



## **CAPITULO 4**

### **DETERMINACIONES DEL ÁREA DE REPARTO**

#### **4.1. DIVISIÓN EN POLÍGONOS.**

La división del sector en polígonos para la realización material de las previsiones del Plan Parcial, de forma que permitan el cumplimiento de los deberes de cesión, urbanización y justa distribución de cargas y beneficios en la totalidad de la superficie, es un requisito necesario para la puesta en práctica del Plan.

En el caso concreto que nos ocupa, el sector del Plan Parcial se considera como un único Polígono. Se delimita un área en el sistema general de espacios libres a los efectos de ocupación directa.

#### **4.2. DELIMITACIÓN DEL ÁREA DE REPARTO.**

El área de reparto viene delimitada por el ámbito del sector objeto de desarrollo por el presente Plan Parcial y, por tanto, por todo él, puesto que así lo determina el art. 90.3 de la LSG al señalar que *“En el caso de incorporación al proceso de desarrollo urbanístico a que se refiere el artículo 78 de esta Ley, las áreas de reparto coincidirán con los sectores que se delimiten con ocasión de la redacción de los Planes Parciales”*.

El sistema general de espacios libres localizado en el SREPb del Monte de San Pedro se obtiene por ocupación directa.

#### **4.3. CÁLCULO DEL APROVECHAMIENTO TIPO.**

En lo que respecta al aprovechamiento tipo en sectores de suelo rústico apto para urbanizar se estará a lo expuesto en el artículo 94 de la LSG: *“ Cuando los Planes Generales de Ordenación Municipal, de conformidad con el artículo 14.d clasifiquen suelo rústico apto para ser incorporado al desarrollo urbanístico, el*



*aprovechamiento tipo de los sectores se determinará en los respectivos Planes Parciales, en la forma establecida en el artículo anterior (93)". Del art. 93 tendremos que "En suelo urbanizable el aprovechamiento tipo de cada área de reparto se determinará dividiendo el aprovechamiento lucrativo total de las zonas incluidas en ellas, expresado en metros cuadrados construibles del uso característico, por la superficie total del área, incluyendo los sistemas generales pertenecientes o adscritos a la misma".*

Pues bien, la superficie del Área de Reparto (ámbito) es, según la medición aportada por la propiedad, de 222.818,84 m<sup>2</sup>. Como sistemas generales se incluyen aquellos que, como reserva de espacios libres, el Ayuntamiento adscribe al ámbito en la cantidad fijada por el parámetro de cinco metros cuadrados por habitante (5 m<sup>2</sup> x hab.). Teniendo en cuenta que el estándar fijado es de 2,6 habitantes por vivienda, la población resultante de la ordenación será de 1.684,8 habitantes (2,6 x 648\* viv.). Así pues, la reserva mínima tendrá una superficie de 8.424 m<sup>2</sup> (5 m<sup>2</sup> x 1.684,8)

Los usos y tipologías con superficie edificada incluidos de media en el ámbito son los siguientes (ver Anexo nº 1: Características, Superficies y

Zonificación):

- Uso Residencial y tipología Unifamiliar Adosada:  
205 viviendas  
Superficie edificada de 34.224 m<sup>2</sup>
- Uso Residencial y tipología Unifamiliar Agrupada:  
116 viviendas  
Superficie edificada de 19.372 m<sup>2</sup>
- Uso Residencial y tipología Colectiva:  
321 viviendas  
Superficie edificada de 42.723,5 m<sup>2</sup>

---

\* Siendo realmente 642 las viviendas resultantes tras las modificaciones contenidas en este Texto Refundido, se ha preferido dejar este dato por compromisos adquiridos con estos parámetros con el Ayuntamiento.



- Usos Terciario / Dotacional y tipología Comercial / Equipamiento Social:  
Superficie edificada de 1.356 m<sup>2</sup> en Comercial; 2.592,5 m<sup>2</sup> en Social.

Para la asignación de los coeficientes de ponderación para cada uso y tipología existentes, partimos de la propia característica de que se trata de un suelo clasificado por el PGOM como Rústico Común Apto para Urbanizar, y donde la tipología de vivienda unifamiliar es el parámetro inicial para incorporar este suelo al proceso urbanístico, y con ello, poder desarrollarlo como urbanizable. La aparición de la vivienda colectiva de baja densidad se entiende como una “concesión” del propio PGOM para liberar suelo, y que está supeditada directamente al residencial unifamiliar. Por todo ello se entiende que ha de ser el uso y tipología unifamiliar el característico, lo que supone que tendrá el valor unidad.

Aunque dentro de la tipología edificatoria de vivienda unifamiliar se han distinguido dos clases, que responden a vivienda agrupada y adosada, no se ha considerado necesario establecer coeficientes de ponderación entre ellas, ya que la aplicación de las edificabilidades y parcelas establecidas en cada caso da como resultado aprovechamientos muy similares.

Con la vivienda colectiva se a realizado un análisis de los coeficientes de ponderación fijados en la Memoria Justificativa del PGOM en el punto 7.7.4.2 para el suelo urbanizable, donde se prima el colectivo, al que se le da el valor unidad, sobre el unifamiliar con un coeficiente de 1.25. Esto nos lleva a establecer un coeficiente de ponderación resultante de una simple regla de tres (1.25 es a 1 como 1 es a x;  $x = \frac{1}{1.25} = 0.8$ ) de equiparar a la cifra 1.25 el valor unidad y a la unidad el valor 0.8. De esta forma la vivienda colectiva quedará con el coeficiente 0.8

Para el uso terciario / dotacional ubicado en la parcela OC/CO se ha dispuesto con la misma operación, dando como resultado un coeficiente de ponderación con el valor de 0.64.



De esta forma los coeficientes de ponderación para el cálculo del aprovechamiento tipo serán:

- Residencial de vivienda unifamiliar adosada / agrupada  $Q=1$
- Residencial de vivienda colectiva  $Q=0.8$
- Dotacional comercial / social  $Q=0.64$

Con arreglo a los coeficientes, edificabilidades y usos tendremos el aprovechamiento lucrativo total del área de reparto, multiplicando la edificabilidad por el coeficiente de ponderación.

APROVECHAMIENTO LUCRATIVO					
USOS TIPOLOGÍA	SUP. SUELO M2	EDIFIC. M2/M2	EDIFICAB. M2	COEF. $Q$	APROV. LUCRAT
UNIF.ADOSADA	35.384,24	0,977	34.224	1	34.224
UNIF.AGRUPADA	35.626,9	0,54	19.372	1	19.372
COLECTIVA	39.230,16	1,089	42.723,5	0,8	34.178,8
C.SOCIAL	2.512,25	1,573	2.592,2	0,64	1.659,01
C.COMERCIAL	864,95	1,567	1.356	0,64	867,84
<b>TOTAL APROVECHAMIENTO LUCRATIVO (<math>\Sigma</math>AL)</b>					<b>90.301,65</b>

El Aprovechamiento Tipo (AT) se obtendrá al dividir la suma total de todos los Aprovechamientos Lucrativos ( $\Sigma$ AL) entre la superficie del área de reparto (A), incluyendo los sistemas generales adscritos (SG)

$$AT = \frac{\Sigma AL}{A+SG} = \frac{90.301,65m^2}{222.818,84m^2+8.424m^2} = 0.390505712 \text{ m}^2/m^2$$

Este aprovechamiento tipo expresa los metros cuadrados construibles del uso y tipología característicos (residencial de vivienda unifamiliar), por cada metro cuadrado de suelo del área de reparto.



#### **4.4. SISTEMAS DE ACTUACIÓN.**

El sistema empleado para la actuación será el de compensación, para lo cual la Junta de Compensación, una vez constituida, formulará el Proyecto correspondiente con el contenido previsto en la LSG y en el RGU y lo elevarán al Ayuntamiento para su aprobación si procediere.

#### **4.5. MODO DE EJECUCIÓN DE LAS OBRAS DE URBANIZACIÓN.**

La Junta de Compensación será quien asuma las obras de urbanización que se ejecuten en el sector. De igual forma, ésta llevará a cabo la contratación para la ejecución de las obras con la empresa que se determine en los términos que establece el artículo 176 del RGU, y en general, realizará la gestión y ejecución de la urbanización, sin perjuicio de las facultades de vigilancia e inspección que atribuye al Ayuntamiento el Ordenamiento Jurídico.

#### **4.6. COMPROMISOS CON EL AYUNTAMIENTO.**

##### **4.6.1. Plazos de ejecución de las obras de urbanización.**

Se establece un plazo de dos años para la ejecución de las obras contenidas en el Proyecto de Urbanización, contados a partir de la aprobación de dicho documento y de la plena disponibilidad de los terrenos necesarios.

##### **4.6.2. Plazos para la constitución de la Junta de Compensación.**

Se empleará el procedimiento abreviado previsto en el artículo 137 de la LSG, en el cual permite presentar a tramite conjuntamente los proyectos de Estatutos, Bases de Actuación y de Compensación así como del Proyecto de Urbanización.



#### **4.6.3. Conservación de la urbanización.**

Será necesaria la creación de una entidad de conservación a cargo de los futuros propietarios para el mantenimiento de la urbanización. En un plazo de cinco años desde la fecha de recepción definitiva de las obras de urbanización se extenderá la obligación de la conservación.

#### **4.7. GARANTÍAS DEL CUMPLIMIENTO DE LOS COMPROMISOS**

Son las que se describen en el apartado 1.3.4 de esta misma memoria.

#### **4.8. MEDIOS ECONÓMICOS DEL PROMOTOR.**

El promotor de la actuación dispone de los medios económicos suficientes para afrontar el desarrollo de este Plan Parcial, y ello por ser propietario del 100% de la superficie total del sector.

A de tenerse en cuenta que esta misma promotora a efectuado a lo largo de toda la geografía nacional operaciones urbanísticas de igual o mayor envergadura, lo que confiere por tanto una confianza añadida sobre los medios económicos.