: 180.090 m<sup>2</sup>  
Superficie de parcelas EP: 21.134 m<sup>2</sup>  
Superficie de uso terciario: 1.154 m<sup>2</sup>  
Superficie dotaciones: 28.735 m<sup>2</sup>  
Superficie viario: 28.155 m<sup>2</sup>

---

ST = 231.113 m<sup>2</sup>

El viario 28.155 m<sup>2</sup> es existente.

Se fija una sola área de reparto.

Coefficientes de ponderación.

Se fijan los siguientes coeficientes de ponderación (C-P):

Tipología EA (edificación aislada): 1 por ser el uso característico.

Tipología EP (edificación adosada): 1,3 puesto que posee un mayor coeficiente de edificabilidad.

Tipología uso terciario: 1,1, por tratarse de una zona aislada del casco de la ciudad.

| Uso                      | Superficie | Edificabilidad | Aprovechamiento | C.P. | Aprovechamiento ponderado |
|--------------------------|------------|----------------|-----------------|------|---------------------------|
| Resid. EA                | 180.090    | 0,3            | 54027           | 1    | 54027                     |
| Resid. EP                | 21134      | 0,45           | 9510            | 1,3  | 12363                     |
| Terciario                | 1154       | 1              | 1154            | 1,1  | 1269                      |
| Equipam.<br>no existente | 28735      | -              | -               | -    | -                         |
| Viario                   | 28.155     | -              | -               | -    | -                         |

|  |
|--|
| 67.659<br>m2 construidos<br>resid. aislada |
|--|

## **CALCULO 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.

1.- Para el cálculo del aprovechamiento tipo de cada área de reparto y con el fin de poder valorar las diferentes opciones la 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 la columna "m2 superficie manzana" se introduce la superficie de esta indicada en el área de reparto. Es por ello que en las hojas aparecen determinadas manzanas con subíndices, y otras de ellas con los dos subíndices, que responden a distintas zonas y las distintas opciones de delimitación valoradas.

La superficie total de la manzana se ha determinado en diversas superficies dependiendo de las alturas permitidas por el Plan General, introduciéndose 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 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 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 edificables. 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.
- ALB(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 del sumatorio de las manzanas (f) nos facilitan 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 area (e) obteniendose 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 area 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 características. 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 as de tan solo una planta, y las manzanas donde se han realizado patio son de dimensiones tales que en cualquier caso sería imposible un 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 un 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  $SR \times n - 1/n$ .

ANEXO: LA RED VIARIA.

PROPUESTA DE NUEVAS INFRAESTRUCTURAS  
CUANTIFICACION DE LA PROPUESTA.  
(RESUMEN DE SUPERFICIES).

## AREA 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 m<sup>2</sup>.

Superficie de viales existentes: 3.273 m<sup>2</sup>.

Edificabilidad bruta: 0,45 m<sup>2</sup>t/m<sup>2</sup>s.

Superficie construible total: 9.300 m<sup>2</sup>.

Calculo del aprovechamiento tipo:

$$9.300$$

$$AT = \frac{9.300}{17.467} = 0,532 \text{ m}^2\text{t/m}^2\text{s}.$$

$$17.467$$

### 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 m<sup>2</sup>.

Superficie de viales existentes: 3.000 m<sup>2</sup>.

Edificabilidad bruta: 13.216 m<sup>2</sup>.

Calculo del aprovechamiento tipo:

$$13.216$$

$$AT = \frac{13.216}{41.052} = 0,322 \text{ m}^2\text{t/m}^2\text{s}.$$

$$41.052$$

### 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 P.R.I.

Superficie total del área: 24.765 m<sup>2</sup>.

Superficie de viales existentes: 2.000 m<sup>2</sup>.

Superficie viales nueva creación: 5.072 m<sup>2</sup>.

Superficie parcela neta: 17.693 m<sup>2</sup>.

Edificabilidad parcela neta: 1,00 m<sup>2</sup>t/m<sup>2</sup>s.

Superficie construible total: 17.693 m<sup>2</sup>.

Cálculo del aprovechamiento tipo:

$$17.693$$

$$AT = \frac{17.693}{24.765} = 0,717 \text{ m}^2\text{t/m}^2\text{s}.$$

22.765

## 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 y sí 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.

### UNIDAD DE EJECUCION UE-1.1

Superficie total del área: 20.919 m<sup>2</sup>.

Superficie construible total: 19.795 m<sup>2</sup>.

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

### UNIDAD DE EJECUCION UE-1.2

Superficie total del área: 27.521 m<sup>2</sup>.

Superficie construible total: 25.594 m<sup>2</sup>.

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

### UNIDAD DE EJECUCION UE-1.3

Superficie total del área: 23.017 m<sup>2</sup>.

Superficie construible total: 22.497 m<sup>2</sup>.

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

### UNIDAD DE EJECUCION UE-2.1

Superficie total del área: 28.135 m<sup>2</sup>.

Superficie construible total: 28.179 m<sup>2</sup>.

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

## UNIDAD DE EJECUCION UE-2.2

Coeficiente de ponderación:

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

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

Superficie total del área: 35.930 m<sup>2</sup>.

Superficie construible (PM): 29.182 m<sup>2</sup>t. PM.

Superficie construible (MC): 6.312 m<sup>2</sup>t. MC = 5.365 m<sup>2</sup>t.PM.

Superficie construible total en tipología PM : 34.547 m<sup>2</sup>.

$$AT = \frac{34.547}{35.930} = 0,962 \text{ m}^2\text{tPM/m}^2\text{s.}$$

## UNIDAD DE EJECUCION UE-2.3

Superficie total del área: 23.262 m<sup>2</sup>.

Superficie construible total: 22.590 m<sup>2</sup>.

$$AT = \frac{22.590}{23.262} = 0,971 \text{ m}^2\text{t/m}^2\text{s.}$$

## UNIDAD DE EJECUCION UE-3.1

Superficie total del área: 29.627 m<sup>2</sup>.

Superficie construible total: 25.980 m<sup>2</sup>.

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

## UNIDAD DE EJECUCION UE-3.2

Superficie total del área: 12.056 m<sup>2</sup>.

Superficie construible total: 13.848 m<sup>2</sup>.

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

## UNIDAD DE EJECUCION UE-3.3

Superficie total del área: 20.682 m<sup>2</sup>.

Superficie construible total: 18.327 m<sup>2</sup>.

$$18.327$$

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

#### UNIDAD DE EJECUCION UE-4

Coefficiente de ponderación:

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

Edificación semicerrada (SC)---0,85.

Superficie total del área: 37.768 m<sup>2</sup>.

Superficie construible (PM): 26.595 m<sup>2</sup>. PM.

Superficie construible (SC): 12.675 m<sup>2</sup>. SC = 10.774 m<sup>2</sup>.PM.

Superficie construible total en tipología PM : 37.369 m<sup>2</sup>.

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

#### UNIDAD DE EJECUCION UE-5

Coefficiente de ponderación:

Edificación aislada (EA)---1.

Edificación en manzana cerrada (MC)---0,90.

Superficie total del área: 63.989 m<sup>2</sup>.

Superficie construible (EA): 22.595 m<sup>2</sup>. EA.

Superficie construible (MC): 15.206 m<sup>2</sup>. MC = 13.685 m<sup>2</sup>.EA.

Superficie construible total en tipología EA : 36.280 m<sup>2</sup>.

$$AT = \frac{36.280}{63.989} = 0,567 \text{ m}^2\text{EA/m}^2\text{s.}$$

#### UNIDAD DE EJECUCION UE-6

Superficie total del área: 15.030 m<sup>2</sup>.

Superficie parcelas: 8.855 m<sup>2</sup>.

Superficie edificable total: 5.313 m<sup>2</sup>.

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

#### UNIDAD DE EJECUCION UE-7.1

AT = 0,75 m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup>s.

(El aprovechamiento tipo coincide con la edificabilidad bruta).

#### UNIDAD DE EJECUCION UE-7.2

AT = 0,75 m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup>s.

(El aprovechamiento tipo coincide con la edificabilidad bruta).

#### UNIDAD DE EJECUCION UE-7.3

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

(El aprovechamiento tipo coincide con la edificabilidad bruta).

#### UNIDAD DE EJECUCION UE-7.4

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

(El aprovechamiento tipo coincide con la edificabilidad bruta).

#### UNIDAD DE EJECUCION UE-8

Superficie total del área: 25.531 m<sup>2</sup>.

Superficie edificable total: 17.048 m<sup>2</sup>.

$$AT = \frac{17.048}{25.531} = 0,670 \text{ m}^2\text{t}/\text{m}^2\text{s}.$$

#### UNIDAD DE EJECUCION UE-9.1

Superficie total del área: 15.540 m<sup>2</sup>.

Superficie edificable total: 11.640 m<sup>2</sup>.

$$AT = \frac{11.640}{15.540} = 0,750 \text{ m}^2\text{t}/\text{m}^2\text{s}.$$

#### UNIDAD DE EJECUCION UE-9.2

Superficie total del área: 33.274 m<sup>2</sup>.

Superficie edificable total: 24.744 m<sup>2</sup>.

$$AT = \frac{24.744}{33.274} = 0,750 \text{ m}^2\text{t}/\text{m}^2\text{s}.$$

### 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.

$$AT = 0,45 \text{ m}^2\text{t}/\text{m}^2\text{s}.$$

SECTORES 4, 5 y 6.

AT = 0,30 m<sup>2</sup>t/m<sup>2</sup>s.

SECTOR 7. Carretera de Alicante.

AT = 0,75 m<sup>2</sup>t/m<sup>2</sup>s.

SECTOR 8. Ampliación Tres Hermanas.

AT = 0,75 m<sup>2</sup>t/m<sup>2</sup>s.