

MODIFICACIÓN DE ELEMENTOS DE LA ORDENACIÓN PORMENORIZADA POSTESTATIVA

SECTOR Z-SAL-01 “Las Salinas de San Rafael”

PGOU DE ROQUETAS DE MAR

MODIFICACIÓN DE ELEMENTOS DE LA ORDENACIÓN PORMENORIZADA POTESTATIVA DEL SECTOR Z-SAL-01 “Las Salinas de San Rafael” DEL PGOU DE ROQUETAS DE MAR

ÍNDICE

1.- ANTECEDENTES	3
2.- OBJETO DE LAS MODIFICACIONES QUE SE PROPONEN.	10
3.- JUSTIFICACIÓN DE LAS MODIFICACIONES PROPUESTAS.	11
3.a) Establecimiento de los coeficientes de ponderación conforme a lo dispuesto el artículo 61.5 de la LOUA:.....	11
3.b) Modificación de parámetros de las ordenanzas edificatorias de la ordenación.	12
3.c) De la división en Unidades de Ejecución:.....	15
Cuadro nº 1 Aprovechamientos del Sector	22
Cuadro nº 2 Cargas de Urbanización	30
Cuadro nº 3 División en Unidades de Ejecución.....	37
Unidad de Ejecución UE-1	37
Unidad de Ejecución UE-2	40
Unidad de Ejecución UE-3	42
Unidad de Ejecución UE-4	44
Cuadro nº 4 Compensación Interunidades	48
4.1. Determinación de los porcentajes de reparto	48
4.2. Reparto de cargas de urbanización.....	48
4.3. Reparto de aprovechamientos	48
4.4. Cálculo de los porcentajes de aprovechamiento según PGOU .	49
4.5. Valor de las obras de urbanización por unidades	49
4.6. Compensación Internunidades	50
3.d) En cuanto al Interés Público.	51
3.e) En cuanto a las clasificaciones de suelo y la ordenación pormenorizada.	51
3.f) Plan de Etapas.	51
3.g) Artículo 5.10.6. en cuanto a los plazos para la edificación de la edificación en las viviendas de protección oficial	52
4.- ÍNDICE DE PLANOS Y ANEXOS.	53

MODIFICACIÓN DE ELEMENTOS DE LA ORDENACIÓN PORMENORIZADA POTESTATIVA DEL SECTOR Z-SAL-01 “Las Salinas de San Rafael” DEL PGOU DE ROQUETAS DE MAR

1.- ANTECEDENTES

- 1.- El Plan General de Ordenación Urbanística de Roquetas de Mar fue aprobado mediante Orden del Consejero de Vivienda y Ordenación del Territorio de 3 de Marzo de 2009(BOJA nº 126 de 1 de Julio de 2009).
- 2.- En el Documento de cumplimiento de la citada Orden aprobado mediante Resolución de la Dirección General de Urbanismo de 20 de Enero de 2010, y Orden de la Consejería de Obras Públicas y Vivienda de 24 de Junio de 2010 (BOJA nº 190 de 28 de Septiembre de 2010), se clasificó el suelo como Suelo Urbanizable Ordenado y detallado del Área de Reparto ARZ-01 cuyo uso global es el residencial turístico, sin que sea preciso la aprobación de planeamiento parcial alguno para legitimar su ejecución.
- 3.- El sistema de gestión por el cual se va a desarrollar el Sector es el de cooperación, según viene establecido en su Ficha de Actuación, por lo que el Ayuntamiento de Roquetas, como Administración actuante asume íntegramente su ejecución, mediante gestión directa
- 4.- El Pleno del Ayuntamiento de Roquetas de Mar, en su Sesión Ordinaria celebrada el 4 de Marzo de 2010 acordó incoar el expediente para la ejecución del Sector Z-SAL-01 del vigente PGOU de Roquetas de Mar en el que viene determinada su actuación por el Sistema de Cooperación, asumiendo íntegramente el Ayuntamiento la actividad de ejecución por gestión directa. Así en el Apartado Cuarto de dicho Acuerdo se recogía expresamente “exponer dicha incoación mediante edicto en el B.O.P por plazo de veinte días a fin de que los propietarios afectados opten por la forma en que abonarán los gastos, entendiéndose para los que en el citado plazo no efectúen dicha opción, quedan vinculados al régimen de aportación forzosa mediante la reparcelación
- 5.- El Acuerdo de incoación del Expediente para la ejecución del Sector Z-SAL-01 del vigente PGOU de Roquetas de Mar por el sistema de cooperación se sometió a información pública mediante su publicación en el Boletín Oficial de la Provincia de Almería el 7 de Abril de 2010(BOP n ° 64)

- 6.- En esta fase de información pública se presentaron recursos de reposición frente a dicho Acuerdo (la sociedad Alquisa Desarrollo S.L y Cirtosa S.L; la sociedad Tropisur S.A, Don Miguel Rubio López y Don Antonio Ligeró Bustos) siendo todos estimados parcialmente en lo relativo a la cuantificación de las obras de urbanización y desestimados en todo lo demás: *"entendiendo por tanto que es preceptiva la cuantificación de las obras de urbanización y gestión y la valoración del aprovechamiento urbanístico correspondiente para que parte por parte de los propietarios e interesados puedan optar por participar en la gestión urbanística del sistema realizando el pago en metálico o mediante aportación del aprovechamiento urbanístico correspondiente, por lo que se anula y deja sin efecto el dispositivo CUARTO de la Resolución de la Alcaldía Presidencia de 15 de Marzo de 2010, por ende , del Acuerdo plenario de 4 de Marzo de 2010, declarando, ajustado a derecho el resto de la Resolución y por tanto del acuerdo plenario referidos confirmándose en el resto de sus extremos"*
- 7.- El Ayuntamiento de Roquetas de Mar aprobó mediante Acuerdo de la Junta de Gobierno Local de 31 de Agosto de 2009, procedimiento abierto para la adjudicación del contrato de servicios para la redacción de los Proyectos de Reparcelación y Urbanización del Sector de Suelo Urbanizable Ordenado Z-SAL-01 del PGOU de Roquetas de Mar, cuya adjudicación definitiva a la UTE "INASER INGENIERIA Y SERVICIOS AVANZADOS SLP & EJECUCIÓN DEL PLANEAMIENTO SLP" se efectuó mediante Acuerdo de la Junta de Gobierno Local de 28 de Junio de 2010 .
- 8.- El Proyecto de Reparcelación del Sector Z-SAL-01 del PGOU de Roquetas de Mar, ha sido formulado por el Ayuntamiento y redactado por la Unión Temporal de Empresa INASER INGENIERIA Y SERVICIOS AVANZADOS SLP & EJECUCION DEL PLANEAMIENTO 2 SLP, siendo aprobado inicialmente en la Sesión Ordinaria de la Junta de Gobierno celebrada el 24 de Enero de 2011, siendo publicada la misma en el Boletín Oficial de la Provincia de Almería del 28 de Enero de 2011.
- 9.- El Proyecto de Reparcelación del Sector Z-SAL-01 del PGOU de Roquetas de Mar, ha sido sometido a información pública por un plazo de veinte días:
- Publicación de la aprobación inicial en el Boletín Oficial de la Provincia de Almería nº 19 de 28 de Enero de 2011.
 - Publicación de la aprobación inicial por Tablón Municipal de Edictos.
 - Notificación individualizada a los titulares de bienes y derechos incluidos en el ámbito del Sector y Sistemas Generales Adscritos, así como aquellos otros interesados afectados en sus bienes y derechos.

- Publicación en el Boletín Oficial de la Provincia de Almería nº 65 de 5 de Abril de 2011 y en BOP nº 183 de 23 de Septiembre de 2011 de acuerdo con el Art. 59.5 de la Ley 30/1992 de 26 de Noviembre de Régimen Jurídico de las Administraciones Públicas y del Procedimiento Administrativo Común del Acuerdo de la Junta de Gobierno de 24 de Enero “al no haberse podido practicar su notificación en los últimos domicilio conocidos por alguna de las causas previstas en el Art 59 del citado texto legal.
- Terminación del plazo de audiencia a los propietarios desconocidos el 19 de Octubre de 2011.
- Notificación al Ministerio Fiscal del Acuerdo de 24 de Enero de 2011.

10.- En la fase de información pública del Proyecto de Reparcelación del Sector Z-SAL-01, se han presentado ante el Ayuntamiento de Roquetas de Mar trescientas ochenta y dos alegaciones, contando todas ellas con su correspondiente número de Registro General de Entrada de dicho organismo. Dicho número inicial se ve aumentado en la medida que algunos alegantes han presentado hasta tres alegaciones sobre la misma finca, dándoseles el mismo número de alegación pero indicando ampliación, e incluso segunda ampliación, de todas ellas el Ayuntamiento dio traslado para su estudio y análisis por medio de la Plataforma digital. También se dio traslado de la alegación nº 383 de fecha 7 de Febrero de 2012 y número de asiento 2.353, y con sello de entrada del Área de Gestión de la Ciudad nº 513, presentada por D. Juan Enrique Vargas Maldonado en representación de la sociedad Hortofrutícola Costa de Almería S.L y D. José Antonio Rigaud Moreno en representación de la sociedad Rigaud e Hijos, donde la administración actuante advierte de su presentación fuera de plazo, resultando ésta la última alegación recibida.

11.- El Ayuntamiento de Roquetas de Mar, dio traslado al equipo redactor del Informe redactado por la Sección de Patrimonio relativo al traslado derivado de la aprobación inicial del Proyecto de Reparcelación del Sector Z-SAL-01 del PGOU de Roquetas de Mar de 11 de Abril de 2011, el cual ha sido considerado para elaborar la propuesta que contienen los informes.

12.- La Unión Temporal de Empresa INASER INGENIERIA Y SERVICIOS AVANZADOS SLP & EJECUCION DEL PLANEAMIENTO 2 SLP, presentó con fecha 20 de Julio de 2011 ante el Ayuntamiento de Roquetas de Mar, un informe sobre las alegaciones presentadas, siendo clasificadas las mismas por tipo y subtipo, materializándose en dos tomos, denominados “Informe sobre alegaciones. Clasificadas por tipo y subtipo”, donde en el Tomo I, se contienen en fichas-informes, los resúmenes de todas las alegaciones

presentadas hasta el 20 de Julio de 2011 y el Volumen II recoge la clasificación de las alegaciones por tipo y a su vez en subtipo.

- 13.- En el Volumen I "Informe sobre alegaciones. Clasificadas por tipo y subtipo", se agrupan las Fichas-Infomes redactadas individualizadamente por cada alegación, donde consta la finca aportada por la cual se realiza la alegación, el nombre del alegante o alegantes, el motivo de la alegación presentada, la documentación aportada y lo que solicitan, así en el Volumen II "Informe sobre alegaciones. Clasificadas por tipo y subtipo", se establece un índice con la clasificación de los tipos de alegaciones y de los subtipos además se adjunta un Cuadro de Clasificación de las Alegaciones, donde se ha procedido a clasificar las alegaciones atendiendo a su contenido estableciéndose un Tipo y dentro del mismo un Subtipo, además se añade el número de alegación, un resumen de la misma, una propuesta de informe y una propuesta de estimar o desestimar, que dado la complejidad del proyecto se tratan de unos criterios de respuesta generales, siempre con la advertencia de que cuando se proceda a contestar de forma individualizada se atenderán a las circunstancias personales y concretas del alegante. Dichos criterios de respuesta se presentan para ser consensuados con el Ayuntamiento de Roquetas, para conocer su parecer sobre los mismos.
- 14.- Las alegaciones presentadas han sido clasificadas atendiendo a los siguientes TIPOS, que son:
- TIPO 1.- CUESTIONES JURÍDICAS PREVIAS.
 - TIPO 2.- FINCAS APORTADAS.
 - TIPO 3.- DETERMINACIONES DEL PLANEAMIENTO.
 - TIPO 4.- CALCULOS DE LA COMPENSACIÓN.
 - TIPO 5.- FINCAS RESULTANTES.
 - TIPO 6.- GENERICAS.
- 15.- En Sesión Ordinaria de la Junta de Gobierno Local de 31 de Enero de 2012 se acordó notificar a la Unión Temporal de Empresa INASER INGENIERIA Y SERVICIOS AVANZADOS SLP & EJECUCION DEL PLANEAMIENTO 2 SLP, el citado acuerdo con el fin de que se complete el documento del Proyecto de Reparcelación con el resultado de la información pública y las observaciones mencionadas anteriormente, las cuales se refieren a:
- A) Con el fin de salvaguardar los derechos de todos los propietarios afectados por el Proyecto de Reparcelación del Sector Z-SAL-01 se procederá a realizar las modificaciones oportunas en la relación de titulares, bienes y derechos afectados, de

acuerdo con la alegaciones que en el trámite de información pública y audiencia a los interesados se ha presentado.

Una vez analizada la documentación aportada por los alegantes, así como por la información proporcionada por ellos mismos se han realizado comprobaciones en el Registro de la Propiedad de Roquetas de Mar correspondiente con el fin de ajustar las titularidad de las fincas aportadas con la titularidad registral, proponiendo la estimación de dichos cambios cuando ha quedado acreditada la titularidad registral, debiendo ello tener su traslado en la Memoria del Proyecto tanto en la relación de titulares de bienes como de derechos.

- B) Para determinar el derecho de cada propietario se tendrá en cuenta la superficie real de cada una de las parcelas aportadas, debiéndose hacer constar esta superficie real en la descripción de las fincas aportadas y en los cuadros del proyecto de reparcelación.

Los técnicos redactores del Proyecto de Reparcelación, ante la petición de los propietarios solicitando más superficie del Sector (que en la mayoría de los casos no aportaban documentación técnica acreditativa de la superficie solicitada, limitándose gran parte de ellos a adjuntar notas simples como justificación de la medición) han procedido a realizar una nueva medición del Sector para una correcta adaptación de las mediciones a la realidad física, conforme con el art 103.3 del Reglamento de Gestión Urbanística, dando como resultado que en la gran mayoría de los casos la superficie de las fincas aportadas al Sector varíen, también ello es debido al Informe redactado por la Sección de Patrimonio del Ayuntamiento de Roquetas de Mar 11 de Abril de 2011, que identificaba los caminos de titularidad municipal, provocando que muchos de los caminos estimados como públicos de acuerdo con el art 112.2 de la LOUA, hayan dejado de tener dicha consideración pasando a ser repartido los mismos entre las fincas colindantes, salvo que se haya acreditado que el camino en cuestión es de un titular concreto, debiendo las superficies de las fincas aportadas del Sector, tras la medición, tener su traslado en la Memoria del Proyecto.

- C) En cuanto a las fincas aportadas para la obtención del Sistema General SG-CIR-1 deberán verificarse las superficies reales que han sido objeto de ocupación final para la ejecución de las obras del Nuevo Acceso a Roquetas de Mar y Vícar: Variante de Roquetas de Mar.

Los técnicos redactores del Proyecto de Reparcelación, ante la petición de los propietarios de los Sistemas Generales de que la superficie ocupada fue mayor a la que aparece en el Proyecto de Reparcelación, han procedido a realizar una nueva medición superponiendo la cartografía del PGOU de los Sistemas Generales SG-CIR-1 con la cartografía proporcionada por la empresa Typsa encargada de las obras del Nuevo Acceso a Roquetas de Mar y Vícar: Variante de Roquetas de Mar, sobre la ocupación de los terrenos, dando como resultado en gran parte de los casos que la ocupación ha sido mayor de la indicada en el Proyecto de

Reparcelación y en otros casos no ha sido así, siendo ello determinado en cada caso en concreto.

- D) Se deberá adecuar la cuantificación de las valoraciones realizadas en el Proyecto de acuerdo con el Real Decreto 1492/2011 de 24 de Octubre, por el que se aprueba el Reglamento de Valoración de la Ley del Suelo y a la Ponencia de Valores. Deberán unificarse los criterios utilizados en cuanto a valoración de las indemnizaciones por afección a construcción e instalaciones. Se incorporarán las indemnizaciones por afección a construcciones e instalaciones. Se incorporarán las indemnizaciones correspondientes a las ocupaciones anticipadas en el Sistema General CIR-1.

Se ha adecuado la cuantificación de las valoraciones al Real Decreto 1492/2011 de 24 de Octubre, se ha unificado los criterios utilizados en cuanto a valoración de las indemnizaciones por afección a construcción como también las indemnizaciones correspondientes a las ocupaciones anticipadas en el Sistema General SG-CIR-1.

- E) En cuanto a la adjudicación de las fincas resultantes, deberán justificarse los criterios seguidos para establecer el derecho en unidades de aprovechamiento mínimas consideradas para la adjudicación de fincas.

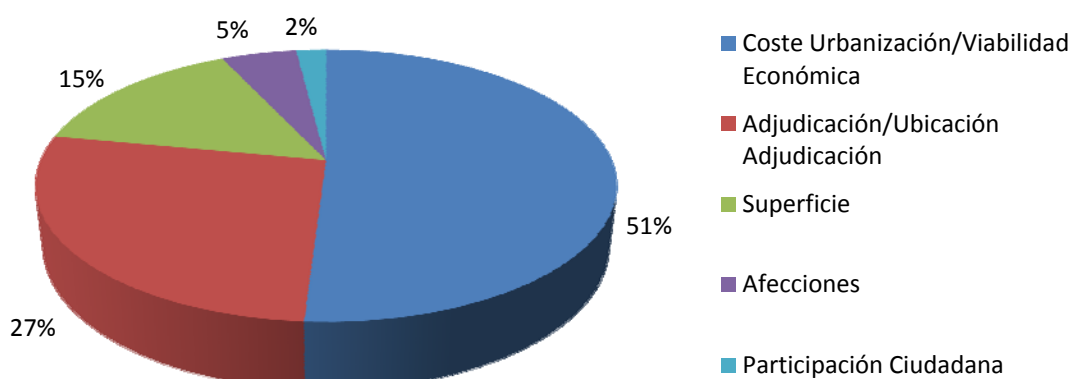
El criterio seguido para establecer el derecho en unidades de aprovechamiento mínimas consideradas para la adjudicación de fincas ha sido expuesto en las alegaciones que así lo ha alegado, entendiéndose que es partir de cuatrocientas unidades de aprovechamiento es viable económicamente la adjudicación con su correspondiente participación en gastos de urbanización, indemnizaciones.

- F) En cuanto a la cuenta de liquidación provisional del proyecto, se eliminarán los gastos correspondientes a la gerencia y se reducirán los imputados a honorarios, tasas, notaría y registro debiéndose ajustar el coste de urbanización a la situación económica actual y la prestación económica se asignará a cada propietario en función de los metros cuadrados edificables que se le asigna a cada propietario y no en función de la cuota de participación.

Se ha tenido en cuenta la eliminación referida de la cuenta de liquidación provisional así como la asignación de la prestación económica.

- 16.- Como resumen agrupando las mismas en los cuatro temas principales alegados resulta que el 51% de las alegaciones giran en torno a los altos costes de los gastos de urbanización en consecuencia la falta de viabilidad económica del proyecto de reparcelación en la situación actual de atonía del mercado inmobiliario, mientras que

un 27% no está conforme con la adjudicación en el uso otorgado o que no se ha respetado el criterio de proximidad, un 15% reclama superficie mayoritariamente en los Sistemas Generales, así un 5% reclaman construcciones, plantaciones, edificaciones, frente a un 2% que alegan la falta de participación ciudadana y nulidad de las notificaciones. A todas ellas se les ha dado cumplida respuesta en lo que es de la competencia del equipo redactor, concretamente se ha ajustado el coste de las obras en los términos dichos, se ha intentado cumplir rigurosamente con los criterios de adjudicación, se han remedido las superficies de las fincas aportadas y corregidas las mismas en todos los casos que se ha acreditado, tanto en las superficies como en las indemnizaciones.



Tras la experiencia de la información al público, la contestación de las alegaciones y las decenas de reuniones mantenidas por la Alcaldía y los técnicos redactores con los propietarios, se hace necesario dar una respuesta administrativa a la principal preocupación de los elegantes, cual es la gran inversión que ha de hacerse en unos momentos en los que el mercado inmobiliario es prácticamente inexistente. Afectando ello especialmente a la gran mayoría de los pequeños propietarios, cuya única posibilidad era el acuerdo con las empresas promotoras, hoy día prácticamente desaparecidas, por lo que se hace imprescindible aplazar el desarrollo de las zonas donde mayoritariamente se emplazan las mismas,

No siendo el caso de las grandes y medianas propiedades, que, o bien por su capacidad económica, o por estar en propiedad de entidades bancarias, sí tienen las posibilidades de acometer el desarrollo y ejecución del planeamiento, más cercanas a la playa, formada muy mayoritariamente por grandes y medianas propiedades.

Atendiendo asimismo a las alegaciones se han establecido los coeficientes pormenorizados del sector, conforme a lo establecido en la Legislación Urbanística.

No se modifica la ordenación volumétrica dibujada en los planos, a pesar de ser tan ajustada a las cifras contenidas en el Cuadro General de Ordenación y Calificación, de la separata de la Ordenación Pormenorizada, que carece del menor margen para favorecer una mínima aportación por los diseñadores de la arquitectura futura, por lo que se entiende imprescindible aumentar ligeramente el porcentaje de ocupación, bien en Plantas Bajas, Plantas Altas, o en ambas; aumentar una planta la altura de las manzanas hoteleras residenciales, (VPP y VL) con excepción de las de vivienda libre en altura (VLU), que se proponen disminuir en seis, y ajustar mínimamente otros parámetros de las ordenanzas (parcela mínima, modificación de las alineaciones, distancia entre edificios, etc.)

Con el objetivo de acometer inmediatamente la ejecución de las unidades de ejecución de propiedades grandes y medianas, se procederá a modificar la ordenación volumétrica y aumentar los porcentajes de ocupación y altura, pero manteniendo la edificabilidad, es por lo que se propone la presente Modificación de Elementos de la Ordenación Pormenorizada del PGOU de Roquetas de Mar, en el ámbito del Sector Z-SAL-01 "Las Salinas de San Rafael".

2.- OBJETO DE LAS MODIFICACIONES QUE SE PROPONEN.

En el presente expediente se propone modificar la ordenación pormenorizada del sector Z-SAL-01 "Las Salinas de San Rafael" en los siguientes aspectos:

- a) Se fijan los coeficientes pormenorizados del sector, proponiendo el coeficiente que valore el rendimiento económico y los costes según los cálculos realizados por el método residual dinámico, del citado uso y tipología.
- b) Modificar determinados parámetros las ordenanzas edificatorias de la ordenación pormenorizada; relativos a ocupación de parcela, altura edificatoria y condiciones de parcelación.
- c) Incorporar a la ordenación pormenorizada la división en cuatro unidades de ejecución a fin de posibilitar la ejecución del planeamiento.

3.- JUSTIFICACIÓN DE LAS MODIFICACIONES PROPUESTAS.

A continuación se detalla y justifica cada uno de los parámetros de la Ordenación Pormenorizada cuya corrección y/o ajuste se propone en el presente documento.

Las modificaciones propuestas se refieren a la ordenación pormenorizada del Sector Z-SAL-01.

3.a) Establecimiento de los coeficientes de ponderación conforme a lo dispuesto el artículo 61.5 de la LOUA:

El sector Z-SAL-01, está incluido en el Área de Reparto ARZ-01 delimitada por le PGOU de Roquetas de Mar. Para este ámbito el Plan establece los coeficientes que se observan en la siguiente tabla:

			Categoría	Uso global	Sup. (m2)	Edif. Global (m2/m2)	Distrib. Usos (%)	Superf. Construida máx (m2)	Densidad máx. (viv/Ha)	Nº Viv. Máx	Coef. Uso Porm.	Coef. VPP	Aprovech. Objetivo	Aprov. Medio
ARZ-01	Z-SAL-01	SUR-O	Residencial-turístico		2.155.671	0,65	100%	1.397.392	36	7.778			1.640.199	
	Comercial						20%	284.459			1,25	1	355.573	
	Hotelero						24%	335.121			1,90	1	636.730	
	Residencial libre						39%	541.600			1	1	541.600	
	Residencial VPP						17%	236.212			1	0,45	106.296	
	SSGG				1.030.173						0	0	0	
	TOTAL ÁREA DE REPARTO ARZ-01				3.185.844			1.397.392		7.778			1.640.199	0,515

La presente modificación tiene por objeto establecer el coeficiente del uso hotelero de modo que exprese el valor de este uso y tipología en relación con los demás usos y tipologías existentes dentro del Sector, habida cuenta se han de prever los rendimientos económicos, costes y mantenimiento de las infraestructuras, según lo dispuesto en el artículo 61.5 de la LOUA que establece: “Que el instrumento de planeamiento que establezca la ordenación detallada precisa para la ejecución podrá concretar y, en su caso, fijar, respetando los criterios del PGOU, la ponderación relativa de los usos pormenorizados y tipologías edificatorias...”

Como consecuencia de la crisis del sector inmobiliario, todos los coeficientes de uso han experimentado entre sí, una variación en términos absolutos. En relación con ello se considera que la fijación justificada del valor del coeficiente de los productos urbanos

especializados cuya producción resulta más compleja que la de los productos residenciales, facilitará y fomentará la implantación de los usos hoteleros.

A efectos de justificar el ajuste de dichos coeficientes, en el anexo 1 se incluyen los cálculos justificativos de los coeficientes de ponderación:

USO	COEFICIENTES DE PONDERACIÓN
Residencial Libre VL	1,00
Residencial Protegido VPP	0,45
Comercial	1,25
Hotelero	0,770534797

3.b) Modificación de parámetros de las ordenanzas edificatorias de la ordenación.

b.1. Condiciones particulares de calificación Plurifamiliar en Bloques Abiertos (PBA). Se incorpora el artículo 10.119 Condiciones Particulares de Parcelación, que proviene del Capítulo Duodécimo.- Condiciones particulares de calificación Plurifamiliar en Bloques Abiertos (PBA); Título Noveno.- Regulación de usos del suelo y la Edificación, de la Normativa Urbanística para el Suelo Urbano del Texto Refundido del PGOU de Roquetas.

PGOU ACTUAL:

Condiciones particulares de parcelación.

1.- Parcela mínima.

Por las características propias de la ordenación por manzanas se establece que, cada una de estas piezas de suelo por sí mismas constituyen unidades de suelo no divisibles.

Implica esta condición que la licencia de obra, requerirá un proyecto de ejecución para la manzana completa con la inclusión de un compromiso de programa estricto de plazos de ejecución de obra.

Esta consideración supone que debiendo estar el proyecto de edificación redactado para la totalidad de la manzana, la ejecución de obra correspondiente a la misma puede programarse para edificaciones independientes entre sí, dentro de la planificación que se establezca para el conjunto y cada una de sus partes o fases de ejecución, cualquiera de sus partes será objeto de licencia de primera ocupación, condicionada a la terminación de la totalidad de las obras de la manzana.

Sobre las manzanas M93 y M144 de Residencial plurifamiliar en Altura se requerirá la elaboración de un proyecto único para cada una de las manzanas, adjudicado mediante concurso público.

2.- Agregaciones y segregaciones.

Cada manzana tiene la consideración de parcela mínima, no permitiéndose la segregación ni la agregación de otras parcelas, por estar las manzanas separadas entre sí por viario o espacio libre público.

PGOU MODIFICADO:

Condiciones particulares de parcelación.

1. Parcela mínima. La superficie correspondiente a la **parcela mínima será de mil metros** cuadrados.

2.- Cuando sobre una manzana que cuente con la presente calificación se proyecte la construcción de varios bloques aislados, el proyecto deberá determinar la superficie de parcela que corresponda asignar a cada bloque, proporcional a las edificabilidades que cada uno de ellos consuma con respecto a la edificabilidad de la manzana.

Para el caso de parcelas de superficie superior a cinco mil metros cuadrados, será necesaria la redacción de un Estudio de Detalle, donde se demuestren las cualidades arquitectónicas de la edificación y su integración en el entorno y su propio paisaje.

3.- Agregaciones y segregaciones. Podrán agregarse y segregarse parcelas siempre que las parcelas resultantes reúnan las condiciones establecidas para la parcela mínima en el apartado anterior del presente artículo.

Las condiciones de ordenación de la parcela o parcelas resultantes atenderán, en todo caso, a las condiciones particulares de calificación establecidas en este capítulo.

- b.2. En la ordenanza RESIDENCIAL HOTELERO (HOT) Ámbito de Aplicación y condiciones especiales para la misma (página 14) de la separata de Ordenaciones Pormenorizadas del PGOU, se propone:

b.5.1. En el subapartado “Condiciones Particulares de Parcelación” sustituir su redacción, incluyendo la obligación de tramitar un Estudio de Detalle:

PGOU ACTUAL

El máximo número de hoteles en cada manzana será de tres hoteles. La parcela correspondiente a cada hotel no podrá ser inferior a un tercio de la superficie de la manzana.

PGOU MODIFICADO

Prevía tramitación de un Estudio de Detalle de la manzana completa se podrán conceder licencias de obras individualizadas en función de las fincas resultantes del Proyecto de Reparcelación.

b.3. Porcentajes de ocupación y altura de la edificación en las Ordenanzas

Los parámetros de altura y ocupación de las ordenanzas particulares del sector Z-SAL-01., exigen sean ajustados para posibilitar la distribución de la edificabilidad otorgada por el PGOU, permitiendo su distribución y evitando rigideces en orden a la materialización de su arquitectura edilicia, para que los arquitectos diseñadores puedan aportar su saber hacer, proponiendo una arquitectura que no siendo monótona si presente una homogeneidad. Por ello, es por lo que se justifican los ajustes de ocupación y de altura en las calificaciones Residencial Plurifamiliar en Bloque Abierto (PBA), Terciario Comercial (COM) y Hotelero (HOT)

b.3.1. Porcentajes de Ocupación para las ordenanzas Residencial y Comercial:

USOS	TIPOLOGÍA	ORDENANZA	PLANTAS	OCUPACIÓN	
				ACTUAL	MODIFICADA
Residencial Plurifamiliar VL	PBA	Comercial Residencial VL	Planta Baja	40,00%	50,00%
			Resto de Plantas	40,00%	40,00%
Residencial Plurifamiliar en Altura	PBA	Comercial Oficinas Residencial en Altura VL	Planta Baja	25,00%	50,00%
			Resto de Plantas	15,00%	25,00%
			Resto de Plantas	15,00%	25,00%
Residencial VPP	PBA	Comercial Residencial VPP	Planta Baja	40,00%	50,00%
			Resto de Plantas	40,00%	40,00%
Hotelero	HOT	Hotelero Hotelero	Planta Baja	35,00%	
			Resto de Plantas	30,00%	
Terciario Comercial	COM	Comercial Oficinas	Planta Baja	90,00%	90,00%
			Resto de Plantas	50,00%	60,00%

b.3.2.- Altura de la edificación en las manzanas residenciales y hoteleras:

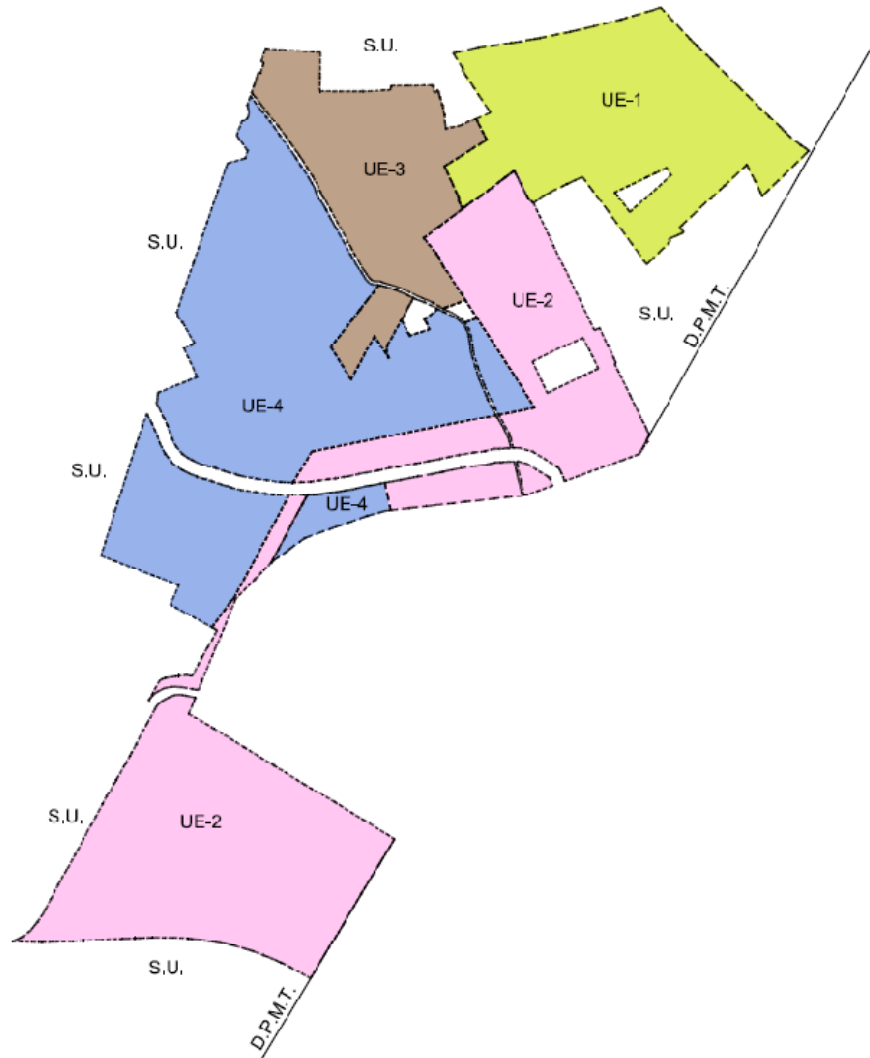
CALIFICACIÓN Y TIPOLOGÍA	PGOU ACTUAL			PGOU MODIFICADO		
	TOTALES	P. BAJAS	P. ALTAS	TOTALES	P. BAJAS	P. ALTAS
V.P.P. Vivienda de Protección Publica	7	1	6	8	1	7
V.L. Vivienda Libres	7	1	6	8	1	7
V.L. Residencial plurifamiliar en Altura	33	4	29	27	2	25
HOTELERO	10	2	8	11	2	9

3.c) De la división en Unidades de Ejecución:

Su justificación viene dada por la necesidad de facilitar la ejecución del planeamiento, dividiendo el ámbito en cuatro unidades de ejecución, UE-1, UE-2, UE-3 y UE-4. En las dos primeras se concentran los propietarios mayoritarios y medianos, y en las dos segundas los propietarios pequeños y algunos medianos.

Su delimitación se hace en cumplimiento de las determinaciones del artículo 36 del Reglamento de Gestión Urbanística y 105 de la LOUA, pudiendo cumplir, independientemente una de otra, los deberes urbanísticos, siendo viables económicamente cada una de ellas y cumpliéndose que la diferencia de aprovechamiento entre sí con relación al aprovechamiento del sector es inferior al 15% determinado por el Reglamento de Gestión. Todo ello se demuestra con la simple observación de los planos y cuadros que se acompañan; en los planos se comprueba que todas ellas lindan con suelo urbano consolidado, por lo que se puede acometer su ejecución independientemente una de otra asegurando su funcionamiento. En los cuadros, que las diferencias de aprovechamiento respecto al del sector, no supera el 15%, siendo su resumen:

UNIDAD	Índice Aprovech. Sector (ua/m ²)	Índice Aprovech. Unidad (ua/m ²)	Diferencia %
UE-1	0,7609	0,7690	+0,81
UE-2	0,7609	0,8895	+12,86
UE-3	0,7609	0,7518	-0,9102
UE-4	0,7609	0,6128	-14,8063



Pudiendo comprobarse su autonomía funcional, al estar todas ellas colindando con el suelo urbano consolidado, por lo que podría acometerse la ejecución independiente de cualquiera de ellas.

Su viabilidad económica queda justificada en la misma proporción que lo hace el PGOU, pues al cumplimentarse el parámetro de que las diferencias de aprovechamiento sean inferiores al 15%, queda demostrado. En su consecuencia, el cumplimiento de todos los deberes legales determinados por el artículo 51.1.c de la LOUA quedan garantizados, pues todos los propietarios tienen derecho al 90% del aprovechamiento medio, se realizan todas las cesiones de dotaciones y las infraestructuras y demás cargas de urbanización se asumen en proporción a su cuota de participación.

La continuidad territorial de las Unidades de Ejecución queda acreditada con la imagen incorporada; las divisiones que se hacen en las manzanas M.110, incluyendo la submanzana M-110.7 de 34.492 m² en la UE-2 y la M-110.2 en la UE-4, persigue que los excesos de aprovechamiento de la unidad UE-2, sumados a los de la UE-1, sean suficientes para la ocupación de los Sistemas Generales necesarios para la primera fase; a más de cumplir el requisito de que las diferencias de aprovechamiento cumplan el requerimiento legal establecido. La Manzana M.46, separada por la rambla, puede entenderse que forma continuidad de la UE-4, además de ser necesario por las razones dadas.

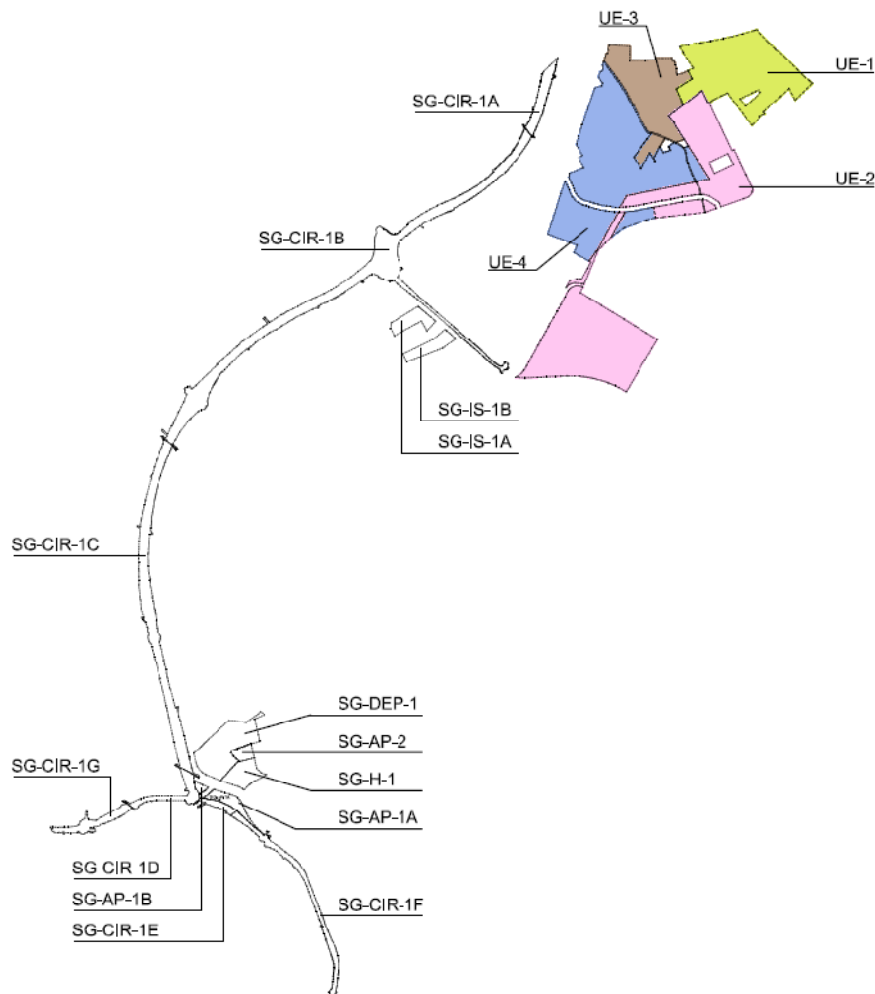
Con la división planteada se producen excesos de aprovechamiento suficientes en las dos primeras unidades de ejecución, UE-1 y UE-2, para poder obtener los sistemas generales viarios, de vital importancia para la ciudad por ser la variante y conexión con la A-7 Autovía del Mediterráneo, como se demuestra a continuación:

UNIDAD	APROVECHAMIENTOS			
	Patrimonial ua	Excesos ua	10% Municipal ua	Total ua
UE-1	182.645,79	90.160,28	30.311,79	303.117,86
UE-2	369.259,50	268.691,12	70.883,40	708.834,02
UE-3	123.868,89	57.005,81	20.097,19	200.971,89
UE-4	323.068,35	61.479,36	42.727,52	427.275,23
	998.842,53	477.336,57	164.019,90	1.640.199,00

Adscribiéndose las siguientes superficies de Sistemas Generales a cada Unidad:

UNIDAD	EXCESOS ua	SISTEMAS GENERALES m ² s
UE-1	90.160,28	194.581,13
UE-2	268.691,12	579.880,85
UE-3	57.005,81	123.028,18
UE-4	61.479,36	132.682,84
	477.336,57	1.030.173,00

Con lo que los excesos de las dos primeras unidades de ejecución a desarrollar, UE-1 y UE-2, suman 358.851,40 ua, permitiendo obtener la totalidad del Sistema General Viario, con 719.365 m² y del Sistema General Hospital, con 42.079 m².



En principio se propone la ejecución en primer lugar de las UE-1 y UE-2, por razones de una menor complejidad de gestión y ser las que permiten obtener los sistemas generales de más necesidad para el municipio.

El resumen de los Sistemas Generales previstos en el PGOU y su adscripción es:

ASIGNACION S.G POR UNIDAD	UE.1	UE.2	UE.3	UE.4	TOTALES
SG-AP-1B :			5.304,00		5.304,00
SG-AP-1A :	13.017,78		13.955,22		26.973,00
SG-CIR-1G :	37.037,00				37.037,00
SG-CIR-1F :	64.425,00				64.425,00
SG-CIR-1E :	13.738,00				13.738,00
SG-CIR-1D :	24.284,35	3224,65			27.509,00

ASIGNACION S.G POR UNIDAD	UE.1	UE.2	UE.3	UE.4	TOTALES
SG-H-1 :	42.079,00				42.079,00
SG-AP-2 :			15.299,00		15.299,00
SG-DEP-1 :			19.199,96	108.262,04	127.462,00
SG-CIR-1C :		189.639,00			189.639,00
SG-IS-1B:			33.985,00		33.985,00
SG-IS-1A:			35.285,00		35.285,00
SG-CIR-1B :		351.110,00			351.110,00
SG-CIR-1A :		35.907,00			35.907,00
DEFECTO :	194.581,13	579.880,65	123.028,18	108.262,04	1.005.752,00
				24.421,00	24.421,00
					1.030.173,00

El reparto de las dotaciones se hace equilibradamente entre las cuatro unidades de ejecución, así como la inclusión en la UE-1 de prácticamente el 50% de los suelos destinados a viviendas de protección oficial; siendo el resumen de la adscripción de espacios libres, equipamientos, sistemas generales y VPP, el siguiente:

UNIDAD	Edificabilidad m²t	ZLP m²s	E m²s	SG m²s	TOTAL m²s	%	Ratio m²s/m²t
UE-1	286.080,00	78.608,00	37.472,00	194.581,13	310.661,13	15,19	1,09
UE-2	533.712,00	270.928,00	170.295,00	579.880,85	1.021.103,85	49,91	1,91
UE-3	218.831,00	64.337,00	26.718,00	123.028,18	214.083,18	10,47	0,98
UE-4	358.769,00	235.511,00	131.657,00	132.682,84	499.850,84	24,43	1,39
	1.397.392,00	649.384,00	366.142,00	1.030.173,00	2.045.699,00	100,00	1,46

Concretándose en la primera fase del desarrollo, UE-1 y UE-2, un 65,10% de las dotaciones y Sistemas Generales.

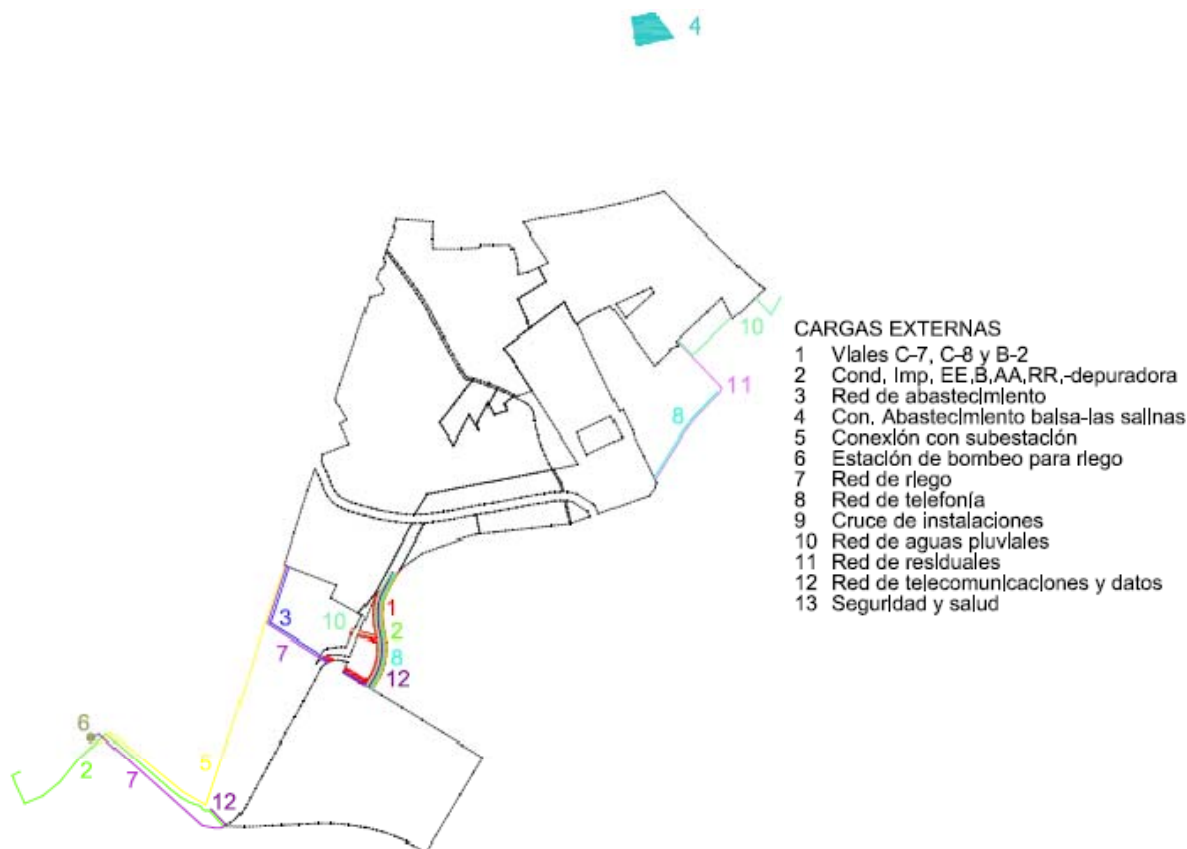
La distribución de los suelos residenciales de VPP es:

UNIDAD	Co/Ter m²t	VPP m²t	TOTAL m²t	%
UE-1	18.509,00	111.056,00	129.565,00	47,01
UE-2				
UE-3	20.860,00	125.158,00	146.018,00	52,99
UE-4				
	39.369,00	236.214,00		100,00

Incluyéndose en la primera fase prácticamente el 50% de las viviendas de protección oficial. Cantidad muy superior a las actuales necesidades del mercado, como se demuestra por las estadísticas del número de viviendas de protección construidas en los últimos cinco años. La inclusión en la 1ª fase formada por la UE-1 y UE-2 de ejecución simultánea, aunque diferenciadas en dos unidades para facilitar su rápida gestión, asegura que en la primera fase del desarrollo del sector se aportan suelos calificados de VPP en cantidad suficiente para las necesidades máximas del municipio. Si fuese mayor la demanda y así lo estimase el municipio, bastaría con poner en marcha la ejecución de la UE-3.

En cuanto a la ejecución de las obras externas de urbanización por cada una de las unidades de ejecución, en el presente expediente se determina el porcentaje que le corresponde a cada unidad (Ver cuadro nº 2.- Cargas de Urbanización). En el Proyecto de Urbanización se tendrá que dividir físicamente las cargas externas entre las distintas unidades, de forma que cada una de ellas disponga de todos los servicios en el momento de su ejecución; cualquier diferencia entre la cantidad asignada y las cargas reales a ejecutar serán resueltas a través de los diferentes Proyectos de Reparcelación.

De todos modos, como puede comprobarse en el esquema siguiente, la 1ª fase de ejecución, UE-1 y UE-2, ejecutarán la mayoría de las mencionadas cargas externas.



En los cuadros siguientes, se contienen los cálculos pormenorizados explicativos del cumplimiento de las determinaciones legales. Siendo su relación:

Cuadro nº 1	Aprovechamientos del Sector
Cuadro nº 2	Cargas de Urbanización
Cuadro nº 3	División en Unidades de Ejecución
Cuadro nº 4	Compensación Interunidades

Cuadro nº 1 Aprovechamientos del Sector

USO	SUBZONA	ORDENANZA	SUPERFICIE m²s	INDICE EDIF. m²U/m²s	EDIFICABILIDAD CO/H m²t	EDIFICABILIDAD RESID. m²t	EDIFICABILIDAD TOTAL m²t	COEFICIENTES DE PONDERACION				APROVECHAMIENTOS					Nº VIVIENDAS	TAMAÑO MEDIO m²/VV
								CO-OFIC. (ua.m²t)	HOTELERO (ua.m²T)	RESIDEN. (ua.m²t)	LOCALIZACIO N (ua.m²t)	CO-OFIC. (ua)	HOTELERO (ua)	RESIDEN. (ua)	TOTAL (ua)	ua/m²s		
TERCIARIO	M.67	CO	5.067,00	3,7898	19.203,00		19.203,00	1,2500	-	-	1,3000	31.204,88	0,00	0,00	31.204,88	6,1585		
	TOTAL COMERCIAL :		5.067,00		19.203,00	0,00	19.203,00					31.204,88	0,00	0,00	31.204,88			
	M.33	H	12.942,00	3,1000	40.120,00	0,00	40.120,00	-	0,7705	-	1,3000	0,00	40.188,01	0,00	40.188,01	3,1052		
	M.34	H	14.922,00	3,1001	46.260,00	0,00	46.260,00	-	0,7705	-	1,3000	0,00	46.338,42	0,00	46.338,42	3,1054		
	M.42	H	16.633,00	3,0999	51.561,00	0,00	51.561,00	-	0,7705	-	1,3000	0,00	51.648,41	0,00	51.648,41	3,1052		
	M.48	H	6.995,00	2,1994	15.385,00	0,00	15.385,00	-	0,7705	-	1,3000	0,00	15.411,08	0,00	15.411,08	2,2032		
	M.52	H	2.779,00	2,2436	6.235,00	0,00	6.235,00	-	0,7705	-	1,3000	0,00	6.245,57	0,00	6.245,57	2,2474		
	M.64	H	23.007,00	3,1153	71.674,00	0,00	71.674,00	-	0,7705	-	1,3000	0,00	71.795,50	0,00	71.795,50	3,1206		
	M.68	H	12.102,00	2,2000	26.625,00	0,00	26.625,00	-	0,7705	-	1,3000	0,00	26.670,14	0,00	26.670,14	2,2038		
	M.70	H	13.526,00	3,0971	41.892,00	0,00	41.892,00	-	0,7705	-	1,3000	0,00	41.963,02	0,00	41.963,02	3,1024		
	M.75	H	8.932,00	3,0949	27.644,00	0,00	27.644,00	-	0,7705	-	1,3000	0,00	27.690,86	0,00	27.690,86	3,1002		
	M.96	H	3.511,00	2,2002	7.725,00	0,00	7.725,00	-	0,7705	-	1,3000	0,00	7.738,10	0,00	7.738,10	2,2040		
	TOTAL HOTELERO:		115.349,00		335.121,00	0,00	335.121,00					0,00	335.689,11	0,00	335.689,11			
RESIDENCIAL	M.03	VL	9.220,00	2,7846	3.668,00	22.006,00	25.674,00 14,29	1,2500	-	1,0000	1,3000	5.960,50	0,00	28.607,80	34.568,30	3,7493	220	100,00
	M.07	VL	8.356,00	2,7999	3.342,00	20.054,00	23.396,00 14,28	1,2500	-	1,0000	1,3000	5.430,75	0,00	26.070,20	31.500,95	3,7699	201	100,00
	M.11	VL	11.505,00	2,8000	4.602,00	27.612,00	32.214,00 14,29	1,2500	-	1,0000	1,3000	7.478,25	0,00	35.895,60	43.373,85	3,7700	276	100,00
	M.13	VL	7.060,00	2,8000	2.824,00	16.944,00	19.768,00 14,29	1,2500	-	1,0000	1,3000	4.589,00	0,00	22.027,20	26.616,20	3,7700	169	100,00
	M.15	VL	10.130,00	2,8061	4.061,00	24.365,00	28.426,00 14,29	1,2500	-	1,0000	1,3000	6.599,13	0,00	31.674,50	38.273,63	3,7782	244	100,00
	M.19	VL	4.444,00	2,8002	1.778,00	10.666,00	12.444,00 14,29	1,2500	-	1,0000	1,3000	2.889,25	0,00	13.865,80	16.755,05	3,7703	107	100,00
	M.20	VL	7.381,00	2,8010	2.953,00	17.721,00	20.674,00 14,28	1,2500	-	1,0000	1,3000	4.798,63	0,00	23.037,30	27.835,93	3,7713	177	100,00
	M.21	VL	5.282,00	2,8003	2.113,00	12.678,00	14.791,00 14,29	1,2500	-	1,0000	1,3000	3.433,63	0,00	16.481,40	19.915,03	3,7704	127	100,00

USO	SUBZONA	ORDENANZA	SUPERFICIE m²s	INDICE EDIF. m²t/m²s	EDIFICABILIDAD CO/H m²t	EDIFICABILIDAD RESID. m²t	EDIFICABILIDAD TOTAL m²t	COEFICIENTES DE PONDERACION				APROVECHAMIENTOS					Nº VIVIENDAS	TAMAÑO MEDIO m²/VIV	
								CO-OFIC. (ua.m²t)	HOTELERO (ua.m²T)	RESIDEN. (ua.m²t)	LOCALIZACIO N (ua.m²t)	CO-OFIC. (ua)	HOTELERO (ua)	RESIDEN. (ua)	TOTAL (ua)	ua/m²s			
	M.36	VL	7.870,00	2,8018	3.150,00	18.900,00	22.050,00	14,29	1,2500	-	1,0000	1,3000	5.118,75	0,00	24.570,00	29.688,75	3,7724	189	100,00
	M.53	VL	4.364,00	2,7541	1.717,00	10.302,00	12.019,00	14,29	1,2500	-	1,0000	1,3000	2.790,13	0,00	13.392,60	16.182,73	3,7082	103	100,00
	M.57	VL	9.368,00	2,7766	3.716,00	22.295,00	26.011,00	14,29	1,2500	-	1,0000	1,3000	6.038,50	0,00	28.983,50	35.022,00	3,7385	223	100,00
	M.63	VL	18.630,00	2,7900	7.425,00	44.553,00	51.978,00	14,28	1,2500	-	1,0000	1,3000	12.065,63	0,00	57.918,90	69.984,53	3,7565	446	100,00
	M.71	VL	8.821,00	2,8001	3.529,00	21.171,00	24.700,00	14,29	1,2500	-	1,0000	1,3000	5.734,63	0,00	27.522,30	33.256,93	3,7702	212	100,00
	M.79	VL	9.274,00	2,7999	3.709,00	22.257,00	25.966,00	14,28	1,2500	-	1,0000	1,3000	6.027,13	0,00	28.934,10	34.961,23	3,7698	223	100,00
	M.84	VL	3.225,00	2,8040	1.292,00	7.751,00	9.043,00	14,29	1,2500	-	1,0000	1,3000	2.099,50	0,00	10.076,30	12.175,80	3,7754	78	100,00
	M.97	VL	5.070,00	2,7998	2.028,00	12.167,00	14.195,00	14,29	1,2500	-	1,0000	1,3000	3.295,50	0,00	15.817,10	19.112,60	3,7697	122	100,00
	M.105	VL	12.320,00	2,8024	4.932,00	29.594,00	34.526,00	14,28	1,2500	-	1,0000	1,3000	8.014,50	0,00	38.472,20	46.486,70	3,7733	296	100,00
	M.135	VL	1.261,00	2,7986	504,00	3.025,00	3.529,00	14,28	1,2500	-	1,0000	1,3000	819,00	0,00	3.932,50	4.751,50	3,7680	30	100,00
	M.140	VL	2.778,00	2,8002	1.111,00	6.668,00	7.779,00	14,28	1,2500	-	1,0000	1,3000	1.805,38	0,00	8.668,40	10.473,78	3,7703	67	100,00
TOTAL VIVIENDA LIBRE :																			
	M.05	VPP	12.178,00	2,7999	4.871,00	29.226,00	34.097,00	14,29	1,2500	-	0,4500	1,3000	7.915,38	0,00	17.097,21	25.012,59	2,0539	292	100,00
	M.09	VPP	8.127,00	2,8002	3.251,00	19.506,00	22.757,00	14,29	1,2500	-	0,4500	1,3000	5.282,88	0,00	11.411,01	16.693,89	2,0541	195	100,00
	M.24	VPP	5.298,00	2,7999	2.119,00	12.715,00	14.834,00	14,28	1,2500	-	0,4500	1,3000	3.443,38	0,00	7.438,28	10.881,65	2,0539	127	100,00
	M.25	VPP	5.974,00	2,8000	2.390,00	14.337,00	16.727,00	14,29	1,2500	-	0,4500	1,3000	3.883,75	0,00	8.387,15	12.270,90	2,0541	143	100,00
	M.27	VPP	7.767,00	2,7850	3.090,00	18.541,00	21.631,00	14,29	1,2500	-	0,4500	1,3000	5.021,25	0,00	10.846,49	15.867,74	2,0430	185	100,00
	M.28	VPP	6.460,00	2,7808	2.566,00	15.398,00	17.964,00	14,28	1,2500	-	0,4500	1,3000	4.169,75	0,00	9.007,83	13.177,58	2,0399	154	100,00
	M.29	VPP	7.958,00	2,7885	3.170,00	19.021,00	22.191,00	14,29	1,2500	-	0,4500	1,3000	5.151,25	0,00	11.127,29	16.278,54	2,0456	190	100,00
	M.31	VPP	8.440,00	2,7899	3.364,00	20.183,00	23.547,00	14,29	1,2500	-	0,4500	1,3000	5.466,50	0,00	11.807,06	17.273,56	2,0466	202	100,00
	M.32	VPP	4.532,00	2,7959	1.810,00	10.861,00	12.671,00	14,28	1,2500	-	0,4500	1,3000	2.941,25	0,00	6.353,69	9.294,94	2,0510	109	100,00
	M.61	VPP	5.999,00	2,8001	2.400,00	14.398,00	16.798,00	14,29	1,2500	-	0,4500	1,3000	3.900,00	0,00	8.422,83	12.322,83	2,0541	144	100,00
	M.72	VPP	10.434,00	2,8002	4.174,00	25.043,00	29.217,00	14,29	1,2500	-	0,4500	1,3000	6.782,75	0,00	14.650,16	21.432,91	2,0541	250	100,00

USO	SUBZONA	ORDENANZA	SUPERFICIE m²s	INDICE EDIF. m²/m²s	EDIFICABILIDAD CO/H m²t	EDIFICABILIDAD RESID. m²t	EDIFICABILIDAD TOTAL m²t		COEFICIENTES DE PONDERACION				APROVECHAMIENTOS					Nº VIVIENDAS	TAMAÑO MEDIO m²/VIV
									CO-OFIC. (ua.m²t)	HOTELERO (ua.m²T)	RESIDEN. (ua.m²t)	LOCALIZACIO N (ua.m²t)	CO-OFIC. (ua)	HOTELERO (ua)	RESIDEN. (ua)	TOTAL (ua)	ua/m²s		
	M.77	VPP	7.788,00	2,7999	3.115,00	18.691,00	21.806,00	14,29	1,2500	-	0,4500	1,3000	5.061,88	0,00	10.934,24	15.996,11	2,0539	187	100,00
	M.80	VPP	7.622,00	2,8002	3.049,00	18.294,00	21.343,00	14,29	1,2500	-	0,4500	1,3000	4.954,63	0,00	10.701,99	15.656,62	2,0541	183	100,00
TOTAL VIVIENDA PROTECCION :			98.577,00		39.369,00	236.214,00	275.583,00						63.974,63	0,00	138.185,19	202.159,82		2.362	
	M.93	VL-(A)	42.109,00	5,35	105.323,00	120.063,00	225.386,00	46,73	1,2500	-	1,0000	1,3000	171.149,88	0,00	156.081,90	327.231,78	7,7711	1201	100,00
	M.144	VL-(A)	24.980,00	5,32	62.110,00	70.806,00	132.916,00	46,73	1,2500	-	1,0000	1,3000	100.928,75	0,00	92.047,80	192.977,98	7,7253	708	100,00
TOTAL VIVENDALIBRE-(A) :			67.089,00		167.433,00	190.869,00	358.302,00						272.078,63	0,00	248.129,70	520.209,76		1.909	
TOTAL RESIDENCIAL			312.025,00		265.256,00	777.812,00	1.043.068,00						431.041,00	0,00	842.262,59	1.273.305,02		7.778	
EQUIPAMIENTO	M.01	E.Pr.	60.562,00																
	M.02	E.Pr.	27.107,00																
	M.04	E.Pr.	5.605,00																
	M.08	E.Pr.	14.331,00																
	M.14	E.Pr.	7.600,00																
	M.26	E.Pr.	39.797,00																
	M.30	E.Pr.	6.261,00																
	M.37	E.Pr.	7.033,00																
	M.38	E.Pr.	3.641,00																
	M.39	E.Pr.	5.665,00																
	M.40	E.Pr.	4.541,00																
	M.47	E.Pr.	61.067,00																
	M.59	E.Pr.	6.782,00																
	M.60	E.Pr.	9.045,00																
	M.86	E.Pr.	3.988,00																

USO	SUBZONA	ORDENANZA	SUPERFICIE m²s	INDICE EDIF. m²t/m²s	EDIFICABILIDAD CO/H m²t	EDIFICABILIDAD RESID. m²t	EDIFICABILIDAD TOTAL m²t	COEFICIENTES DE PONDERACION				APROVECHAMIENTOS					Nº VIVIENDAS	TAMAÑO MEDIO m²/MV
								CO-OFIC. (ua.m²t)	HOTELERO (ua.m²T)	RESIDEN. (ua.m²t)	LOCALIZACIO N (ua.m²t)	CO-OFIC. (ua)	HOTELERO (ua)	RESIDEN. (ua)	TOTAL (ua)	ua/m²s		
	M.91	E.Pr.	5.829,00															
	M.92	E.Pr.	26.911,00															
	M.95	E.Pr.	14.699,00															
	M.119	E.Pr.	18.509,00															
	M.122	E.Pr.	18.104,00															
	M.123	E.Pr.	16.334,00															
	M.136	E.Pr.	741,00															
	M.138	E.Pr.	1.990,00															
	TOTAL EQUIPAMIENTO :		366.142,00															
	ESPACIOS LIBRES	M.06	EL	23.274,00														
	M.10	EL	4.631,00															
	M.12	EL	3.358,00															
	M.16	EL	2.489,00															
	M.17	EL	3.606,00															
	M.18	EL	3.164,00															
	M.22	EL	3.024,00															
	M.23	EL	3.337,00															
	M.35	EL	147.364,00															
	M.41	EL	4.734,00															
	M.43	EL	9.328,00															
	M.44	EL	336,00															
	M.45	EL	9.925,00															
	M.46	EL	19.277,00															

USO	SUBZONA	ORDENANZA	SUPERFICIE m²s	INDICE EDIF. m²t/m²s	EDIFICABILIDAD CO/H m²t	EDIFICABILIDAD RESID. m²t	EDIFICABILIDAD TOTAL m²t	COEFICIENTES DE PONDERACION				APROVECHAMIENTOS					Nº VIVIENDAS	TAMAÑO MEDIO m²/MV
								CO-OFIG. (ua.m²t)	HOTELERO (ua.m²T)	RESIDEN. (ua.m²t)	LOCALIZACIO N (ua.m²t)	CO-OFIG. (ua)	HOTELERO (ua)	RESIDEN. (ua)	TOTAL (ua)	ua/m²s		
	M.49	EL	632,00															
	M.50	EL	1.313,00															
	M.51	EL	7.252,00															
	M.54	EL	4.906,00															
	M.55	EL	3.170,00															
	M.56	EL	43.994,00															
	M.62	EL	4.467,00															
	M.65	EL	15.055,00															
	M.66	EL	1.705,00															
	M.69	EL	3.938,00															
	M.73	EL	3.133,00															
	M.74	EL	3.335,00															
	M.76	EL	3.732,00															
	M.78	EL	2.229,00															
	M.81	EL	350,00															
	M.82	EL	6.640,00															
	M.83	EL	2.086,00															
	M.85	EL	4.340,00															
	M.87	EL	5.868,00															
	M.88	EL	460,00															
	M.89	EL	6.951,00															
	M.90	EL	47.374,00															
	M.94	EL	35.585,00															
	M.98	EL	2.469,00															

USO	SUBZONA	ORDENANZA	SUPERFICIE m²s	INDICE EDIF. m²V/m²s	EDIFICABILIDAD CO/H m²t	EDIFICABILIDAD RESID. m²t	EDIFICABILIDAD TOTAL m²t	COEFICIENTES DE PONDERACION				APROVECHAMIENTOS					Nº VIVIENDAS	TAMAÑO MEDIO m²/MV
								CO-OFIG. (ua.m²t)	HOTELERO (ua.m²T)	RESIDEN. (ua.m²t)	LOCALIZACIO N (ua.m²t)	CO-OFIG. (ua)	HOTELERO (ua)	RESIDEN. (ua)	TOTAL (ua)	ua/m²s		
	M.99	EL	3.116,00															
	M.100	EL	109,00															
	M.101	EL	2.408,00															
	M.102	EL	2.637,00															
	M.103	EL	3.164,00															
	M.104	EL	3.619,00															
	M.106	EL	445,00															
	M.107	EL	1.157,00															
	M.109	EL	22.222,00															
	M.110.1	EL	34.492,00															
	M.110.2	EL	28.000,00															
	M.111	EL	24.211,00															
	M.112	EL	7.293,00															
	M.113	EL	1.271,00															
	M.114	EL	8.595,00															
	M.115	EL	13.441,00															
	M.116	EL	9.765,00															
	M.117	EL	10.599,00															
	M.120	EL	1.616,00															
	M.121	EL	748,00															
	M.124	EL	1.293,00															
	M.125	EL	174,00															
	M.126	EL	545,00															
	M.127	EL	514,00															

USO	SUBZONA	ORDENANZA	SUPERFICIE m²s	INDICE EDIF. m²t/m²s	EDIFICABILIDAD CO/H m²t	EDIFICABILIDAD RESID. m²t	EDIFICABILIDAD TOTAL m²t	COEFICIENTES DE PONDERACION				APROVECHAMIENTOS					Nº VIVIENDAS	TAMAÑO MEDIO m²/VIV
								CO-OFIC. (ua.m²t)	HOTELERO (ua.m²T)	RESIDEN. (ua.m²t)	LOCALIZACIO N (ua.m²t)	CO-OFIC. (ua)	HOTELERO (ua)	RESIDEN. (ua)	TOTAL (ua)	ua/m²s		
	M.128	EL	698,00															
	M.129	EL	243,00															
	M.130	EL	6.623,00															
	M.131	EL	1.045,00															
	M.132	EL	804,00															
	M.133	EL	631,00															
	M.134	EL	400,00															
	M.139	EL	1.347,00															
	M.141	EL	2.205,00															
	M.142	EL	266,00															
	M.143	EL	3.097,00															
	M.145	EL	227,00															
	M.146	EL	472,00															
	M.147	EL	515,00															
	M.148	EL	144,00															
	M.149	EL	402,00															
TOTAL ESPACIOS LIBRES :			649.384,00															
TOTAL DOTACIONES :			1.015.526,00															

USO	SUBZONA	ORDENANZA	SUPERFICIE m²s	INDICE EDIF. m²U/m²s	EDIFICABILIDAD CO/H m²t	EDIFICABILIDAD RESID. m²t	EDIFICABILIDAD TOTAL m²t	COEFICIENTES DE PONDERACION				APROVECHAMIENTOS					Nº VIVIENDAS	TAMAÑO MEDIO m²/VIV	
								CO-OFIC. (ua.m²t)	HOTELERO (ua.m²T)	RESIDEN. (ua.m²t)	LOCALIZACIO N (ua.m²t)	CO-OFIC. (ua)	HOTELERO (ua)	RESIDEN. (ua)	TOTAL (ua)	ua/m²s			
VALES RODADOS	APARCAMIENTOS		109.611,00																
	VIARIO		598.093,00																
	TOTAL VALES :		707.704,00																
TOTALES :			2.155.671,00		619.580,00	777.812,00	1.397.392,00					462.245,88	335.689,11	842.262,59	1.640.199,00		7.778		
SEGÚN PGOU			2.155.671,00					SUPERFICIE DEL SECTOR=				2.155.671,00 m²							
								INDICE DE APROVECHAMIENTO DEL SECTOR=				0,7609 ua/m²							
								INDICE MAXIMO=				1,15	0,8750						
								INDICE MINIMO=				0,85	0,6467						

Cuadro nº 2 Cargas de Urbanización

DATOS GENERALES DEL SECTOR

Superficie viaria (m ²)	707.704,00	Presupuesto PU Viales	69.205.158,66
Superficie EL (m ²)	649.384,00	Presupuesto PU EL	14.008.918,75
Repercusión €/m ² Vial			97,79
Repercusión €/m ² EL			21,57

SECTOR	EDIFICABILIDAD		APROVECHAMIENTO	
	m ² t	%	uas	%
	1.397.392,00	100,00%	1.640.199,00	100,00%
UE-1	286.080,00	20,47%	303.117,86	18,48%
UE-2	533.712,00	38,19%	708.834,02	43,22%
UE-3	218.831,00	15,66%	200.971,89	12,25%
UE-4	358.769,00	25,67%	427.275,23	26,05%

UNIDAD DE EJECUCIÓN UE-1

UE.1.-2.1.- OBRAS DE URBANIZACION

CARGAS INTERNAS

	OBRA m ²	RATIO €/m ²	IMPORTE €
Superficie viaria	175.023,48	97,79	17.115.245,50
Superficie de Espacios Libres	78.608,00	21,57	1.695.781,06
			18.811.026,56

CARGAS EXTERNAS

	IMPORTE TOTAL €	% APROVECH,	IMPORTE €
Viales c-7, c-8 y b-2	2.922.905,36	18,48%	540.169,09
Cond. Imp. EE.B.AA.RR.-depuradora	862.344,35	18,48%	159.366,01
Red de abastecimiento	96.794,91	18,48%	17.888,24
Con. Abastecimiento balsa-las salinas	1.177.834,57	18,48%	217.670,35
Conexión con subestación	464.339,27	18,48%	85.812,47
Estación de bombeo para riego	204.168,95	18,48%	37.731,55
Red de riego	74.199,73	18,48%	13.712,52
Red de telefonía	73.856,00	18,48%	13.649,00
Cruce de instalaciones	271.329,55	18,48%	50.143,20
Red de aguas pluviales	262.979,78	18,48%	48.600,12
Red de residuales	96.967,25	18,48%	17.920,08
Red de telecomunicaciones y datos	40.289,62	18,48%	7.445,74
Seguridad y salud	98.448,56	18,48%	18.193,84

1.228.302,21

COSTES DE SUBESTACIÓN

5.500.000,00 18,48% **1.016.430,45**

COSTES DEPURACIÓN

7.778.133,83 18,48% **1.437.442,19**

TOTAL E.M. 22.493.201

13,00% G.GENERALES 2.924.116

6,00% B.INDUSTRIAL 1.349.592

TOTAL OBRAS: 26.766.909,67

UE.1.-2.2.- HONORARIOS.TASAS.NOTARIA Y REGISTRO

CONCEPTO	%	IMPORTE	
HONORARIOS	4,00	22.493.201	899.728
TASAS Y OTROS	3,00	22.493.201	674.796
NOT-REGISTRO	0,75	22.493.201	168.699
TOTAL HONORARIOS Y TASAS:			1.743.223,11

UE.1.-2.3.- GERENCIA Y VARIOS

CONCEPTO	%	IMPORTE	
G.FINANCIEROS	2,00	26.766.910	535.338
TOTAL GERENCIA Y VARIOS			535.338,19

TOTAL CARGAS : **29.045.470,98**

UE.1.-2.4.- CARGAS SUPLEMENTARIAS P.G.O.U.

PRECIO EDIFICABILIDAD IMPORTE

1.- EJECUCION DE SISTEMAS GENERALES : 30,00 286.080 **8.582.400,00**

UE.1.-2.5.- INDEMNIZACIONES

	IMPORTE TOTAL €	% APROVECH, %	IMPORTE €
1.- INDEMNIZACIONES UE-1			3.750.768,85
2.- INDEMNIZACIONES SS.GG.	14.973.676	18,48%	2.767.218,25

TOTAL CARGAS DE URBANIZACION UE-1 : **44.145.858,08**

UNIDAD DE EJECUCIÓN UE-2

UE.2.-2.1.- OBRAS DE URBANIZACION

CARGAS INTERNAS

	OBRA m ²	RATIO €/m ²	IMPORTE €
Superficie viaria	230.760,41	97,79	22.565.664,16
Superficie de Espacios Libres	270.928,00	21,57	5.844.628,66
			28.410.292,82

CARGAS EXTERNAS

	IMPORTE TOTAL €	% APROVECH, %	IMPORTE €
Viales c-7, c-8 y b-2	2.922.905,36	43,22%	1.263.172,80
Cond. Imp. EE.B.AA.RR.-depuradora	862.344,35	43,22%	372.673,69
Red de abastecimiento	96.794,91	43,22%	41.831,22
Con. Abastecimiento balsa-las salinas	1.177.834,57	43,22%	509.017,02
Conexión con subestación	464.339,27	43,22%	200.670,45
Estación de bombeo para riego	204.168,95	43,22%	88.234,35
Red de riego	74.199,73	43,22%	32.066,41
Red de telefonía	73.856,00	43,22%	31.917,86
Cruce de instalaciones	271.329,55	43,22%	117.258,71

Red de aguas pluviales	262.979,78	43,22%	113.650,24
Red de residuales	96.967,25	43,22%	41.905,70
Red de telecomunicaciones y datos	40.289,62	43,22%	17.411,70
Seguridad y salud	98.448,56	43,22%	42.545,87

2.872.356,02

<u>COSTES DE SUBESTACIÓN</u>	5.500.000,00	43,22%	2.376.898,85
-------------------------------------	--------------	--------	---------------------

<u>COSTES DEPURACIÓN</u>	7.778.133,83	43,22%	3.361.424,97
---------------------------------	--------------	--------	---------------------

TOTAL E.M. 37.020.973

13,00% G.GENERALES 4.812.726

6,00% B.INDUSTRIAL 2.221.258

TOTAL OBRAS: 44.054.957,47

UE.2.-2.2.- HONORARIOS.TASAS.NOTARIA Y REGISTRO

CONCEPTO	%		IMPORTE
HONORARIOS	4,00	37.020.973	1.480.839
TASAS Y OTROS	3,00	37.020.973	1.110.629
NOT-REGISTRO	0,75	37.020.973	277.657

TOTAL HONORARIOS Y TASAS: 2.869.125,38

UE.2.-2.3.- GERENCIA Y VARIOS

CONCEPTO	%		IMPORTE
G.FINANCIEROS	2,00	44.054.957	881.099
TOTAL GERENCIA Y VARIOS			881.099,15

TOTAL CARGAS : 47.805.182,00

UE.2.-2.4.- CARGAS SUPLEMENTARIAS P.G.O.U.

PRECIO EDIFICABILIDAD IMPORTE

1.- EJECUCION DE SISTEMAS GENERALES : 30,00 533.712 16.011.360

UE.2.-2.5.- INDEMNIZACIONES

IMPORTE TOTAL €	% APROVECH,	IMPORTE €
1.- INDEMNIZACIONES UE-2		699.572,35
2.- INDEMNIZACIONES SS.GG.	43,22%	6.471.075,21

TOTAL CARGAS DE URBANIZACION UE-2 : 70.987.190

UNIDAD DE EJECUCIÓN UE-3

UE.3.-2.1.- OBRAS DE URBANIZACION

CARGAS INTERNAS

	OBRA m ²	RATIO €/m ²	IMPORTE €
Superficie viaria	100.854,00	97,79	9.862.339,44
Superficie de Espacios Libres	64.337,00	21,57	1.387.918,10
			11.250.257,54

CARGAS EXTERNAS

	IMPORTE TOTAL €	% APROVECH,	IMPORTE €
Viales c-7, c-8 y b-2	2.922.905,36	12,25%	358.140,58
Cond. Imp. EE.B.AA.RR.-depuradora	862.344,35	12,25%	105.662,16
Red de abastecimiento	96.794,91	12,25%	11.860,18
Con. Abastecimiento balsa-las salinas	1.177.834,57	12,25%	144.318,86
Conexión con subestación	464.339,27	12,25%	56.895,01
Estación de bombeo para riego	204.168,95	12,25%	25.016,61
Red de riego	74.199,73	12,25%	9.091,62
Red de telefonía	73.856,00	12,25%	9.049,50
Cruce de instalaciones	271.329,55	12,25%	33.245,73
Red de aguas pluviales	262.979,78	12,25%	32.222,64
Red de residuales	96.967,25	12,25%	11.881,30
Red de telecomunicaciones y datos	40.289,62	12,25%	4.936,65
Seguridad y salud	98.448,56	12,25%	12.062,80
			814.383,63

COSTES DE SUBESTACIÓN

5.500.000,00 12,25% **673.909,33**

COSTES DEPURACIÓN

7.778.133,83 12,25% **953.046,72**

TOTAL E.M. 13.691.597

13,00% G.GENERALES 1.779.908

6,00% B.INDUSTRIAL 821.496

TOTAL OBRAS: 16.293.001

UE.3.-2.2.- HONORARIOS.TASAS.NOTARIA Y REGISTRO

CONCEPTO	%		IMPORTE
HONORARIOS	4,00	13.691.597	547.664
TASAS Y OTROS	3,00	13.691.597	410.748
NOT-REGISTRO	0,75	13.691.597	102.687

TOTAL HONORARIOS Y TASAS: 1.061.099

UE.3.-2.3.- GERENCIA Y VARIOS

CONCEPTO	%		IMPORTE
G.FINANCIEROS	2,00	16.293.001	325.860
TOTAL GERENCIA Y VARIOS			325.860

UE.3.-2.4.- CARGAS SUPLEMENTARIAS P.G.O.U.

TOTAL CARGAS : 17.679.959

	PRECIO	EDIFICABILIDAD	IMPORTE
1.- EJECUCION DE SISTEMAS GENERALES :	30,00	218.831	6.564.930

UE.3.-2.5.- INDEMNIZACIONES

	IMPORTE TOTAL €	% APROVECH,	IMPORTE €
1.- INDEMNIZACIONES UE-3			3.974.604,68
2.- INDEMNIZACIONES SS.GG.	14.973.676	12,25%	1.834.709,10
TOTAL CARGAS DE URBANIZACION UE-3 :			30.054.203

UNIDAD DE EJECUCIÓN UE-4

UE.4.-2.1.- OBRAS DE URBANIZACION

CARGAS INTERNAS

	OBRA m ²	RATIO €/m ²	IMPORTE €
Superficie viaria	201.066,11	97,79	19.661.909,56
Superficie de Espacios Libres	235.511,00	21,57	5.080.590,94
			24.742.500,50

CARGAS EXTERNAS

	IMPORTE TOTAL €	% APROVECH,	IMPORTE €
Viales c-7, c-8 y b-2	2.922.905,36	26,05%	761.422,89
Cond. Imp. EE.B.AA.RR.-depuradora	862.344,35	26,05%	224.642,49
Red de abastecimiento	96.794,91	26,05%	25.215,27
Con. Abastecimiento balsa-las salinas	1.177.834,57	26,05%	306.828,34
Conexión con subestación	464.339,27	26,05%	120.961,34
Estación de bombeo para riego	204.168,95	26,05%	53.186,43
Red de riego	74.199,73	26,05%	19.329,18
Red de telefonía	73.856,00	26,05%	19.239,64
Cruce de instalaciones	271.329,55	26,05%	70.681,91
Red de aguas pluviales	262.979,78	26,05%	68.506,78
Red de residuales	96.967,25	26,05%	25.260,17
Red de telecomunicaciones y datos	40.289,62	26,05%	10.495,53
Seguridad y salud	98.448,56	26,05%	25.646,05
			1.731.416,03

<u>COSTES DE SUBESTACIÓN</u>	5.500.000,00	26,05%	1.432.761,38
-------------------------------------	--------------	--------	---------------------

<u>COSTES DEPURACIÓN</u>	7.778.133,83	26,05%	2.026.219,95
---------------------------------	--------------	--------	---------------------

TOTAL E.M.	29.932.898
------------	------------

13,00% G.GENERALES	3.891.277
--------------------	-----------

6,00% B.INDUSTRIAL	1.795.974
--------------------	-----------

TOTAL OBRAS:	35.620.148
---------------------	-------------------

UE.4.-2.2.- HONORARIOS.TASAS.NOTARIA Y REGISTRO

CONCEPTO	%		IMPORTE
HONORARIOS	4,00	29.932.898	1.197.316
TASAS Y OTROS	3,00	29.932.898	897.987
NOT-REGISTRO	0,75	29.932.898	224.497
TOTAL HONORARIOS Y TASAS:			2.319.800

UE.4.-2.3.- GERENCIA Y VARIOS

CONCEPTO	%		IMPORTE
G.FINANCIEROS	2,00	35.620.148	712.403
TOTAL GERENCIA Y VARIOS			712.403

TOTAL CARGAS :	38.652.351
-----------------------	-------------------

UE.4.-2.4.- CARGAS SUPLEMENTARIAS P.G.O.U.

	PRECIO	EDIFICABILIDAD	IMPORTE
1.- EJECUCION DE SISTEMAS GENERALES :	30,00	358.769	10.763.070

UE.3.-2.5.- INDEMNIZACIONES

	IMPORTE TOTAL €	% APROVECH,	IMPORTE €
1.- INDEMNIZACIONES UE-4			5.862.055,83
2.- INDEMNIZACIONES SS.GG.	14.973.676	26,05%	3.900.673,61

TOTAL CARGAS DE URBANIZACION UE-4 :	59.178.150
--	-------------------

TOTAL CARGAS DE URBANIZACION SECTOR COMPLETO :	204.365.401
---	--------------------

*1 Estimación económica: Ejecución de la nueva subestación, cierre con Subestación "Corsario" y adaptación subestación "Corsario"

*2 Según el Dossier de la ampliación de la EDAR de Roquetas de Mar de Acuamed:

Presupuesto ampliación Fases 1 y 2: 66.423.004,50 € para un aumento de capacidad de depuración diaria de 66.117,00 m3/día

Población equivalente del sector Z-SAL.01 = nº de viviendas x 3,5 hab/viv + plazas hoteleras x 1,5 hab/plaza

Población equivalente = 32.249,83 habitantes

Caudal medio por habitante y día según dossier de Acuamed = 0,24 m3/día

Necesidades de depuración sector Z-SAL.01 = 32.249,83 x 0,24 = 7.739,96 m3/día

El Sector Z-SAL.01 requiere de un 11,71% del aumento de capacidad de la EDAR

Al Sector Z-SAL.01 le corresponde financiar 7.778.133,83 € (11,71% de 66.423.004,50€)

NOTA:

LAS INDEMNIZACIONES SE HAN CALCULADO SEGÚN LOS DATOS DE LA REPARCELACIÓN APROBADA Y TRAS LA INFORMACIÓN AL PÚBLICO. NO OBSTANTE, EN EL MOMENTO DE LA TRAMITACIÓN DE LOS NUEVOS PROYECTOS DE REPARCELACIÓN Y TRAS SU INFORMACIÓN AL PÚBLICO, LAS CANTIDADES CONSIDERADAS PUEDEN VARIAR, AL IGUAL QUE LOS COSTES DEL PROYECTO DE URBANIZACIÓN EN EL TRANSCURSO DE SU EJECUCIÓN. AMBAS CANTIDADES SE REGULARIZARÁN EN EL MOMENTO DE LA APROBACIÓN DE LOS PROYECTOS DE REPARCELACIÓN.

NOTA:

EN EL MOMENTO DE LA PRORRATA A LOS PROPIETARIOS LAS CANTIDADES QUE LES CORRESPONDAN HAN DE INCREMENTARSE CON EL I.V.A.

Cuadro nº 3 División en Unidades de Ejecución

Unidad de Ejecución UE-1

USO	SUBZONA	ORDENANZA	SUPERFICIE m²s	INDICE EDIF. m²t/m²s	EDIFICABILIDAD CO/H m²t	EDIFICABILIDAD RESID. m²t	EDIFICABILIDAD TOTAL m²t	COEFICIENTES DE PONDERACION				APROVECHAMIENTOS				
								CO-OFIC. (ua.m²t)	HOTELERO (ua.m²T)	RESIDEN. (ua.m²t)	LOCALIZACION. (ua.m²t)	CO-OFIC. (ua)	HOTELERO (ua)	RESIDEN. (ua)	TOTAL (ua)	ua/m²s
HOTELERO	M.96	H	3.511,00	2,2002	7.725,00	0,00	7.725,00	-	0,7705	-	1,3000	0,00	7.738,10	0,00	7.738,10	2,2040
	TOTAL HOTELERO:		3.511,00		7.725,00	0,00	7.725,00					0,00	7.738,10	0,00	7.738,10	
RESIDENCIAL	M.07	VL	8.356,00	2,7999	3.342,00	20.054,00	23.396,00	1,2500	-	1,0000	1,3000	5.430,75	0,00	26.070,20	31.500,95	3,7699
	M.11	VL	11.505,00	2,8000	4.602,00	27.612,00	32.214,00	1,2500	-	1,0000	1,3000	7.478,25	0,00	35.895,60	43.373,85	3,7700
	M.13	VL	7.060,00	2,8000	2.824,00	16.944,00	19.768,00	1,2500	-	1,0000	1,3000	4.589,00	0,00	22.027,20	26.616,20	3,7700
	M.19	VL	4.444,00	2,8002	1.778,00	10.666,00	12.444,00	1,2500	-	1,0000	1,3000	2.889,25	0,00	13.865,80	16.755,05	3,7703
	M.20	VL	7.381,00	2,8010	2.953,00	17.721,00	20.674,00	1,2500	-	1,0000	1,3000	4.798,63	0,00	23.037,30	27.835,93	3,7713
	M.21	VL	5.282,00	2,8003	2.113,00	12.678,00	14.791,00	1,2500	-	1,0000	1,3000	3.433,63	0,00	16.481,40	19.915,03	3,7704
	M.97	VL	5.070,00	2,7998	2.028,00	12.167,00	14.195,00	1,2500	-	1,0000	1,3000	3.295,50	0,00	15.817,10	19.112,60	3,7697
	M.135	VL	1.261,00	2,7986	504,00	3.025,00	3.529,00	1,2500	-	1,0000	1,3000	819,00	0,00	3.932,50	4.751,50	3,7680
	M.140	VL	2.778,00	2,8002	1.111,00	6.668,00	7.779,00	1,2500	-	1,0000	1,3000	1.805,38	0,00	8.668,40	10.473,78	3,7703
	TOTAL VIVIENDA LIBRE :		53.137,00		21.255,00	127.535,00	148.790,00					34.539,38	0,00	165.795,50	200.334,88	
	M.24	VPP	5.298,00	2,7999	2.119,00	12.715,00	14.834,00	1,2500	-	0,4500	1,3000	3.443,38	0,00	7.438,28	10.881,65	2,0539
	M.25	VPP	5.974,00	2,8000	2.390,00	14.337,00	16.727,00	1,2500	-	0,4500	1,3000	3.883,75	0,00	8.387,15	12.270,90	2,0541
	M.27	VPP	7.767,00	2,7850	3.090,00	18.541,00	21.631,00	1,2500	-	0,4500	1,3000	5.021,25	0,00	10.846,49	15.867,74	2,0430
	M.28	VPP	6.460,00	2,7808	2.566,00	15.398,00	17.964,00	1,2500	-	0,4500	1,3000	4.169,75	0,00	9.007,83	13.177,58	2,0399
	M.29	VPP	7.958,00	2,7885	3.170,00	19.021,00	22.191,00	1,2500	-	0,4500	1,3000	5.151,25	0,00	11.127,29	16.278,54	2,0456
	M.31	VPP	8.440,00	2,7899	3.364,00	20.183,00	23.547,00	1,2500	-	0,4500	1,3000	5.466,50	0,00	11.807,06	17.273,56	2,0466
	M.32	VPP	4.532,00	2,7959	1.810,00	10.861,00	12.671,00	1,2500	-	0,4500	1,3000	2.941,25	0,00	6.353,69	9.294,94	2,0510
	TOTAL VIVIENDA PROTEGIDA :		46.429,00		18.509,00	111.056,00	129.565,00					30.077,13	0,00	64.967,76	95.044,89	
	TOTAL RESIDENCIAL		99.566,00		39.764,00	238.591,00	278.355,00					64.616,50	0,00	230.763,26	295.379,76	
TOTAL LUCRATIVO :		103.077,00		47.489,00	238.591,00	286.080,00					64.616,50	7.738,10	230.763,26	303.117,86		

USO	SUBZONA	ORDENANZA	SUPERFICIE m²s	INDICE EDIF. m²V/m²s	EDIFICABILIDAD CO/H m²t	EDIFICABILIDAD RESID. m²t	EDIFICABILIDAD TOTAL m²t	COEFICIENTES DE PONDERACION				APROVECHAMIENTOS				
								CO-OFIC. (ua.m²t)	HOTELERO (ua.m²T)	RESIDEN. (ua.m²t)	LOCALIZACION. (ua.m²t)	CO-OFIC. (ua)	HOTELERO (ua)	RESIDEN. (ua)	TOTAL (ua)	ua/m²s
EQUIPAMIENTO	M.14	E.Pr.	7.600,00													
	M.30	E.Pr.	6.261,00													
	M.37	E.Pr.	7.033,00													
	M.38	E.Pr.	3.641,00													
	M.39	E.Pr.	5.665,00													
	M.40	E.Pr.	4.541,00													
	M.136	E.Pr.	741,00													
	M.138	E.Pr.	1.990,00													
TOTAL EQUIPAMIENTO :			37.472,00													
ESPACIOS LIBRES	M.10	EL	4.631,00													
	M.12	EL	3.358,00													
	M.16	EL	2.489,00													
	M.17	EL	3.606,00													
	M.18	EL	3.164,00													
	M.22	EL	3.024,00													
	M.23	EL	3.337,00													
	M.81	EL	350,00													
	M.94	EL	35.585,00													
	M.98	EL	2.469,00													
	M.99	EL	3.116,00													
	M.117	EL	10.599,00													
	M.131	EL	1.045,00													
	M.132	EL	804,00													
	M.133	EL	631,00													
	M.134	EL	400,00													
TOTAL ESPACIOS LIBRES :			78.608,00													

TOTAL DOTACIONES : 116.080,00

USO	SUBZONA	ORDENANZA	SUPERFICIE m²s	INDICE EDIF. m²t/m²s	EDIFICABILIDAD CO/H m²t	EDIFICABILIDAD RESID. m²t	EDIFICABILIDAD TOTAL m²t
VALES RODADOS	APARCAMIENTOS		0,00				
	VIARIO		175.023,48				
	TOTAL VIALES :		175.023,48				
TOTAL UE.1 :			394.180,48		47.489,00	238.591,00	286.080,00

COEFICIENTES DE PONDERACION			
CO-OFIC. (ua.m²t)	HOTELERO (ua.m²T)	RESIDEN. (ua.m²t)	LOCALIZACION. (ua.m²t)

APROVECHAMIENTOS				
CO-OFIC. (ua)	HOTELERO (ua)	RESIDEN. (ua)	TOTAL (ua)	ua/m²s

INDICE DE APROVECHAMIENTO DE LA UNIDAD DE EJECUCION UE.1=	0,7690	0,81		
INDICE DE APROVECHAMIENTO TIPO SECTOR=	0,7609			
APROVECHAMIENTO MEDIO AREA DE REPARTO=	0,5148			
APROVECHAMIENTO OBJETIVO UNIDAD=	202.939,76			
DISTRIBUCION APROVECHAMIENTO:				
PATRIMONIAL	182.645,79	60,2557		
EXCESOS	90.160,28	29,7443		
MUNICIPAL	30.311,79	10,0000		
TOTALES:	303.117,86	100,0000		
	POR EXCESOS	POR 10%	TOTAL	
SUPERFICIE DE SISTEMAS GENERALES ADSCRITOS :		194.581,13	65.417,96	259.999,08

Unidad de Ejecución UE-2

USO	SUBZONA	ORDENANZA	SUPERFICIE m²s	INDICE EDIF. m²t/m²s	EDIFICABILIDAD CO/H m²t	EDIFICABILIDAD RESID. m²t	EDIFICABILIDAD TOTAL m²t	COEFICIENTES DE PONDERACION				APROVECHAMIENTOS				
								CO-OFIC. (ua.m²t)	HOTELERO (ua.m²T)	RESIDEN. (ua.m²t)	LOCALIZACION. (ua.m²t)	CO-OFIC. (ua)	HOTELERO (ua)	RESIDEN. (ua)	TOTAL (ua)	ua/m²s
HOTELERO	M.33	H	12.942,00	3,1000	40.120,00	0,00	40.120,00	-	0,7705	-	1,3000	0,00	40.188,01	0,00	40.188,01	3,1052
	M.34	H	14.922,00	3,1001	46.260,00	0,00	46.260,00	-	0,7705	-	1,3000	0,00	46.338,42	0,00	46.338,42	3,1054
	M.42	H	16.633,00	3,0999	51.561,00	0,00	51.561,00	-	0,7705	-	1,3000	0,00	51.648,41	0,00	51.648,41	3,1052
TOTAL HOTELERO:			44.497,00		137.941,00	0,00	137.941,00					0,00	138.174,84	0,00	138.174,84	
RESIDENCIAL	M.15	VL	10.130,00	2,8061	4.061,00	24.365,00	28.426,00	1,2500	-	1,0000	1,3000	6.599,13	0,00	31.674,50	38.273,63	3,7782
	M.84	VL	3.225,00	2,8040	1.292,00	7.751,00	9.043,00	1,2500	-	1,0000	1,3000	2.099,50	0,00	10.076,30	12.175,80	3,7754
	M.93	VL-(A)	42.109,00	5,3524	105.323,00	120.063,00	225.386,00	1,2500	-	1,0000	1,3000	171.149,88	0,00	156.081,90	327.231,78	7,7711
	M.144	VL-(A)	24.980,00	5,3209	62.110,00	70.806,00	132.916,00	1,2500	-	1,0000	1,3000	100.928,75	0,00	92.047,80	192.977,98	7,7253
TOTAL VIVIENDA LIBRE :			80.444,00		172.786,00	222.985,00	395.771,00					280.777,25	0,00	289.880,50	570.659,18	
TOTAL RESIDENCIAL			80.444,00		172.786,00	222.985,00	395.771,00					280.777,25	0,00	289.880,50	570.659,18	
TOTAL LUCRATIVO :			124.941,00		310.727,00	222.985,00	533.712,00					280.777,25	138.174,84	289.880,50	708.834,02	
EQUIPAMIENTO	M.01	E.Pr.	60.562,00													
	M.26	E.Pr.	39.797,00													
	M.86	E.Pr.	3.988,00													
	M.91	E.Pr.	5.829,00													
	M.92	E.Pr.	26.911,00													
	M.95	E.Pr.	14.699,00													
	M.119	E.Pr.	18.509,00													
TOTAL EQUIPAMIENTO :			170.295,00													
ESPACIOS LIBRES	M.35	EL	147.364,00													
	M.41	EL	4.734,00													
	M.44	EL	336,00													
	M.49	EL	632,00													
	M.90	EL	47.374,00													

USO	SUBZONA	ORDENANZA	SUPERFICIE m²s	INDICE EDIF. m²t/m²s	EDIFICABILIDAD CO/H m²t	EDIFICABILIDAD RESID. m²t	EDIFICABILIDAD TOTAL m²t	COEFICIENTES DE PONDERACION				APROVECHAMIENTOS					
								CO-OFIC. (ua.m²t)	HOTELERO (ua.m²T)	RESIDEN. (ua.m²t)	LOCALIZACION. (ua.m²t)	CO-OFIC. (ua)	HOTELERO (ua)	RESIDEN. (ua)	TOTAL (ua)	ua/m²s	
	M.100	EL	109,00														
	M.106	EL	445,00														
	M.110.1	EL	34.492,00														
	M.111	EL	24.211,00														
	M.120	EL	1.616,00														
	M.121	EL	748,00														
	M.124	EL	1.293,00														
	M.139	EL	1.347,00														
	M.141	EL	2.205,00														
	M.142	EL	266,00														
	M.143	EL	3.097,00														
	M.147	EL	515,00														
	M.148	EL	144,00														
	TOTAL ESPACIOS LIBRES :		270.928,00														
	TOTAL DOTACIONES :		441.223,00														
VALES RODADOS	APARCAMIENTOS		0,00														
	VIARIO		256.489,41														
	TOTAL VIALES :		230.760,41														
TOTAL UE.2			796.924,41		310.727,00	222.985,00	533.712,00					280.777,25	138.174,84	289.880,50	708.834,02		
INDICE DE APROVECHAMIENTO DE LA UNIDAD DE EJECUCION UE.2=														0,8895	12,86		
INDICE DE APROVECHAMIENTO TIPO SECTOR=														0,7609			
APROVECHAMIENTO MEDIO AREA DE REPARTO=														0,5148			
APROVECHAMIENTO OBJETIVO UNIDAD=														410.288,33			
DISTRIBUCION APROVECHAMIENTO:																	
														PATRIMONIAL	369.259,50	52,0939	
														EXCESOS	268.691,12	37,9061	
														MUNICIPAL	70.883,40	10,0000	
														TOTALES:	708.834,02	100,0000	
														POR EXCESOS	POR 10%	TOTAL	
SUPERFICIE DE SISTEMAS GENERALES ADSCRITOS :														579.880,85	152.978,36	732.859,21	

Unidad de Ejecución UE-3																
USO	SUBZONA	ORDENANZA	SUPERFICIE m²s	INDICE EDIF. m²t/m²s	EDIFICABILIDAD CO/H m²t	EDIFICABILIDAD RESID. m²t	EDIFICABILIDAD TOTAL m²t	COEFICIENTES DE PONDERACION				APROVECHAMIENTOS				
								CO-OFIC. (ua.m²t)	HOTELERO (ua.m²T)	RESIDEN. (ua.m²t)	LOCALIZACION. (ua.m²t)	CO-OFIC. (ua)	HOTELERO (ua)	RESIDEN. (ua)	TOTAL (ua)	ua/m²s
TERCIARIO	M.67	CO	5.067,00	3,7898	19.203,00	0,00	19.203,00	1,2500	-	-	1,3000	31.204,88	0,00	0,00	31.204,88	6,1585
	TOTAL Terciario:		5.067,00		19.203,00	0,00	19.203,00					31.204,88	0,00	0,00	31.204,88	
HOTELERO	M.75	H	8.932,00	3,0949	27.644,00	0,00	27.644,00	-	0,7705	-	1,3000	0,00	27.690,86	0,00	27.690,86	3,1002
	TOTAL HOTELERO:		8.932,00		27.644,00	0,00	27.644,00					0,00	27.690,86	0,00	27.690,86	
RESIDENCIAL	M.79	VL	9.274,00	2,7999	3.709,00	22.257,00	25.966,00	1,2500	-	1,0000	1,3000	6.027,13	0,00	28.934,10	34.961,23	3,7698
	TOTAL VIVIENDA LIBRE :		9.274,00		3.709,00	22.257,00	25.966,00					6.027,13	0,00	28.934,10	34.961,23	
	M.05	VPP	12.178,00	2,7999	4.871,00	29.226,00	34.097,00	1,2500	-	0,4500	1,3000	7.915,38	0,00	17.097,21	25.012,59	2,0539
	M.09	VPP	8.127,00	2,8002	3.251,00	19.506,00	22.757,00	1,2500	-	0,4500	1,3000	5.282,88	0,00	11.411,01	16.693,89	2,0541
	M.61	VPP	5.999,00	2,8001	2.400,00	14.398,00	16.798,00	1,2500	-	0,4500	1,3000	3.900,00	0,00	8.422,83	12.322,83	2,0541
	M.72	VPP	10.434,00	2,8002	4.174,00	25.043,00	29.217,00	1,2500	-	0,4500	1,3000	6.782,75	0,00	14.650,16	21.432,91	2,0541
	M.77	VPP	7.788,00	2,7999	3.115,00	18.691,00	21.806,00	1,2500	-	0,4500	1,3000	5.061,88	0,00	10.934,24	15.996,11	2,0539
	M.80	VPP	7.622,00	2,8002	3.049,00	18.294,00	21.343,00	1,2500	-	0,4500	1,3000	4.954,63	0,00	10.701,99	15.656,62	2,0541
	TOTAL VIVIENDA PROTECCION :		52.148,00		20.860,00	125.158,00	146.018,00					33.897,50	0,00	73.217,43	107.114,93	
	TOTAL RESIDENCIAL		61.422,00		24.569,00	147.415,00	171.984,00					39.924,63	0,00	102.151,53	142.076,16	
TOTAL LUCRATIVO :		75.421,00		71.416,00	147.415,00	218.831,00					71.129,50	27.690,86	102.151,53	200.971,89		
EQUIPAMIENTO	M.04	E.Pr.	5.605,00													
	M.08	E.Pr.	14.331,00													
	M.59	E.Pr.	6.782,00													
TOTAL EQUIPAMIENTO :		26.718,00														
ESPACIOS LIBRES	M.43	EL	9.328,00													
	M.50	EL	1.313,00													
	M.74	EL	3.335,00													
	M.76	EL	3.732,00													

USO	SUBZONA	ORDENANZA	SUPERFICIE m²s	INDICE EDIF. m²t/m²s	EDIFICABILIDAD CO/H m²t	EDIFICABILIDAD RESID. m²t	EDIFICABILIDAD TOTAL m²t	COEFICIENTES DE PONDERACION				APROVECHAMIENTOS				
								CO-OFIG. (ua.m²t)	HOTELERO (ua.m²T)	RESIDEN. (ua.m²t)	LOCALIZACION. (ua.m²t)	CO-OFIG. (ua)	HOTELERO (ua)	RESIDEN. (ua)	TOTAL (ua)	ua/m²s
	M.82	EL	6.640,00													
	M.83	EL	2.086,00													
	M.85	EL	4.340,00													
	M.87	EL	5.868,00													
	M.112	EL	7.293,00													
	M.114	EL	8.595,00													
	M.116	EL	9.765,00													
	M.128	EL	698,00													
	M.129	EL	243,00													
	M.145	EL	227,00													
	M.146	EL	472,00													
	M.149	EL	402,00													
TOTAL ESPACIOS LIBRES :			64.337,00													
TOTAL DOTACIONES :			91.055,00													
VIALES RODADOS	APARCAMIENTOS		0,00													
	VIARIO		100.854,00													
TOTAL VIALES :			100.854,00													
TOTAL UE.3 :			267.330,00		71.416,00	147.415,00	218.831,00					71.129,50	27.690,86	102.151,53	200.971,89	
															INDICE DE APROVECHAMIENTO DE LA UNIDAD DE EJECUCION UE.3=	
															0,7518	-0,9102
															INDICE DE APROVECHAMIENTO TIPO SECTOR=	
															0,7609	
															APROVECHAMIENTO MEDIO AREA DE REPARTO=	
															0,5148	
															APROVECHAMIENTO OBJETIVO UNIDAD=	
															137.632,10	
															DISTRIBUCION APROVECHAMIENTO:	
															PATRIMONIAL	123.868,89
															61,6349	
															EXCESOS	57.005,81
															28,3651	
															MUNICIPAL	20.097,19
															10,0000	
															TOTALES:	
															200.971,89	100,0000
															SUPERFICIE DE SISTEMAS GENERALES ADSCRITOS :	
															123.028,18	

Unidad de Ejecución UE-4								COEFICIENTES DE PONDERACION				APROVECHAMIENTOS				
USO	SUBZONA	ORDENANZA	SUPERFICIE m²s	INDICE EDIF. m²t/m²s	EDIFICABILIDAD CO/H m²t	EDIFICABILIDAD RESID. m²t	EDIFICABILIDAD TOTAL m²t	CO-OFIC. (ua.m²t)	HOTELERO (ua.m²T)	RESIDEN. (ua.m²t)	LOCALIZACION. (ua.m²t)	CO-OFIC. (ua)	HOTELERO (ua)	RESIDEN. (ua)	TOTAL (ua)	ua/m²s
HOTELERO	M.48	H	6.995,00	2,1994	15.385,00	0,00	15.385,00	-	0,7705	-	1,3000	0,00	15.411,08	0,00	15.411,08	2,2032
	M.52	H	2.779,00	2,2436	6.235,00	0,00	6.235,00	-	0,7705	-	1,3000	0,00	6.245,57	0,00	6.245,57	2,2474
	M.64	H	23.007,00	3,1153	71.674,00	0,00	71.674,00	-	0,7705	-	1,3000	0,00	71.795,50	0,00	71.795,50	3,1206
	M.68	H	12.102,00	2,2000	26.625,00	0,00	26.625,00	-	0,7705	-	1,3000	0,00	26.670,14	0,00	26.670,14	2,2038
	M.70	H	13.526,00	3,0971	41.892,00	0,00	41.892,00	-	0,7705	-	1,3000	0,00	41.963,02	0,00	41.963,02	3,1024
TOTAL HOTELERO:			58.409,00		161.811,00	0,00	161.811,00					0,00	162.085,31	0,00	162.085,31	
RESIDENCIAL	M.03	VL	9.220,00	2,7846	3.668,00	22.006,00	25.674,00	1,2500	-	1,0000	1,3000	5.960,50	0,00	28.607,80	34.568,30	3,7493
	M.36	VL	7.870,00	2,8018	3.150,00	18.900,00	22.050,00	1,2500	-	1,0000	1,3000	5.118,75	0,00	24.570,00	29.688,75	3,7724
	M.53	VL	4.364,00	2,7541	1.717,00	10.302,00	12.019,00	1,2500	-	1,0000	1,3000	2.790,13	0,00	13.392,60	16.182,73	3,7082
	M.57	VL	9.368,00	2,7766	3.716,00	22.295,00	26.011,00	1,2500	-	1,0000	1,3000	6.038,50	0,00	28.983,50	35.022,00	3,7385
	M.63	VL	18.630,00	2,7900	7.425,00	44.553,00	51.978,00	1,2500	-	1,0000	1,3000	12.065,63	0,00	57.918,90	69.984,53	3,7565
	M.71	VL	8.821,00	2,8001	3.529,00	21.171,00	24.700,00	1,2500	-	1,0000	1,3000	5.734,63	0,00	27.522,30	33.256,93	3,7702
	M.105	VL	12.320,00	2,8024	4.932,00	29.594,00	34.526,00	1,2500	-	1,0000	1,3000	8.014,50	0,00	38.472,20	46.486,70	3,7733
TOTAL VIVIENDA LIBRE :			70.593,00		28.137,00	168.821,00	196.958,00					45.722,63	0,00	219.467,30	265.189,93	
TOTAL VIVIENDA PROTEGIDA :			0,00		0,00	0,00	0,00					0,00	0,00	0,00	0,00	
TOTAL RESIDENCIAL			70.593,00		28.137,00	168.821,00	196.958,00					45.722,63	0,00	219.467,30	265.189,93	
TOTAL LUCRATIVO :			129.002,00		189.948,00	168.821,00	358.769,00					45.722,63	162.085,31	219.467,30	427.275,23	
EQUIPAMIENTO	M.02	E.Pr.	27.107,00													
	M.47	E.Pr.	61.067,00													
	M.60	E.Pr.	9.045,00													
	M.122	E.Pr.	18.104,00													
	M.123	E.Pr.	16.334,00													
TOTAL EQUIPAMIENTO :			131.657,00													

USO	SUBZONA	ORDENANZA	SUPERFICIE m²s	INDICE EDIF. m²t/m²s	EDIFICABILIDAD CO/H m²t	EDIFICABILIDAD RESID. m²t	EDIFICABILIDAD TOTAL m²t	COEFICIENTES DE PONDERACION				APROVECHAMIENTOS				
								CO-OFIC. (ua.m²t)	HOTELERO (ua.m²T)	RESIDEN. (ua.m²t)	LOCALIZACION. (ua.m²t)	CO-OFIC. (ua)	HOTELERO (ua)	RESIDEN. (ua)	TOTAL (ua)	ua/m²s
ESPACIOS LIBRES	M.06	EL	23.274,00													
	M.45	EL	9.925,00													
	M.46	EL	19.277,00													
	M.51	EL	7.252,00													
	M.54	EL	4.906,00													
	M.55	EL	3.170,00													
	M.56	EL	43.994,00													
	M.62	EL	4.467,00													
	M.65	EL	15.055,00													
	M.66	EL	1.705,00													
	M.69	EL	3.938,00													
	M.73	EL	3.133,00													
	M.78	EL	2.229,00													
	M.88	EL	460,00													
	M.89	EL	6.951,00													
	M.101	EL	2.408,00													
	M.102	EL	2.637,00													
	M.103	EL	3.164,00													
	M.104	EL	3.619,00													
	M.107	EL	1.157,00													
	M.109	EL	22.222,00													
	M.110.2	EL	28.000,00													
	M.113	EL	1.271,00													
	M.115	EL	13.441,00													
	M.125	EL	174,00													
	M.126	EL	545,00													
	M.127	EL	514,00													

USO	SUBZONA	ORDENANZA	SUPERFICIE m²s	INDICE EDIF. m²t/m²s	EDIFICABILIDAD CO/H m²t	EDIFICABILIDAD RESID. m²t	EDIFICABILIDAD TOTAL m²t	COEFICIENTES DE PONDERACION				APROVECHAMIENTOS												
								CO-OFIG. (ua.m²t)	HOTELERO (ua.m²T)	RESIDEN. (ua.m²t)	LOCALIZACION. (ua.m²t)	CO-OFIG. (ua)	HOTELERO (ua)	RESIDEN. (ua)	TOTAL (ua)	ua/m²s								
	M.130	EL	6.623,00																					
	TOTAL ESPACIOS LIBRES :		235.511,00																					
	TOTAL DOTACIONES :		367.168,00																					
VIALES RODADOS	APARCAMIENTOS		0,00																					
	VIARIO		203.009,11																					
	TOTAL VIALES :		201.066,11																					
TOTAL UE.4 :				697.236,11	189.948,00	168.821,00	358.769,00					45.722,63	162.085,31	219.467,30	427.275,23									
																	INDICE DE APROVECHAMIENTO DE LA UNIDAD DE EJECUCION UE.4=		0,6128	-14,8063				
																	INDICE DE APROVECHAMIENTO TIPO SECTOR=		0,7609					
																	APROVECHAMIENTO MEDIO AREA DE REPARTO=		0,5148					
																	APROVECHAMIENTO OBJETIVO UNIDAD=		358.964,84					
																	DISTRIBUCION APROVECHAMIENTO:							
																	PATRIMONIAL		323.068,35	75,6113				
																	EXCESOS		61.479,36	14,3887				
																	MUNICIPAL		42.727,52	10,0000				
																	TOTALES :		427.275,23	100,0000				
																	SUPERFICIE DE SISTEMAS GENERALES ADSCRITOS :		132.682,84					
TOTAL SECTOR :				2.155.671,00	619.580,00	777.812,00	1.397.392,00					462.245,88	335.689,11	842.262,59	1.640.199,00									
																	RESUMEN DE SISTEMAS GENERALES ADSCRITOS POR UE :							
																	UE.1=		194.581,13					
																	UE.2=		579.880,85					
																	UE.3=		123.028,18					
																	UE.4=		132.682,84					
																	TOTAL DE SUPERFICIE DE SISTEMAS GENERALES ADSCRITOS :		1.030.173,00					

USO	SUBZONA	ORDENANZA	SUPERFICIE m²s	INDICE EDIF. m²t/m²s	EDIFICABILIDAD CO/H m²t	EDIFICABILIDAD RESID. m²t	EDIFICABILIDAD TOTAL m²t											
								COEFICIENTES DE PONDERACION				APROVECHAMIENTOS						
								CO-OFIC. (ua.m²t)	HOTELERO (ua.m²T)	RESIDEN. (ua.m²t)	LOCALIZACION. (ua.m²t)	CO-OFIC. (ua)	HOTELERO (ua)	RESIDEN. (ua)	TOTAL (ua)	ua/m²s		
								ASIGNACION S.G POR UNIDAD	UE.1	UE.2	UE.3	UE.4	TOTALES					
								SG-AP-1B :				5.304,00		5.304,00				
								SG-AP-1A :	13.017,78			13.955,22		26.973,00				
								SG-CIR-1G :	37.037,00					37.037,00				
								SG-CIR-1F :	64.425,00					64.425,00				
								SG-CIR-1E :	13.738,00					13.738,00				
								SG-CIR-1D :	24.284,35	3224,65				27.509,00				
								SG-H-1 :	42.079,00					42.079,00	42.079,00			
								SG-AP-2 :				15.299,00		15.299,00				
								SG-DEP-1 :				19.199,96	108.262,04	127.462,00				
								SG-CIR-1C :		189.639,00				189.639,00				
								SG-IS-1B:				33.985,00		33.985,00				
								SG-IS-1A:				35.285,00		35.285,00				
								SG-CIR-1B :		351.110,00				351.110,00				
								SG-CIR-1A :		35.907,00				35.907,00				
									194.581,13	579.880,65	123.028,18	108.262,04		1.005.752,00	1.005.752,00	719.365,00	42.079,00	
								DEFECTO :				24.421,00		24.421,00				
														1.030.173,00	TOTAL SISTEMAS GENERALES : 1.030.173,00			

PARA OBTENER LOS TERRENOS DE LA CIRCUNVALACION ES NECESARIO DESARROLLAR :

POR EXCESOS	
UE.1=	194.581,13
UE.2=	579.880,85
	774.461,98
RESTANDO SG DE :POR OBTENER PARA CUYA OBTENCION SE PODRIAN USAR PARTE DEL 10% DE A.M DE LAS UE.1 Y UE.2	255.711,02
LA SUPERFICIE DE LOS SG VIARIOS ES:	719.365,00
LA SUPERFICIE DEL SG HOSPITAL ES DE:	42.079,00
TOTAL SG PRIORITARIOS:	761.444,00

Cuadro nº 4 Compensación Interunidades

4.1. Determinación de los porcentajes de reparto

UNIDAD	APROVECHAMIENTO ua	%
UE.1	303.117,86	18,4806%
UE.2	708.834,02	43,2163%
UE.3	200.971,89	12,2529%
UE.4	427.275,23	26,0502%
SECTOR	1.640.199,00	100,0000%

4.2. Reparto de cargas de urbanización

UNIDAD	%	IMPORTE E
UE.1	18,4806%	37.767.857
UE.2	43,2163%	88.319.252
UE.3	12,2529%	25.040.682
UE.4	26,0502%	53.237.610
SECTOR	100,0000%	204.365.401

4.3. Reparto de aprovechamientos

CONCEPTO	UE.1	UE.2	UE.3	UE.4	SECTOR
SUPERFICIE	394.180,48	796.924,41	267.330,00	697.236,11	2.155.671,00
APROVECHAMIENTO OBJETIVO	303.117,86	708.834,02	200.971,89	427.275,23	1.640.199,00
INDICE APROVECHAMIENTO MEDIO	0,5148	0,5148	0,5148	0,5148	0,5148
TOTAL APROVECHAMIENTO MEDIO	202.939,76	410.288,33	137.632,10	358.964,84	1.109.825,03
APROVECHAMIENTO SUBJETIVO	182.645,79	369.259,50	123.868,89	323.068,35	998.842,53
EXCESOS	90.160,28	268.691,12	57.005,81	61.479,36	477.336,57
APROVECHAMIENTO MUNICIPAL	30.311,79	70.883,40	20.097,19	42.727,52	164.019,90
TOTALES POR AMBITO	303.117,86	708.834,02	200.971,89	427.275,23	1.640.199,00

4.4. Cálculo de los porcentajes de aprovechamiento según PGOU

	UNIDADES APROVECHAMIENTO	%
APROVECHAMIENTO REAL	1.640.199,00	100,0000
APROVECHAMIENTO TIPO	1.109.825,03	67,6640
APROVECHAMIENTO PATRIMONIALIZABLE	998.842,53	60,8976
10% MUNICIPAL	164.019,90	10,0000
EXCESOS PATRIMONIALIZABLES	477.336,57	29,1024

4.5. Valor de las obras de urbanización por unidades

UNIDAD	OBRAS E	HONORARIOS E	GERENCIA E	CARGAS P.G.O.U. E	INDEMNIZACIONES E	TOTAL E
UE.1	26.766.909,67	1.743.223,11	535.338,19	8.582.400,00	6.517.987,10	44.145.858,08
TOTAL UE.1						44.145.858,08
UE. 2	44.054.957,47	2.869.125,38	881.099,15	16.011.360,00	7.170.647,56	70.987.189,56
TOTAL UE. 2						70.987.189,56
UE. 3	16.293.000,70	1.061.098,78	325.860,01	6.564.930,00	5.809.313,79	30.054.203,28
TOTAL UE. 3						30.054.203,28
UE. 4	35.620.148,44	2.319.799,58	712.402,97	10.763.070,00	9.762.729,44	59.178.150,43
TOTAL UE. 4						59.178.150,43
TOTAL SECTOR :						204.365.401,35

4.6. Compensación Internunidades

UNIDAD	CONCEPTO	DEBE	HABER	SALDO
UE.1	CARGAS	37.767.857,48	0,00	-37.767.857,48
	OBRAS	0,00	44.145.858,08	44.145.858,08
SALDO ACREEDOR CON OTRAS UE :				6.378.000,59
UE.2	CARGAS	88.319.252,20	0,00	-88.319.252,20
	OBRAS	0,00	70.987.189,56	70.987.189,56
SALDO DEUDOR CON OTRAS UE :				-17.332.062,64
UE.3	CARGAS	25.040.681,95	0,00	-25.040.681,95
	OBRAS	0,00	30.054.203,28	30.054.203,28
SALDO DEUDOR CON OTRAS UE :				5.013.521,33
UE.4	CARGAS	53.237.609,72	0,00	-53.237.609,72
	OBRAS	0,00	59.178.150,43	59.178.150,43
SALDO ACREEDOR CON OTRAS UE :				5.940.540,71
AJUSTE:				0,00

3.d) En cuanto al Interés Público.

El interés público queda justificado cuando con esta Modificación el Ayuntamiento de Roquetas pretende concretar la ponderación relativa de los usos pormenorizados y tipologías edificatorias para facilitar las posibilidades de gestión de los suelos en las actuales circunstancias económicas y al mismo tiempo facilitar la ejecución del planeamiento, posibilitando la inmediata ejecución de la parte del sector mejor situada, que, consolidando la unión entre los núcleos urbanos, permite obtener los suelos del Sistema General, de la variante y del Hospital.

3.e) En cuanto a las clasificaciones de suelo y la ordenación pormenorizada.

En el presente expediente no se modifican ninguna de las clasificaciones, calificaciones, edificabilidades o aprovechamiento del PGOU vigente.

Se mantienen asimismo las alineaciones, rasantes y ordenación de la edificación, a excepción de las manzanas M93 y M144, de edificación residencial en altura, donde se aportan, respetando la edificabilidad y aprovechamientos, unas nuevas alineaciones y ordenación de volúmenes, con el fin de facilitar su adjudicación en el Proyecto de Reparcelación, evitando los excesivos proindivisos que en el PGOU actual se producen.

Las modificaciones de ciertos parámetros de las ordenanzas quedan justificadas en los apartados anteriores.

Por ello no es necesario justificar ninguna otra determinación, ni igualmente la emisión de ninguno de los informes de cumplimiento de la legislación sectorial.

3.f) Plan de Etapas.

La adecuación a la realidad de la ordenación pormenorizada exige hacerlo con su Plan de Etapas para la ejecución de sus determinaciones, cuanto más cuando se propone su división en unidades de ejecución; proponiéndose:

- División en tres fases de ejecución: en la 1ª de ellas se incluye el desarrollo de las unidades UE-1 y UE-2. En la 2ª, la UE-3. En la 3ª, la UE-4.

Como Sistemas de Actuación de todas ellas permanece el sistema de Cooperación actualmente determinado por el PGOU.

Cualquier unidad podrá adelantar su desarrollo si así lo solicitasen el cincuenta por ciento de los propietarios de suelo.

Los plazos para el inicio de la tramitación de los instrumentos de planeamiento y gestión, a contar desde la aprobación de la presente Modificación son:

	1ª Fase UE-1 y UE-2	2ª Fase UE-3	3ª Fase UE-4
Proyecto de Urbanización	3 meses	12 meses	24 meses
Proyecto de Reparcelación	3 meses	18 meses	30 meses

Las obras de urbanización se iniciarán en el plazo de seis meses a contar desde la firmeza en vía administrativa del Proyecto de Reparcelación de la unidad en cuestión. La duración máxima de cada una de ellas será de dos años.

La construcción de las viviendas de protección oficial se deberán comenzar, en al menos un 25%, en el plazo de un año desde la firmeza en vía administrativa del Proyecto de Reparcelación de la unidad en cuestión. Debiendo terminarse todas en el plazo de diez (10) años desde su inicio.

3.g) Artículo 5.10.6. en cuanto a los plazos para la edificación de la edificación en las viviendas de protección oficial

La profunda crisis que atraviesa el sector inmobiliario aconseja ampliar los plazos de edificación previstos en cuatro (4) años, con carácter lineal.

4.- ÍNDICE DE PLANOS Y ANEXOS.

Plano nº 1	Ordenación Pormenorizada PGOU actual y modificado
Plano nº 2	División en Unidades de Ejecución. Zonificación.
Plano nº 3.1	División en Unidades de Ejecución. Estructura de la Propiedad.
Plano nº 3.2	División en Unidades de Ejecución. Cuadros
Anexo nº 1	Cálculos justificativos de los coeficientes de ponderación

PLANOS

ANEXO Nº 1.- CÁLCULOS JUSTIFICATIVOS DE LOS COEFICIENTES DE PONDERACIÓN

ESTIMACIÓN DE COEFICIENTES DE PONDERACIÓN DE USO

A. PREMISAS

A.I. SUPERFICIES A CONSIDERAR

El estudio de los coeficientes de ponderación se realizará mediante la proyección de flujos de caja de la promoción inmobiliaria de una parcela de 10.000 m2 tanto de uso hotelero como de uso residencial.
Los parámetros urbanísticos de las parcelas serán los promedio definidos en el sector para cada uso

Uso	Superficie	Índice de edificabilidad promedio	Edificabilidad	Número de viviendas 100 m2/viv	Número de habitaciones 40 m2/hab
Parcela residencial tipo	10.000	2,7958	27.958	280	
Parcela hotelera tipo	10.000	2,7451	27.451		686

A.II. COSTES DE URBANIZACIÓN Y REPERCUSION SEGÚN PROYECTO DE URBANIZACIÓN

La edificabilidad total del sector asciende a la cifra de **1.397.399 m2t**

Concepto	eur	m2t	eur/m2t
Cargas internas			
Fase previa	25.640.286	1.397.399	18,35
Zona 1	6.534.188		4,68
Zona 2	4.466.198		3,20
Zona 3	3.456.762		2,47
Zona 4	10.546.177		7,55
Zona 5	2.665.920		1,91
Zona 6	7.588.306		5,43
Zona 7	8.697.047		6,22

Zona 8	9.626.735	6,89	
Zona 9	3.992.458	2,86	
Cargas externas	6.646.458	4,76	
Subestación	5.500.000	3,94	
Depuración	7.778.134	5,57	
Total PEM	103.138.669	73,81	
Gastos generales (13%)	13.408.027	9,59	
Beneficio Industrial (6%)	6.188.320	4,43	
Total obras	122.735.017	87,83	
Honorarios, tasas, registro, varios (9,75%)	10.447.947	7,48	
Cargas suplementarias PGOU (30 €/m2t)	41.921.970	30,00	
Total cargas de urbanización	175.104.934	125,31	Repercusión de obras de urbanización por m2t

A.III. DATOS DE MERCADO

A.III.1. USO RESIDENCIAL

Se incluye a continuación una muestra de precios de oferta de viviendas en régimen libre en el área de Las Salinas de Roquetas de Mar. El producto elegido ha sido el de piso / apartamento, con 2 y 3 habitaciones, por ser la tipología característica que se desarrollará en el área de interés y la que por tanto habría que considerar en la parcela tipo de 10.000 m2 objeto de este estudio. Se ha previsto una corrección al alza del precio de la vivienda para evitar el efecto de la coyuntura económica en los datos

Precio medio pisos/áticos, 3-4 habitaciones, 70-120 m2 en el distrito de Las Salinas

Fuente: www.fotocasa.es

Producto	Distrito	Superficie	Precio oferta	Precio m2
Piso en venta en El Parador de las Hortichuelas	Las Salinas	90	85.000	944,44
Apartamento en venta en Las Salinas de Roquetas	Las Salinas	75	130.000	1.733,33
Piso en venta en Lugo, 11	Las Salinas	100	96.900	969,00
Piso en venta en De Estreno en Primera Linea	Las Salinas	72	95.000	1.319,44
Piso en venta en Orense	Las Salinas	120	95.000	791,67
Ático en venta en Roquetas de Mar / Roquetas las Salinas	Las Salinas	95	160.000	1.684,21
Piso en venta en Polonia	Las Salinas	55	90.000	1.636,36
Piso en venta en Legion Española, 28	Las Salinas	68	125.000	1.838,24
Piso en venta en Lugo, 11	Las Salinas	125	100.000	800,00
Piso en venta en Monaco, 1	Las Salinas	70	130.000	1.857,14
Piso en venta en Pontevedra, 8	Las Salinas	70	120.000	1.714,29
Apartamento en venta en Las Salinas	Las Salinas	60	92.000	1.533,33
Piso en venta en Reino de España	Las Salinas	83	83.120	1.001,45
Piso en venta en De Polonia, 1	Las Salinas	55	92.000	1.672,73
Piso en venta en Polonia, 7	Las Salinas	78	94.900	1.216,67
Ático en venta en Reino de España, 174	Las Salinas	61	118.000	1.934,43
Apartamento en venta en Archivo de India, 1	Las Salinas	76	89.000	1.171,05
Apartamento en venta en Reino de España, 184	Las Salinas	54	79.000	1.462,96
Piso en venta en Reino de España, 6	Las Salinas	109	134.000	1.229,36

Piso en venta en Polonia, 7	Las Salinas	130	134.900	1.037,69
Piso en venta en Reino de España	Las Salinas	101	128.000	1.267,33
Piso en venta en Carretera Alicun	Las Salinas	112	107.000	955,36
Piso en venta en Lugo	Las Salinas	90	95000	1.055,56
Ático en venta en Pontevedra, 31	Las Salinas	75	180.000	2.400,00
Piso en venta en Roquetas de Mar-salinas	Las Salinas	100	127.000	1.270,00
Piso en venta en Reino de España	Las Salinas	97	127.000	1.309,28
Piso en venta en Pontevedra, 4	Las Salinas	90	110.000	1.222,22
Piso en venta en Las Salinas	Las Salinas	70	90.000	1.285,71
Piso en venta en Romanilla	Las Salinas	120	160.000	1.333,33
Promedios		86,24	112.683	1.367,12
Promedio precio de repercusión ejercicios 2017 en adelante (incremento de un 20%)				1.640,55

A.III.2. USO HOTELERO

En el estudio de mercado sobre el uso hotelero contiene los siguientes elementos:

- Previsión de una ocupación media anual sobre el horizonte temporal del estudio basada en la encuesta de ocupación hotelera del INE (www.ine.es)
- Muestra de la evolución de los precios por habitación doble en hoteles de costa de cuatro estrellas (producto hotelero previsto en la zona de interés)
- Evolución en la pasada década del Índice de Precios Hoteleros (IPH) publicado por el INE, y estimación de su posible comportamiento futuro
- Dado que el estudio de mercado está realizado para un momento de coyuntura económica de crisis, se han habilitado coeficientes de corrección del ciclo económico para las previsiones a largo plazo tanto de ocupación hotelera como de evolución de los pre

A.III.2.1. Grado de ocupación por habitaciones por puntos turísticos y meses

Fuente: Encuesta de Ocupación Hotelera 2011 INE (www.ine.es)

	Enero	Febrero	Marzo	Abril	Mayo	Junio	Julio	Agosto	Septiembre	Octubre	Noviembre	Diciembre
04079 Roquetas de Mar	42,40	64,48	59,96	54,96	26,59	46,74	68,23	82,76	49,18	36,30	43,54	31,61
Ocupación promedio anual	50,56											
Incremento anual de ocupación ejercicios 201	2,00											
Ocupación promedio 2017 en adelante	56,56											

A.III.2.2. Estimación del precio medio del producto hotelero

Fuente: Plataformas de reservas online (www.booking.com, www.hoteles.com, etc.)

	may-13	jun-13	jul-13	ago-13	sep-13	oct-13	nov-13	dic-13	ene-14	feb-14	mar-14	abr-14
Don Ángel	43,65	45,00	66,60	77,40	45,00	45,00	40,50	40,50	40,50	40,50	43,65	43,65
Bahía Serena	67,50	71,00	124,00	152,00	71,00	71,00	46,88	46,88	46,88	46,88	67,50	67,50
Hotel Neptuno	50,00	43,74	104,00	132,00	43,74	43,74	42,00	42,00	42,00	42,00	50,00	50,00
Evenia Zoraida Park	68,76	93,00	132,50	150,00	93,00	93,00	49,66	49,66	49,66	49,66	68,76	68,76
Evenia Zoraida Garden	68,76	93,00	132,50	150,00	93,00	93,00	49,66	49,66	49,66	49,66	68,76	68,76
Mediterráneo Park	76,84	89,00	132,68	170,91	89,00	89,00	56,46	56,46	56,46	56,46	76,84	76,84
Hesperia Sabinal	62,00	69,00	107,96	159,00	69,00	69,00	55,00	55,00	55,00	55,00	62,00	62,00
Playaluna Hotel	81,00	98,80	150,80	106,40	98,80	98,80	70,20	70,20	70,20	70,20	81,00	81,00
Vita Bellavista	67,50	67,50	141,10	169,15	67,50	67,50	49,30	49,30	49,30	49,30	67,50	67,50
Playalinda Hotel	75,00	96,20	156,00	218,40	96,20	96,20	75,40	75,40	75,40	75,40	75,00	75,00
Playasol Spa Hotel	75,40	96,20	156,00	210,80	96,20	96,20	75,40	75,40	75,40	75,40	75,40	75,40
Precio medio por mes	66,95	78,40	127,65	154,19	78,40	78,40	55,50	55,50	55,50	55,50	66,95	66,95
Precio medio anual 2013-2014	78,32											
Incremento anual de precios ejercicios 2014-2	4,00											
Precio promedio 2017 en adelante	90,32											

A.V. DATOS DE COSTES DE CONSTRUCCIÓN

Los módulos de coste de ejecución material de los distintos usos considerados son los recomendados por el Colegio Oficial de Arquitectos.

Concepto	Repercusión PEM	Repercusión PEC
Coste de ejecución material residencial	575,00 eur/m2t	684,25 eur/m2t
Coste de ejecución material comercial	286,00 eur/m2t	340,34 eur/m2t
Coste de ejecución material hotelero	775,00 eur/m2t	922,25 eur/m2t
Coste de ejecución material aparcamientos	392,00 eur/m2t	466,48 eur/m2t

A.VI. TIPOS DE ACTUALIZACIÓN

Uso	Prima de riesgo (según Anexo RDL 149/2011)
Residencial	8,00%
Tasa Libre de riesgo	4,06%
Tipo de actualización	12,06%
Terciario / Oficinas	10,00%
Tasa Libre de riesgo	4,06%
Tipo de actualización	14,06%
Previsión inflación	3,20%

B. INGRESOS PREVISTOS

B.I. MODELOS DE NEGOCIO PREVISTOS

B.I.1. USO RESIDENCIAL

El modelo de negocio previsto para el uso residencial es el de promoción de la parcela para la venta de viviendas y/o locales comerciales

B.I.2. USO HOTELERO

Las parcelas hoteleras se explotarán mediante empresarios hoteleros con la fórmula habitual de gestión de los espacios

B.II. INGRESOS

B.II.1. USO RESIDENCIAL

Uso	Superficie m2s	Índice de edificabilidad promedio m2t/m2s	Edificabilidad m2t	Número de viviendas uds.	Precio de venta promedio eur	Ingresos netos (FRITDA) eur
Parcela residencial tipo	10.000	2,7958	27.958	280	1.640,55	45.866.444

B.II.2. USO HOTELERO

El modelo asume un ratio de GOP (beneficio bruto) a Ventas del 48-50%, en consonancia con datos tradicionales de la industria.

Uso	Superficie m2s	Índice de edificabilidad promedio m2t/m2s	Edificabilidad m2t	Número de habitaciones uds.	Precio promedio habitación v eur	Ocupación anual promedio %	RevPAR promedio eur	Ratio GOP/ventas %	Duración de la temporada días	Ingresos netos (FRITDA) eur
Parcela hotelera tipo	10.000	2,7451	27.451	686	90,32	56,56	51,09	49	365	6.255.406

C. COSTES

C.I. COSTES DE CONSTRUCCIÓN Y URBANIZACIÓN

Uso	Superficie m2s	Índice de edificabilidad promedio m2l/m2s	Edificabilidad m2t	URBANIZACIÓN		CONSTRUCCIÓN	
				Repercusión de coste eur/m2t	Coste de ejecución material eur	Repercusión de coste eur/m2t	Coste de ejecución material eur
Parcela residencial tipo	10.000	2,7958	27.958	125	3.503.354	575	16.075.850
Parcela hotelera tipo	10.000	2,7451	27.451	125	3.439.823	775	21.274.525

C.II. COSTES DE PROMOCIÓN

Se han considerado ratios habituales para cada una de las partidas de coste.

			RESIDENCIAL		HOTELERO	
Concepto		Ratios	Base	Costes previstos	Base	Costes previstos
				eur		eur
Gastos generales	% costes de construcción	6%	16.075.850	964.551	21.274.525	1.276.472
Beneficio del constructor	% costes de construcción	13%	16.075.850	2.089.861	21.274.525	2.765.688
Honorarios técnicos	% costes de construcción	9%	16.075.850	1.446.827	21.274.525	1.914.707
Licencias y tributos no repercutibles	% costes de construcción	6%	16.075.850	964.551	21.274.525	1.276.472
Seguro decenal y entidad de control	% costes de construcción	1%	16.075.850	160.759	21.274.525	212.745
Ensayos, control y seguridad	% costes de construcción	3%	16.075.850	482.276	21.274.525	638.236
Declaración de obra nueva	% costes de construcción	1%	16.075.850	80.379	21.274.525	106.373
Imprevistos y varios	% costes de construcción	1%	16.075.850	80.379	21.274.525	106.373
Gastos comerciales y financieros	% s/ valor de venta	6%	16.075.850	964.551	21.274.525	1.276.472
				7.234.133	9.573.536	

D. VALORACIÓN

D.I. HORIZONTE TEMPORAL

AÑOS 1 2 3 4 5 6 7 8 9 Perpetuidad

D.I.1. USO RESIDENCIAL

Tramitación urbanística

Dur. 12 meses

Obras de urbanización

duración 24 meses, comienzo mes
50% 50%

Obras de construcción

Duración 30 meses, comienzo mes 24
30% 40% 30%

Comercialización

Duración 30 meses, comienzo mes 24
10% 40% 50%

D.I.2. USO HOTELERO

Tramitación urbanística

Dur. 12 meses

Obras de urbanización

duración 24 meses, comienzo mes
50% 50%

Obras de construcción

duración 24 meses, comienzo mes
50% 50%

Explotación

Explotación (indefinido)

100% 100% 100% 100% 100%

D.II. FLUJOS DE CAJA ACTUALIZADOS

AÑOS	1	2	3	4	5	6	7	8	9	Perpetuidad	Total
D.II.1. USO RESIDENCIAL											
Ingresos	0	0	4.586.644	18.346.578	22.933.222	0	0	0	0		45.866.444
Costes de urbanización	0	1.751.677	1.751.677	0	0	0	0	0	0		3.503.354
Costes de edificación	0	0	4.822.755	6.430.340	4.822.755	0	0	0	0		16.075.850
Costes de promoción	0	0	2.170.240	2.893.653	2.170.240	0	0	0	0		7.234.133
Flujos de caja	0	-1.751.677	-4.158.027	9.022.585	15.940.227	0	0	0	0		19.053.108
Tipo de actualización	1,1206	1,2557	1,4072	1,5769	1,7671	1,9802	2,2190	2,4866	2,7865		
IPC acumulado	1,0320	1,0650	1,0991	1,1343	1,1706	1,2080	1,2467	1,2866	1,3278		
Tipo de actualización real	1,0859	1,1791	1,2803	1,3902	1,5096	1,6392	1,7799	1,9327	2,0986		
Flujos de caja actualizados	0	-1.485.635	-3.247.690	6.490.039	10.559.416	0	0	0	0		12.316.129

Repercusión eur/m2t **440,52**

D.II.1. USO HOTELERO

Ingresos	0	0	0	0	6.255.406	6.255.406	6.255.406	6.255.406	6.255.406		31.277.028
Costes de urbanización	0	1.719.912	1.719.912	0	0	0	0	0	0		3.439.823
Costes de edificación	0	0	10.637.263	10.637.263	0	0	0	0	0		21.274.525
Costes de promoción	0	0	4.786.768	4.786.768	0	0	0	0	0		9.573.536
Flujos de caja	0	-1.719.912	-17.143.942	-15.424.031	6.255.406	6.255.406	6.255.406	6.255.406	6.255.406	44.490.794	41.479.937
Tipo de actualización	1,1406	1,3010	1,4839	1,6925	1,9305	2,2019	2,5115	2,8646	3,2674		
IPC acumulado	1,0320	1,0650	1,0991	1,1343	1,1706	1,2080	1,2467	1,2866	1,3278		
Tipo de actualización real	1,1052	1,2215	1,3501	1,4922	1,6492	1,8227	2,0145	2,2265	2,4608		
Flujos de caja actualizados	0	-1.407.987	-12.698.420	-10.336.731	3.793.037	3.431.891	3.105.130	2.809.481	2.541.982	18.079.529	9.317.913

Repercusión eur/m2t **339,44**

D.III. COEFICIENTE DE PONDERACIÓN

Repercusión de suelo uso residencial	440,52
Repercusión de suelo uso hotelero	339,44

Coefficiente de ponderación	0,7705349
------------------------------------	------------------

Roquetas de Mar, Marzo de 2014

Fdo. Tristán Martínez Auladell
Arquitecto Colegiado nº 98
Colegio Oficial de Arquitectos de Málaga

